



Città di Legnano
ASSESSORATO ALLA CITTÀ FUTURA

PGT LEGNANO
VARIANTE GENERALE AL PGT

PGT VARIANTE GENERALE AL
PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato modificato e/o integrato a seguito dell'accoglimento
delle osservazioni e dei pareri pervenuti

ADOZIONE con DCC n. 183 del 05/12/2023

APPROVAZIONE con DCC n. 76 del 12/06/2024

pgt.comune.legnano.mi.it

CREDITS

SINDACO

Lorenzo Radice

ASSESSORE ALLA CITTÀ FUTURA

Lorena Fedeli

UFFICIO DI PIANO

Rossella De Zotti

Ausilia Mocchetti

Elisa Pontigia

Maurizio Tomio

GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [direttore responsabile]

Angelo Armentano [capo-progetto]

Francesca Boeri [aspetti ambientali, paesistici e VAS]

Giada Agnoli, Letizia Cavalli, Elena Corsi, Marco Norcaro,

Alessandro Santomena, Marcello Uberti Foppa [consulenti esterni]

Francesco A. Bertoni, Malika Turrini, Pedro Bagno [Rilievo dei NAF. AVS e EVS - Stage Politecnico di Milano]

Bruno Natale [Riprese drone e video]

Fonte dati: Anagrafe Comunale, 2022 | ISTAT, 2023 | ASIA, 2022 | Camera di Commercio MI-MB, 2023 |

OpenData RL, 2023

Coordinamento, elaborazioni GIS, rilievo del territorio comunale: Centro Studi PIM, 2023

IST_24_21_ELA_ID_01

Data elaborazione: giugno 2024

INDICE

PREMESSA - RIDISEGNARE IL PIANO, RIPROGRAMMARE LO SVILUPPO DELLA CITTÀ	6
Introduzione del Sindaco	7
Introduzione dell'Assessore	8
Introduzione dell'Ufficio di Piano	9
La costruzione del nuovo PGT di Legnano	11
PARTE UNO - VISIONI E OBIETTIVI DEL NUOVO PGT	16
UNA NUOVA IDEA DI PIANO	17
Obiettivi del Piano	21
Strategie per il territorio	25
Coerenza con gli strumenti sovraordinati	33
Un processo partecipato e inclusivo	56
PARTE DUE – TEMI E PROGETTUALITA' PER RIPENSARE LA CITTÀ	60
RIDEFINIRE IL PAESAGGIO URBANO	61
Storia del territorio	65
Valorizzare la Città Storica	71
Reinterpretare la Città costruita	75
Rigenerazione e qualità urbana diffusa	83
Città Storica e modalità di intervento	101
RIPENSARE IL TERRITORIO E I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE	105
Eredità urbanistiche	107
Ridefinizione delle previsioni insediative	111
Rigenerazione urbana	115
CONSOLIDARE E RAFFORZARE RETI E RELAZIONI	119
Una Città di Servizi e di persone	121
1 Città/11 Quartieri	129
Reti e relazioni metropolitane	153
Il sistema del Commercio	165
Cambiamenti sociali ed economici	181
Previsioni per la Città dei Servizi e bilancio economico	189
Progetti pubblici per i Quartieri	193
Riconfigurare l'ambito della Stazione	197

RISCOVERIRE E VALORIZZARE LO SPAZIO APERTO	199
Il Paesaggio naturale come risorsa	201
Tutele ambientali e paesaggistiche	207
Sostenibilità ambientale	215
Il progetto della REC: ricucire lo spazio aperto residuo	221
Mobilità sostenibile: il progetto della Bicipolitana e della rete ciclabile	229
L'Olona: da elemento di degrado a cerniera e corridoio del progetto di Piano	233
UN NUOVO QUADRO PIANIFICATORIO PER IL FUTURO DELLA CITTÀ	235
Riduzione del Consumo di suolo e BES	239
Bilancio urbanistico e dimensionamento del Piano	253



PREMESSE

**RIDISEGNARE
IL PIANO,
RIPROGRAMMARE
LO SVILUPPO
DELLA CITTÀ**

INTRODUZIONE DEL SINDACO



Lorenzo Radice
Sindaco della Città di Legnano

È passato poco più di un anno da quando, nella nota introduttiva a “Legnano Oltre la Città”, il Documento di indirizzo per la revisione del Piano di Governo del Territorio, scrivevo che nel PGT avremmo declinato una visione di città in soluzioni tecnico strategiche per gli anni a venire. Ebbene, adesso questa visione ha gli strumenti per tradursi in realtà. È stato un lavoro complesso, per cui ringrazio l’assessore Lorena Fedeli, gli Uffici comunali e il Centro Studi PIM, che ha garantito un fondamentale supporto operativo e tecnico scientifico alla nostra struttura. Il risultato di questo lungo lavoro ha fornito alla nostra Città uno strumento all’altezza delle sfide future, cui una realtà di 60mila abitanti ma - non dimentichiamolo - anche Polo di riferimento per un territorio di 180mila, è chiamata a rispondere. Non suoni retorico se dico che Legnano si dota, con questo PGT, di uno strumento di programmazione urbanistica al passo con i tempi, perché sono rilevanti gli elementi di novità contenuti e innovativo è il modo di guardare e governare le dinamiche delle trasformazioni sociali ed economiche del territorio.

Nel PGT è centrale il concetto di Città pubblica, ossia l’insieme di spazi e dotazioni di servizi che concorrono a innalzare la qualità della vita dei cittadini. Nel PGT è centrale l’idea che la Città non debba più espandersi, come accadeva in passato, ma rigenerarsi al suo interno e farlo in modo diffuso, ossia tanto nelle grandi aree dismesse (da riguadagnare alla vita del tessuto cittadino) come nella città consolidata, quella che abitiamo; una rigenerazione anche di prossimità, quindi, in grado di migliorare connessioni, servizi, mobilità, verde e sicurezza.

Fondamento del PGT è la sostenibilità ecologica, perché non esisterà un futuro se nelle nostre scelte e nei nostri stili di vita non saremo veramente attenti all’impatto sull’ambiente e sul clima. Da qui la sostenibilità come requisito imprescindibile per ogni progetto che ridisegni una porzione, grande o piccola, di città. E se il PGT diventa leva per attivare processi di rigenerazione e progetti che guardano alla sostenibilità non bisogna pensare che questi resteranno finì a sé stessi. La trasformazione della città fisica, infatti, costituisce l’occasione - imperdibile - per sviluppare la città delle relazioni, ossia quel tessuto di rapporti che trasforma un insieme di persone che vivono nello stesso luogo in un’autentica comunità.

È importante sottolineare che nelle trasformazioni le nuove regole del PGT favoriscono il mix funzionale (residenziale, produttivo, terziario e commerciale), per far vivere la Città in tutte le sue parti e per contribuire a realizzare quel policentrismo e quella Città dei 15 minuti che permette di trovare nella dimensione del quartiere i servizi di cui si ha bisogno.

Con il nuovo PGT si creano così le condizioni per rendere Legnano sempre più attrattiva: a quasi 100 anni dall’elevazione a Città (titolo ottenuto nel 1924), Legnano si propone al nostro secolo come uno spazio di qualità della vita, come una comunità in relazione dinamica con Milano e l’area metropolitana, come una città europea, che guida il territorio dell’Altomilanese verso obiettivi di sviluppo equo e sostenibili.

INTRODUZIONE DELL' ASSESSORE

Lorena Fedeli
Assessore alla Città Futura



Questo Piano vuole dotare Legnano di strategie, progetti e strumenti per affrontare in modo strutturato e competitivo le sfide di rinnovamento che una Città di riferimento di un territorio più vasto, è chiamata a ricoprire.

Il Piano si fonda su tre concetti chiave: rigenerazione, flessibilità e sostenibilità.

La rigenerazione urbana diffusa, che riguarda tutta la città, e il recupero delle grandi aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, in un'ottica di sostenibilità, hanno l'obiettivo di migliorare Legnano in ogni sua parte, dotando di nuovi servizi ogni quartiere. Le grandi aree dismesse sono considerate un'occasione di sviluppo della Città, alle quali il piano affianca la rigenerazione della città consolidata, prevedendo una serie di incentivi per la sua attuazione.

Gli interventi nel Piano sono stati pensati come parte di un disegno unitario che, declinati "quartiere per quartiere", concorrono al ridisegno e alla valorizzazione della Città pubblica. "Una Città, undici Quartieri" sono la risposta alle esigenze emerse nei tavoli partecipativi svolti negli incontri con la cittadinanza.

Altro elemento portante della proposta di PGT è il concetto di flessibilità. La flessibilità del Piano e la rigenerazione sono gli strumenti che l'Amministrazione ha messo in campo per agevolare l'imprenditorialità del nostro territorio. Il nuovo PGT raccoglie le esigenze attuali e future della città non imponendo ai suoi tessuti rigide funzioni, ma aprendosi alla flessibilità, consentendo agli operatori di adeguare i loro interventi alle mutevoli esigenze del mercato e ai nuovi stili di vita. Il Piano introduce il concetto di indifferenza funzionale, incentivando la compresenza di funzioni in uno stesso ambito.

La proposta di Piano declina anche un altro concetto fondamentale, che è la sostenibilità ambientale e paesaggistica. Tutelare il paesaggio naturale e urbano, i suoi caratteri identitari, ridisegnare i margini urbani, dare più resilienza ai cambiamenti climatici e più sostenibilità ambientale, valorizzando le reti verdi e blu: il Fiume e le Reti ecologiche vengono concepiti come risorse, diventando il fulcro degli obiettivi ambientali del Nuovo PGT.

Tutte le trasformazioni della città, sia negli AT che nei PA, oltre che nell'attuazione della rigenerazione nel tessuto consolidato, devono concorrere a ricomporre in un disegno unitario il progetto della Rete Ecologica Comunale (REC).

Per questo, nel Piano sono state incentivate le trasformazioni finalizzate al miglioramento della componente ecologica. Una delle novità inserite all'interno del PGT è l'abaco delle NBS - Nature Based Solution: un insieme di soluzioni tecniche in grado di migliorare la qualità dei progetti e la loro sostenibilità ecologica, oltre a garantire il rispetto dei concetti dell'invarianza idraulica.

Completano questa nuova visione di territorio, una serie di interventi volti alla valorizzazione del Fiume Olona e la proposta di ampliamento del Parco Alto Milanese.

INTRODUZIONE DELL'UFFICIO DI PIANO



Rossella De Zotti

Dirigente settore Assetto e Gestione del Territorio

La Variante generale al PGT vigente del Comune di Legnano si configura, di fatto, come una nuova pianificazione generale del territorio che tiene conto del profondo mutamento normativo in materia di sostenibilità ambientale, inclusione sociale, gestione dei cambiamenti climatici, efficienza energetica, mobilità sostenibile, riduzione del consumo di suolo, incentivazione della rigenerazione urbana e territoriale, nonché della salvaguardia del patrimonio paesaggistico e ambientale.

L'Ufficio di Piano, costituito nel mese di luglio 2021, coadiuvato dal gruppo di lavoro del Centro Studi PIM, ha pertanto perseguito gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale sia attraverso adempimenti di tipo procedurale, che di applicazione delle novità normative e tematiche in ambito di pianificazione territoriale, coinvolgendo di fatto tutto il settore "Assetto e Gestione del Territorio" comunale.

La costruzione del quadro conoscitivo ha rappresentato un momento fondamentale per l'analisi del territorio legnanese, delle sue peculiarità e qualità caratterizzanti, oltre all'identificazione di elementi di criticità per i quali si è cercato di individuare opportune risposte pianificatorie. La legge per il governo del territorio lombarda ha inserito il ruolo del quadro conoscitivo del Piano in una logica rinnovata e moderna, nella quale lo sviluppo sostenibile costituisce uno degli obiettivi fondamentali della pianificazione, non solo le metodologie e gli strumenti finalizzati alla conoscenza del territorio ma anche e soprattutto le analisi e gli elaborati cartografici, con i quali è stato restituito il quadro di riferimento, hanno assunto un ruolo e una connotazione spiccatamente orientativa. È stato infatti condotto uno studio approfondito del territorio in esame, attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla individuazione di strategie adeguate alle esigenze delle diverse realtà indagate. Detta analisi ha permesso di rappresentare i sistemi fisico-morfologico, ambientale, storico-culturale che connotano il Comune di Legnano, nonché le infrastrutture, i servizi e gli insediamenti che assumono rilievo strategico per lo sviluppo dell'intera comunità e sono state stabilite prescrizioni ed indirizzi per definire le relative scelte di assetto territoriale sulla base degli Indirizzi dell'Amministrazione Comunale. Un lavoro articolato di analisi qualitativa e quantitativa dei servizi, che ha tenuto conto che il Comune di Legnano è stato individuato quale "Polo urbano attrattore di rilevanza metropolitana" dal PTM di Città metropolitana di Milano.

Il Piano si caratterizza per l'utilizzo di un linguaggio tecnico più aderente alla normativa vigente e una diversa nomenclatura che definisce i "Tessuti urbani" in relazione all'attività antropica svolta. Vengono utilizzati strumenti di indirizzo operativo più puntuali, che disegnano il Progetto di Città attraverso l'individuazione di massima del disegno urbano degli ambiti territoriali oggetto di trasformazione, mettendo in connessione i corridoi ambientali dove possibile. È stato, inoltre, introdotto l'Abaco delle NBS, quale strumento di riferimento e di buona pratica per gli interventi da realizzarsi a cura sia degli operatori privati che pubblici.

Il Piano dei Servizi diventa inoltre il punto di riferimento, documento d'indirizzo e raccordo per gli interventi della Città pubblica, coordinandosi con il piano delle opere pubbliche e con gli interventi d'interesse sovralocale.



LA COSTRUZIONE DEL NUOVO PGT DI LEGNANO

Un nuovo Piano per definire il futuro di Legnano

Legnano è una città urbanisticamente complessa: è inserita in una porzione della regione urbana milanese caratterizzata da elevati livelli di urbanizzazione e densificazione insediativa, collocata lungo i tracciati stradali storici da un lato, mentre dall'altro da elementi naturali che richiedono, necessariamente, particolare attenzioni e misure per la loro tutela e salvaguardia.

Pianificare e definire strategie di sviluppo per un simile territorio, in un periodo storico connotato da profondi cambiamenti sociali ed economici, ma anche legislativi e pianificatori a tutte le scale, fa emergere il bisogno di ripensare il Piano e la Città stessa, oltre a richiede particolari attenzioni e un approccio differente, in grado di scostarsi, traguandoli, dalla rigidità dei modelli di piano tradizionali, non più adatti a governare la contemporaneità e il cambiamento.

La costruzione della Variante generale al PGT del Comune di Legnano si configura come costruzione di un vero e proprio Nuovo PGT per la Città, in grado di garantire la massima coerenza con la LR 12/2005, la LR 31/2014 e la pianificazione sovraordinata: il Nuovo Piano avrà quindi il compito di condurre la transizione da un modello rigido, quale quello del PGT vigente, a uno più flessibile e in grado di adeguarsi, adattandosi, ai repentini cambiamenti economici, sociali e legislativi.

Un Nuovo Piano che **sperimenta**, facendoli propri e ampliandoli, i **nuovi temi introdotti dalla pianificazione sovracomunale regionale e metropolitana:** a partire dal Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e dai Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo regionali, alle modifiche introdotte alla LR 12/2005 in tema di rigenerazione urbana e territoriale e recupero del patrimonio edilizio dismesso, fino al più recente PTM della Città metropolitana di Milano che ha rafforzato le prescrizioni in tema di tutele paesaggistiche e valorizzazione del territorio non antropizzato.

A partire dai temi e strategie anticipate, su volontà dell'Amministrazione comunale, nel Documento di indirizzo per la Variante generale al PGT (approvato con DGC 196/2022) si è cercato di **riprogettare la struttura complessiva del PGT**, di **ridefinire i temi progettuali** in esso contenuti, con l'obiettivo di **rafforzare il ruolo di Legnano come Polo di servizi**, di estendere lo sguardo pianificatorio oltre ai confini amministrativi, di assicurare una **maggior qualità urbana** e una **rigenerazione urbana diffusa**, di salvaguardare e **valorizzare il paesaggio agricolo e fluviale**.

Attenendosi in modo scrupoloso a quanto definito dalla LR 12/2005, la **Variante generale al PGT è strutturata in tre atti distinti** ma tra loro fortemente integrati per linguaggio, contenuti progettuali e dispositivi normativi: il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi. A essi sono allegati gli studi e piani di settore previsti dalla normativa regionale, che approfondiscono alcune tematiche particolari e ai quali si rimanda per le prescrizioni in esse contenute. Il Nuovo PGT ha inoltre ricostruito,

strutturandolo e aggiornandolo con tematiche contemporanee, il quadro conoscitivo e le analisi del contesto territoriale, attraverso interpretazioni della storia della città e del territorio, analizzando le evoluzioni morfologiche e urbanistiche, considerando le peculiarità socio-economiche e paesistico-ambientali, oltre al complesso sistema di vincoli e tutele definite dagli strumenti di pianificazione sovracomunale.

Alla luce di queste analisi di inquadramento, si è cercato di definire il quadro delle strategie territoriali all'interno del quale sono stati strutturati gli scenari di sviluppo per la Città di Legnano.

L'art. 8 della LR 12/2005 definisce che la caratteristica fondamentale del **DP - Documento di Piano** è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione.

Pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla Legge), che risponde ad un'esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l'essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro.

Dei tre documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio, il Documento di Piano è uno strumento che ha il compito di definire il quadro conoscitivo di riferimento del PGT, definendo gli scenari di sviluppo del territorio comunale. Pur dotato di autonomia di elaborazione, previsione e attuazione, esso deve interagire con il Piano dei Servizi, al fine di assicurare reciproche coerenze e sinergie e, insieme ad esso, con il Piano delle Regole soprattutto nella definizione delle strategie e degli obiettivi in esso prefigurati, in modo da garantire uno sviluppo del territorio coerente con il sistema urbano di riferimento. Può quindi essere considerato **uno strumento di strategie e d'indirizzo non vincolante o solo parzialmente vincolante**.

L'art. 10 della LR 12/2005 definisce che il **PR - Piano delle Regole** è uno strumento di controllo e regolamentazione della qualità urbana e territoriale, ai fini di un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico della città consolidata.

Le indicazioni in esso contenute hanno **carattere vincolante** e producono **effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**, con **validità illimitata**.

Il Piano delle Regole delineato dalla nuova legge regionale si configura in estrema sintesi, quale dimensione regolativa della città esistente e delle zone agricole, all'interno del complesso sistema di vincoli e tutele dei piani sovraordinati, lasciando allo strumento del Regolamento Edilizio Comunale, gli aspetti di regolamentazione costruttiva, procedurale e edilizia.

Il **PS - Piano dei Servizi** concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale, con riferimento alle indicazioni del Piano Territoriale Metropolitano.

L'art. 9 della LR 12/2005 definisce che le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, come quelle contenute nel Piano delle Regole, hanno **carattere prescrittivo e vincolante**, producendo **effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**, con **validità illimitata**.

Esso ha il compito di verificare e assicurare una buona dotazione di servizi tra le diverse componenti del tessuto urbano consolidato e a tutta la popolazione, residente e temporanea, mentre dall'altro determina il "disegno" del territorio, in particolare dello spazio pubblico della città e degli spazi "aperti" da salvaguardare.

La sua redazione costituisce l'occasione per strutturare un quadro di riferimento e di coordinamento con gli altri strumenti/politiche di pianificazione settoriale e per orientare la pianificazione attuativa e negoziata, in merito alle dotazioni di servizi da garantire e ai criteri di realizzazione e gestione degli stessi.

Esso si configura come elemento cardine del collegamento tra le politiche di erogazione dei servizi e le problematiche più generali di regolazione degli usi della città che complessivamente interagiscono nella determinazione della qualità e della vita urbana. È un documento di contenuto strategico e uno strumento di analisi, pianificazione, programmazione e gestione, che individua nel territorio comunale la "Città pubblica", definendo previsioni a carattere prescrittivo e vincolante.

Attraverso il Piano dei Servizi, coordinato con gli altri documenti e strumenti redatti dall'Amministrazione Comunale, il Comune può inquadrare le nuove previsioni e gestire lo sviluppo del territorio bilanciando la crescita, la trasformazione e la qualità del sistema dei servizi.

Anche la presente Relazione illustrativa cerca di utilizzare **un approccio differente rispetto al vecchio PGT**: un unico documento organizzato in **due parti** che, seppur distinte, vanno lette in modo integrato per comprendere le molteplici variabili che hanno determinato la definizione degli scenari previsionali avanzati nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole che costituiscono il Nuovo PGT comunale.

PARTE UNO: definisce i contenuti strategici e i principali temi progettuali del PGT, che verranno approfondite nella parte delle progettualità e disciplinati dai dispositivi normativi dei tre atti di Piano. A partire dalle tre visioni di Città, fin dalle prime pagine vengono esplicitate le strategie e gli obiettivi del Nuovo Piano, per poi sviluppare e declinare, anche attraverso analisi e approfondimenti mirati, un quadro programmatico del Piano fondato su azioni e progettualità attuabili.

A questa parte è allegata una scheda di approfondimento finalizzata a garantire una lettura sinottica degli obiettivi della Variante generale al PGT con gli obiettivi dei Piani sovraordinati vigenti, rispetto ai quali è necessario garantire la compatibilità e/o conformità delle scelte di piano.

PARTE DUE: organizzata in capitoli che richiamano le quattro macro strategie del Piano, che vengono argomentate e approfondite a partire dalle analisi effettuate sul territorio, fino all'illustrazione delle proposte progettuali e delle innovazioni normative contenute nei tre atti del PGT. In conclusione trova spazio un ampio capitolo sulle analisi per verificare il Consumo di suolo della Variante generale al PGT sia rispetto ai Criteri regionali per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo approvati che rispetto ai nuovi criteri introdotti dal più recente PTM della Città metropolitana di Milano.

Alle parti testuali sono state così affiancati **approfondimenti analitici** (Lecture) e **progettuali** (Progettualità), con l'obiettivo di garantire da un lato una lettura immediata del complesso quadro analitico e dei dati contenuti nell'articolata **banca dati GIS** realizzata per la redazione della Variante generale al PGT, mentre dall'altro di poter approfondire alcuni temi progettuali, attraverso la rappresentazione dei contenuti programmatici, strategici, previsionali e progettuali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, oltre a meglio esplicitare le disposizioni dell'apparato normativo allegato al PGT stesso.

LETTURE

In queste parti della presente relazione trovano spazio approfondimenti analitici di differente natura e grado di dettaglio. Sono state così inserite analisi dello stato di fatto dei servizi comunali dettagliate dal Piano dei Servizi, la riclassificazione del territorio comunale proposta dal Piano delle Regole, l'analisi della morfologia territoriale e della storia delle dinamiche urbane e socio-territoriali, l'interpretazione del PGT vigente e del suo stato di attuazione, la lettura dei contenuti e delle prescrizioni dei Piani sovraordinati e le loro ricadute sul territorio comunale, la lettura del paesaggio antropico e naturale, differenti analisi socio-demografiche e ambientali opportunamente corredate da elaborazioni di dati aggiornati o derivati dalle attività di rilievo del territorio comunale, oltre ad analisi di dettaglio sugli ambiti urbani (quartieri) per i quali il Piano ha cercato di definire previsioni puntuali.

PROGETTUALITÀ

Allo stesso modo, in queste parti della relazione vengono illustrati i progetti contenuti nei tre atti che costituiscono il PGT. Le previsioni sono state così illustrate, anche attraverso schemi e immagini esplicative, con l'obiettivo di far comprendere l'applicazione dei dispositivi normativi introdotti dal Nuovo PGT e le scelte progettuali del Piano.

Nel suo complesso la Variante generale al PGT è costituita dai seguenti elaborati:

ELABORATI GENERALI

- Documento di indirizzo per la Variante generale al PGT
- Relazione illustrativa della Variante generale al PGT

DP - DOCUMENTO DI PIANO

NORME E ALLEGATI

- Disposizioni attuative del Documento di Piano
- Disposizioni attuative del Documento di Piano – ALLEGATI
 - Schede AT
 - Schede AR

ELABORATI CARTOGRAFICI

- DP1 - Lettura del sistema urbano e infrastrutturale (1:10.000)
- DP2 - Lettura del sistema ambientale e naturalistico (1:10.000)
- DP3 - Lettura del sistema insediativo esistente (1:8.000)
- DP4 - Lettura dello spazio aperto e agricolo (1:8.000)
- DP5 - Caratteri del Paesaggio (1:8.000)
- DP6 - Sensibilità del Paesaggio (1:8.000)
- DP7 - REC - Rete Ecologica Comunale (1:8.000)
- DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata (1:8.000)
- DP9 - Stato di attuazione del PGT vigente (1:8.000)
- DP10 - Tavola delle previsioni di Piano (1:8.000)
- DP11 - Strategie e azioni del Piano (1:8.000)

PR – PIANO DELLE REGOLE

NORME E ALLEGATI

- Norme di attuazione del Piano delle Regole
- Norme di attuazione del Piano delle Regole - ALLEGATI
 - Schede PA
 - Incentivazioni nel TUC
 - Modalità di intervento nei NAF, negli AVS e negli EVS
 - ERIR
 - Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale

ELABORATI CARTOGRAFICI

- PR1 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:8.000)
- PR2a - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2b - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2c - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2d - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2e - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2f - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2g - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2h - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2i - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2l - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR2m - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (1:2.000)
- PR3 - Modalità di intervento degli edifici nel NAF, negli AVS e negli EVS (1:2.000)
- PR4 - Vincoli e tutele (1:8.000)
- PR5a - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto - Soglia di riduzione (1:8.000)
- PR5b - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto - BES (1:8.000)
- PR5c - Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli (1:8.000)
- PR6 - Ridefinizione del PLIS (1:8.000)

PS – PIANO DEI SERVIZI

NORME E ALLEGATI

- Norme di attuazione del Piano dei Servizi
- Norme di attuazione del Piano dei Servizi - ALLEGATI
 - Schede Progetti di Città
 - Scheda LUM

ELABORATI CARTOGRAFICI

- PS1 - Offerta di servizi esistenti e previsioni del Piano dei Servizi (1:8.000)
- PS2 - Sistema del Verde urbano esistente e previsto (1:8.000)

VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto ambientale preliminare – Documento di scoping
- Rapporto ambientale
- Sintesi non tecnica
- Rapporto ambientale - Addendum conclusivo

PARTE UNO

**VISIONI E
OBIETTIVI
DEL NUOVO
PGT**

UNA NUOVA IDEA DI PIANO

Il Nuovo PGT di Legnano tra innovazioni normative e nuove strategie territoriali

La presente Variante Generale al PGT, che per temi e impostazione metodologica si configura come un vero e proprio Nuovo PGT per la Città di Legnano, ha cercato di utilizzare **un approccio** per alcuni versi innovativo, che si discosta dal modo classico di pianificare: per la prima volta nella storia pianificatoria legnanese un piano urbanistico si trova a dover recepire e rendere applicabili temi e dispositivi normativi introdotti dal legislatore regionale e dalla pianificazione di scala sovracomunale. Il Nuovo PGT ha dunque recepito e declinato alla scala comunale tematiche nuove e al contempo ha cercato di ribaltare l'ordine con il quale usualmente si racconta il territorio e la complessità di un Piano: si è cercato così di assicurare la definizione di **strategie chiare e obiettivi applicabili**, che i tre atti che lo compongono cercano di sviluppare e attuare, attraverso **un insieme integrato di azioni, progetti e dispositivi normativi** di facile comprensione e applicazione.

La definizione del quadro programmatico della Variante generale al PGT è stata guidata dalle **3 Visioni/Priorità tematiche**, già ampiamente argomentate nel Documento di indirizzo per la Variante generale al PGT (approvato con DGC 196/2022) e che nel Nuovo PGT vengono assunte:

- V1 – Legnano: tra **polo attrattivo** e sinergia con il territorio
- V2 – Legnano: una **Città di quartieri, di persone e relazioni**
- V3 – Legnano: ricomporre il **sistema ambientale**

L'obiettivo cardine è risultato così essere quello di fornire alla Città un Piano in grado di rafforzare la sua immagine storica e il suo ruolo alla scala metropolitana e al contempo di migliorare la Città dal suo interno attraverso la promozione di interventi di rigenerazione urbana sia del tessuto urbano consolidato ma soprattutto del sistema dei servizi locali, oltre a riorganizzare il rapporto tra spazi urbanizzati e naturali attraverso la definizione di uno schema di REC - Rete Ecologica Comunale concreto che trova nel fiume la sua dorsale strutturante.

Allo stesso modo sono state fatte proprie nel Nuovo PGT le **4 Macro Strategie** del Documento di indirizzo, che nella presente relazione illustrativa corrispondono a **4 capitoli** all'interno dei quali si è cercato di raccontare e esplicitare, anche attraverso l'ausilio di approfondimenti analitici e progettuali, il quadro programmatico e strategico della Variante generale al PGT.

Legnano ha una chiara e ben definita identità, tanti punti di debolezza e criticità ma soprattutto una chiara struttura urbana, che trova nei servizi esistenti e nel complesso tessuto economico e sociale i punti di forza sui quali poter definire una strategia urbanistica e territoriale vincente. Legnano ricopre il ruolo di Comune Polo (il nuovo PTM la conferma quale Polo urbano attrattore per l'organizzazione dei servizi di rilevanza metropolitana): la Variante al PGT ha impostato il suo quadro strategico e programmatico riconoscendo e rafforzando **il suo ruolo di polarità** rispetto ai comuni contermini, che vedono in Legnano un riferimento per quanto riguarda i servizi di rilevanza sovracomunale e con eccellenze in determinati

settori, oltre che polo per le attività economiche e il lavoro.

Il DP - Documento di Piano e il PR - Piano delle Regole hanno avuto il compito di confrontarsi con le novità legislative e pianificatorie che si sono gradualmente susseguite nell'ultimo decennio: a partire dalla Carta del Consumo di Suolo del Piano delle Regole, elaborata sulla base del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 - Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo approvati con DCR 411/2018, e dall'applicazione dei criteri differenziali per la riduzione del consumo di suolo comunale introdotti dal PTM della Città metropolitana, entrato in vigore con la pubblicazione sul BURL 40/2021, fino alla LR 18/2019 relativa alle Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Sia il DP che il PR, ma nel complesso l'intero Nuovo PGT, sono stati incentrati sulla **ridefinizione delle trasformazioni su suolo agricolo** ereditate dal vecchio PGT, sulla riconfigurazione degli assetti progettuali che dovranno guidare le successive fasi attuative, oltre all'**integrazione con le strategie complessive della Variante generale al PGT** e all'introduzione dei nuovi temi introdotti a scala sia regionale che metropolitana. In prima battuta è stata così operata una ridefinizione sia degli AT - Ambiti di Trasformazione del DP che dei PA - Piani Attuativi del PR, i primi (gli AT su suolo agricolo) opportunamente ridotti per **assicurare la riduzione del consumo di suolo** prevista per il Comune di Legnano, i secondi (i PA su suolo agricolo) per **assicurare un BES - Bilancio Ecologico del Suolo ottimale**, oltre ad essere stati tutti opportunamente verificati per **garantire la loro futura attuazione**.

Il Piano delle Regole è stato invece incentrato sulla **ridefinizione della classificazione del TUC - Tessuto Urbano Consolidato e del Sistema agricolo, paesaggistico e ambientale**. A partire dal rispetto del complesso sistema di vincoli e tutele derivate dai piani sovraordinati e dagli studi di settore, attraverso il suo articolato normativo ha cercato di definire una serie di indirizzi progettuali finalizzati alla **riqualificazione edilizia e alla valorizzazione funzionale del sistema insediativo**: sono state così definiti dei livelli di trasformazione ammissibili all'interno di determinati tessuti urbani, all'interno dei quali incentivare l'attuazione di interventi di **rigenerazione urbana diffusa e di riqualificazione del suolo degradato**, la rivitalizzazione del sistema urbano consolidato attraverso una maggior flessibilità delle destinazioni d'uso insediabili, la valorizzazione del sistema dei servizi esistenti e il rafforzamento delle connessioni ambientali all'interno della città costruita. Un insieme integrato di misure e azioni che troveranno approfondimento nelle successive pagine della presente relazione, anche attraverso la proposta di schemi di assetto per gli ambiti identificati, in modo da guidare i singoli interventi di ristrutturazione urbanistica e garantire l'attuazione delle strategie del Piano.

Le trasformazioni ammesse all'interno degli AT e dei PA, oltre agli interventi di rigenerazione previsti all'interno del TUC, avranno il compito di contribuire, in relazione al loro peso urbanistico e ambientale, all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, attraverso l'acquisizione delle **AC - Aree di Compensazione** e alla realizzazione degli interventi previsti nei **Progetti di Città** nei vari Quartieri/Ambiti locali. Inoltre, in una visione di sostenibilità ambientale e ecologica delle trasformazioni ammesse, tutti gli interventi dovranno essere incentrati a garantire opportune misure di **mitigazione e compensazione ambientale** attraverso l'**applicazione delle NBS - Nature Based Solutions** oltre all'attuazione di interventi di **de-impermeabilizzazione (de-sealing) del territorio urbanizzato**, con l'obiettivo di ampliare le superfici a verde urbano fruibile all'interno della città costruita e al contempo concorrere all'attuazione dello schema strutturale della REC - Rete Ecologica Comunale.

Il Piano delle Regole ha posto l'attenzione anche al **recupero e alla valorizzazione delle emergenze storiche e architettoniche ancora riconoscibili**: attraverso una ben definita disciplina attuativa degli interventi all'interno delle porzioni di TUC classificate come NAF - Nuclei di antica formazione, degli AVS - Ambiti di valore storico e EVS - Edifici esterni ai NAF e AVS meritevoli di tutela, il Piano delle Regole ha posto come obiettivo la tutela e riqualificazione del patrimonio storico architettonico legnanese, con l'obiettivo di valorizzarli e migliorarne la percezione all'interno di un tessuto urbanizzato molto denso.

Come verrà ampiamente specificato più avanti, anche l'apparato normativo del Piano delle Regole sarà profondamente aggiornato: a partire dalle norme di attuazione del previgente strumento urbanistico,

eredità di una storia e una tradizione di regole e disposizioni normative prodotte da differenti strumenti (sia piani che regolamenti), le **nuove Norme di Attuazione** del Piano delle Regole sono state reimpostate sulla base della riclassificazione per tessuti urbanistici del Tessuto Urbano Consolidato, sulla definizione delle modalità di intervento per gli edifici ricadenti all'interno dei NAF, AVS e EVS e sul recepimento delle DTU - Definizioni Tecniche Uniformi regionali e metropolitane. Inoltre, il Piano enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi, sia di nuova costruzione che relativi al patrimonio edilizio esistente, oltre a dotarsi di un **Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale**, con l'obiettivo di garantire interventi ecologici e conformi alle più recenti disposizioni in tema di **opere di invarianza idraulica e idrogeologica**, garantendo inoltre un miglioramento in termini climatici attraverso la **riduzione dell'effetto isola di calore** all'interno del TUC.

Il Piano dei Servizi è stato impostato a partire da un'attenta lettura della vasta offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico-generale esistenti: a partire dai contenuti previsti dalla LR 12/2005, il complesso sistema dei servizi è stato censito e opportunamente catalogato, con l'obiettivo di restituire un'accurata analisi quantitativa e qualitativa del sistema dei servizi cittadini. Emerge chiaramente che Legnano è caratterizzata da una buona dotazione di servizi: tale considerazione, se da un lato va promossa ai fini della ridefinizione dell'immagine della città rispetto ad altre situazioni urbane contermini, dall'altro necessita di un attento programma di azioni e interventi in grado di garantire una migliore distribuzione in tutti i Quartieri/Ambiti locali individuati nel Piano. È su questi concetti che sono stati strutturati i **Progetti di Città** e sono state individuate le **AC - Aree di Compensazione**: dalla ridefinizione dello spazio pubblico, alla riqualificazione del patrimonio esistente, fino al **rafforzamento delle relazioni tra i quartieri** e gli ambiti interessati dalle trasformazioni del DP e PR, attraverso una vasta rete di percorsi ciclo-pedonali esistenti e dalla bicipolitana, oltre alla creazione di aree a verde pubblico anche all'interno del TUC in modo da garantire l'attuazione di interventi di de-impermeabilizzazione e assicurare un BES ottimale.

Un insieme di interventi complessi e variegati, che trovano nello schema di **REC – Rete Ecologica Comunale** il reticolo in grado di consolidare il ruolo di alcune porzioni e funzioni urbane esistenti da un lato, mentre dall'altro di **connettere** le parti di città e **valorizzare** il rapporto tra città e paesaggio agricolo circostante. All'interno di questo schema ricoprono un ruolo determinante i due **PLIS – Parchi Locali di Interesse Sovracomunale** esistenti (Parco Alto Milanese e Parco dei Mulini) oltre alla proposta avanzata dalla Variante generale al PGT di **ridefinizione del perimetro** esistente del PLIS – Parco Alto Milanese e il suo ampliamento attraverso l'inserimento di una vasta porzione di territorio comunale posta a ovest.

Per arrivare a definire una simile visione della città e delle strategie che il Nuovo PGT intende attivare nel prossimo futuro, è risultata indispensabile la conoscenza del territorio comunale: il primo passo verso la comprensione della realtà di Legnano, condizione indispensabile per poter immaginare una progettualità attenta alla realtà locale, è stato un'osservazione accurata di tutto il territorio comunale. Un'analisi dettagliata, che offre un quadro organico di interpretazione dello stato di fatto e delle dinamiche, insediative e non in atto. Questo ha messo in gioco diversi sguardi: uno più attento agli aspetti di dettaglio, capace di cogliere i caratteri qualitativi e l'identità della città diffusa riconoscibile nei ritmi insediativi che si ripetono, nelle interruzioni inaspettate; un altro che, al contrario, sappia allontanarsi e cogliere anche le dinamiche a scala più ampia, che riesca ad osservare le parti mantenendo la coscienza del tutto. Uno sguardo che si rivolge ai pieni urbani, a quello che è costruito, ma anche ai paesaggi naturali più interessanti che riempiono e completano l'idea di quello che è l'ambiente insediativo complessivo. Uno sguardo infine che sappia cogliere i vuoti, le mancanze, le criticità, gli spazi meno evidenti, ma che offrono maggiori possibilità interpretative.

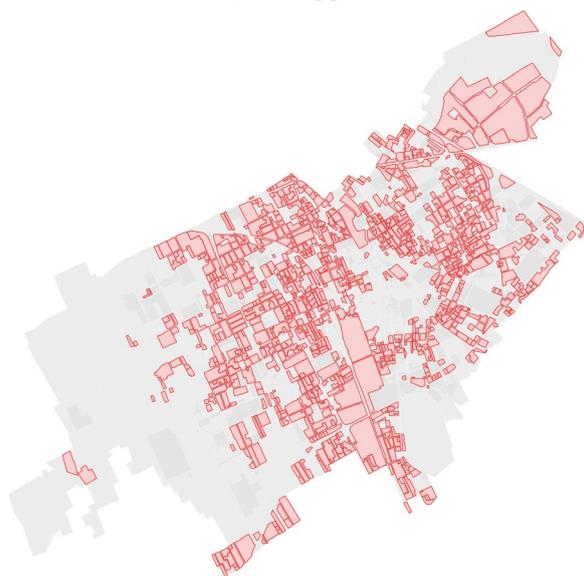
Di fronte a un sistema territoriale complesso e in continua trasformazione, la Variante generale al PGT è stata strutturata attraverso la **realizzazione di un geo-database spaziale in ambiente GIS**, con l'obiettivo di riuscire a restituire un quadro conoscitivo di riferimento in grado, da un lato, di far emergere una lettura il più possibile vicina alla realtà contingente, assicurando un elevato livello di aggiornabilità

delle informazioni in esso contenute, mentre dall'altro di riuscire a comunicare con più immediatezza i contenuti progettuali del Nuovo PGT: grazie all'utilizzo del GIS a supporto della redazione della Variante generale al PGT sarà possibile attivare servizi digitali di consultazione del nuovo strumento urbanistico comunale, in modo da facilitare la lettura dei suoi contenuti in fase di attuazione delle previsioni.

4 MACRO STRATEGIE PER RIDEFINIRE LA CITTÀ

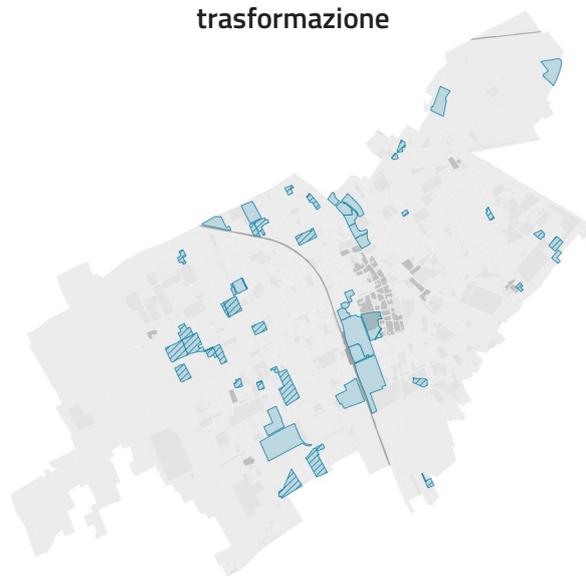
MS1

Ridefinire il paesaggio urbano



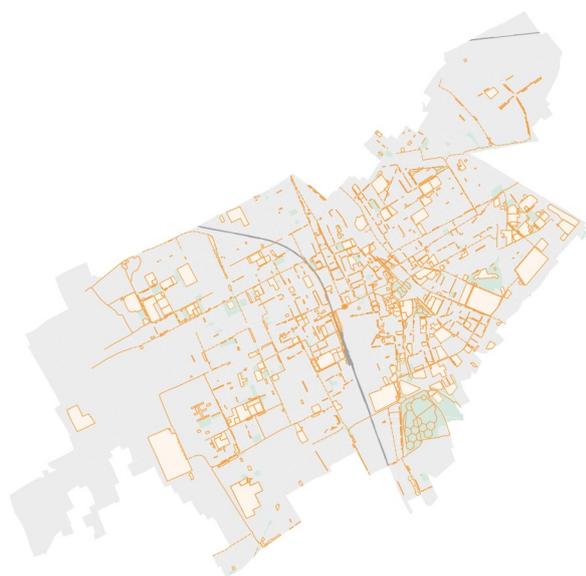
MS2

Ripensare il territorio e i processi di trasformazione



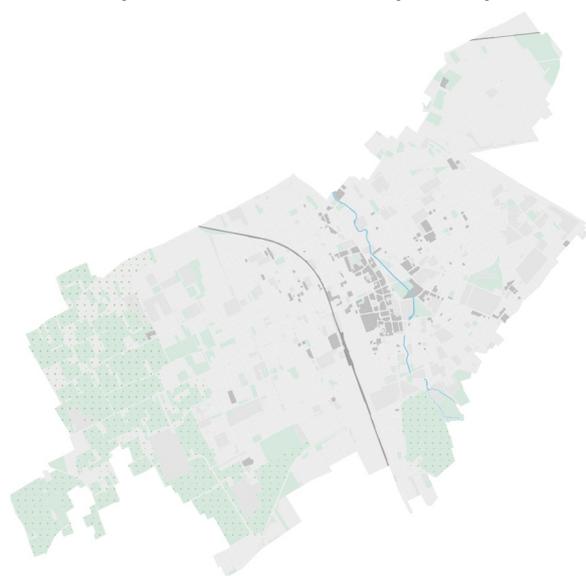
MS3

Consolidare e rafforzare reti e relazioni



MS4

Riscoprire e valorizzare lo spazio aperto



PROGETTUALITÀ

OBIETTIVI DEL PIANO

In continuità con i contenuti del Documento di indirizzo per la Variante generale al PGT, approvato con DGC n. 136 del 21/07/2022, il presente strumento urbanistico recepisce le priorità tematiche di seguito elencate:

3 VISIONI /PRIORITÀ TEMATICHE

V1

Legnano: tra polo attrattivo e sinergia con il territorio

V2

Legnano: una Città di quartieri, di persone e relazioni

V3

Legnano: ricomporre il sistema ambientale

Il percorso di rinnovamento del PGT della Città di Legnano ha come obiettivo principale l'intento di dotarsi di **uno strumento aggiornato** capace di fornire alla cittadinanza e agli operatori nuove leve per **migliorare la qualità del proprio territorio, dei propri servizi e per valorizzare il proprio tessuto economico**, nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

Tale processo avviene in un momento particolare: in sintonia con gli aggiornamenti della legge regionale per il governo del territorio, la legge 12/2005, del PTR - Piano Territoriale Regionale e del PTM - Piano Territoriale Metropolitan, che ha definitivamente indicato i nuovi criteri che i Comuni dovranno rispettare per adeguare il proprio PGT.

I criteri, regionali e metropolitani, sono soprattutto legati al concetto di "riduzione del consumo di suolo", che significa evitare di intervenire con nuove edificazioni su aree non antropizzate, oggi libere da costruzioni, e privilegiare gli interventi di "rigenerazione" di aree sulle quali è già avvenuta l'edificazione, concentrando la pianificazione all'individuazione di particolari condizioni di degrado, sottoutilizzo o dismissione totale, attraverso la definizione di dispositivi normativi che ne incentivino il recupero e la trasformazione.

Essi introducono alcune linee di indirizzo, anche di tipo metodologico, che - tradotte nel progetto di adeguamento del PGT - consentono di affinare e rendere facilmente applicabili gli obiettivi generali del Piano che sono incentrati alla valorizzazione del territorio, alla riduzione delle previsioni non più efficaci o non attuabili rispetto al mutato scenario economico e sociale, virando la strategia complessiva sulla rigenerazione della città consolidata, al recupero del patrimonio edilizio dismesso o degradato, all'attuazione di dispositivi normativi incentrati all'incentivazione dei processi di rigenerazione urbana sia dal punto di vista della qualità dei nuovi insediamenti, ma soprattutto al miglioramento della dotazione pubblica di servizi o alla valorizzazione del patrimonio pubblico esistente, oltre alla valorizzazione e alla fruizione del paesaggio agricolo e naturale esistente.

A partire dagli elementi di sfondo e dai **mutati scenari di riferimento**, la visione futura che la Variante generale al PGT intende delineare parte dai principali elementi di valore già presenti e da sviluppare in questo territorio. In particolare, le opportunità per attivare le trasformazioni sono rappresentate dal migliore utilizzo delle porzioni già edificate, dalla valorizzazione della città dei servizi, dal considerare il territorio agricolo come una risorsa e un valore da preservare e rendere fruibile, e dalla riqualificazione delle aree sottoutilizzate evitando, in questo modo, il consumo di suolo agricolo.

Il quadro all'interno del quale è concretamente possibile delineare il **futuro assetto urbanistico di Legnano** è, dunque, determinato dal contemperamento dei diversi obiettivi ormai largamente condivisi alla scala sovra locale - la **salvaguardia dei valori ambientali evitando il consumo di nuovo suolo, la rigenerazione del costruito** - e da quelli locali finalizzati a soddisfare le istanze di sviluppo e i fabbisogni, in termini di servizi e attrezzature, espressi dalla popolazione e dal tessuto produttivo, sia esistenti che insorgenti. Questi principi sono quindi pienamente affini alle visioni/priorità tematiche che sono alla base del quadro programmatico e degli obiettivi del nuovo strumento urbanistico.

Sono state così individuate **4 Macro Strategie (MS)**, cui sono state ricondotte le azioni e i temi progettuali dei tre atti (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) che compongono, integrandosi tra di loro, la Variante generale al PGT.

4 MACRO STRATEGIE PER RIDEFINIRE LA CITTÀ

MS1

Ridefinire il paesaggio urbano

MS2

Ripensare il territorio e i processi di trasformazione

MS3

Consolidare e rafforzare reti e relazioni

MS4

Riscoprire e valorizzare lo spazio aperto

Per ogni Macro strategia sono stati individuati gli **Obiettivi del Piano (O)** di seguito elencati e argomentati.

OBIETTIVI DEL PIANO

MS1 - RIDEFINIRE IL PAESAGGIO URBANO

O1.1 - Promuovere strategie, interventi e progetti per una migliore qualità urbana, al fine di migliorarne la percezione e rendere la città più attrattiva e competitiva rispetto ai contesti circostanti;

O1.2 - Definire un nuovo modello di lettura e comprensione del territorio, restituendo una nuova classificazione del TUC – Tessuto Urbano Consolidato e del paesaggio agricolo e naturale, una approfondita analisi dei tessuti storici a partire dai NAF – Nuclei di Antica Formazione fino al riconoscimento di emergenze storico-architettoniche e simboliche del paesaggio urbano, passando dalla ricostruzione del quadro analitico relativo al patrimonio di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;

O1.3 - Salvaguardia e valorizzazione del vasto patrimonio architettonico, sia storico che contemporaneo, oltre che alla tutela delle memorie industriali;

O1.4 - Incentivare l'attuazione di interventi urbani e architettonici di elevata qualità e fortemente integrati

nel contesto storico ove si inseriscono, garantendo una maggior flessibilità di attuazione al fine di perseguire una rivitalizzazione del centro cittadino;

O1.5 - Incentivazione di interventi altamente qualificanti nei tessuti per le attività economiche e produttive, che oltre alla qualità architettonica degli interventi, potranno promuovere la riprogettazione e la ridefinizione di questi luoghi, per migliorarne la percezione dall'esterno, riorganizzare gli spazi funzionali e riprogettare gli ambientale dei margini;

O1.6 - Riconsiderare le grandi aree di trasformazione non attuate dal precedente PGT e le aree dismesse come una grande risorsa e opportunità in grado di innescare processi di riqualificazione e rivitalizzazione di intere porzioni di città, attraverso l'incentivazione di nuovi assetti e criteri insediativi che vedono nella progettazione dello spazio pubblico il criterio guida;

O1.7 - Ridefinizione e valorizzazione del verde periurbano, quale elemento di connessione ambientale e paesaggistico tra sistema insediativo e sistema agricolo e naturale.

MS2 - RIPENSARE IL TERRITORIO E I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE

O2.1 - Rigenerazione urbana della città, incentivando il riutilizzo e la rivitalizzazione del TUC mediante la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse;

O2.2 - Riduzione del consumo di suolo, orientando le nuove trasformazioni urbanistiche, nonché tutte le opere pubbliche o i principali interventi edilizi da eseguire al soddisfacimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio delle risorse territoriali ed energetiche;

O2.3 - Perequazione e compensazione urbanistica, finalizzate ad una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata ai principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ed in relazione alle necessità di dotare il territorio di adeguate attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale;

O2.4 - Policentrismo, puntando su una progressiva de-densificazione che ambisca a far nascere una città di quartieri e con una visione ecologica e sociale, dove al loro interno siano presenti i servizi indispensabili per rendere la vita del cittadino gradevole e di qualità, nell'ottica della "Città dei 15 minuti".

MS3 - CONSOLIDARE E RAFFORZARE RETI E RELAZIONI

03.1 - Individuazione dei punti di forte identità urbana, distribuiti e riconoscibili come rilevanti a livello di quartiere, orientati alla costruzione di un sistema di luoghi di interesse articolato sull'intero territorio comunale;

03.2 - Riconfigurare le relazioni interne alla città, in un'ottica di superamento della stretta gerarchia tra un centro altamente attrattivo e un margine periferico dipendente da esso;

03.3 - Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria, di intesa con i contenuti del PTM, sviluppando nel PGT il concetto di LUM - Luogo Urbano per la Mobilità;

03.4 - Configurare una Città di equilibrio, fondata sulla necessità di generare un sistema produttivo capace di attrarre attività altamente specializzate e competitive sul territorio e far sì che tali attività possano favorire la definizione di un sistema urbano positivo sia in termini di indotto di filiera che di distribuzione territoriale delle stesse;

03.5 - Favorire l'insediamento di servizi su tutti i tessuti consolidati, sia materiali che immateriali, con un'adeguata attenzione ai servizi eco-sistemici oltre a quelle attività economiche che possono ricoprire il ruolo di servizio per le altre attività insediate;

03.6 - Strutturare le relazioni tra parti di città pubblica nei vari quartieri mediante il sistema di connessioni ecologiche definite all'interno del più ampio sistema ambientale, ed in particolare la REC - Rete Ecologica Comunale.

MS4 - RISCOPRIRE E VALORIZZARE LO SPAZIO APERTO

04.1 - Prevedere azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali attuali e future, facendo riferimento alla NBS - Nature Based Solutions, inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali, comprendenti sia le "infrastrutture verdi" (giardini, tetti verdi e spazi permeabili) sia le "infrastrutture blu" (sistema delle acque superficiali);

04.2 - Aumentare la dotazione unitaria di verde per abitante, valorizzando e comprendendo in tale strategia anche il verde privato quale elemento determinante e strutturante dello spazio urbano e del complessivo sistema ecologico comunale;

04.3 - Proporre un nuovo paradigma di mobilità fondato sul miglioramento dei servizi di trasporto pubblico collettivo e sulla loro integrazione con reti più estese e sicure dedicate alla mobilità lenta, ciclabile e pedonale, nell'ottica di assicurare una diffusa coesione territoriale e un'effettiva inclusione sociale, creando una sinergia virtuosa fra tutte le modalità alternative all'uso dell'auto;

04.4 - Definizione di una rete ciclabile integrata ed estesa a tutto il territorio legnanese ed anche verso il territorio extraurbano, così come definita anche dal progetto di Bicipolitana del Comune, collegando punti di interesse quali parchi, scuole e piazze e favorendo la mobilità verso i comuni limitrofi;

04.5 - Sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, salvaguardando gli equilibri ambientali e le peculiarità del territorio, oltre a tutelare i diritti delle future generazioni a vivere in un ambiente salubre e qualitativamente rilevante dal punto di vista ambientale, attraverso azioni di razionalizzazione delle risorse;

04.6 - Promozione della qualità dei servizi attraverso una maggior cura della qualità architettonica degli interventi previsti sullo spazio pubblico (aperto e costruito), la manutenzione, la sicurezza, l'accoglienza, la sensibilità ad ospitare utenti di diverse età e la loro compresenza;

04.7 - Realizzare il Corridoio sull'Olona quale asse portante della REC - Rete Ecologica Comunale, riconoscendo in tale infrastruttura verde un elemento fondamentale quale parte integrante del sistema del paesaggio e del tessuto urbano di Legnano, rendendo fruibili le sponde, valorizzando i punti e le aree da esso lambite, comprendendo anche le aree verdi private e creando nuovi spazi aperti, verdi e di aggregazione per la cittadinanza, oltre a intercettare i luoghi della cultura identitari per la città collocati lungo il suo corso;

04.8 - Valorizzazione dei PLIS interessanti il territorio comunale, in particolare quello dell'Alto Milanese, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olona, ormai antropizzati;

04.9 - Valorizzare il paesaggio agricolo residuo, salvaguardando le aree rimaste al fine della loro sopravvivenza ed incentivandole alla specializzazione, anche mediante l'inserimento di funzioni specifiche quali gli orti urbani e didattici.

VISIONI

V1

Legnano: tra polo
attrattivo e
sinergia con il
territorio

V2

Legnano: una
Città di quartieri,
di persone e
relazioni

V3

Legnano:
ricomporre il
sistema
ambientale

MACRO STRATEGIE

MS1

Ridefinire il paesaggio
urbano

MS2

Ripensare il territorio
e i processi di
trasformazione

MS3

Consolidare e
rafforzare reti e
relazioni

MS4

Riscoprire e
valorizzare lo spazio
aperto

OBIETTIVI

- 01.1** - Promuovere strategie, interventi e progetti
- 01.2** - Definire un nuovo modello di lettura e comprensione del territorio
- 01.3** - Salvaguardia e valorizzazione del vasto patrimonio architettonico
- 01.4** - Incentivare l'attuazione di interventi urbani e architettonici
- 01.5** - Incentivazione di interventi altamente qualificanti
- 01.6** - Riconsiderare le grandi aree di trasformazione non attuate dal precedente PGT e le aree dismesse come una grande risorsa e opportunità
- 01.7** - Ridefinizione e valorizzazione del verde periurbano

- 02.1** - Rigenerazione urbana della città
- 02.2** - Riduzione del consumo di suolo
- 02.3** - Perequazione e compensazione urbanistica
- 02.4** - Policentrismo

- 03.1** - Individuazione dei punti di forte identità urbana
- 03.2** - Riconfigurare le relazioni interne alla città
- 03.3** - Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria
- 03.4** - Configurare una Città di equilibrio
- 03.5** - Favorire l'insediamento di servizi su tutti i tessuti consolidati
- 03.6** - Strutturare le relazioni tra parti di città pubblica

- 04.1** - Prevedere azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali attuali e future
- 04.2** - Aumentare la dotazione unitaria di verde per abitante
- 04.3** - Proporre un nuovo paradigma di mobilità
- 04.4** - Definizione di una rete ciclabile integrata
- 04.5** - Sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni
- 04.6** - Promozione della qualità dei servizi
- 04.7** - Realizzare il Corridoio sull'Olonà quale asse portante della REC – Rete Ecologica Comunale
- 04.8** - Valorizzazione dei PLIS interessanti il territorio comunale, in particolare quello dell'Alto Milanese
- 04.9** - Valorizzare il paesaggio agricolo residuo

PROGETTUALITÀ

STRATEGIE PER IL TERRITORIO

Come più volte ribadito nell'incipit della presente Relazione illustrativa, la Variante generale al PGT del Comune di Legnano si configura come un vero e proprio **Nuovo PGT** (inteso ai sensi di legge come **Nuovo Documento di Piano e Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi**) per struttura, disposizioni attuative e proposte progettuali in esso contenuti.

Le Visioni, le Macro strategie e gli Obiettivi del Nuovo PGT anticipati nelle precedenti pagine, trovano concretezza nei successivi capitoli, attraverso **l'esplicitazione e il racconto dei temi e delle proposte progettuali** avanzate, anche attraverso l'ausilio di approfondimenti analitici o tematici sulle singole progettualità avanzate dai tre atti che lo compongono.

Un quadro programmatico complesso, sistemico e fortemente integrato che vede nell'articolazione dei tre atti che costituiscono il PGT la sua tangibile attuazione attraverso l'applicazione del **nuovo quadro normativo** opportunamente predisposto: le nuove norme di attuazione definiscono in modo chiaro e senza fraintendimenti le trasformazioni ammesse e il complesso sistema di incentivi promosso per garantire la **Rigenerazione urbana e ambientale diffusa** su tutto il territorio comunale e la **rigenerazione della Città pubblica** attraverso interventi puntuali e strategici, demandando alla pianificazione attuativa e alla fase di contrattazione pubblico-privato una maggior flessibilità, con l'obiettivo di **garantire un maggior adattamento delle scelte pianificatorie ai cambiamenti** repentini dello scenario economico e sociale all'interno del quale è necessario contestualizzarle, affinché esse possano essere attuate.

A partire dalla Macro Strategia **MS1 - Ridefinire il paesaggio urbano**, il Nuovo PGT recepisce il **tema della Rigenerazione urbana nella sua accezione più ampia**, declinandolo in rigenerazione urbana e ambientale da un lato e in rigenerazione della Città pubblica dall'altro, ponendo esso in una posizione centrale e baricentrica intorno al quale è stata costruita la strategia complessiva del Piano.

Il tema della rigenerazione urbana trova la sua applicazione più ampia nel Nuovo PR – Piano delle Regole attraverso la definizione di dispositivi normativi innovativi che garantiscono la rigenerazione urbana diffusa del TUC - Tessuto Urbano Consolidato. A partire dalla ridefinizione delle Norme tecniche di attuazione, il Nuovo PGT prevede una **maggior flessibilità nell'insediamento di alcune funzioni urbane**, in primis i servizi e il commercio di vicinato, riconoscendone il loro ruolo rivitalizzante all'interno del TUC, ma in modo particolare viene assunto il concetto dell'**indifferenza funzionale**, in modo da garantire un più ampio ventaglio di destinazioni d'uso ammesse all'interno dei differenti tessuti individuati.

Una ulteriore e senza dubbio innovativa declinazione del tema della rigenerazione è rappresentata dall'introduzione di una serie di **Incentivazioni all'interno di determinati tessuti del TUC**: attraverso la definizione di obiettivi e indirizzi progettuali d'ambito, il PR prevede differenti livelli di incentivazione volumetrica e procedurale degli interventi proporzionati alla complessità e dimensione delle proposte progettuali che verranno avanzate, con l'obiettivo di innescare un processo di riconfigurazione urbanistica di intere porzioni di isolati e conseguentemente riqualificare la città costruita, la città pubblica in modo da assicurare la valorizzazione del paesaggio urbano circostante agli ambiti di intervento.

Anche per le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di tessuti e edifici di chiara matrice storica (i NAF, gli AVS e gli EVS), il PR definisce **nuove modalità di intervento** con l'obiettivo di preservarne sia architettonicamente che urbanisticamente il loro carattere storico, ma soprattutto tutelarne la morfologia e i caratteri originari ancora presenti, anche attraverso la tutela degli spazi pertinenziali quali le corti, i giardini e i parchi storici, oltre agli elementi naturali presenti.

Con lo stesso spirito per gli edifici classificati come "RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario" le norme del PR definiscono i **criteri compositivi cautelativi del paesaggio urbano**, al fine di salvaguardare i caratteri storici degli edifici e garantire la continuità e la regolarità dei fronti in modo da non alterare la percezione di alcune porzioni di TUC di chiara matrice storica dalla strada e dallo spazio pubblico in generale.

Anche il Nuovo PS – Piano dei Servizi recepisce il tema della rigenerazione che, a partire dall'analisi del sistema dei servizi esistenti per quartiere/ambito locale, viene incentrato alla **promozione** e al **miglioramento della qualità urbana e dei servizi presenti** sul territorio del Comune di Legnano attraverso la definizione di **una serie integrata di interventi sulla città pubblica** suddivisi per ambiti locali denominati **Progetti di Città**.

Infine sul tema il Nuovo DP recepisce, ridefinendoli, gli AR – Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale già individuati dall'AC ai sensi dell'art. 8bis della LR 12/2005 a seguito dell'entrata in vigore della LR 18/2019, integrandoli con un nuovo AR corrispondente con il Progetto Sabotino del previgente strumento urbanistico, con l'obiettivo di confermare lungo questo importante asse urbano la necessità di attuare interventi di riconfigurazione strutturale della sezione stradale e l'attuazione di una serie di interventi di riqualificazione dello spazio pubblico.

Rispetto alla Macro Strategia **MS2 – Ripensare il territorio e i processi di trasformazione** il Nuovo DP – Documento di Piano, che ai sensi di legge contiene gli obiettivi e definisce la strategia complessiva all'interno della quale vengono definite le politiche territoriali che interesseranno la Città nei prossimi cinque anni, a partire dalla riconsiderazione delle previsioni del previgente PGT (che più specificamente ha considerato entrambi i

DP previgenti del PGT 1.0 e 2.0 del Comune di Legnano) ha cercato di ridefinire gli AT – Ambiti di Trasformazione all'interno dei quali sono previste le nuove previsioni insediative, prevalentemente su territorio agricolo o naturale. Tale riconfigurazione ha permesso di definire la soglia di riduzione del consumo di suolo comunale che, come ampiamente argomentato nelle pagine successive, ha permesso di dimostrare che **il Nuovo PGT risulta essere adeguato sia alle soglie di riduzione del consumo di suolo del PTR regionale che del PTM metropolitano**.

Il Nuovo PGT prevede una maggior flessibilità nell'insediamento di alcune funzioni, in primis servizi e commercio di vicinato

Anche il Nuovo PR ha ridefinito, rispetto al previgente strumento urbanistico, le previsioni all'interno degli ambiti individuati come PA – Piani Attuativi, che interessano porzioni di tessuto urbanizzato da recuperare e riconfigurare o interessati da previgenti previsioni trasformatrici, attraverso l'applicazione della stessa logica di ridefinizione seguita dal DP per gli AT.

Sia per gli AT del DP che per i PA del PR, il Nuovo PGT ha ridefinito radicalmente i criteri progettuali che avranno il compito di guidare le successive fasi attuative, oltre all'applicazione di una maggior gamma di destinazioni d'uso ammesse al loro interno, con l'obiettivo di **garantirne la loro attuazione** in relazione ai cambiamenti socio-economici e della **domanda di nuovi spazi dell'abitare e del lavorare**, o più in generale del vivere e utilizzare la città contemporanea.

Se da un lato la Variante generale al PGT ha applicato, dimostrandola, una rilevante riduzione del consumo di suolo, dall'altro ha cercato di introdurre nuovi criteri per il riassetto delle aree della trasformazione: sia all'interno degli AT del DP che dei PA del PR vengono infatti previsti importanti interventi di de-impermeabilizzazione di suolo urbanizzato (consumato), da destinare a verde pubblico fruibile, in modo da far registrare un **elevato livello del BES – Bilancio Ecologico del Suolo**, ai sensi della normativa regionale sul consumo di suolo, ossia di suolo urbanizzato che viene ridestinato a uso agricolo o naturale.

La Macro Strategia **MS3 – Consolidare e rafforzare reti e relazioni** trova la sua più ampia attuazione all'interno del Nuovo PS – Piano dei Servizi.

Il Nuovo PS ha cercato di ricostruire in modo dettagliato e integrato il sistema dei servizi esistenti avanzando una lettura sia sull'intero territorio comunale che per quartiere/ambito locale. Attraverso queste

analisi è stato possibile definire carenze dotazionali e al contempo temi e criticità da risolvere nel quadro programmatico. Il progetto della Città Pubblica è stato così fondato sulla valorizzazione della buona offerta di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale che emerge dalla complessa analisi attuata dal Nuovo PGT: viene riconfermato lo standard pro-capite esistente a cui tutte le previsioni del Nuovo PGT dovranno attenersi.

Con questa logica tutti gli interventi trasformativi previsti, sia all'interno degli AT del DP che dei PA del PR, nonché gli interventi attuabili attraverso i vari livelli incentivanti nel TUC previsti dal PR, dovranno farsi carico, proporzionalmente in base al loro peso insediativo e urbanistico, all'acquisizione da un lato delle **AC – Aree di Compensazione**, attraverso il trasferimento dei diritti volumetrici nella misura di SL pari al 5% della SL massima di progetto assegnata a ogni AT o PA, e alla realizzazione degli interventi previsti nei **Progetti di Città** nei vari Quartieri/Ambiti locali.

Per quanto riguarda i progetti di Città sono stati definiti a partire dalle segnalazioni emerse durante il processo partecipativo della Variante generale al PGT: a interventi puntuali e circoscritti su aree e ambiti che necessitano di una riqualificazione funzionale, il PS avanza un insieme di progetti incentrati alla riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, delle piazze e delle aree pedonali interne ai quartieri, con l'obiettivo di incrementare il livello di percezione della qualità urbana.

Il concetto alla base di un simile livello di integrazione dei tre atti costituenti il Nuovo PGT è che tutte le trasformazioni ammesse dovranno contribuire in prima battuta alla realizzazione di determinati servizi definiti dalle schede d'ambito, mentre in seconda battuta dovranno garantire adeguate utilità pubbliche nell'intorno urbano in termini di opere pubbliche sulla base delle indicazioni definite dal quadro programmatico del PS.

Infine il Nuovo PS ha cercato di recepire i dettami derivanti dalla pianificazione metropolitana in tema di servizi sovracomunali e mobilità sistemica metropolitana: viene confermato il ruolo storico che Legnano ricopre a livello metropolitano quale Polo di servizi oltre al recepimento del LUM – Luogo Urbano della Mobilità della stazione cittadina, che viene opportunamente dettagliato e disciplinato.

Il PS avanza progetti incentrati alla riqualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico, delle piazze e delle aree pedonali interne ai quartieri, per incrementare il livello di percezione della qualità urbana

Anche la **MS4 - Riscoprire e valorizzare lo spazio aperto** trova applicazione attraverso l'attuazione di tutti gli interventi di trasformazione previsti negli AT del DP, nei PA del PR e per gli interventi attuabili attraverso le incentivazioni nel TUC del PR: tutti gli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana dovranno farsi carico della riqualificazione urbanistica e ambientale di intere porzioni di territorio, garantire l'attuazione di opere di **mitigazione e compensazione ambientale** attraverso l'**applicazione delle NBS – Nature Based Solutions** oltre all'attuazione di interventi di **de-impermeabilizzazione (de-sealing) del territorio urbanizzato**, con l'obiettivo di ampliare le superfici a verde urbano fruibile all'interno della città costruita e al contempo concorrere all'attuazione dello schema strutturale della REC – Rete Ecologica Comunale.

Anche dal punto di vista della **mobilità sostenibile**, il Nuovo PGT prevede un insieme integrato di aree e percorsi in grado di interconnettere le aree di trasformazione, gli AT e i PA, con il sistema dei servizi esistenti, fino alla creazione di un insieme di **“rotture verdi” all'interno dell'urbanizzato**, in grado di **riequilibrare il sistema ecologico e ambientale** da un lato, mentre dall'altro di estendere e interconnettere il patrimonio di aree verdi esistenti, opportunamente rese fruibili e integrate nel paesaggio agricolo e naturale più esterno.

Il telaio portante di questo ampio ventaglio di progettualità è rappresentato quindi dallo **schema di rete ciclabile programmata** e dal **progetto della REC**, che a partire dagli schemi regionali e metropolitani, intende attuare la valorizzazione ambientale e fruitiva di un insieme di aree naturali o agricole, che definiscono il limite tra territorio antropizzato e territorio naturale.

Un ruolo rilevante all'interno di questo schema di rete ecologica è ricoperto dal **Fiume Olona**: il corridoio fruibile lungo le sponde del fiume verrà garantito attraverso l'attuazione di alcuni AT previsti dal DP e di alcuni PA del PR, attraverso la de-impermeabilizzazione di una serie di aree e la loro integrazione all'interno di un disegno unitario di spazi verdi e interconnessi da percorsi ciclo-pedonali.

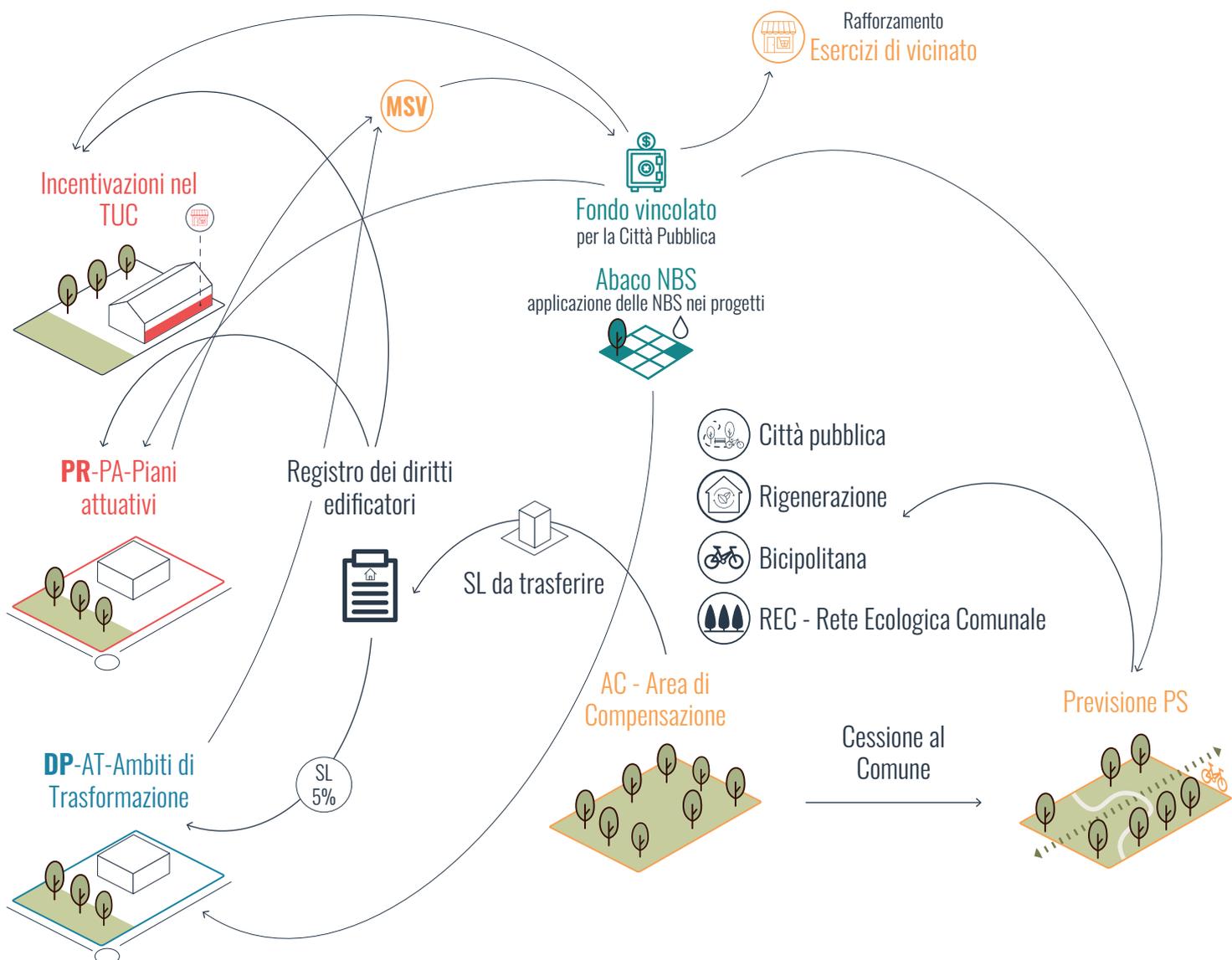
Infine viene avanzata la proposta di ridefinizione e ampliamento del PLIS – Parco Alto Milanese, attraverso l'inclusione nel nuovo perimetro di una vasta porzione a ovest del territorio comunale.

Da un simile scenario programmatico emerge chiara **una nuova immagine di Città che si rigenera dal suo interno** e in grado di ridefinire il rapporto tra i differenti paesaggi che la compongono, riconnettendoli e enfatizzandone di nuovi con l'obiettivo di riconfigurare la percezione visiva sia dall'interno che dall'esterno.

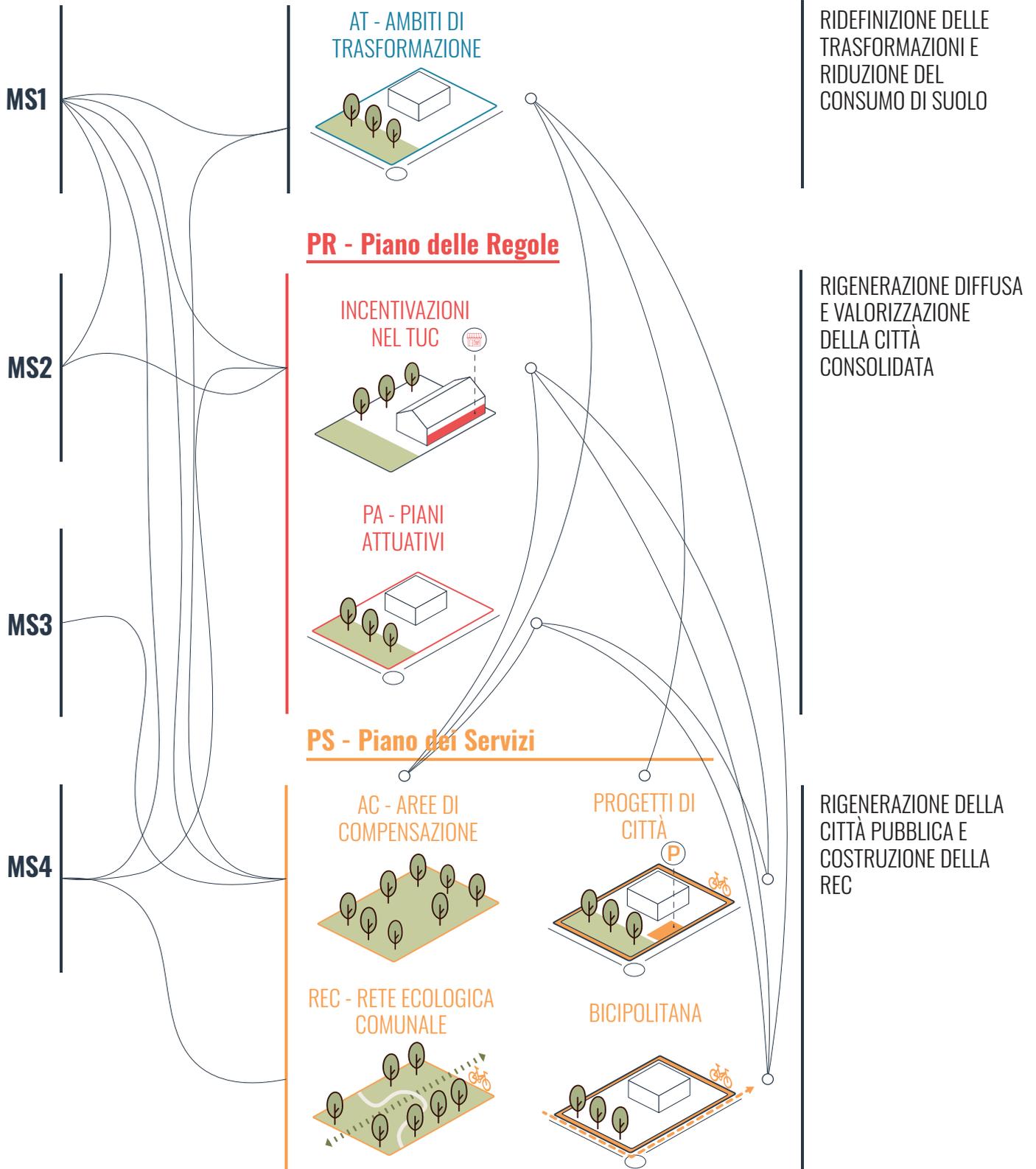
Una strategia territoriale con una visione ampia in uno scenario territoriale che travalica i confini comunali,

per rendere Legnano una Città sempre più attrattiva e competitiva, con una forte impronta ecologica e in grado di vincere le sfide del futuro.

Una nuova idea di pianificare la città che trova nell'impostazione strutturale del Nuovo PGT il quadro di riferimento in grado valorizzare intere porzioni di territorio e **garantire uno sviluppo sostenibile della Città.**



DP - Documento di Piano



STRATEGIE PER IL TERRITORIO

3 VISIONI/ PRIORITÀ TEMATICHE

- V1 | Legnano: tra polo attrattivo e sinergia con il territorio
- V2 | Legnano: una Città di quartieri, di persone e relazioni
- V3 | Legnano: ricomporre il sistema ambientale

4 MACRO STRATEGIE PER RIDEFINIRE LA CITTÀ

- MS1 | Ridefinire il paesaggio urbano
- MS2 | Ripensare il territorio e i processi di trasformazione
- MS3 | Consolidare e rafforzare reti e relazioni
- MS4 | Riscoprire e valorizzare lo spazio aperto

MS2 Ripensare il territorio e i processi di trasformazione

MS2 | Obiettivi

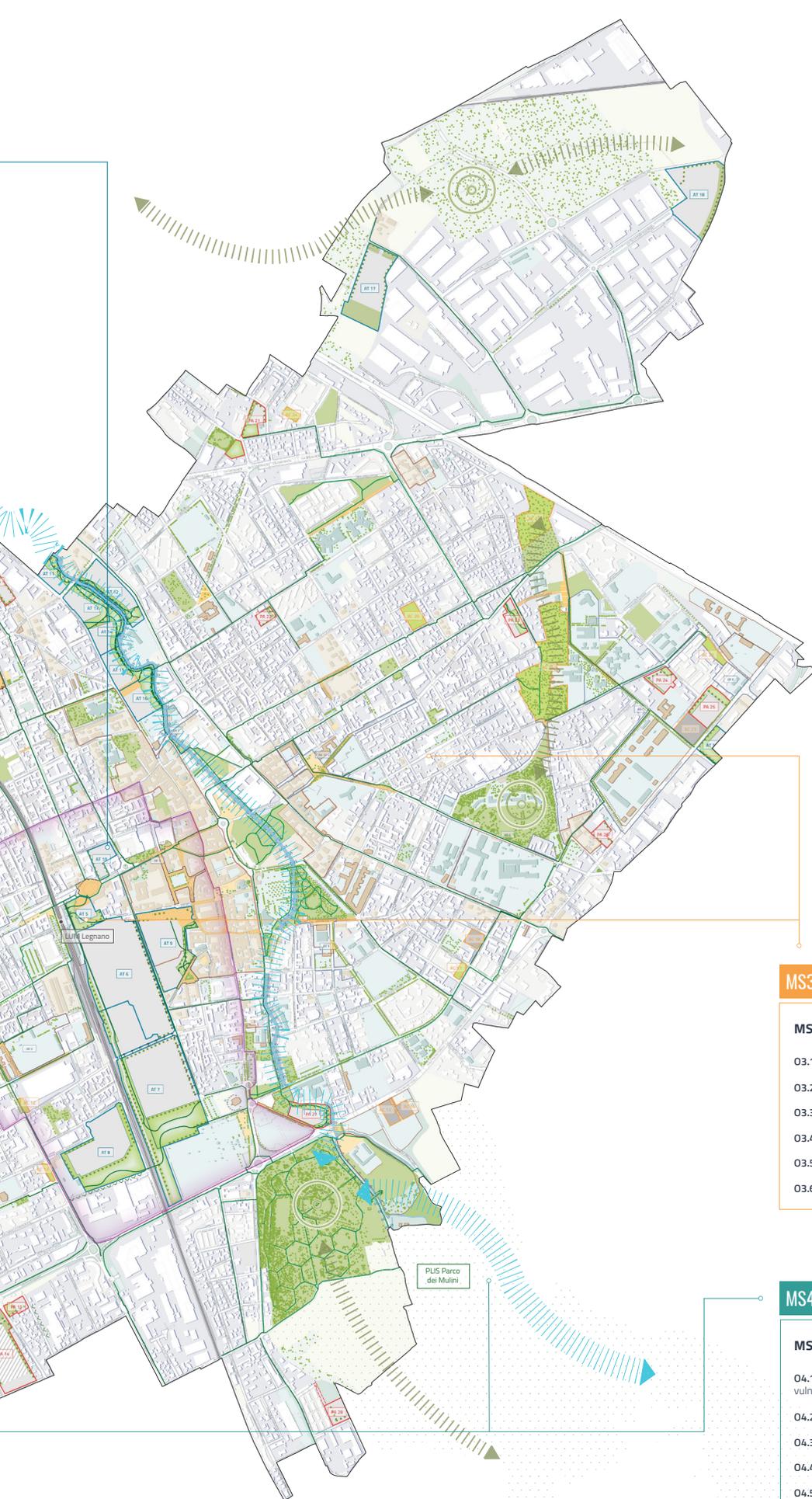
- O2.1 - Rigenerazione urbana della città
- O2.2 - Riduzione del consumo di suolo
- O2.3 - Perequazione e compensazione urbanistica
- O2.4 - Policentrismo

MS1 Ridefinire il paesaggio urbano

MS1 | Obiettivi

- O1.1 - Promuovere strategie, interventi e progetti
- O1.2 - Definire un nuovo modello di lettura e comprensione del territorio
- O1.3 - Salvaguardia e valorizzazione del vasto patrimonio architettonico
- O1.4 - Incentivare l'attuazione di interventi urbani e architettonici
- O1.5 - Incentivazione di interventi altamente qualificanti
- O1.6 - Riconsiderare le grandi aree di trasformazione non attuate dal precedente PGT e le aree dismesse come una grande risorsa e opportunità
- O1.7 - Ridefinizione e valorizzazione del verde periurbano





MS3 CONSOLIDARE E RAFFORZARE RETI E RELAZIONI

MS3 | Obiettivi

- 03.1 - Individuazione dei punti di forte identità urbana
- 03.2 - Riconfigurare le relazioni interne alla città
- 03.3 - Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria
- 03.4 - Configurare una Città di equilibrio
- 03.5 - Favorire l'insediamento di servizi su tutti i tessuti consolidati
- 03.6 - Structurare le relazioni tra parti di città pubblica

MS4 Riscoprire e valorizzare lo spazio aperto

MS4 | Obiettivi

- 04.1 - Prevedere azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali attuali e future
- 04.2 - Aumentare la dotazione unitaria di verde per abitante
- 04.3 - Proporre un nuovo paradigma di mobilità
- 04.4 - Definizione di una rete ciclabile integrata
- 04.5 - Sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni
- 04.6 - Promozione della qualità dei servizi
- 04.7 - Realizzare il Corridoio sull'Olonà quale asse portante della REC - Rete Ecologica Comunale
- 04.8 - Valorizzazione dei PLUS interessanti il territorio comunale, in particolare quello dell'Alto Milanese
- 04.9 - Valorizzare il paesaggio agricolo residuo

COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

UNA PLURALITÀ DI PIANI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

La disciplina urbanistica regionale, innovata a seguito dell'entrata in vigore della LR 12/2005 e ss.mm.ii prevede, ai sensi dell'art. 2 "Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale" della citata LR 12/2005" che la pianificazione comunale del territorio venga attuata attraverso un "pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati"; tali piani costituiscono il quadro di riferimento in cui le scelte di PGT debbono inserirsi.

È pertanto opportuno **valutare preventivamente gli obiettivi e le indicazioni prescrittive ed orientative della pianificazione regionale e metropolitana**, così da definire politiche di pianificazione comunale coerenti con dette indicazioni, anche con la possibilità di proporre obiettivi comunali ad integrazione di quelli sovraordinati.

Per valutare la corrispondenza e coerenza con gli strumenti sovraordinati delle politiche di pianificazione comunale, si propone una sintetica comparazione fra le principali azioni di PGT e gli obiettivi del PTR – Piano Territoriale Regionale, PTR integrato alla LR 31/2014 e del PTM – Piano Territoriale Metropolitano.

LA COERENZA DELLE AZIONI DEL PGT CON GLI OBIETTIVI DEL PTR

Il PTR - Piano Territoriale Regionale è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

Il PTR è stato approvato dal Consiglio regionale nella seduta del 19 gennaio 2010, n. 8/951, acquistando efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL S.I. n. 7 del 17 febbraio 2010. Il testo integrato degli elaborati di piano approvati è stato pubblicato sul BURL n. 13, Supplemento n. 1, del 30 marzo 2010. Il PTR viene aggiornato annualmente.

I PGT, e relative varianti, **devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR**, in particolare (dal 2019, a seguito dell'integrazione del PTR alla LR 31/2014) anche per contenere il consumo di suolo.

Il PTR (nella versione antecedente l'integrazione alla LR 31/2014) individua tre macro – obiettivi, tra loro complementari, per conseguire il miglioramento della qualità della vita:

- a. **rafforzare la competitività dei territori della Lombardia**, dove per competitività si intende la capacità di una regione di migliorare la produttività rispetto ad altri territori, incrementando anche gli standard di qualità della vita dei cittadini;
- b. **riequilibrare il territorio lombardo**, cercando di valorizzare i punti di forza di ogni sistema territoriale e favorire il superamento delle debolezze e mirando ad un "equilibrio" inteso quindi come sviluppo di un sistema policentrico;
- c. **proteggere e valorizzare le risorse della regione**, siano esse risorse primarie (naturali, ambientali, capitale umano) o prodotte

dalle trasformazioni avvenute nel tempo (paesaggistiche, culturali, d'impresa).

I tre macro-obiettivi sono successivamente articolati in 24 obiettivi di Piano, che costituiscono, per tutti i soggetti coinvolti a vario livello nel governo del territorio, un riferimento centrale da condividere per la predisposizione dei propri strumenti programmatici e operativi. I menzionati 24 obiettivi, che costituiscono la declinazione dei 3 macro-obiettivi, vengono messi a punto in stretto legame con l'analisi **SWOT**¹, consistente nella **valutazione dei punti di forza, dei punti di debolezza, delle opportunità e delle minacce**, utilizzata per descrivere il quadro di riferimento e le dinamiche in atto nel territorio lombardo.

La declinazione degli obiettivi è effettuata sia dal **punto di vista tematico**, in relazione a temi individuati dallo stesso PTR (ambiente, assetto territoriale, assetto economico-produttivo, paesaggio e patrimonio culturale, assetto sociale) sia dal **punto di vista territoriale**, sulla base di 6 sistemi territoriali considerati come chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile ed integrata riconosciuti sul territorio (Sistema territoriale Metropolitano, Sistema territoriale della Montagna, Sistema territoriale Pedemontano, Sistema territoriale dei Laghi, Sistema territoriale della Pianura Irrigua, Sistema territoriale del Po e dei Grandi Fiumi).

Innanzitutto, dall'esame della Tavola 1 "Polarità e poli di sviluppo regionale" si evince come Legnano si collochi all'interno della "Polarità storica" dell'"Asse del Sempione" e nella "Polarità emergente" del "Sistema Fiera - Malpensa" di fatto, non lontano dal "Polo di sviluppo regionale" costituito dalla Città di Milano.

Al livello di **scala macro-territoriale**, il Comune di Legnano si trova in posizione baricentrica rispetto a due delle "direzioni di circolazione/comunicazione europea", ovvero il "Corridoio XXIV Genova – Rotterdam" e il "Corridoio Lisbona – Kiev", sui quali si concentrano obiettivi di sviluppo infrastrutturale che, in prospettiva,

¹ L'analisi SWOT, definita anche come Matrice TOWS, è uno strumento di pianificazione strategica usato per valutare i punti di forza (Strengths), debolezza (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats) di un progetto o in un'impresa o in ogni altra situazione in cui un'organizzazione o un individuo deve prendere una decisione per raggiungere un obiettivo. L'analisi può riguardare l'ambiente interno o esterno di un'organizzazione. La tecnica è attribuita a Albert Humphrey, che ha guidato un progetto di ricerca alla Università di Stanford fra gli anni Sessanta e Settanta.

potranno anche avere importanti riflessi anche alla scala comunale.

Dalla tavola 4 "I sistemi territoriali del PTR" si rileva che il Comune di Legnano ricade all'interno del "Sistema territoriale metropolitano" (def.: "Settore ovest", ossia quello posto ad ovest dell'Adda e corrispondente all'area metropolitana storica, incentrata sullo storico Asse del Sempione, convergente sul capoluogo regionale, e caratterizzata da elevatissime densità insediative).

Per tale "Sistema territoriale", il PTR esplicita una **serie di obiettivi di governo del territorio**, di seguito riportati, ciascuno dei quali è posto in relazione con quelli generali dal Piano stesso:

- **ST1.1.** Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
- **ST1.2.** Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
- **ST1.3.** Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;
- **ST1.4.** Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia;
- **ST1.5.** Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee;
- **ST1.6.** Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili;
- **ST1.7.** Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, perturbano infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;
- **ST1.8.** Riorganizzare il sistema del trasporto merci;
- **ST1.9.** Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;
- **ST1.10.** Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;
- **ST1.11.** POST EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio.

Il Documento di Piano del PTR, per quanto riguarda detto settore territoriale, esplicita anche gli **obiettivi relativi all'uso del suolo**:

- **Ob1** Limitare l'espansione urbana;
- **Ob2** Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- **Ob3** Limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
- **Ob4** Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;
- **Ob5** Evitare la dispersione urbana;
- **Ob6** Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;

- **Ob7** Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti (indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico);
- **Ob8** Favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi ed edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli.

Al fine della valutazione della corrispondenza e coerenza con gli obiettivi del PTR delle politiche di pianificazione comunale previste dal presente strumento urbanistico, si riporta la seguente tabella di confronto (le sigle degli obiettivi sono quelle sopra riportate):

Principi fondamentali della Variante al PGT – Macro-strategie, obiettivi/azioni del Piano	Macro obiettivi PTR	Obiettivi del Sistema territoriale	Obiettivi uso del suolo
MS1 - RIDEFINIRE IL PAESAGGIO URBANO			
O1.1 – Promuovere strategie, interventi e progetti per una migliore qualità urbana, al fine di migliorarne la percezione e rendere la città sempre più attrattiva e competitiva rispetto ai contesti circostanti	a)	ST1.2 ST1.3. ST1.4.	Ob2
O1.2 – Definire un nuovo modello di lettura e comprensione del territorio, restituendo una nuova classificazione del TUC – Tessuto Urbano Consolidato e del paesaggio agricolo e naturale, una approfondita analisi dei tessuti storici a partire dai NAF – Nuclei di Antica Formazione fino al riconoscimento di emergenze storico-architettoniche e simboliche del paesaggio urbano, passando dalla ricostruzione del quadro analitico relativo al vasto patrimonio di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	b)	ST1.10.	Ob2
O1.3 – Salvaguardia e valorizzazione del vasto patrimonio architettonico, sia storico che contemporaneo, oltre che alla tutela delle memorie industriali	b) c)	ST1.10.	Ob2
O1.4 – Incentivare l'attuazione di interventi urbani e architettonici di elevata qualità e fortemente integrati nel contesto storico ove si inseriscono, garantendo una maggior flessibilità di attuazione al fine di perseguire una rivitalizzazione del centro cittadino	b) c)	ST1.4. ST1.10.	Ob2
O1.5 – Incentivazione di interventi altamente qualificanti nei tessuti per le attività economiche e produttive, che oltre alla qualità architettonica degli interventi, potranno promuovere la riprogettazione e la ridefinizione di questi luoghi, per migliorarne la percezione dall'esterno, riorganizzare gli spazi funzionali e riprogettare gli ambientale dei margini	a)	ST1.2. ST1.9.	Ob1

<p>01.6 – Riconsiderare le grandi aree di trasformazione non attuate dal precedente PGT e le aree dismesse come una grande risorsa e opportunità in grado di innescare processi di riqualificazione e rivitalizzazione di intere porzioni di città, attraverso l’incentivazione di nuovi assetti e criteri insediativi che vedono nella progettazione dello spazio pubblico il criterio guida</p>	<p>a) c)</p>	<p>ST1.1. ST1.2.</p>	<p>Ob1</p>
<p>01.7 – Ridefinizione e valorizzazione del verde periurbano, quale elemento di connessione ambientale e paesaggistico tra sistema insediativo e sistema agricolo e naturale</p>	<p>c)</p>	<p>ST1.2.</p>	<p>Ob3 Ob4</p>
<p>MS2 - RIPENSARE IL TERRITORIO E I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE</p>			
<p>02.1 – Rigenerazione urbana della città, incentivando il riutilizzo e la rivitalizzazione del tessuto urbano consolidato mediante la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell’ambiente costruito e la riorganizzazione dell’assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse</p>	<p>b) c)</p>	<p>ST1.2. ST1.7.</p>	<p>Ob1 Ob2 Ob3 Ob5 Ob8</p>
<p>02.2 – Riduzione del consumo di suolo, orientando le nuove trasformazioni urbanistiche, nonché tutte le opere pubbliche o i principali interventi edilizi da eseguire al soddisfacimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio delle risorse territoriali ed energetiche</p>	<p>c)</p>	<p>ST1.2. ST1.3.</p>	<p>Ob1 Ob2 Ob3 Ob5 Ob8</p>
<p>02.3 – Perequazione e compensazione urbanistica, finalizzate ad una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata ai principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ed in relazione alle necessità di dotare il territorio di adeguate attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale</p>	<p>b)</p>	<p>ST1.2.</p>	<p>Ob3</p>
<p>02.4 – Policentrismo, puntando su una progressiva de-densificazione che ambisca a far nascere una città di quartieri e con una visione ecologica e sociale, dove al loro interno siano presenti i servizi indispensabili per rendere la vita del cittadino gradevole e di qualità, nell’ottica della teoria della “città dei 15 minuti”.</p>	<p>b) c)</p>	<p>ST1.2. ST1.4 ST1.6</p>	<p>Ob1 Ob6</p>
<p>MS3 - CONSOLIDARE E RAFFORZARE RETI E RELAZIONI</p>			
<p>03.1 – Individuazione dei punti di forte identità urbana, distribuiti e riconoscibili come rilevanti a livello di quartiere, orientati alla costruzione di un sistema di luoghi di interesse articolato sull’intero territorio comunale</p>	<p>a) b)</p>	<p>ST1.2. ST1.10.</p>	<p>Ob2</p>
<p>03.2 – Riconfigurare le relazioni interne alla città, in un’ottica di superamento della stretta gerarchia tra un centro altamente attrattivo e un margine periferico dipendente da esso</p>	<p>a) b)</p>	<p>ST1.4.</p>	<p>Ob2</p>
<p>03.3 – Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria, di intesa con i contenuti del PTM, sviluppando nel PGT il concetto di LUM - Luogo Urbano per la Mobilità</p>	<p>a) b)</p>	<p>ST1.2. ST1.4. ST1.5. ST1.8</p>	<p>-----</p>

03.4 – Configurare una Città di equilibrio, fondata sulla necessità di generare un sistema produttivo capace di attrarre attività altamente specializzate e competitive sul territorio e far sì che tali attività possano favorire la definizione di un sistema urbano positivo sia in termini di indotto di filiera che di distribuzione territoriale delle stesse	a)	ST1.9.	Ob2
03.5 – Favorire l’insediamento di servizi su tutti i tessuti consolidati, sia materiali che immateriali, con un’adeguata attenzione ai servizi ecosistemici oltre a quelle attività economiche che possono ricoprire il ruolo di servizio per le altre attività insediate	a)	ST1.4.	Ob2
03.6 – Strutturare le relazioni tra parti di città pubblica nei vari quartieri mediante il sistema di connessioni ecologiche definite all’interno del più ampio sistema ambientale, ed in particolare la REC - Rete Ecologica Comunale.	c)	ST1.2.	Ob4
MS4 - RISCOPRIRE E VALORIZZARE LO SPAZIO APERTO			
04.1 – Prevedere azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali attuali e future, facendo riferimento alla NBS – Nature Based Solutions, inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali, comprendenti sia le “infrastrutture verdi” (giardini, tetti verdi e spazi permeabili) sia le “infrastrutture blu” (sistema delle acque superficiali)	c)	ST1.2. ST1.3. ST1.7	Ob1 Ob3
04.2 – Aumentare la dotazione unitaria di verde per abitante, valorizzando e comprendendo in tale strategia anche il verde privato quale elemento determinante e strutturante dello spazio urbano e del complessivo sistema ecologico comunale	c)	ST1.2.	Ob3
04.3 – Proporre un nuovo paradigma di mobilità fondato sul miglioramento dei servizi di trasporto pubblico collettivo e sulla loro integrazione con reti più estese e sicure dedicate alla mobilità lenta, ciclabile e pedonale, nell’ottica di assicurare una diffusa coesione territoriale e un’effettiva inclusione sociale, creando una sinergia virtuosa fra tutte le modalità alternative all’uso dell’auto	a) b)	ST1.5. ST1.6. ST1.8.	Ob3 Ob6
04.4 – Definizione di una rete ciclabile integrata ed estesa a tutto il territorio legnanese ed anche verso il territorio extraurbano, così come definita anche dal progetto di Bicipolitana del Comune, collegando punti di interesse quali parchi, scuole e piazze e favorendo la mobilità verso i comuni limitrofi	a) c)	ST1.1. ST1.2. ST1.6.	Ob6
04.5 – Sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, salvaguardando gli equilibri ambientali e le peculiarità del territorio, oltre a tutelare i diritti delle future generazioni a vivere in un ambiente salubre e qualitativamente rilevante dal punto di vista ambientale, attraverso azioni di razionalizzazione delle risorse	c)	ST1.1. ST1.2. ST1.3. ST1.7. ST1.10	Ob2 Ob3 Ob4
04.6 – Promozione della qualità dei servizi attraverso una maggior cura della qualità architettonica degli interventi previsti sullo spazio pubblico (aperto e costruito), la manutenzione, la sicurezza, l’accoglienza, la sensibilità ad ospitare utenti di diverse età e la loro compresenza	a)	ST1.1. ST1.4.	-----

<p>04.7 – Realizzare il Corridoio sull’Olona quale asse portante della REC – Rete Ecologica Comunale, riconoscendo in tale infrastruttura verde un elemento fondamentale quale parte integrante del sistema del paesaggio e del tessuto urbano di Legnano, rendendo fruibili le sponde, valorizzando i punti e le aree da esso lambite, comprendendo anche le aree verdi private e creando nuovi spazi aperti, verdi e di aggregazione per la cittadinanza, oltre a intercettare i luoghi della cultura identitari per la città collocati lungo il suo corso</p>	<p>a) c)</p>	<p>ST1.2. ST1.3.</p>	<p>Ob4 Ob8</p>
<p>04.8 – Valorizzazione dei PLIS interessanti il territorio comunale, in particolare quello dell’Alto Milanese, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell’Olona, ormai antropizzati</p>	<p>c)</p>	<p>ST1.2.</p>	<p>Ob3</p>
<p>04.9 – Valorizzare il paesaggio agricolo residuo, salvaguardando le aree rimaste al fine della loro sopravvivenza ed incentivandole alla specializzazione, anche mediante l’inserimento di funzioni specifiche quali gli orti urbani e didattici</p>	<p>c)</p>	<p>ST1.2.</p>	<p>Ob3 Ob8</p>

LA COERENZA DELLE AZIONI DEL PGT CON GLI OBIETTIVI DEL PTR INTEGRATO AI SENSI DELLA LR 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO

Già si è anticipato che l’integrazione del PTR alla LR 31/2014 (approvata con DCR 411 del 19 dicembre 2018, pubblicata sul BURL n. 11, Serie Avvisi e Concorsi del 13 marzo 2019), pur inserendosi all’interno del più ampio procedimento di revisione complessiva del PTR, ha sviluppato prioritariamente i contenuti attinenti al perseguimento di politiche territoriali tese al contenimento del consumo di suolo e, contestualmente, alla rigenerazione urbana.

Il legislatore regionale, attraverso la legge 31/2014, ha indicato un obiettivo chiaro per il governo del territorio della Lombardia: ridurre, attraverso l’adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, **il consumo di suolo libero in quanto “risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza per l’equilibrio ambientale ...”**, attivando nel contempo la rigenerazione del suolo attualmente occupato da edificazioni.

Il Documento di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 risulta essere strutturato in cinque “quadri”:

1. La misura delle grandezze in campo e le soglie di riduzione del consumo di suolo;
2. La definizione degli Ambiti territoriali omogenei - ATO
3. La qualità dei suoli come criterio per la pianificazione
4. I territori della rigenerazione
5. Il monitoraggio

Al PTR viene così affidato il compito di **individuare i criteri per l’azzeramento del consumo di suolo**, declinati con riferimento a ciascuna aggregazione di Comuni afferente ai cosiddetti **ATO – Ambiti territoriali omogenei**, individuati sulla base delle peculiarità geografiche, territoriali, socio-economiche, urbanistiche, paesaggistiche ed infrastrutturali. Legnano risulta ricompreso all’interno dell’ATO “Sempione e Ovest Milanese”.

Tali criteri devono poi essere recepiti dagli strumenti di pianificazione della Città metropolitana di Milano e delle Province e, infine, dai PGT comunali attraverso il Piano delle Regole e la Carta del Consumo di suolo, prevista dalla LR 31/2014, in quanto avente carattere vincolante per la realizzazione di interventi edificatori comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

Il PTR individua, inoltre, 21 “**Areali di programmazione della rigenerazione territoriale**” (rif.: tavola 05.D4), ossia ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d’insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale; per i suddetti areali vengono indicati obiettivi “territoriali” ed obiettivi “socio economici”.

Obiettivi territoriali:

- **Ot 1** la riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni, con il

recupero delle grandi aree dismesse e il riuso di quartieri obsoleti con particolare riferimento a quelli pubblici compresi nel territorio;

- **Ot 2** l'ottimizzazione del rapporto tra mobilità e assetti urbanistici rigenerati (aree della rigenerazione e quartieri);
- **Ot 3** la rigenerazione della componente naturale di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di grandi aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell'agricoltura periurbana, la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;
- **Ot 4** la riqualificazione delle reti tecnologiche di scala sovracomunale, in particolare connesse alle grandi aree della rigenerazione e ai quartieri da rigenerare;
- **Ot 5** la riqualificazione di zone urbane con carattere di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione intercomunale per le situazioni di confine o comunque incidenti in modo sensibile sull'assetto di più comuni.

Obiettivi socio-economici:

- **Ose1** il sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio regionale;
- **Ose2** il sostegno ai distretti produttivi locali, alla formazione di nuove imprese e alla crescita dell'occupazione qualificata;
- **Ose3** l'individuazione e il soddisfacimento di specifici fabbisogni esogeni rispetto ai Comuni (ad esempio, fabbisogno residenziale di edilizia pubblica o sociale, fabbisogno di aree e servizi per le attività produttive e del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico di scala sovra comunale ritenuti essenziali per lo specifico territorio);
- **Ose4** l'individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala territoriale.

Il Comune di Legnano, come già detto, è collocato nell'ATO del "**Sempione e Ovest Milanese**" della Città

metropolitana di Milano, il cui indice di urbanizzazione territoriale (36,0%) risulta leggermente inferiore rispetto all'indice della Città metropolitana (pari al 38,8%).

La distribuzione dell'indice di urbanizzazione comunale non è però omogenea. La **conurbazione del Sempione**, da Legnano sino al Nord Milanese, è **connotata da livelli di consumo di suolo più elevati di quelli presenti ad ovest**, dove gli insediamenti sono ancora distinti e il sistema rurale e ambientale mantengono sufficienti livelli di strutturazione.

Nella porzione attestata sul Sempione, il **suolo libero è più raro e spesso frammentato**. Il sistema rurale assume, di frequente, i caratteri periurbani e il valore del suolo, generalmente di valore medio, assume uno specifico significato in rapporto alla rarità delle aree libere compatte, al ruolo delle aree periurbane nella regolazione dei sistemi insediativi e per la connessione dei residui elementi del sistema ambientale (qui connotato anche dalla residua presenza di boschi).

Le previsioni di consumo di suolo della conurbazione, di natura sia residenziale sia produttiva, sono poste sui margini urbani, e tendenzialmente non occludono e non interferiscono con le residue direttrici di connessione ambientale presenti.

Le potenzialità di rigenerazione e recupero sono diffuse in tutto l'ATO, ma la direttrice del Sempione, di antica industrializzazione, assume una **rilevanza strategica di scala regionale, per popolazione, capacità produttiva e grado di infrastrutturazione**. Per tale motivo, visti gli obiettivi territoriali sopra esposti, le previsioni urbanistiche devono prioritariamente orientarsi alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo, necessari peraltro solo al soddisfacimento di fabbisogni reali e dimostrati.

Il PTR, integrato ai sensi della LR nr. 31/2014, prevedendo il recupero urbano e la rigenerazione quali obiettivi strategici di scala regionale, postula la necessità che sia approfondita l'entità dell'effettiva domanda espressa dai fabbisogni abitativi e dalle attività economiche, al fine della previsione di nuovi insediamenti di natura espansiva.

Relativamente alle soglie regionali di riduzione del consumo di suolo, previste dal PTR in rapporto all'indice di urbanizzazione e alle potenzialità di rigenerazione dei singoli territori, indicata in termini di Ambiti di trasformazione previsti su superficie urbanizzata, la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo riferita alle "funzioni prevalentemente residenziali" è

suddivisa per definire le soglie di riduzione provinciali tra il 20% e il 30%: alle Province di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia, e Sondrio (che presentano indici di urbanizzazione rispettivamente del 15,2%, 11,9%, 17,4%, 9,6%, 16,2%, 12,1%, 10,9%, 9,2%, 3,4%) viene assegnata una soglia compresa tra il 20 e il 25%, mentre alle Province di Monza e della Brianza, Varese e alla Città Metropolitana di Milano (che presentano indici di urbanizzazione rispettivamente del 50,7%, 28,1% e 38,8%) viene assegnata una soglia compresa tra valori maggiori di 25 e il 30%.

Il progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 propone, per la Città Metropolitana di Milano,

una soglia regionale di consumo di suolo, per il 2030, pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2025, e, per il 2025, pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Pur essendo le soglie indicate dal PTR, soglie tendenziali, tutti i territori lombardi sono chiamati a concorrere al loro raggiungimento, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di Regione Lombardia.

Principi fondamentali della Variante al PGT – Macro-strategie, obiettivi/azioni del Piano	Obiettivo generale PTR int.	Obiettivi territoriali PTR int.	Obiettivi socio-econ. PTR int.
MS1 - RIDEFINIRE IL PAESAGGIO URBANO			
01.1 – Promuovere strategie, interventi e progetti per una migliore qualità urbana, al fine di migliorarne la percezione e rendere la città sempre più attrattiva e competitiva rispetto ai contesti circostanti	-----	-----	Ose1
01.2 – Definire un nuovo modello di lettura e comprensione del territorio, restituendo una nuova classificazione del TUC – Tessuto Urbano Consolidato e del paesaggio agricolo e naturale, una approfondita analisi dei tessuti storici a partire dai NAF – Nuclei di Antica Formazione fino al riconoscimento di emergenze storico-architettoniche e simboliche del paesaggio urbano, passando dalla ricostruzione del quadro analitico relativo al vasto patrimonio di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	Rigenerazione	-----	Ose1
01.3 – Salvaguardia e valorizzazione del vasto patrimonio architettonico, sia storico che contemporaneo, oltre che alla tutela delle memorie industriali	Rigenerazione	-----	Ose1
01.4 – Incentivare l’attuazione di interventi urbani e architettonici di elevata qualità e fortemente integrati nel contesto storico ove si inseriscono, garantendo una maggior flessibilità di attuazione al fine di perseguire una rivitalizzazione del centro cittadino	Rigenerazione	Ot 2	Ose1
01.5 – Incentivazione di interventi altamente qualificanti nei tessuti per le attività economiche e produttive, che oltre alla qualità architettonica degli interventi, potranno promuovere la riprogettazione e la ridefinizione di questi luoghi, per migliorarne la percezione dall’esterno, riorganizzare gli spazi funzionali e riprogettare gli ambienti dei margini	Rigenerazione	Ot 2	-----

01.6 – Riconsiderare le grandi aree di trasformazione non attuate dal precedente PGT e le aree dismesse come una grande risorsa e opportunità in grado di innescare processi di riqualificazione e rivitalizzazione di intere porzioni di città, attraverso l'incentivazione di nuovi assetti e criteri insediativi che vedono nella progettazione dello spazio pubblico il criterio guida	Rigenerazione	Ot 1 Ot 2	Ose3
01.7 – Ridefinizione e valorizzazione del verde periurbano, quale elemento di connessione ambientale e paesaggistico tra sistema insediativo e sistema agricolo e naturale	Rid. consumo di suolo libero	Ot 3	-----
MS2 - RIPENSARE IL TERRITORIO E I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE			
02.1 – Rigenerazione urbana della città, incentivando il riutilizzo e la rivitalizzazione del tessuto urbano consolidato mediante la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse	Rigenerazione Rid. consumo di suolo libero	Ot 1 Ot 4	Ose1
02.2 – Riduzione del consumo di suolo, orientando le nuove trasformazioni urbanistiche, nonché tutte le opere pubbliche o i principali interventi edilizi da eseguire al soddisfacimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio delle risorse territoriali ed energetiche	Rigenerazione Rid. consumo di suolo libero	Ot 1 Ot 2	Ose1
02.3 – Perequazione e compensazione urbanistica, finalizzate ad una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata ai principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ed in relazione alle necessità di dotare il territorio di adeguate attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale	-----	Ot 2	-----
02.4 – Policentrismo, puntando su una progressiva de-densificazione che ambisca a far nascere una città di quartieri e con una visione ecologica e sociale, dove al loro interno siano presenti i servizi indispensabili per rendere la vita del cittadino gradevole e di qualità, nell'ottica della teoria della "città dei 15 minuti".	-----	Ot 2 Ot4	Ose1
MS3 - CONSOLIDARE E RAFFORZARE RETI E RELAZIONI			
03.1 – Individuazione dei punti di forte identità urbana, distribuiti e riconoscibili come rilevanti a livello di quartiere, orientati alla costruzione di un sistema di luoghi di interesse articolato sull'intero territorio comunale	Rigenerazione	Ot 1 Ot 2	-----
03.2 – Riconfigurare le relazioni interne alla città, in un'ottica di superamento della stretta gerarchia tra un centro altamente attrattivo e un margine periferico dipendente da esso	Rigenerazione	Ot 2	Ose1 Ose4
03.3 – Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria, di intesa con i contenuti del PTM, sviluppando nel PGT il concetto di LUM - Luogo Urbano per la Mobilità	Rigenerazione	Ot 2	Ose2

<p>03.4 – Configurare una città di equilibrio, fondata sulla necessità di generare un sistema produttivo capace di attrarre attività altamente specializzate e competitive sul territorio e far sì che tali attività possano favorire la definizione di un sistema urbano positivo sia in termini di indotto di filiera che di distribuzione territoriale delle stesse</p>	Rigenerazione	Ot 2 Ot 4	Ose2
<p>03.5 – Favorire l’insediamento di servizi su tutti i tessuti consolidati, sia materiali che immateriali, con un’adeguata attenzione ai servizi eco-sistemici oltre a quelle attività economiche che possono ricoprire il ruolo di servizio per le altre attività insediate</p>	Rigenerazione	Ot 2 Ot 4	Ose1
<p>03.6 – Strutturare le relazioni tra parti di città pubblica nei vari quartieri mediante il sistema di connessioni ecologiche definite all’interno del più ampio sistema ambientale, ed in particolare la REC - Rete Ecologica Comunale.</p>	Rigenerazione	Ot 3	Ose1
<p>MS4 - RISCOPRIRE E VALORIZZARE LO SPAZIO APERTO</p>			
<p>04.1 – Prevedere azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali attuali e future, facendo riferimento alla NBS – Nature Based Solutions, inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali, comprendenti sia le “infrastrutture verdi” (giardini, tetti verdi e spazi permeabili) sia le “infrastrutture blu” (sistema delle acque superficiali)</p>	Rigenerazione	Ot 1 Ot 3	Ose1
<p>04.2 – Aumentare la dotazione unitaria di verde per abitante, valorizzando e comprendendo in tale strategia anche il verde privato quale elemento determinante e strutturante dello spazio urbano e del complessivo sistema ecologico comunale</p>	Rigenerazione	Ot 1	-----
<p>04.3 – Proporre un nuovo paradigma di mobilità fondato sul miglioramento dei servizi di trasporto pubblico collettivo e sulla loro integrazione con reti più estese e sicure dedicate alla mobilità lenta, ciclabile e pedonale, nell’ottica di assicurare una diffusa coesione territoriale e un’effettiva inclusione sociale, creando una sinergia virtuosa fra tutte le modalità alternative all’uso dell’auto</p>	-	Ot 2	Ose1
<p>04.4 – Definizione di una rete ciclabile integrata ed estesa a tutto il territorio legnanese ed anche verso il territorio extraurbano, così come definita anche dal progetto di Bicipolitana del Comune, collegando punti di interesse quali parchi, scuole e piazze e favorendo la mobilità verso i comuni limitrofi</p>	Rigenerazione	Ot 2	Ose1
<p>04.5 – Sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, salvaguardando gli equilibri ambientali e le peculiarità del territorio, oltre a tutelare i diritti delle future generazioni a vivere in un ambiente salubre e qualitativamente rilevante dal punto di vista ambientale, attraverso azioni di razionalizzazione delle risorse</p>	Rigenerazione Rid. consumo di suolo libero	Ot 1 Ot 2	Ose1

04.6 – Promozione della qualità dei servizi attraverso una maggior cura della qualità architettonica degli interventi previsti sullo spazio pubblico (aperto e costruito), la manutenzione, la sicurezza, l'accoglienza, la sensibilità ad ospitare utenti di diverse età e la loro compresenza	-----	Ot 2	Ose3
04.7 – Realizzare il Corridoio sull'Olona quale asse portante della REC – Rete Ecologica Comunale, riconoscendo in tale infrastruttura verde un elemento fondamentale quale parte integrante del sistema del paesaggio e del tessuto urbano di Legnano, rendendo fruibili le sponde, valorizzando i punti e le aree da esso lambite, comprendendo anche le aree verdi private e creando nuovi spazi aperti, verdi e di aggregazione per la cittadinanza, oltre a intercettare i luoghi della cultura identitari per la città collocati lungo il suo corso	Rigenerazione	Ot 4	Ose1
04.8 – Valorizzazione dei PLIS interessanti il territorio comunale, in particolare quello dell'Alto Milanese, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olona, ormai antropizzati	Rigenerazione	Ot 3	-----
04.9 – Valorizzare il paesaggio agricolo residuo, salvaguardando le aree rimaste al fine della loro sopravvivenza ed incentivandole alla specializzazione, anche mediante l'inserimento di funzioni specifiche quali gli orti urbani e didattici	-----	Ot 3	Ose1

LA COERENZA DELLE AZIONI DEL PGT CON GLI OBIETTIVI DEL PTM

La Città metropolitana di Milano ha avviato nel luglio 2017 la predisposizione del **PTM - Piano Territoriale Metropolitano**, tenendo conto dell'avvio dell'iter d'integrazione del PTR alla LR 31/2014.

Il PTM della CMM è stato approvato dal Consiglio Metropolitano nella seduta dell'11 maggio 2021, con Deliberazione n.16/2021; ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 40, secondo quanto prescritto all'art. 17, comma della LR 12/2005.

Le novità introdotte dalle normative europee, nazionali e regionali hanno portato nel PTM a una diversa impostazione e articolazione delle tematiche del PTCP pre-vigente e soprattutto alla **definizione di contenuti nuovi ed approcci innovativi nelle modalità di attuazione e gestione del piano**.

Rientrano tra i temi caratterizzanti del PTM:

- la tutela delle risorse non rinnovabili e gli aspetti inerenti le emergenze ambientali e i cambiamenti climatici connessi con

gli obiettivi dell'Agenda 2030 per la sostenibilità;

- l'articolazione delle soglie di riduzione del consumo di suolo in attuazione della normativa regionale;
- la rigenerazione urbana e territoriale;
- la definizione di nuove regole per gli insediamenti di rilevanza sovracomunale;
- il progetto della RVM - Rete Verde Metropolitana che integra gli aspetti fruitivi e paesaggistici della rete ecologica metropolitana alla strategia di adattamento ai cambiamenti climatici;
- il potenziamento dei servizi di mobilità pubblica e la riqualificazione dei centri di interscambio modale quali veri e propri luoghi urbani.

Il PTM prevede, per la Città metropolitana di Milano, i seguenti **obiettivi generali**, che devono essere adottati anche dagli altri enti locali, aventi competenza per il governo del territorio:

1. Rendere coerenti le azioni del piano rispetto ai contenuti e ai tempi degli accordi internazionali sull'ambiente.

2. Migliorare la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni.
3. Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo.
4. Favorire in via prioritaria la localizzazione degli interventi insediativi su aree dismesse e tessuto consolidato
5. Favorire l'organizzazione policentrica del territorio metropolitano.
6. 6Potenziare la rete ecologica.
7. Sviluppare la rete verde metropolitana.
8. 8Rafforzare gli strumenti per la gestione del ciclo delle acque.
9. 9Tutelare e diversificare la produzione agricola.
10. Potenziare gli strumenti per l'attuazione e gestione del piano

TUTELA DELLE RISORSE NATURALI NON RINNOVABILI

Il PTM, al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e di rafforzare la resilienza del territorio, **tutela le risorse naturali non rinnovabili e più in generale le matrici ambientali produttive di servizi ecosistemici** e in relazione alle caratteristiche del territorio metropolitano milanese, **ne regola** - in particolare - **i consumi energetici da fonti non rinnovabili, il consumo idro-potabile, il consumo di suolo e le emissioni inquinanti in atmosfera**. Rientrano tra le risorse tutelate dal PTM anche il paesaggio e gli ecosistemi naturali e seminaturali.

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E RIGENERAZIONE TERRITORIALE E URBANA

Al fine dell'attuazione degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo del PTR, il PTM **articola le soglie di riduzione mediante la specificazione, alla scala di maggiore dettaglio** (cioè quella di ogni singolo comune), **degli obiettivi e dei criteri inerenti la rigenerazione territoriale e il consumo di suolo**.

Il PTR assegna al PTM della Città metropolitana una **soglia minima di riduzione del consumo di suolo al 2025**, sul complesso del territorio della Città Metropolitana, compresa nell'intervallo tra -25% -30% per la funzione residenziale e del -20% per le altre funzioni, con riferimento alle previsioni insediative non attuate dei PGT alla data di pubblicazione della LR

31/2014 (2 dicembre 2014). Assegna inoltre una **soglia minima di riduzione al 2030 del 45% per la funzione residenziale**.

Il PTM articola tali soglie per singoli comuni, secondo le risultanze di mancata attuazione delle precedenti previsioni insediative (intese come ambiti di trasformazione del Documento di Piano):

- comuni con previsioni insediative residue molto contenute, rispetto al valore medio metropolitano (esonerati dal rispetto della soglia di riduzione);
- tutti gli altri comuni della Città metropolitana (partono da una riduzione base, computata in termini di superficie territoriale, del -20% per tutte le funzioni).

Il valore della riduzione di base di cui al punto precedente viene differenziato, in incremento o sottrazione, per ciascun comune sulla base di criteri analitici secondo la situazione locale, criteri specificatamente definiti nelle Norme di attuazione (art. 18, comma 3), elevati ai sensi del comma 4 del medesimo articolo in quanto oramai trascorsi 12 mesi dalla data di approvazione del PTM stesso.

Ai fini del raggiungimento delle soglie minime di riduzione definite, un comune può trasferire, in tutto o in parte, la quota prevista per la funzione residenziale alle altre funzioni, o viceversa. A tale fine le soglie di riduzione, espresse in termini di superficie territoriale, sono indifferenti alla funzione insediata.

Nella Relazione Generale del PTM è riportata una **tabella che contiene per ciascun comune i valori indicativi della soglia minima di riduzione del consumo di suolo**, e i criteri utilizzati a tale fine, sulla base dei dati ricavati dalle banche dati regionali, in alcuni casi integrati con le informazioni a disposizione della Città metropolitana.

In detta Relazione si legge che nei calcoli è stato tenuto conto del **valore di residuo** (rapporto tra superficie degli ambiti di trasformazione non attuati e superficie urbanizzata) al 2 dicembre 2014, data di entrata in vigore della LR 31/2014, per quanto risultava dalle banche dati regionali aggiornate con le informazioni fornite dai comuni stessi.

Per quanto riguarda il Comune di Legnano, essendo già trascorsi 12 mesi dalla data di approvazione del PTM, si calcola un Obiettivo di riduzione complessivo di -60%.

La LR 31/2014 ha legato in modo stretto il tema del consumo di suolo con quello della rigenerazione,

imponendo come prioritaria la localizzazione delle funzioni in aree dismesse, abbandonate o degradate. Le trasformazioni urbane, in un'ottica di progressivo annullamento del consumo di suolo, dovranno essere sempre più caratterizzate da modalità di riuso, riciclo e rinnovamento della città esistente, che non può essere basato solo sui grandi interventi, ma deve diffondersi anche alla piccola e media scala, al recupero delle molte aree dismesse di dimensioni medie e piccole, puntando a integrare capillarmente gli interventi nel più ampio tessuto urbano.

La rigenerazione rientra tra i contenuti prevalenti del PTM al fine di innescare processi di riqualificazione di

spazi sottoutilizzati o abbandonati attraverso progetti che rispondano alla domanda abitativa di fasce deboli della popolazione e, al contempo, alla necessità di luoghi per attività culturali, aggregative, anche a valenza economico produttiva, volte a sostenere l'inclusione sociale oltre che a promuovere un sistema di mobilità sostenibile che metta in rete tali spazi. Le norme di attuazione del PTM definiscono (all'articolo 19) i casi nei quali le proposte di rigenerazione vanno oltre la dimensione urbana, propria del PGT, e assumono valenza territoriale, e in cui interviene la competenza della Città metropolitana stessa.

Principi fondamentali della Variante al PGT – Macrostrategie, obiettivi/azioni del Piano	Obiettivi generali PTM	Misure per la tutela delle risorse naturali non rinnovabili	Misure per il consumo di suolo e rigenerazione territoriale ed urbana
Il simbolo "X" indica la corrispondenza del Principio con l'obiettivo sopra riportato			
MS1 - RIDEFINIRE IL PAESAGGIO URBANO			
01.1 – Promuovere strategie, interventi e progetti per una migliore qualità urbana, al fine di migliorarne la percezione e rendere la città sempre più attrattiva e competitiva rispetto ai contesti circostanti	3	-----	X
01.2 – Definire un nuovo modello di lettura e comprensione del territorio, restituendo una nuova classificazione del TUC – Tessuto Urbano Consolidato e del paesaggio agricolo e naturale, una approfondita analisi dei tessuti storici a partire dai NAF – Nuclei di Antica Formazione fino al riconoscimento di emergenze storico-architettoniche e simboliche del paesaggio urbano, passando dalla ricostruzione del quadro analitico relativo al vasto patrimonio di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	3	-----	-----
01.3 – Salvaguardia e valorizzazione del vasto patrimonio architettonico, sia storico che contemporaneo, oltre che alla tutela delle memorie industriali	3	-----	-----
01.4 – Incentivare l'attuazione di interventi urbani e architettonici di elevata qualità e fortemente integrati nel contesto storico ove si inseriscono, garantendo una maggior flessibilità di attuazione al fine di perseguire una rivitalizzazione del centro cittadino	3 4	-----	X
01.5 – Incentivazione di interventi altamente qualificanti nei tessuti per le attività economiche e produttive, che oltre alla qualità architettonica degli interventi, potranno promuovere la riprogettazione e la ridefinizione di questi luoghi, per migliorarne la percezione dall'esterno, riorganizzare gli spazi funzionali e riprogettare gli ambientale dei margini	4	-----	X

01.6 – Riconsiderare le grandi aree di trasformazione non attuate dal precedente PGT e le aree dismesse come una grande risorsa e opportunità in grado di innescare processi di riqualificazione e rivitalizzazione di intere porzioni di città, attraverso l'incentivazione di nuovi assetti e criteri insediativi che vedono nella progettazione dello spazio pubblico il criterio guida	4 10	X	X
01.7 – Ridefinizione e valorizzazione del verde periurbano, quale elemento di connessione ambientale e paesaggistico tra sistema insediativo e sistema agricolo e naturale	1 6 7 9	X	X
MS2 - RIPENSARE IL TERRITORIO E I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE			
02.1 – Rigenerazione urbana della città, incentivando il riutilizzo e la rivitalizzazione del tessuto urbano consolidato mediante la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse	1 2 4	X	X
02.2 – Riduzione del consumo di suolo, orientando le nuove trasformazioni urbanistiche, nonché tutte le opere pubbliche o i principali interventi edilizi da eseguire al soddisfacimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio delle risorse territoriali ed energetiche	1 2 4 8	X	X
02.3 – Perequazione e compensazione urbanistica, finalizzate ad una distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata ai principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, ed in relazione alle necessità di dotare il territorio di adeguate attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale	10	-----	-----
02.4 – Policentrismo, puntando su una progressiva de-densificazione che ambisca a far nascere una città di quartieri e con una visione ecologica e sociale, dove al loro interno siano presenti i servizi indispensabili per rendere la vita del cittadino gradevole e di qualità, nell'ottica della teoria della "città dei 15 minuti".	5	X	-----
MS3 - CONSOLIDARE E RAFFORZARE RETI E RELAZIONI			
03.1 – Individuazione dei punti di forte identità urbana, distribuiti e riconoscibili come rilevanti a livello di quartiere, orientati alla costruzione di un sistema di luoghi di interesse articolato sull'intero territorio comunale	1	-----	-----
03.2 – Riconfigurare le relazioni interne alla città, in un'ottica di superamento della stretta gerarchia tra un centro altamente attrattivo e un margine periferico dipendente da esso	4	-----	X
03.3 – Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria, di intesa con i contenuti del PTM, sviluppando nel PGT il concetto di LUM - Luogo Urbano per la Mobilità	1	X	-----

03.4 – Configurare una città di equilibrio, fondata sulla necessità di generare un sistema produttivo capace di attrarre attività altamente specializzate e competitive sul territorio e far sì che tali attività possano favorire la definizione di un sistema urbano positivo sia in termini di indotto di filiera che di distribuzione territoriale delle stesse	3 5	X	X
03.5 – Favorire l’insediamento di servizi su tutti i tessuti consolidati, sia materiali che immateriali, con un’adeguata attenzione ai servizi eco-sistemici oltre a quelle attività economiche che possono ricoprire il ruolo di servizio per le altre attività insediate	3	X	X
03.6 – Structurare le relazioni tra parti di città pubblica nei vari quartieri mediante il sistema di connessioni ecologiche definite all’interno del più ampio sistema ambientale, ed in particolare la REC - Rete Ecologica Comunale.	3 5 6	X	-----
MS4 - RISCOPRIRE E VALORIZZARE LO SPAZIO APERTO			
04.1 – Prevedere azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali attuali e future, facendo riferimento alla NBS – Nature Based Solutions, inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali, comprendenti sia le “infrastrutture verdi” (giardini, tetti verdi e spazi permeabili) sia le “infrastrutture blu” (sistema delle acque superficiali)	1 2 6 7 8	X	-
04.2 – Aumentare la dotazione unitaria di verde per abitante, valorizzando e comprendendo in tale strategia anche il verde privato quale elemento determinante e strutturante dello spazio urbano e del complessivo sistema ecologico comunale	1 7	X	X
04.3 – Proporre un nuovo paradigma di mobilità fondato sul miglioramento dei servizi di trasporto pubblico collettivo e sulla loro integrazione con reti più estese e sicure dedicate alla mobilità lenta, ciclabile e pedonale, nell’ottica di assicurare una diffusa coesione territoriale e un’effettiva inclusione sociale, creando una sinergia virtuosa fra tutte le modalità alternative all’uso dell’auto	3 5	X	X
04.4 – Definizione di una rete ciclabile integrata ed estesa a tutto il territorio legnanese ed anche verso il territorio extraurbano, così come definita anche dal progetto di Bicipolitana del Comune, collegando punti di interesse quali parchi, scuole e piazze e favorendo la mobilità verso i comuni limitrofi	1 3	X	X
04.5 – Sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, salvaguardando gli equilibri ambientali e le peculiarità del territorio, oltre a tutelare i diritti delle future generazioni a vivere in un ambiente salubre e qualitativamente rilevante dal punto di vista ambientale, attraverso azioni di razionalizzazione delle risorse	1 2 4 6 7	X	X

04.6 – Promozione della qualità dei servizi attraverso una maggior cura della qualità architettonica degli interventi previsti sullo spazio pubblico (aperto e costruito), la manutenzione, la sicurezza, l'accoglienza, la sensibilità ad ospitare utenti di diverse età e la loro compresenza	3	-----	X
04.7 – Realizzare il Corridoio sull'Olonza quale asse portante della REC – Rete Ecologica Comunale, riconoscendo in tale infrastruttura verde un elemento fondamentale quale parte integrante del sistema del paesaggio e del tessuto urbano di Legnano, rendendo fruibili le sponde, valorizzando i punti e le aree da esso lambite, comprendendo anche le aree verdi private e creando nuovi spazi aperti, verdi e di aggregazione per la cittadinanza, oltre a intercettare i luoghi della cultura identitari per la città collocati lungo il suo corso	1 6 7 8	X	X
04.8 – Valorizzazione dei PLIS interessanti il territorio comunale, in particolare quello dell'Alto Milanese, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olonza, ormai antropizzati	1 6 7 9	X	X
04.9 – Valorizzare il paesaggio agricolo residuo, salvaguardando le aree rimaste al fine della loro sopravvivenza ed incentivandole alla specializzazione, anche mediante l'inserimento di funzioni specifiche quali gli orti urbani e didattici	1 6 7 9	X	X

STTM - STRATEGIE TEMATICO TERRITORIALI METROPOLITANE

Le **STTM - Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane** sono state introdotte dall'art. 7bis delle NTA del PTM - Piano Territoriale Metropolitano, e con Decreto del Sindaco metropolitano n.77/2022 del 14 aprile 2022 è stato avviato il procedimento di redazione delle prime tre STTM previste dal PTM, e precisamente:

- **STTM 1:** ha l'obiettivo di guidare e monitorare, attraverso indicatori di sostenibilità e parametri che orientano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie a scala locale/sovracomunale, l'attuazione del PTM - Piano Territoriale Metropolitano in materia di tutela delle risorse non rinnovabili (suolo, acqua, energia, qualità dell'aria), e di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici;
- **STTM 2:** ha la finalità di individuare degli orientamenti pianificatori utili a indirizzare le scelte di programmazione dei servizi alla scala locale e sovracomunale, integrandosi con i contenuti conoscitivi e previsionali delle altre STTM. Tra i principali obiettivi della STTM 2 vi è infatti quello di individuare

le logiche localizzative di alcuni servizi, in termini di potenziale bacino di utenza, orario di utilizzo e grado di accessibilità rispetto al sistema degli spostamenti metropolitani, analizzandone le esternalità positive o negative e interrogandosi sulle capacità di tali servizi di diventare promotori di nuove economie e promotori di processi di rigenerazione e valorizzazione di aree oggi depresse o percepite come tali, anche attraverso l'individuazione di casi concreti.

- **STTM 3:** analizza e si pone l'obiettivo di governare il complesso delle più recenti dinamiche che sottendono alle funzioni produttive, alle innovazioni dei processi e alla riqualificazione degli spazi della produzione e dei servizi a essi dedicati.

Le STTM, pubblicate con DCM n. 5 del 28 febbraio 2024, sono vigenti a far data dal 14 marzo 2024. Le STTM sono **strumenti di approfondimento e di attuazione del PTM che prefigurano linee di gestione del territorio in ambiti specifici fortemente integrati**, su temi di rilevanza sovracomunale e metropolitana prioritari secondo i principi e gli obiettivi generali del PTM.

Tramite le STTM, Città metropolitana persegue un'attività di pianificazione circolare e flessibile basata sulla conoscenza, sull'analisi dei problemi e sulla ricerca di soluzioni "iterative", da sottoporre a sistematica verifica secondo un approccio aperto e incrementale. Le STTM sono attuate con valorizzazione del principio di miglior definizione e sono sottoposte a monitoraggio continuo e verifica periodica dei risultati ottenuti.

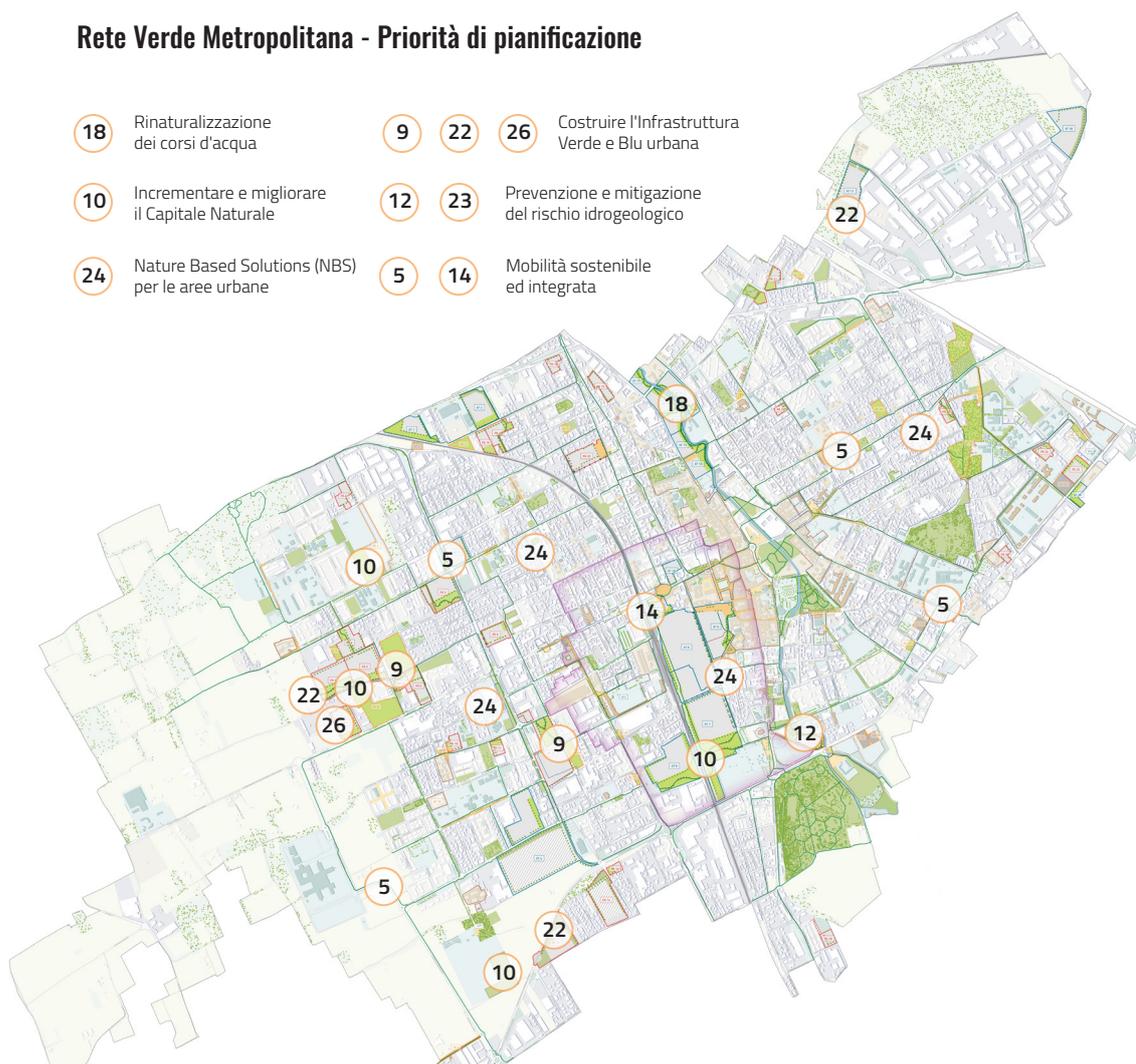
Nel comune di Legnano la STTM 2, al fine di garantire un'equa accessibilità ai servizi a scala metropolitana rafforzando le condizioni affinché sia soddisfatto il principio del PTM di equità territoriale, **segnala la presenza di un LUM – Luogo Urbano della Mobilità di rilevanza sovracomunale**, il cui ruolo viene **confermato e rafforzato nella presente Variante al PGT** mediante la previsione di funzioni e servizi compatibili e sinergici con il ruolo di interscambio modale per la mobilità, prevedendo altresì un'adeguata articolazione delle funzioni insediate.

RVM E APPLICAZIONE DELLE NBS

Rispetto alle priorità di pianificazione della RVM - Rete Verde Metropolitana del PTM vigente, il presente strumento urbanistico le declina attraverso il suo quadro programmatico e normativo e le attua attraverso la previsione di una serie di progetti e azioni prioritarie che dovranno essere rispettate in fase di attuazione delle previsioni. Nell'immagine seguente vengono localizzate le sovracitate priorità di pianificazione sul territorio comunale, che trovano però una maggior diffusività all'interno dei singoli AT del DP, dei PA del PR, nei tessuti oggetto di incentivazioni del PR, nelle AC del PS e nei Progetti di Città del PS.

Questo complesso sistema di previsioni dovrà garantire l'attuazione di interventi improntati sulle NBS, sia del PTM nonchè dell' **Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale** allegato al Piano delle Regole, quale riferimento per una buona progettazione ecologicamente sostenibile.

Rete Verde Metropolitana - Priorità di pianificazione



CONTENUTI MINIMI E INDICATORI DI MONITORAGGIO DEL PTM: ELEMENTI DI CONOSCENZA A SCALA COMUNALE

Rispetto ai **contenuti minimi richiesti dal comma 8, art. 9** delle NTA del PTM, è stato predisposto il successivo paragrafo esplicativo, che contiene anche gli indicatori

sintetici di monitoraggio richiesti dal comma 7, art. 12 delle stesse NTA.

ART. 9, COMMA 8 LETTERA A - CONTENUTI MINIMI DEL PGT SUGLI ASPETTI SOVRACOMUNALI

a. Elementi di conoscenza alla scala comunale		DATI / SHP		NOTA
a1. Valori degli indicatori di monitoraggio di cui all'art. 12, comma 7	a. Rapporto tra superficie urbanizzata e superficie territoriale comunale	67%	della Superficie territoriale comunale	Nel calcolo è considerata la Superficie urbanizzata della Carta del consumo di suolo comunale
	b. Rapporto tra superficie urbanizzabile e superficie urbanizzata	1,99%	della Superficie urbanizzata	Nel calcolo è considerata solo la Superficie urbanizzabile su agricolo o naturale degli AT del DP
	c. Rapporto tra perimetro superficie urbanizzata e superficie urbanizzata	0,01	m/mq	Nel calcolo è considerata la Superficie urbanizzata della Carta del consumo di suolo comunale
	d. Rapporto tra superficie permeabile e superficie urbanizzata	0,49	mq/mq	Nel calcolo è considerata la Superficie agricola o naturale della Carta del consumo di suolo comunale
	e. Rapporto tra superficie aree dismesse e superficie urbanizzata	0,06	mq/mq	Principali aree dismesse e sottoutilizzate esistenti, da rilievo PGT - Tavola DP5
	f. Rapporto tra superficie aree naturali e superficie urbanizzata	0,49	mq/mq	Nel calcolo è considerata la Superficie agricola o naturale della Carta del consumo di suolo comunale
	g. Consumo idrico potabile giornaliero pro-capite per funzione residenziale	263	l/giorno	Fonte: CAP, 2023
	h. Rapporto tra consumi energetici residenziali da fonti rinnovabili e consumi energetici residenziali totali		-	Non disponibile
	i. Rapporto tra aree agricole e superficie urbanizzata	0,49	mq/mq	Nel calcolo è considerata la Superficie agricola o naturale della Carta del consumo di suolo comunale

ART. 9, COMMA 8 LETTERA A - CONTENUTI MINIMI DEL PGT SUGLI ASPETTI SOVRACOMUNALI

a. Elementi di conoscenza alla scala comunale	DATI / SHP	NOTA	
a2. Informazioni utili alla formazione e aggiornamento della mappatura metropolitana della rigenerazione di cui all'art. 19, comma 3	Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005	a2_ambiti_rigenerazione.shp	Cfr. Relazione illustrativa "Rigenerazione Urbana" e shp allegato
a3. Aree produttive esistenti di cui all'art. 27	Aree produttive esistenti	a3_aree_produttive.shp	Cfr. Relazione illustrativa "Reinterpretare la Città costruita" e shp allegato
a4. Aree di danno da studio ERIR, se presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante, art. 30	Stabilimenti a rischio di incidente rilevante - ERIR	a4.1_Stabilimenti_RIR_point.shp a4.2_Stabilimenti_RIR_poly.shp	Cfr. Norme di attuazione del Piano delle Regole - ALLEGATI "ERIR" e shp allegato
a5. Percorsi ciclabili esistenti e programmati, art. 37	Percorsi ciclabili esistenti e programmati	a5_percorsi_ciclabili.shp	Cfr. Relazione illustrativa "Progetti per la Città dei servizi e Bilancioeconomico" e shp allegato
a6. Incidenti che coinvolgono i pedoni e altre informazioni chieste all'art. 38	Incidenti pedoni	75 pedoni o cicli	Fonte: PGTU - Il dato si riferisce agli eventi incidentali registrati nel 2021

CONTENUTI MINIMI E INDICATORI DI MONITORAGGIO DEL PTM: VERIFICHE ED APPROFONDIMENTI A SCALA DI MAGGIORE DETTAGLIO COMUNALE DEGLI ELEMENTI DEL PTM

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva dei contenuti recepiti dal PTM, specificando nel campo "dati/shp" come il dato viene condiviso con la Città Metropolitana di Milano e nel campo "note" in quali

elaborati del Piano è stato riportato il dato, unitamente a una descrizione rispetto ai luoghi che il dato individua sul territorio comunale.

B. Verifiche e approfondimenti a scala di maggiore dettaglio comunale degli elementi del PTM		DATI / SHP	NOTE
B1. Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, art. 42	Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica	b1_ambiti_agricoli_rilevanza_paesaggistica.shp	Cfr. Tavola DP8
B2. Ambiti di rilevanza naturalistica, art. 48	Ambiti di rilevanza naturalistica	-	Non presenti
B3. Fasce di rilevanza paesistico-fluviale, art. 49	Fasce di rilevanza paesistico-fluviale	b3_fasce_rilevanza_paesistico_fluviale.shp	Cfr. Tavola DP8
B4. Ambiti di rilevanza paesistica, art. 52	Ambiti di rilevanza paesistica	b4_ambiti_rilevanza_paesistica.shp	Cfr. Tavola DP8
B5. Fontanili, art 55	Fontanili e fasce di rispetto	-	Non presenti
B6. Elementi storici e architettonici, art. 57	Beni e aree vincolate (ex DLgs 42/2004) - Beni e aree meritevoli di tutela (individuati dal PGT)	b6_beni_vincolati_edifici.shp b6_beni_vincolati_aree.shp	Cfr. Tavola PR4
B7. Elementi che contribuiscono alla rete ecologica metropolitana, artt. del Capo IV della Parte III	Elementi strutturanti della REC che contribuiscono alla REM	b7_aree_boscate_esistenti.shp b7_aree_compensazione.shp b7_filari_esistenti.shp b7_filari_previsti.shp b7_nodi_rec.shp b7_connesioni_rec.shp	Cfr. Tavola DP4, DP7, Relazione illustrativa "Il progetto della REC: ricucire lo spazio aperto residuo" e Schede AT, Schede PA e Schede - Progetti di Città.

B. Verifiche e approfondimenti a scala di maggiore dettaglio comunale degli elementi del PTM		DATI / SHP	NOTE
B8. Articolazione della rete verde metropolitana, art. 69	Articolazione della RVM	<p>Nelle Schede AT, nelle Schede dei PA, nei tessuti oggetto di Incentivazioni del TUC gli interventi dovranno garantire adeguate misure di integrazione e mitigazione rimandando al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTM vigente e all'Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale allegato alle Norme di attuazione del PR.</p> <p>Nella Relazione illustrativa nel capitolo "Coerenza con gli strumenti sovraordinati" viene riportato un paragrafo e una mappa che esplicita alla scala comunale le priorità di pianificazione della RVM.</p>	<p>Cfr. Relazione illustrativa "Il progetto della REC: ricucire lo spazio aperto residuo", Schede AT, Schede PA, Incentivazioni nel TUC, Schede - Progetti di Città e Abaco delle NBS allegato alle Norme di attuazione del PR.</p> <p>Relazione illustrativa "Coerenza con gli strumenti sovraordinati".</p>
B9. Alberi di interesse monumentale, art. 71	Alberi monumentali	b9_alberi_monumentali.shp	Cfr. Tavola DP5, DP8, sono presenti 5 alberi monumentali nel NAF centrale (fonte: repertorio CMM).
B10. Ambiti e aree di degrado, art. 76	Ambiti di degrado e critici dal punto di vista ambientale e paesaggistico	b10_ambiti_degrado	Cfr. Tavola DP5, per quanto riguarda gli elementi di degrado. Sono Aree dismesse o sottoutilizzate, Barriere infrastrutturali e Cantieri dismessi.

Per quanto riguarda la voce “**B10 | Ambiti e aree di degrado, art. 76**” si è invece voluto specificare come le strategie di Piano concorrono a tamponare gli effetti negativi dei singoli ambiti di degrado, così come

individuati dall’elaborato di ricognizione degli ambiti e delle aree di degrado allegato al PTM vigente.

ELEMENTI DI DEGRADO	Aree di concentrazione e azioni di mitigazione del Piano
Aree degradate e/o compromesse a causa di eventi alluvionali	Lungo il corso del Fiume Olona di sovrappongono tre tipologie di aree interessate da eventi alluvionali per gli scenari di piena: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aree di esondazione [PGRA] H - alta probabilità: alluvioni frequenti con TR = 20 - 50 anni; ▪ Aree di esondazione [PGRA] M - media probabilità alluvioni frequenti con TR = 100 - 200 anni; ▪ Aree di esondazione [PGRA] L - bassa probabilità: alluvioni rare con TR = 500 anni. (fonte: Direttiva alluvioni, da geoportale RL)
Vincolo idrogeologico	Lungo il corso del Fiume Olona di sovrappongono le fasce del PAI: Fascia A, Fascia B, Fascia B di progetto e Fascia C (fonte: Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico – PAI, da geoportale RL)
Aree con potenziale dissesto	Non interessano direttamente il territorio comunale ma sono poste immediatamente oltre l’isola del Castello lungo il Fiume Olona
Piano Assetto Idrogeologico	Lungo il corso del Fiume Olona di sovrappongono le fasce del PAI: Fascia A, Fascia B, Fascia B di progetto e Fascia C (fonte: Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico – PAI, da geoportale RL)
Aree industriali	Cfr. Tavola PR1. I comparti industriali presenti sono diversi e sparsi sul territorio comunale, in particolare sono concentrati a nord ovest oltre l’Autostrada e nella zona nord ovest oltre il Viale Sabotino
Ambiti estrattivi in attività	Non presenti (fonte: Piano Cave della Città Metropolitana di Milano adottato con DCM 11/2019).
Impianti di smaltimento e recupero rifiuti	E’ presente la piattaforma pubblica, in esercizio, localizzata in via Novara a ovest del territorio comunale. Sono inoltre presenti altri impianti per il trattamento di rifiuti autorizzati (11) e per il recupero autorizzati (5). (Fonte: Impianti autorizzazioni Città Metropolitana di Milano, 2020).
Aree contaminate Siti bonificati e contaminati Altri siti contaminati	Sono presenti 27 siti bonificati, 3 siti non contaminati, 6 siti potenzialmente contaminati e 7 siti contaminati (Fonte: AGISCO, 2023)
Aree di cantiere di grandi opere	Non presenti
SIN - Siti contaminati di Interesse Nazionale	Non presenti
Elettrodotti	Sono presenti differenti linee di elettrodotti dell’alta tensione, di cui alcuni tratti interrati, che interessano le porzioni a ovest del territorio comunale. All’interno delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi sono previste misure di mitigazione lungo le linee degli elettrodotti che ricadano all’interno di aree in trasformazione.

ELEMENTI DI DEGRADO	Aree di concentrazione e azioni di mitigazione del Piano
Termovalorizzatori	Non presenti - Il teleriscaldamento del Comune di Legnano è collegato al termovalorizzatore di Neutalia a Borsano.
Impianti di depurazione	Non presenti - Il Comune di Legnano è servito dal depuratore di Canegrate.
Complessi industriali a rischio incidente rilevante	E' presente un unico insediamento industriale a rischio di incidente rilevante. Si rimanda all'ERIR allegato alle Norme di attuazione del PR.
ERIR	
Aree a colture intensive su piccola scala (serre, colture orticole, vivai industriali)	All'interno del territorio comunale sono presenti due colture floro-vivaistiche a pieno campo, localizzate a ovest del territorio comunale.
Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi	Sono presenti 18 allevamenti amatoriali, principalmente di equini, e 1 solo allevamento di bovini di circa 200 capi.
Cave abbandonate/cessate	E' presente una cava cessata, che presenta criticità ambientali. Il Piano delle Regole ha individuato tali ambiti come TV - Tessuto con caratteri di vulnerabilità.
Aree agricole dismesse	Si registrano circa 300 mila mq di aree agricole incolte o abbandonate (Fonte: SIARL, 2015)
Aree soggette a più elevato inquinamento atmosferico	Secondo la zonizzazione del territorio regionale per la valutazione della qualità dell'aria ambiente, prevista dal DLgs n.155/2010 e definita con DGR n. 2605/2011, il Comune di Legnano è inserito nell'Agglomerato di Milano: "area caratterizzata da elevata densità di emissioni di PM10 e NO e COV; situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione); alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico". A Legnano il settore maggiormente responsabile delle emissioni dei principali inquinanti (CO, CO2, polveri sottili, NOx, CO2eq) è il traffico veicolare e la combustione civile.
Isole di calore	Le isole di calore individuate sul territorio comunale presentano elevate variazioni di temperatura che generano l'isola di calore urbana°. Il Piano prevede, per gli interventi sul territorio comunale, una serie di misure atte a garantire la tutela del suolo libero, la piantumazione di specie arbustive e arboree su suolo libero e con la creazione di filari alberati, attingendo ove possibile all'abaco delle NBS dell'UPA di riferimento e all'Abaco delle NBS allegato alla Norme di attuazione del PR.
Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - LIMECO	LIMECO, che concorre alla definizione dello Stato Ecologico dei corsi d'acqua, registra un valore ecologico SCARSO e uno stato chimico NON BUONO per le acque del Fiume Olona (Stazione di monitoraggio ARPA)

UN PROCESSO PARTECIPATO E INCLUSIVO

BOX

La partecipazione pubblica svolge un ruolo cruciale nel processo di realizzazione di un Piano di Governo del Territorio, poiché consente ai cittadini di partecipare attivamente alla definizione delle politiche e future visioni che riguardano il territorio e la comunità in cui vivono. I cittadini sono i primi interessati alle decisioni che riguardano il loro territorio e la loro comunità. Pertanto, coinvolgerli attivamente nei processi decisionali rappresenta un modo per garantire che le politiche pubbliche rispondano meglio alle loro esigenze e ai loro bisogni. Attraverso un processo partecipativo, infatti, gli abitanti possono esprimere il loro punto di vista, fornire suggerimenti e proporre soluzioni innovative ai problemi che insistono sul territorio che abitano. Inoltre, la partecipazione pubblica può favorire un'approfondita conoscenza delle esigenze e delle aspettative dei cittadini, rendendo così più efficace la definizione delle politiche pubbliche.

La partecipazione può assumere diverse forme, ad esempio attraverso tavoli di lavoro, consultazioni pubbliche, gruppi di discussione e assemblee pubbliche. In ogni caso, l'obiettivo è sempre quello di coinvolgere attivamente i cittadini nella definizione delle scelte strategiche e delle priorità di sviluppo del territorio.

Il processo di partecipazione per la Variante al PGT del Comune di Legnano si è armato di metodologie che promuovono e facilitano il dialogo, proponendo, con tempi differenti, le **seguenti modalità**:

1. Un **Sito web** dedicato **pgt.legnano.org**, che costituisce la piattaforma partecipativa principale del percorso di Variante Generale al Piano di Governo del Territorio. Sul sito sono stati pubblicati

The screenshot shows the website interface for the participatory process. At the top, there is a navigation bar with the logo 'PGT LEGNANO' and menu items: Home, La Variante, Partecipazione (with a dropdown arrow), Archivio Piani, Credits, and social media icons for Facebook, Instagram, and a hamburger menu. Below the navigation bar, the main heading reads 'PARTECIPAZIONE AL DISEGNO DELLA CITTÀ' followed by the subtitle 'Un processo di Piano condiviso'. A button labeled 'REPORT RIASSUNTIVO PARTECIPAZIONE' is centered below the subtitle. The main text states: 'L'Amministrazione Comunale ha avviato il percorso partecipativo che accompagnerà il lungo processo di redazione della Variante al PGT, che sarà caratterizzato dal coinvolgimento di tutti i cittadini di tutti i Quartieri, per definire criticità, esigenze e bisogni insieme a chi vive la Città e lavora sul territorio.' Below this, it says: 'Di seguito è possibile visualizzare il programma e le immagini dei Tavoli per Quartieri che si sono svolti nelle prime settimane del mese di ottobre 2022.' Three event cards are displayed in a row, each with a 'VAI ALL'EVENTO' button. The first card is titled 'Presentazione del Documento di indirizzo per la Variante generale al PGT' and lists the date 'mercoledì 5 ottobre 2022 - dalle 21.00 alle 23.00' and the location 'Palazzo Leone da Perego, via Monsignor E. Giordelli 10'. The second card is titled 'TAVOLO Olmina/Oltreautostrada (zona industriale) - TAVOLO Canazza' and lists the date 'sabato 8 ottobre 2022 - dalle 10.00 alle 12.00' and the location 'Spazio Incontro Canazza, via Colombei 69'. The third card is titled 'TAVOLO Legnarello' and lists the date 'sabato 8 ottobre 2022 - dalle 15.00 alle 17.00' and the location 'Spazio Incontro Canazza, via Colombei 69'.

i programmi e i calendari degli eventi partecipativi realizzati, tutti i documenti, atti e delibere prodotti durante il processo. Sul sito è inoltre disponibile una sezione dedicata all'**archivio Piani**, in cui sono consultabili tutti i procedimenti di PGT del Comune di Legnano;

2. Canali social (Facebook e Instagram), per permettere una più facile e immediata comunicazione con i cittadini;

3. Questionari online, resi disponibili sul sito web. I questionari sono stati organizzati per quattro fasce di età: uno per i ragazzi minori di 19 anni, il secondo per i giovani tra i 19 e i 30 anni, il terzo per adulti tra 31 e 60 anni e il quarto per le persone con più di 60 anni. La compilazione dei questionari si è svolta nell'arco di circa un mese a partire dal 23 ottobre 2022. I questionari, dalla struttura semplificata e di facile compilazione sono stati composti in tre sezioni:

- nella prima erano richiesti alcuni dati personali e il quartiere di residenza (o il Comune se diverso da Legnano);
- nella seconda era richiesto di segnalare tramite un elenco preimpostato quali fossero le carenze, temi ed emergenze su cui fosse fondamentale concentrarsi per definire progetti di riqualificazione urbana;
- la terza parte era composta da una domanda a risposta aperta in cui i cittadini fossero liberi di esprimere e descrivere le proprie idee per migliorare il quartiere.

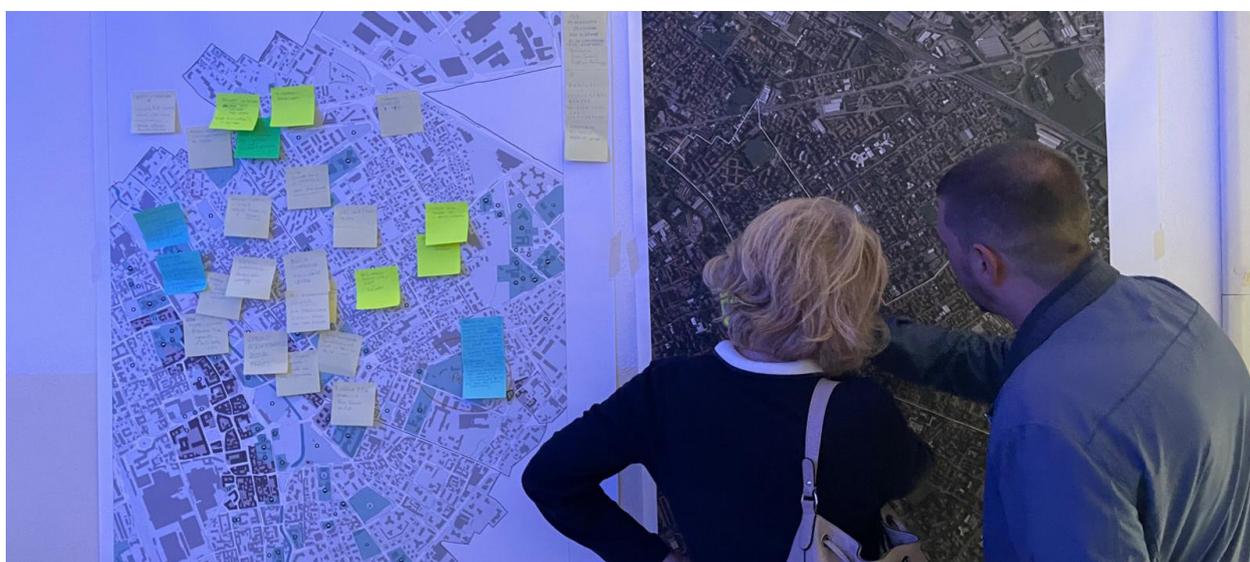
4. Sei incontri in presenza sul territorio. Con il primo, organizzato il 5 ottobre 2022 al Palazzo Leone da Perego, si è voluto avviare il processo partecipativo e presentare alla cittadinanza il Documento di Indirizzo per la Variante Generale al PGT. I cinque incontri seguenti si sono svolti dall'8 ottobre al 15 ottobre 2022 e sono stati organizzati in tavoli per ogni quartiere, per un totale



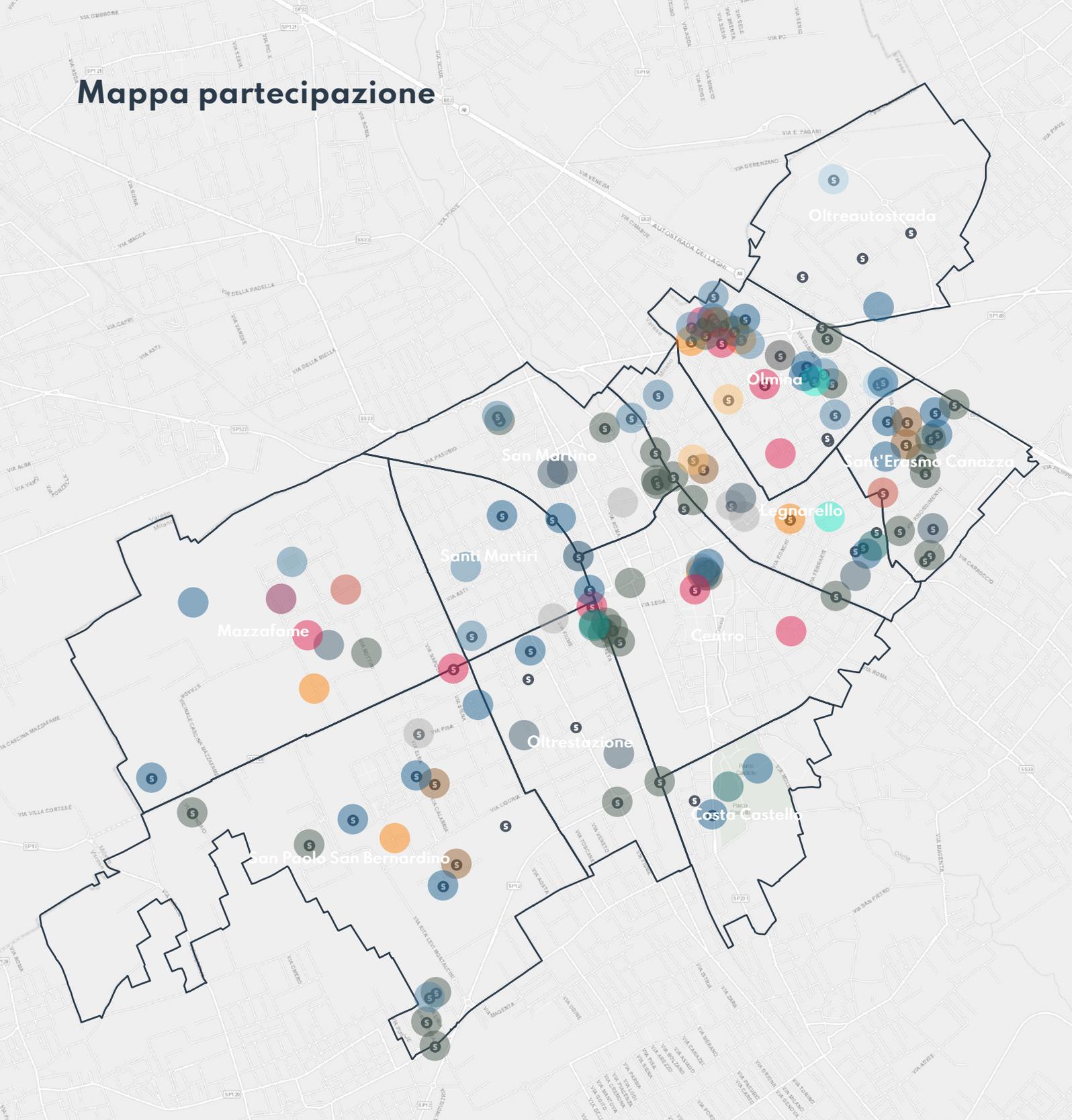
di undici tavoli. Immagini satellitari, mappe cartacee e digitali hanno permesso ai cittadini di localizzare tramite post-it problematiche, questioni e temi al centro delle discussioni.

Gli strumenti partecipativi combinati (tavoli per quartiere e questionari online in particolare) sono stati utili per fornire un quadro generale delle criticità ma anche di desideri, visioni e obiettivi della popolazione. Sono stati messi in evidenza non solamente temi ordinari, ma anche contributi che hanno aiutato a far emergere una chiara visione delle esigenze e delle questioni storicamente insolute che caratterizzano i quartieri e la Città di Legnano.

È possibile consultare il riassunto del processo di partecipazione a questo link: [Report riassuntivo sulla partecipazione - PGT Legnano](#)



Mappa partecipazione



CATEGORIE

Aree verdi e parchi	Mobilità lenta	Piazze e zone pedonali
Attrezzature sportive all'aperto	Parcheggi	Recupero del costruito
Barriere architettoniche	Recupero aree dismesse	Servizi per il quartiere
Decoro urbano	Sicurezza	Spazi culturali e di aggregazione
Fiume	Viabilità	Stazione
	Commercio di vicinato	Traffico e sicurezza stradale
		Altro

PARTE DUE

**TEMI E
PROGETTI
PER
RIPENSARE
LA CITTÀ**

RIDEFINIRE IL PAESAGGIO URBANO

Nuove regole per la trasformazione e valorizzazione della città costruita

La presente Variante al PGT intende ridefinire, mediante nuove chiavi di lettura, innovativi strumenti operativi e differenti strategie di intervento, il paesaggio urbano della città di Legnano, incentivando processi di rigenerazione urbana dell'ambiente costruito.

Partendo dalla determinazione di una nuova disciplina per ripensare le trasformazioni della città consolidata, sostenendo la tutela e la valorizzazione delle preesistenze storico-architettoniche, senza peraltro tralasciare la salvaguardia e la protezione del sistema paesistico-ambientale, il PR affronta temi e progettualità per ripensare complessivamente la città ed indirizzarne il suo futuro.

Per fare ciò viene innanzitutto effettuata una **lettura complessiva del territorio comunale**, indagando sull'evoluzione storica dello stesso e sulla morfogenesi dell'ambiente antropizzato e naturale e ricostruendo le tappe che hanno portato allo sviluppo della città come oggi appare.

Con tale ricostruzione, sono state quindi effettuate puntuali **analisi degli elementi aventi rilevanti connotati storico-architettonici**, siano essi ricadenti all'interno dei NAF - Nuclei di Antica Formazione, siano essi esterni agli stessi, definendo una normativa specifica per la tutela e la salvaguardia di tutti gli edifici meritevoli di tutela.

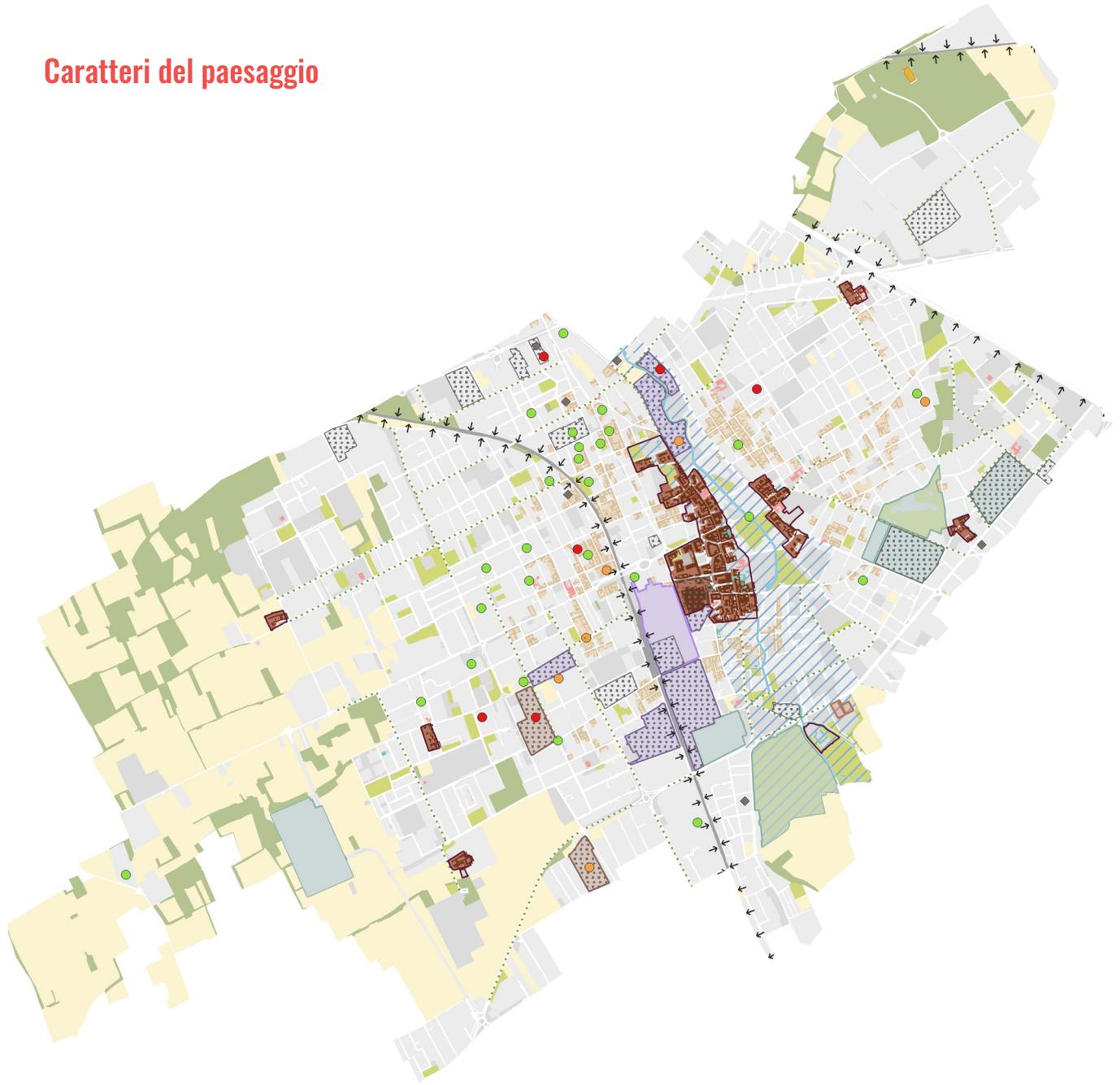
Per fare ciò, il PR ha individuato puntualmente, nelle relative NdA e nei rispettivi elaborati grafici, gli elementi classificati nella Città storica, e precisamente:

- i **NAF – Nuclei di Antica Formazione**, ovvero quelle porzioni del territorio edificato costituite dagli agglomerati urbani di antica formazione nei quali permangono caratteri storici, artistici o di pregio ambientale/paesaggistico;
- gli **AVS – Ambiti di Valore Storico**, ovvero gli ambiti interessati dalla presenza di edifici aventi caratteri storici, artistici o di pregio ambientale e paesaggistico, ulteriormente valorizzati dalla presenza di un ambito di pertinenza, più o meno esteso, perlopiù adibito a cortile o giardino privato, che li rende meritevoli di tutela e salvaguardia;
- gli **EVS – Edifici esterni ai NAF e agli AVS meritevoli di tutela**, rappresentati dagli edifici di rilevanza storica ed architettonica collocati all'esterno dei NAF - Nuclei di Antica Formazione, e che per morfologia, tipologia e conformazione edilizio/urbanistica non rientrano nel precedente punto (AVS).

All'interno dei suddetti tessuti, il PR classifica gli immobili in funzione delle situazioni insediative, delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche e urbanistiche esistenti, secondo la seguente articolazione:

- **A - Monumenti e edifici di valore storico-architettonico**, ovvero gli edifici con caratteri monumentali, vincolati ex D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., e altri edifici di valore storico –

Caratteri del paesaggio



Elementi di pregio paesaggistico-ambientale

- | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------|
| Viali alberati | Perimetro NAF - Nuclei di Antica Formazione | Sensibilità Fiume Olona |
| Sito bonificato | NAF - Nuclei di Antica Formazione | Tradizione produttiva |
| Cascine e insediamenti rurali | RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario | Servizi per il culto |
| Aree agricole | AVS - Ambiti di Valore Storico | Servizi Culturali |
| Aree boschive | Elementi rilevanti | Verde urbano |

Elementi di degrado paesaggistico-ambientale

- | | | |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| Barriere infrastrutturali | Sito contaminato | Tessuto Vulnerabile |
| Sito potenzialmente contaminato | Cantieri dismessi | Aree dismesse e sottoutilizzate |

architettonico;

- **B - Edifici tradizionali, ossia gli edifici qualificati di interesse storico ed ambientale**, sottoposti negli anni, in misura totale oppure parziale, a successivi interventi che ne hanno modificato e/o alterato parzialmente le caratteristiche originarie, pur conservandone l'impianto tradizionale ed i valori paesaggistici;
- **C - Edifici di ridotto valore architettonico o di recente costruzione, ovvero gli edifici di ridotto valore e interesse storico-architettonico**, che presentano anche caratteri tipo-morfologici in contrasto con il tessuto edilizio storico all'interno del quale sono inseriti; in questa categoria rientrano altresì gli edifici costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, sostituendo a volte il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, e in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto ai caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio storico all'interno del quale sono inseriti.

Ognuno di questi immobili è stato identificato e connotato all'interno di apposite schede allegate alle NdA del PR, e specificatamente disciplinato dalle stesse norme, alle quali si rimanda.

Definiti gli elementi di tutela, fondamentale è stato poi ripensare le trasformazioni della città consolidata, individuando i caratteri identificativi di ogni tessuto urbano, attribuendo ad essi elementi di chiara identificabilità e riconoscibilità al fine di procedere ad una puntuale classificazione dei tessuti costituenti il TUC.

La classificazione del territorio comunale richiama la necessità, stabilita dall'art. 10 della LR 12/2005, di definire uno strumento di controllo e regolamentazione della qualità urbana e territoriale all'interno di un quadro coerente di pianificazione dell'assetto insediativo, tipologico e morfologico della città consolidata.

Lo stesso PR, di cui il TUC diviene una parte strutturale, deve **integrarsi con il DP e il PS** allo scopo di garantire reciproca coerenza nella definizione delle azioni legate alle strategie e agli obiettivi dello strumento urbanistico generale.

Durante il periodo di validità del PGT previgente, numerose sono state le attuazioni sul territorio comunale che hanno trasformato alcune porzioni di città, più o meno estese, a volte anche in modo radicale, determinando benefici pubblici per la collettività inferiori a quello che potevano potenzialmente generare.

La normativa previgente consentiva infatti l'attuazione di tali interventi mediante titolo abilitativo diretto, utilizzando l'elevato indice di edificabilità fondiaria senza necessità di assoggettamento a convenzionamento, utilizzando lo strumento del PdC convenzionato in luogo del Piano Attuativo.

Ora, le nuove NdA, pur mantenendo la possibilità di attuare detti interventi, introducono dei **livelli incentivanti incrementali che danno continuità alla trasformazione edilizia** ma a fronte del raggiungimento di una serie di requisiti volti a ridisegnare e performare la Città pubblica. In questo modo, i nuovi interventi si faranno carico della trasformazione edilizia all'interno del loro ambito di riferimento, ma garantendo nel contempo una serie di miglioramenti dell'immediato contesto nel quale è inserita, generandone un'ulteriore valorizzazione economica.

Si rimanda al capitolo "Rigenerazione urbana e incentivazioni previste nel TUC – Tessuto Urbano Consolidato" della presente Relazione per un approfondimento di dettaglio su quanto sopra esposto.

La ridefinizione del paesaggio, infine, deve necessariamente contemplare **politiche di salvaguardia e protezione del sistema ambientale esistente**, valorizzando e potenziando le risorse già oggi esistenti.

Per fare ciò, la presente Variante ha effettuato un'attenta ricognizione del sistema vincolistico e delle tutele sovraordinate che insistono sul comune di Legnano, e nel riproporle ha cercato di meglio declinarle in chiave progettuale rafforzando la loro presenza sul territorio.

A tal proposito, il PS è stato assai ambizioso nel riconsiderare alcuni **elementi del paesaggio che**

nell'immaginario collettivo di Legnano hanno sempre assunto un ruolo di penalizzante del territorio (ad es. il Fiume Olona), attribuendogli invece un ruolo chiave nel processo di riqualificazione complessivo della città. Il progetto di riqualificazione e fruizione del fiume, con la messa a sistema delle aree verdi esistenti ed il potenziamento delle stesse mediante il reperimento di nuove aree per la fruizione, vuole far assumere al fiume Olona il ruolo di cerniera dei territori cittadini.

Per la **salvaguardia e protezione del sistema paesistico – ambientale**, va infine evidenziato come la presente Variante al PGT non si limiti alla tutela delle aree naturali presenti, ma ne promuova il potenziamento e l'ampliamento; è il caso del PLIS - Parco Alto Milanese, per il quale il PGT promuove l'ampliamento del perimetro dello stesso al fine di ricomprendere intere porzioni di territorio comunale classificate come aree agricole o boschive.

Tali proposte entreranno in vigore al completamento della procedura di cui all'art. 10 della DGR n. 8/6148 del 12/12/2007 "Criteri per l'esercizio da parte delle Province della delega di funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (art. 34, comma 1, l.r. 86/1983 e ss.mm.ii.; art. 3, comma 58, l.r. 1/2000 e ss.mm.ii.)".



LETTURA

STORIA DEL TERRITORIO

La storia di Legnano è stata caratterizzata da eventi che hanno portato alla trasformazione dell'antico borgo agricolo legnanese in una moderna città industriale. La nascita dell'industria a Legnano, ha trovato un decisivo aiuto, per il suo sviluppo, nella storica tradizione artigianale della zona, nella presenza di antiche e rilevanti vie di comunicazione, nella successiva costruzione di strade e ferrovie, nella presenza di personalità che possedevano capitali da investire, nella presenza dell'acqua dell'**Olon**a, fondamentale per diversi processi industriali, nonché di mulini lungo il fiume, la cui forza motrice passò dall'essere utilizzata per fini agricoli alla movimentazione dei nuovi macchinari industriali. Il fiume Olona è stato, infatti, l'elemento attorno il quale si è sviluppata la crescita urbanistica della città di Legnano.

Legnano, durante il corso del Medioevo, era circondata da un fossato allagabile che aveva origine all'altezza della moderna piazza IV Novembre e che prelevava l'acqua da una diramazione naturale dell'Olona, l'Olonella. Il fossato riconfluiva nel corso principale del fiume tra le moderne vie Corridoni e Ratti. Legnano si presentava quindi come una cittadella fortificata formata dalla **chiesa di San Salvatore**, cioè l'edificio religioso a cui la comunità legnanese faceva riferimento prima della costruzione della basilica di San Magno, dal **castello dei Cotta**, che era la sede del potere politico e da un piccolo gruppo di case raccolte intorno alla piazza che sorgeva di fronte alla chiesa, il tutto racchiuso, dalle mura difensive e dal fossato.

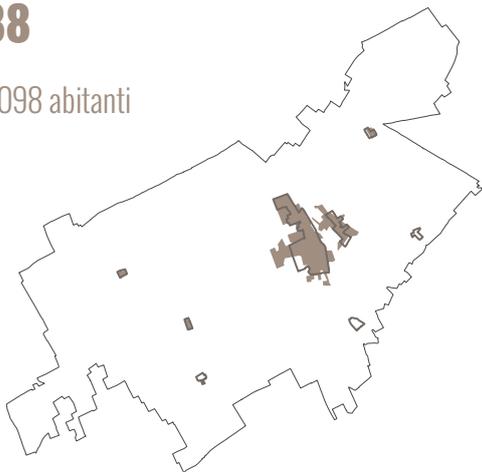
La forma di questo centro abitato era riconoscibile dal profilo disegnato dal Catasto Teresiano del 1722, mentre l'andamento di parte delle mura è identificabile ancora nel XXI secolo seguendo il percorso delle moderne vie Palestro, Giulini e Corridoni. La pianta del centro di Legnano aveva la tipica forma radiocentrica delle cittadelle medievali, con le vie sviluppate a raggiera partendo dalla piazza.

L'economia della Legnano preottocentesca era prettamente agricola e le colture erano irrigate principalmente dalle acque del fiume. Nel 1772 erano dodici i **mulini** sull'Olona che impiegavano la forza motrice del fiume per far muovere le macine. Gli impianti molinatori lungo l'Olona sono menzionati nel distico realizzato da Gian Alberto Bossi nel 1518 su un architrave di pietra, che si trova oggi sopra la porta dei resti del campanile dell'antica chiesa di San Salvatore, inglobati nella basilica di San Magno. Grazie ai mulini, in seguito trasformati in moderne ruote idrauliche che sfruttavano la forza motrice originata dall'acqua per far muovere i macchinari delle fabbriche industriali, la Valle Olona, di cui il Legnano fa parte, è stata una delle culle dell'industrializzazione italiana. Nei secoli successivi i mulini furono gradualmente abbandonati e gli ultimi sette presenti a Legnano vennero demoliti tra il XIX e il XX secolo dalle grandi industrie cotoniere legnanesi per venire sostituiti da impianti più moderni.

Durante l'epoca napoleonica Legnano ha mantenuto il ruolo di importante borgo agricolo della Lombardia, che era urbanisticamente diviso in due: l'agglomerato più grande e più importante ubicato sulla riva destra del fiume Olona e che corrisponde all'odierno **centro della città** e un borgo più piccolo, **Legnanello**, sulla riva sinistra del fiume. All'epoca le due comunità erano in comunicazione grazie a ponti. I terreni compresi tra i due abitati, che erano attraversati dall'Olonella (interrata nella prima parte del XX secolo) e dal corso principale dell'Olona, erano di proprietà dell'arcidiocesi

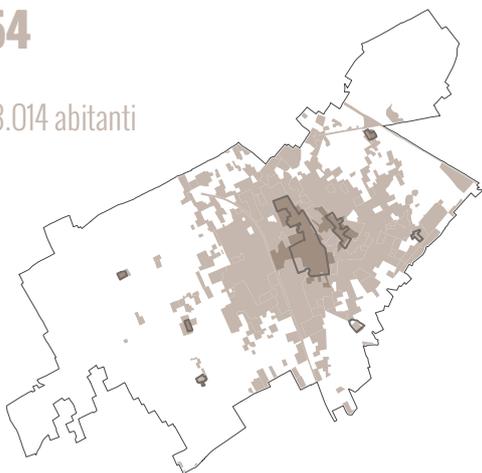
1888

8.098 abitanti



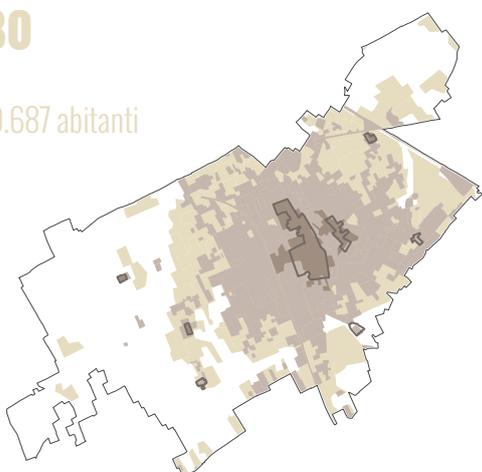
1954

38.014 abitanti



1980

49.687 abitanti



1888 1954 1980

di Milano e fino al XX secolo risultano come suoli liberi da costruzioni perché erano spesso allagati dal fiume. La Legnarello dell'epoca era costituita da poche case situate lungo una strada parallela al corso principale dell'Olona mentre il borgo principale era formato da un agglomerato di abitazioni che si sviluppava intorno a una piazza: la moderna piazza San Magno.

La connessione tra i due borghi è stata storicamente garantita da diversi percorsi. Questa rete rappresentava la soluzione più coerente e funzionale perché i due estremi funzionavano come sistemi tangenziali, dirigendo i flussi di attraversamento al di fuori del nucleo centrale, il percorso principale rappresentava un vero e proprio asse radiale urbano che univa Legnano e Legnarello, mentre un percorso fungeva da traversa. È importante notare che il percorso principale non aveva mulini lungo l'Olona, mentre gli altri tre percorsi sì, di conseguenza, il traffico da e per i mulini avveniva all'esterno della zona centrale.

La connessione tra Legnano e Milano attraverso il Sempione era garantita da un quarto asse di attraversamento, più a sud, che fungeva da strada di arroccamento. Questo percorso si staccava dal Sempione nei pressi di S. Erasmo e, con una vera e propria biforcazione, scendeva lungo l'attuale via Milano attraversando l'Olona con un ponte carraio verso il margine sud del tessuto di Legnano. L'asse attraversava il centro con una piazzetta (l'attuale piazza Egidio Assi) e, descrivendo una curva intorno al centro, si collegava alla strada per Bersano, l'attuale via Novara.

Dal periodo napoleonico fino alla metà del XIX secolo, Legnano ha mantenuto la stessa struttura urbanistica, con le vie principali che si sviluppavano a raggiera da corso Sempione e dalla direttrice formata da corso Magenta e corso Garibaldi: da sud a nord le strade più importanti sono state la **contrada della Pesa**, la **contrada del Voltone**, la **contrada Maggiore**, la **contrada di San Domenico** e la **corsia di Sant'Angelo**. All'epoca erano già presenti, lontane dal centro abitato e immerse nella campagna, le **cascine di Mazzafame, Ponzella, San Bernardino, Canazza e Olmina**, che vivevano di una vita autonoma rispetto agli insediamenti centrali. Tale impianto urbanistico, che fu immutato per secoli, cambiò radicalmente in seguito, con l'inaugurazione della ferrovia nel 1860, che diede un'accelerazione notevole ai profondi mutamenti che avrebbero coinvolto Legnano nei decenni successivi.

Sullo spazio antistante la basilica di San Magno, fin dall'epoca medievale, era presente il cimitero principale

di Legnano, che fu adoperato per secoli per inumare le salme della gente comune, mentre i casati nobiliari seppellivano i propri morti all'interno delle chiese. I legnanesi realizzarono un nuovo cimitero fuori dalle mura: era situato sull'area nei pressi del santuario della Madonna delle Grazie. Nel 1898 venne sostituito dal moderno cimitero monumentale di Legnano.

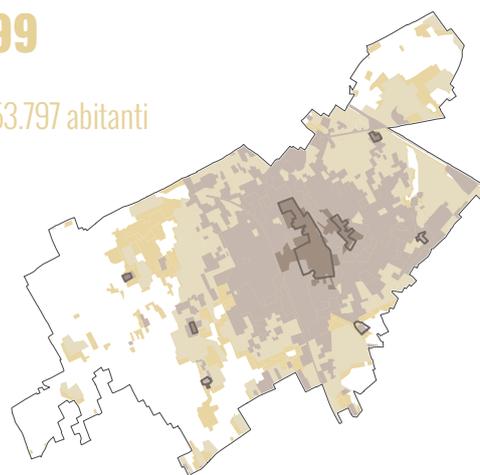
Nel secondo Ottocento, Legnano si è trasformato in un importante **centro industriale**, inizialmente nel settore **tessile e successivamente anche meccanico**. L'industria tessile si è sviluppata sfruttando i complessi idraulici dei mulini e introduce un'organizzazione seriale rigida nella valle dell'Olona. Con la transizione dall'energia idraulica a quella del vapore e poi all'elettricità, il fiume ha perso la sua importanza diventando un semplice collettore fognario. La necessità di spazio ha portato gli stabilimenti Cantoni ad inglobare una vasta porzione dell'area delle corti di Legnarello. La vasta area di proprietà vescovile, la braida, insieme allo spazio circostante il fiume tra Legnano e Legnarello, è stato coperto da capannoni industriali, così come le aree a nord verso Castellanza (stabilimenti Bernocchi) e a sud verso il Castello. Il paesaggio urbano ha subito un cambiamento radicale: l'ampia area sgombra del fiume, precedentemente occupata solo dai mulini, venne chiusa, il fiume in alcuni tratti scomparso, canalizzato sottoterra.

L'arrivo della **ferrovia** nel 1860 ha portato ulteriori significative trasformazioni. Il tracciato si è posizionato approssimativamente lungo la linea in cui l'alta pianura ad ovest del centro si è unito alla valle dell'Olona, dove la lieve pendenza del terreno verso l'Olona diventa leggermente più accentuata. Posizionando la stazione vicino al passaggio a livello sulla strada per Novara, la ferrovia si collega immediatamente alla struttura urbana, riqualificando uno dei principali tracciati esistenti. La ferrovia Milano - Sesto Calende ha dato un impulso fondamentale allo sviluppo industriale di Legnano: oltre a causare cambiamenti urbanistici, che vennero anche stimolati dalla crescita demografica (si passò dai 2.500 abitanti di inizio XIX secolo ai 10.643 del 1890), la posizione del borgo legnanese diventò ottimale, grazie all'importanza delle sue vie di comunicazione, anche per il trasferimento di aziende fondate altrove.

La ferrovia ha influenzato anche il futuro assetto abitativo: venne costruito il quartiere "Oltrestazione", che ha iniziato a popolarsi a partire dall'inizio del XX secolo. Poco dopo l'inaugurazione della ferrovia, nel 1862, è stata realizzata la moderna via Mauro

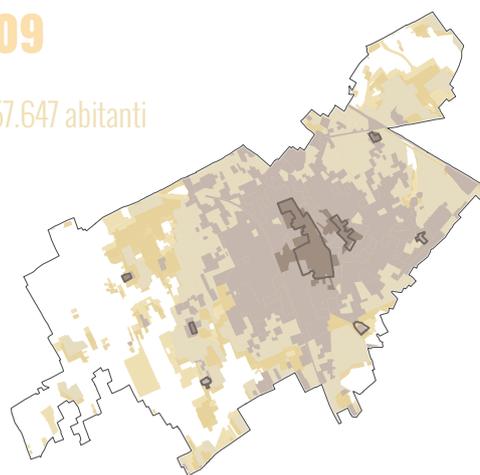
1999

53.797 abitanti



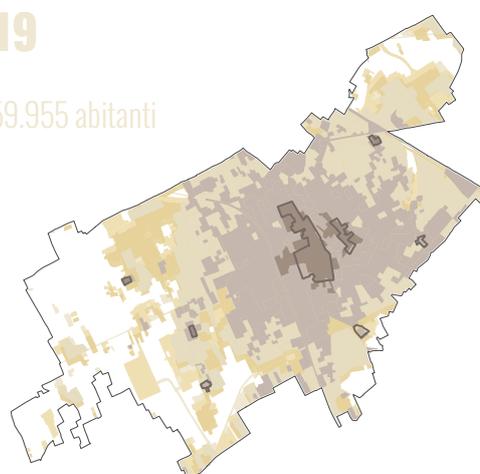
2009

57.647 abitanti



2019

59.955 abitanti



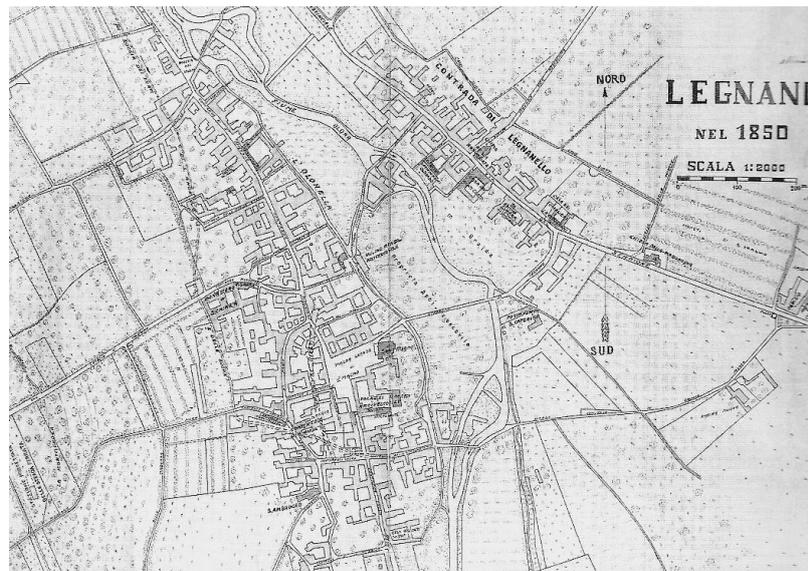
1999 2009 2019

verso Castellanza, seguendo un tracciato agrario preesistente obliquo rispetto alla griglia stradale. Da qui si origina il bivio di P. Frua.

Tra il 1885 e il 1915 ci fu la completa trasformazione industriale dell'antico borgo agricolo, che venne accompagnata da un forte incremento demografico. La popolazione di Legnano passò infatti dai 7.041 abitanti del 1885 ai 28.757 del 1915. Ciò portò Legnano al primo posto tra i comuni italiani nella classifica calcolata per tasso di crescita della popolazione.

Oltre alle grandi presenze industriali, la città cresce senza un piano preciso, seguendo le trame agricole opportunamente rettificata, che si prestano bene per la loro regolarità, soprattutto a monte di Legnano, dove si sviluppano percorsi trasversali ortogonali. Presto questi nuovi quartieri saranno dotati di una chiesa parrocchiale di dimensioni adeguate, mentre i servizi si adeguano gradualmente: lungo il Sempione, accanto all'ospizio storico di S. Erasmo, viene costruito il **nuovo ospedale**, che insieme al sanatorio retrostante caratterizza l'area di Canazza come un'area socio-sanitaria. Le prime espansioni, vicino a Legnarello, intorno a Legnano e oltre la ferrovia (Via Novara, Via Flora), o addirittura costituendo un nuovo borgo (Via Berchet), sono caratterizzate da **cortili a corte**. Gli edifici si trovano tra l'ambiente agricolo e quello urbano, funzionali a un'economia familiare ancora in equilibrio tra l'agricoltura e le attività manifatturiere, alcune delle quali venivano ancora svolte nelle case o nelle cascine.

Nel 1924, con l'inaugurazione dell'**autostrada dei**



Laghi, il confine comunale di Legnano subisce una rettifica: la parte di territorio oltre l'autostrada viene ceduta a Rescaldina, mentre una fascia di terreno viene acquisita da San Vittore per consentire la costruzione del nuovo viale Cadorna, che supera il brusco dislivello della Canazza dal lato sud.

Dalla fine degli anni '50, la città avvia un profondo rinnovamento dei propri tessuti urbani: avvengono le prime conversioni dei grandi lotti industriali adiacenti al centro storico in una sorta di centro direzionale, nonché nuovi insediamenti industriali nelle zone periferiche, in particolare nella zona oltre l'Autostrada.

Nel centro della città, si sviluppa un'idea radicalmente nuova, caratterizzata dalla pedonalizzazione dei piani terra commerciali e dalla presenza significativa di attività terziarie e la residenza si sviluppa anche in altezza. Le aree adiacenti al centro, come Legnarello, iniziano a consolidarsi, con la creazione di un ampio spazio pubblico accanto al santuario di S. Teresa nel 1933 e lo sviluppo del territorio oltre il viale Sabotino con interventi più ampi, come la costruzione del quartiere di villette gestito dalla cooperativa "La Famiglia" di padre Marcolini nel 1968.

Alcune previsioni diffuse di servizi del piano Morini entrato in vigore nel 1968 si concretizzano, inclusi i servizi socio-sanitari a Canazza, i nuovi poli scolastici nelle aree ancora libere verso l'Olmina, a sud di Ponzella. La città si riempie di edifici secondo le previsioni del piano precedente, in particolare tra l'Olmina e Legnarello, nella zona di Canazza e nella zona al confine con Castellanza, oltre la statale Saronnese. La zona industriale dell'Olmina si sviluppa rapidamente. La conurbazione con alcuni comuni confinanti



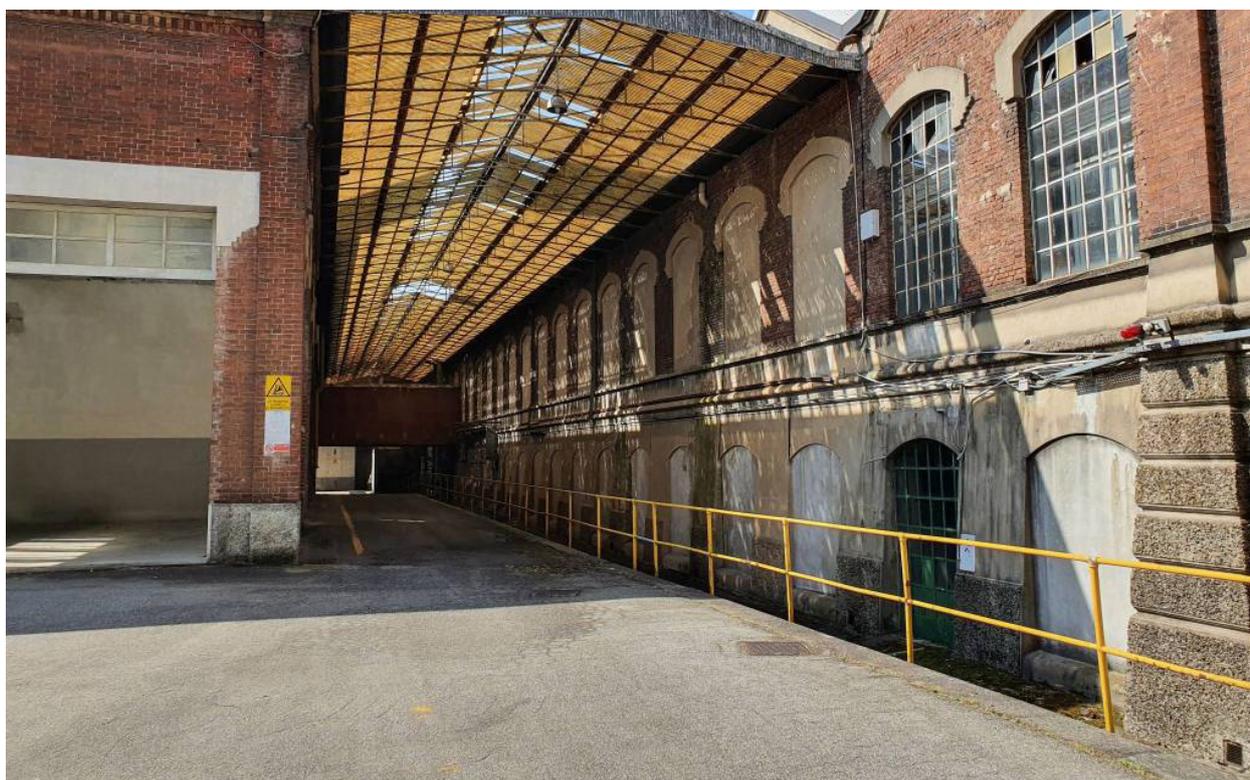
(Castellanza, S. Giorgio, Cerro) è completata. Vengono creati il parco del Castello, i primi interventi nel parco dell'Alto Milanese, istituito l'anno precedente, e il cimitero-parco, aperto nel 1979.

Nelle aree a nord di via Novara, presso la cascina Mazzafame, viene costruito il nuovo quartiere, con le prime case come un'avanguardia nella campagna del PEEP del 1974.

Negli anni Settanta si è verificata la crisi definitiva del settore tessile, lasciando diverse **aree industriali dismesse**. Il piano urbanistico approvato nel 1981 sembra essere un aggiornamento del precedente, mantenendo alcune delle sue ambizioni. Nonostante ciò, i collegamenti viari strutturali previsti nel piano sono stati ridotti e non sono mai stati attuati effettivamente. La distribuzione delle aree verdi e dei servizi, specialmente nelle zone di espansione, ha dilatato gli spazi senza fornire indicazioni chiare sulla forma urbana risultante. Nei grandi interventi edilizi, l'architettura delle nuove costruzioni raramente mira a comporre un quadro urbano, data l'ampiezza degli spazi coinvolti, che tendono a assumere un carattere paesistico. Questo rappresenta principalmente una sfida per le parti della città sviluppate dopo gli anni Sessanta e Settanta, in particolare nella zona oltre il Sabotino, soprattutto a nord di via Novara. Nonostante ciò, la struttura di Legnano si mantiene grazie alla

consistenza delle sue stratificazioni storiche, alla presenza di alberature pubbliche e private generose, come nella zona della Canazza o della Ponzella, e alla cura generale degli spazi pubblici.

Ciò che caratterizza oggi il tessuto urbano di Legnano sono sicuramente i lasciti e le memorie della produzione industriale che ha contribuito per decenni alla vita economica e allo sviluppo della città. Compito della pianificazione sarà ripensare questi enormi spazi in ottica di rigenerazione urbana e rilancio dei quartieri. Protagonisti di questo cambiamento potranno essere quindi gli spazi dell'ex Manifattura, dell'industria ex Tosi, posizionate nel cuore della città, e anche gli spazi dell'ex Bernocchi lungo il fiume Olona. La rigenerazione di questi spazi dismessi in città rappresenta un'opportunità per trasformare queste aree inutilizzate in spazi vitali e dinamici. Un esempio di successo che ha seguito questa logica è stato l'intervento sul sito dismesso presso l'**ex Cantoni**, attiva fino al 1984, di oltre 100 mila mq. Situato nel centro della città, questo complesso industriale abbandonato è stato trasformato in un'area polifunzionale che integra diverse destinazioni d'uso: un parco con percorsi, una galleria commerciale, spazi polifunzionali e edifici residenziali.



VALORIZZARE LA CITTÀ STORICA



NdA | PR - Piano delle Regole

Art. 21 - NAF - Nuclei di Antica
Formazione

Art. 22 - AVS - Ambiti di Valore Storico

Art. 23 - EVS - Edifici esterni ai NAF e
agli AVS meritevoli di tutela

Art. 27 - RI - Tessuto residenziale
morfologicamente identitario

Nella cultura urbanistica recente si tende a indirizzare la trasformazione della città privilegiando il recupero ed il miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente, ed in particolare il riuso dei manufatti di interesse storico-tipologico, rispetto all'espansione ed alla crescita degli scorsi decenni. **Il concetto di conservazione**, un tempo legato all'aspetto edilizio-architettonico dei singoli edifici dei Nuclei di Antica Formazione **viene oggi esteso a tutto il nucleo antico**, considerando meritevoli di attenzione non solo gli edifici di particolare interesse storico-monumentale, ma tutti i manufatti riutilizzabili, riconoscendo un valore culturale all'intero complesso storico, composto da edifici e da aree scoperte (pubbliche e private) nonché del rapporto fra queste. Una corretta pianificazione urbanistica deve porsi obiettivi progettuali perseguibili e realistici: la necessità di conservare i valori storico-culturali, architettonici e ambientali del nucleo antico deve essere dosata e fatta convivere con la necessità di incentivare il recupero e il riuso degli edifici.

La Variante Generale al PGT **indica modalità di intervento sia per gli edifici che per ambiti che risultano essere meritevoli di tutela**. All'attribuzione delle modalità di intervento si è arrivati considerando le caratteristiche tipologiche e di consistenza dei manufatti nel rispetto dei valori architettonici eventualmente presenti. Le modalità di intervento e la relativa normativa si configurano quindi come **guida per gli interventi edilizi ed urbanistici**, dettando regole sulla modalità di attuazione degli interventi, sulle caratteristiche tipologiche e sulle modalità di esecuzione. Dunque la Variante Generale al PGT, nel confermare l'impianto storico individuato dal precedente Piano, introduce **misure finalizzate alla rigenerazione urbana attraverso la definizione di incentivi** che possano favorire l'insediamento di attività commerciali di vicinato, terziario e/o funzioni urbane innovative (volte a favorire l'insediamento di nuove tipologie di spazi per il lavoro) riconoscendone la valenza di funzione urbana da preservare e in grado di innescare processi di riqualificazione urbana e rivitalizzazione funzionale di tutto il Tessuto Urbano Consolidato. Vengono definite a tale scopo, nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante, **particolari misure incentivanti per l'insediamento di esercizi di vicinato e il recupero degli spazi sottoutilizzati** e dismessi esistenti, con l'obiettivo di ridefinire la percezione dello spazio urbano e favorire l'insediamento di funzioni che ne garantiscono la sua rivitalizzazione in termini di attrattività e offerta di attività qualificanti.

Si tratta quindi di una parte di città per la quale gli interventi previsti dal Piano delle Regole sono finalizzati al mantenimento dell'impianto urbanistico attuale, alla conservazione degli edifici di valore architettonico, al miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio. Le scelte progettuali sono state prevalentemente indirizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di ampliamento finalizzati alla migliore abitabilità, alla trasformazione di immobili esistenti che non assolvono più alla loro originaria funzione presente, alla saturazione dei lotti ancora liberi con modesti interventi di completamento, privilegiando ovviamente la funzione residenziale e quelle produttive nelle zone artigianali e industriali, generando in questo modo una nuova vita per i centri storici.

Una approfondita analisi dei tessuti storici è stata svolta a partire dal NAF – Nucleo di Antica Formazione centrale e quelli esterni, fino al riconoscimento

degli EVS-Edifici di Valore Storico come emergenze storico-architettoniche e simboliche del paesaggio urbano, oltre alla ricostruzione del quadro analitico relativo al vasto patrimonio produttivo esistente. L'analisi è partita dalla verifica del Repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico identitario presente nel precedente PGT al fine di valutare il mantenimento della tutela, si propone così una rinnovata organizzazione del tessuto storico.

A partire dal **NAF - Nuclei di Antica Formazione (art.21)** si prevede la valorizzazione dei tessuti storici interni al centro ma anche isolati più esterni al centro storico, ciò sarà garantito attraverso dispositivi normativi e di indirizzo in grado di incentivare l'attuazione di interventi urbani e architettonici di elevata qualità e fortemente integrati nel contesto storico dove si inseriscono.

Gli **AVS - Ambiti di Valore Storico (art.22)** nei quali si prevede la tutela di aree o porzioni di territorio interessati dalla presenza di edifici di carattere storico, ulteriormente valorizzati dalla presenza di un ambito di pertinenza (cortile o giardino privato) che li rende meritevoli di tutela.

Si individuano inoltre **gli EVS - Edifici esterni ai NAF e AVS meritevoli di tutela (art.23)** ovvero gli edifici di rilevanza storica ed architettonica collocati all'esterno dei NAF e che per tipologia non rientrano negli AVS.

Quindi particolare cura sarà prestata nella salvaguardia e valorizzazione del vasto **patrimonio architettonico, sia storico che contemporaneo, oltre che alla tutela delle memorie industriali.** Il tema della qualità degli interventi dovrà necessariamente essere esteso a tutto il TUC, la Città esistente, in tal senso le nuove disposizioni normative dovranno essere incentrate all'incentivazione della qualità urbana e architettonica degli interventi all'interno di particolari tessuti, all'integrazione degli interventi nel paesaggio antropico e naturale all'interno del quale si inseriscono, all'incentivazione del recupero degli edifici non occupati o dismessi, all'incentivazione di interventi edilizi ecosostenibili e innovativi. Nuove regole e nuovi incentivi che non possono essere circoscritti al solo settore residenziale. Il concetto di qualità diffusa del sistema insediativo passa anche dall'incentivazione di interventi altamente qualificanti nei tessuti per le attività economiche e produttive: all'incentivazione della qualità architettonica degli interventi, potranno

essere accostati incentivi per la riprogettazione e ridefinizione di questi luoghi, per migliorare la loro percezione dall'esterno, a una migliore riorganizzazione degli spazi funzionali e alla riprogettazione ambientale dei margini.

Inoltre al fine di tutelare e valorizzare ancor di più quelle porzioni di territorio che si contraddistinguono con caratteristiche storiche o di valore è stato

individuato l' **RI - Tessuto Residenziale morfologicamente Identitario (art.27)**

La salvaguardia interessa anche spazi aperti, verdi e cortili che contraddistinguono il paesaggio storico

che comprende quelle parti di territorio interessate da edificazioni che mantengono alcuni caratteri storici distintivi e meritevoli di interesse e tutela, soprattutto per quanto riguarda la continuità e regolarità dei fronti su strada, le altezze e il rapporto dei pieni/vuoti percepiti dallo spazio pubblico al fine di salvaguardare

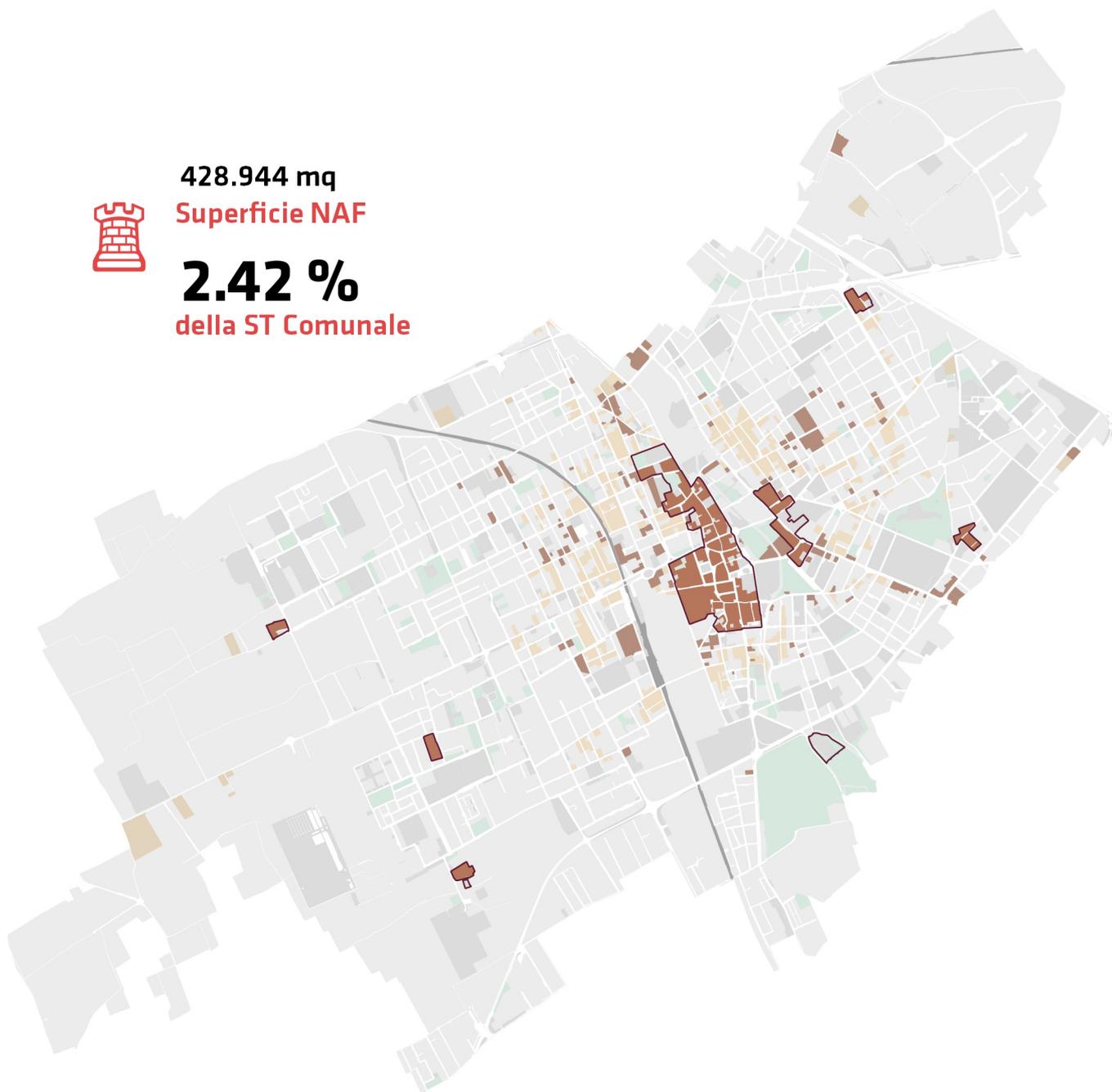
la memoria storica della città. È importante ricordare che la salvaguardia e preservazione non interessa solamente gli edifici, ma anche spazi aperti, spazi verdi e cortili che contraddistinguono e compongono il paesaggio storico. Proprio all'interno di questi tessuti vengono previsti i **Criteri compositivi cautelativi del paesaggio urbano (art.27)**, i quali hanno lo scopo di salvaguardare i caratteri storici degli edifici e garantire la continuità e la regolarità dei fronti percepiti dalla strada e dallo spazio pubblico in generale.

La Città Storica



428.944 mq
Superficie NAF

2.42 %
della ST Comunale

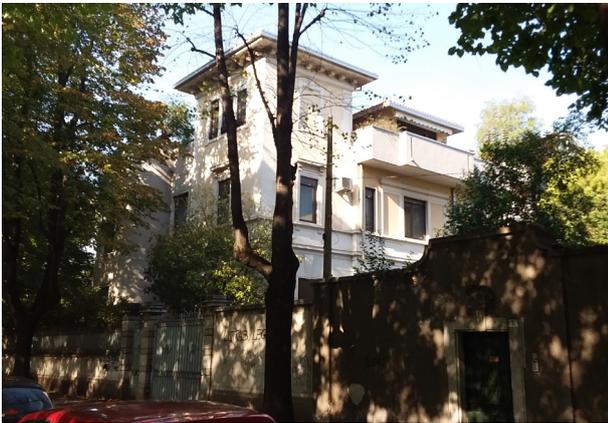
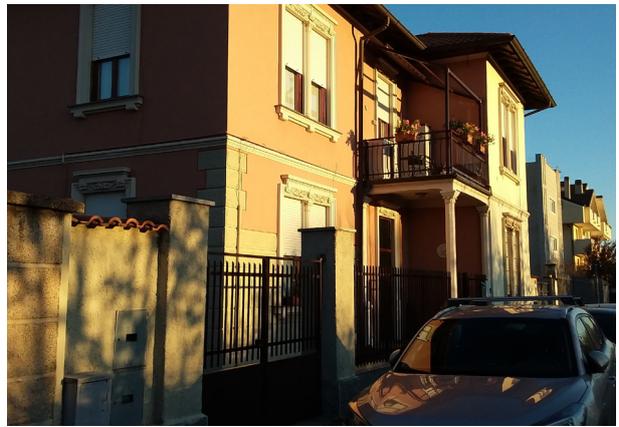


Città storica

- | | |
|-----------------------------------|---|
| NAF - Nuclei di Antica Formazione | AVS - Ambiti di Valore Storico |
| Edifici dei NAF | EVS - Edifici esterni ai NAF e AVS meritevoli di tutela |

Altri tessuti a carattere identitario

- | |
|--|
| RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario |
| RV - Tessuto residenziale di valore ambientale |



LETTURA

REINTERPRETARE LA CITTÀ COSTRUITA



NdA | PR - Piano delle Regole

Art. 20 - Classificazione del TUC -
Tessuto Urbano Consolidato

La reinterpretazione del territorio, attraverso la capacità di riconoscere e classificare le sue diverse parti, è un esercizio particolarmente sensibile e determinante per il futuro sviluppo del territorio comunale. In coerenza con quanto prescritto dall'art. 10 della LR 12/2005, il Piano delle Regole è chiamato a definire uno strumento di controllo e regolazione della qualità urbana e territoriale all'interno di un quadro coerente di pianificazione dell'assetto insediativo, tipologico e morfologico della città.

Ne diviene che un'ipotetica classificazione del territorio comunale che sottende al Piano delle Regole non solo funge da lettura interpretativa volta a comprendere il territorio, ma al contempo, dalla nomenclatura attraverso cui il territorio viene riconosciuto, discendono direttamente regole, opportunità e possibili incentivi che definiscono parte del quadro progettuale e normativo del Piano di Governo del Territorio. Tale duplice e sovrapposto compito determina un ruolo di responsabilità: una classificazione omogenea rischia di non cogliere le peculiarità utili a distinguere il territorio, e viceversa, una classificazione eccessivamente eterogenea porterebbe a una regolazione eccessiva e frammentata dello stesso territorio.

Di conseguenza, la necessità di definire una classificazione deve trovare un equilibrio proficuo capace di distinguere e separare solo nel momento in cui gli effetti progettuali determinano un'esigenza effettiva in quanto le indicazioni contenute nel Piano delle Regole determinano un effetto vincolate avente ripercussioni sul regime giuridico dei suoli.

Pertanto, il Piano delle Regole è chiamato essenzialmente a definire:

- Il **Nucleo di Antica Formazione (NAF)**, come parte del Tessuto Urbano Consolidato, con il quale si riconosce l'insieme di elementi aventi un valore storico, culturale e artistico che risultano vincolati o meritevoli di tutela per il valore che manifestano e rappresentano. Ad essi vengono equiparati, ove non compresi, gli elementi oggetto di tutela ai sensi D.Lgs. 42/2004;
- Il **Tessuto Urbano Consolidato (TUC)** come porzione di territorio sul quale è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprensiva delle aree libere che risultano intercluse o di completamento, il quale viene classificato sulla base di una lettura tipo-morfologica dei caratteri di omogeneità della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazio pubblico e privato e in rapporto con le tipologie edilizie e il lotto di riferimento;
- In completamento al TUC viene individuato il **territorio agricolo** e, quindi, la porzione di territorio destinata ad attività agricola o a cui viene riconosciuto un valore ecologico e ambientale rivolto a riconoscere e tutelare porzioni di territorio anche in coerenza con la disciplina del PTM e il ruolo dei PLIS;
- Nel Piano delle Regole trova anche, in forma aggregativa, la rappresentazione del **Piano dei Servizi**, a cui si rimanda alla relativa documentazione.

Se per il Nucleo di Antica Formazione si è giunti precedentemente a esaustiva descrizione, in questa sede preme concentrarsi sui tessuti che qualificano la città costruita allo scopo di illustrare e approfondire i motivi e le ragioni che sottendono tale scelta pianificatoria.

La Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del Sistema Ambientale e Agricolo distingue al suo interno:

Città Storica

- NAF – Nuclei di Antica Formazione
- AVS – Ambiti di Valore Storico
- EVS – Edifici esterni al NAF e agli AVS meritevoli di tutela

Città dell’Abitare

- R – Tessuto Residenziale
- RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario
- RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario
- RV – Tessuto residenziale di valore ambientale

Città delle Attività Economiche

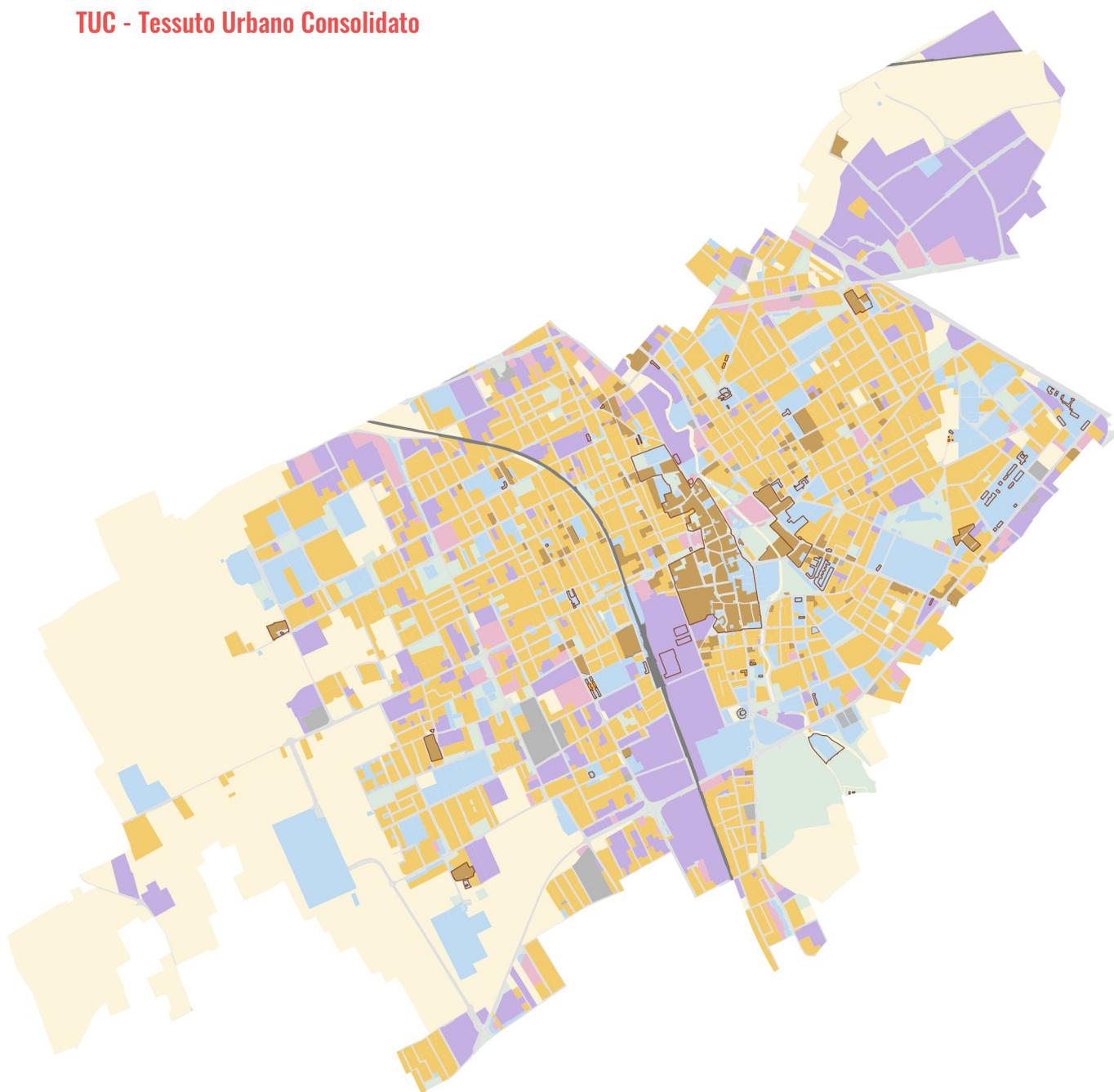
- P1a – Tessuto per attività produttive
- P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare
- P2 – Tessuto per attività ricettive
- P3 – Tessuto per attività terziarie direzionali
- P4 – Tessuto per attività commerciali
- TV – Tessuto con caratteri di vulnerabilità
- DE – Depositi a cielo aperto
- IF – Impianti ferroviari
- ID – Impianti per la distribuzione
- ST – Sistema stradale

Sistema Ambientale e Agricolo

- A1 – Aree agricole
- A2 – Aree agricole di valore ecologico e ambientale
- A3 – Aree boschive di valore ecologico e ambientale



TUC - Tessuto Urbano Consolidato



Perimetro NAF - Nuclei di antica formazione, AVS e EVS

Città Storica

Città dell'Abitare

Città delle Attività Economiche - Produttiva

Città delle Attività Economiche - Commerciale

Sedime ferroviario

Area Stradale

Sistema Ambientale e Agricolo

Altri elementi

Città Pubblica

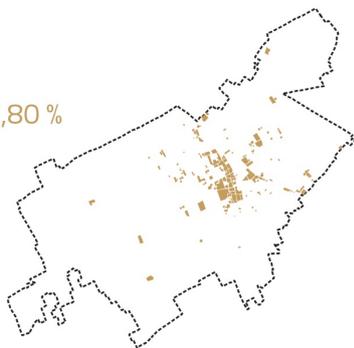
Verde pubblico

CITTÀ STORICA

495.828 mq 2,80 %

NAF | 270.977 mq
1,53 %

AVS | 224.852 mq
1,27 %



CITTÀ DELL'ABITARE

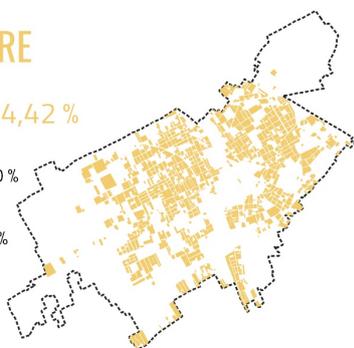
4.327.207 mq 24,42 %

R | 2.515.497 mq 14,20 %

RI | 438.786 mq 2,48 %

RU | 1.283.152 mq
7,24 %

RV | 89.771 mq 0,51 %



Città Storica

La città Storica si compone di tre elementi aventi peso e gerarchia differente e sui quali verranno individuati e illustrate le Modalità di Intervento su singolo edificio previste per i Nuclei di Antica Formazione, per i quali si rimanda alla specifica sezione del presente capitolo.

L'individuazione degli elementi della Città Storica prende inevitabilmente e proficuamente spunto dalle letture "Storia del territorio" e "Valorizzare la Città Storica", approfondimenti che hanno compreso e analizzato il primo sviluppo della città e gli aspetti storico, architettonici e culturale protratti fino ai giorni nostri. Pertanto, vengono riconosciuti come:

- **NAF – Nuclei di Antica Formazione:** le porzioni di territorio urbano identificate da un insieme di isolati che costituiscono e rappresentano i caratteri storico e artistici e di pregio della città;
- **AVS – Ambiti di Valore Storico:** edifici, individuati tramite il lotto di appartenenza, rappresentativi di valori storico, architettonici e culturali di consistenza tale da non definirsi come Nucleo di Antica Formazione;
- **EVS – Edifici esterni al NAF e agli AVS meritevoli di tutela:** edifici riconosciuti puntualmente e rappresentativi di valori storico, architettonici e culturali ricadenti nella Città Pubblica, disciplinata secondo



il Piano dei Servizi, e in altri tessuti non espressamente riconducibili ad Ambiti di Valore Storico.

La necessità di una classificazione che andasse oltre al Nucleo di Antica Formazione definisce un grado di tutela maggiore per edifici meritevoli di tutela che, se non ricadenti all'interno della disciplina del D.Lgs. 42/2004 e conseguentemente tutelati dalla Sovrintendenza, resterebbero esclusi e non riconosciuti espressamente di tale valore.

Città dell'Abitare

All'interno della Città dell'Abitare viene riconosciuta la parte di città per la quale la residenza risulta la destinazione principale. Tale insieme di tessuti, nonostante la presenza di una destinazione prevalente in comune, risulta particolarmente eterogeneo. Infatti, il Tessuto Urbano Consolidato, riconosce quattro differenti tipologie che si distinguono sia per morfologia che per valore storico e ambientale:

- **R – Tessuto Residenziale:** risultano individuati tramite la seguente tipologia tutti i lotti residenziali che non ricadono nelle successive tipologie. Con il presente tessuto, infatti, vengono individuati lotti, o insieme di essi, che non presentano conformità dal punto di vista morfologico e volumetrico, spesso con un ingombro al suolo posizionato internamente al lotto e carenti di valore architettonico.
- **RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario:** con tale tessuto vengono distinti isolati, o porzioni di esso, aventi una matrice morfologica chiara a prescindere dal periodo di costruzione. Nella seguente categoria possono essere ricompresi anche singoli edifici che costituiscono rilevanza sia dal punto di vista dimensionale che per il disegno e impronta al suolo che ne definiscono.
- **RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario:** con la discriminata di morfologicamente identitario si intende riconoscere insieme di edifici, e relativi lotti, caratterizzati da altezze contenute con fronte su bordo strada che, pur risultando da un insieme eterogeneo di elementi che per qualità architettonica e definizione dei prospetti, costituiscono una morfologia

chiara e ben identificabile sebbene termine "identitario" rimandi a una configurazione che propende alla macro-classificazione relativa alla Città Storica, la collocazione all'interno della Città dell'Abitare ha lo scopo di lasciare un grado maggiore di intervento all'interno del tessuto nel momento in cui vengono garantite le caratteristiche morfologiche come successivamente definito nel quadro progettuale.

- **RV – Tessuto residenziale di valore ambientale:** all'interno del presente tessuto si caratterizzano ville aventi un significativo verde privato e non riconducibili a tipologie architettoniche da tipologia AVS.

Città delle Attività Economiche

All'interno della Città delle Attività Economiche vengono distinte funzionalmente l'insieme delle attività produttive ed economiche in relazione al macrosettore di appartenenza, i tessuti che manifestano un grado di vulnerabilità oltre al sistema infrastrutturale.

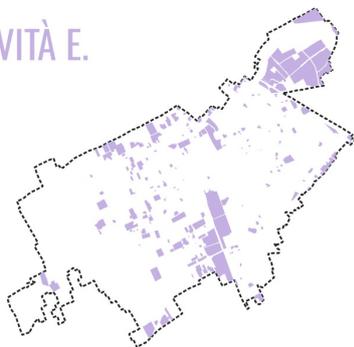
- **P1a – Tessuto per attività produttive:** il tessuto si manifesta per la presenza di intensa attività manifatturiera e industriale tali da definire un complesso produttivo riconoscibile, anche se dismesso.
- **P1b – Tessuto per attività produttive da valorizzare:** in esso sono riconducibili elementi manifatturieri e produttivi di estensione tale da non poterli considerare coerenti alla precedente categoria. In linea di massima, all'interno della seguente categoria viene riconosciuto un tessuto produttivo che insiste in un contesto residenziale o che influisce significativamente con i tessuti appartenenti alla Città dell'Abitare.
- **P2 – Tessuto per attività ricettive:** in tale tessuto vengono ricondotte le attività destinate all'ospitalità come alberghi, hotel e similari.
- **P3 – Tessuto per attività terziarie direzionali:** in tale tessuto vengono ricondotte le attività rivolte alla messa a disposizione di spazi dedicati a ufficio qualora essi si costituiscano in un elemento individuale e riconoscibile. Sono esclusi gli edifici o insieme di edifici utilizzati per la medesima funzione nel momento in cui essi

CITTÀ DELLE ATTIVITÀ E. PRODUTTIVE

2.313.519 mq
13,06 %

P1a | 1.976.794 mq
11,16 %

P1b | 336.725 mq 1,90 %



CITTÀ DELLE ATTIVITÀ E. COMMERCIALI

417.061 mq
2,35 %

P2 | 13.642 mq 0,08 %

P3 | 55.386 mq 0,31 %

P4 | 348.033 mq 1,96 %



sono riconducibili ad un tessuto produttivo e funzionali a tale destinazione principale.

- **P4 – Tessuto per attività commerciali:** in tale tessuto vengono ricondotte le attività prettamente commerciali orientate alla commercializzazione di beni alimentari, non alimentari o di servizi alla persona non riconducibili al Piano dei Servizi che si costituiscono come elemento riconoscibile e individuale.
- **TV – Tessuto con caratteri di vulnerabilità:** tale tessuto si contraddistingue per l'impossibilità di riconoscere una destinazione univoca utile in conseguenza allo stato di manutenzione e salubrità ambientale in cui versa l'area tali da identificarla come vulnerabile.

- **DE – Depositi a cielo aperto:** in tale tessuto vengono ricondotte le porzioni di territorio utilizzate, propriamente o impropriamente, con il fine di accatastare materiali e mezzi. Sono escluse dalla seguente categoria le porzioni di territorio utilizzate con il medesimo fine per il quale è riconducibile e contenuto in un tessuto produttivo di appartenenza.
- **IF – Impianti ferroviari:** in tale tessuto sono ricondotte il sedime ferroviario e le relative aree di pertinenza che caratterizzano l'infrastruttura ferroviaria.
- **ID – Impianti per la distribuzione:** in tale tessuto sono ricondotti gli impianti rivolti alla distribuzione di carburante o energia elettrica per il rifornimento di autoveicoli, ivi comprese gli impianti di autolavaggio.
- **ST – Sistema stradale:** riprende e identifica lo spazio destinato alla rete stradale comprensivo di area stradale, ciclabile e pedonale quando non ricompresa nel Piano dei Servizi.

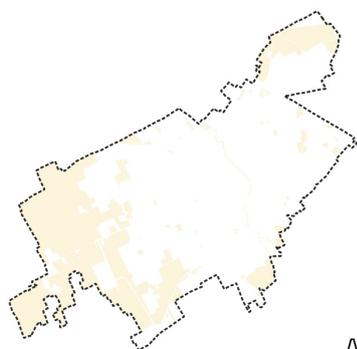
Sistema Ambientale e Agricolo

In completamento al Tessuto Urbano Consolidato viene riconosciuto il Sistema Ambientale e Agricolo all'interno di una logica di valorizzazione e preservazione del sistema ambientale, anche nella volontà di conservarlo, ove possibile, dalle pressanti logiche di urbanizzazione del suolo. La classificazione per tipologie interpreta il Sistema Ambientale e Agricolo secondo elementi caratterizzanti dalle attuali condizioni in cui il territorio si presenta.

Pertanto, vengono riconosciute le seguenti tipologie di Sistema Ambientale e Agricolo:

- **A1 – Aree agricole:** porzioni di territorio nel le quali è percepibile la presenza di processi agricoli attivi.
- **A2 – Aree agricole di valore ecologico e ambientale:** porzioni di territorio agricolo sulle quali non si percepisce la presenza di processi agricoli attivi. Sono comprese le aree naturali e/o lasciate incolte non ricadenti nella successiva categoria.
- **A3 – Aree boschive di valore ecologico e ambientale:** porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di aree boscate.

SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO



5.287.094 mq

29,84 %

A1 | 3.064.719 mq
17,30 %

A2 | 825.734 mq 4,66 %

A3 | 1.396.641 mq 7,88 %

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE



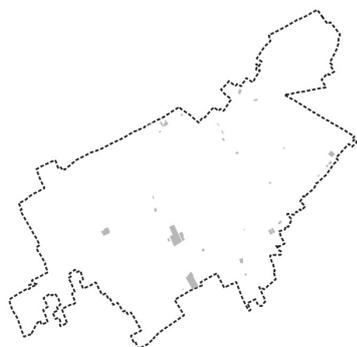
1.986.304 mq

11,21 %

ST | 1.901.971 mq
10,73 %

IF | 84.332 mq 0,48 %

ALTRI ELEMENTI



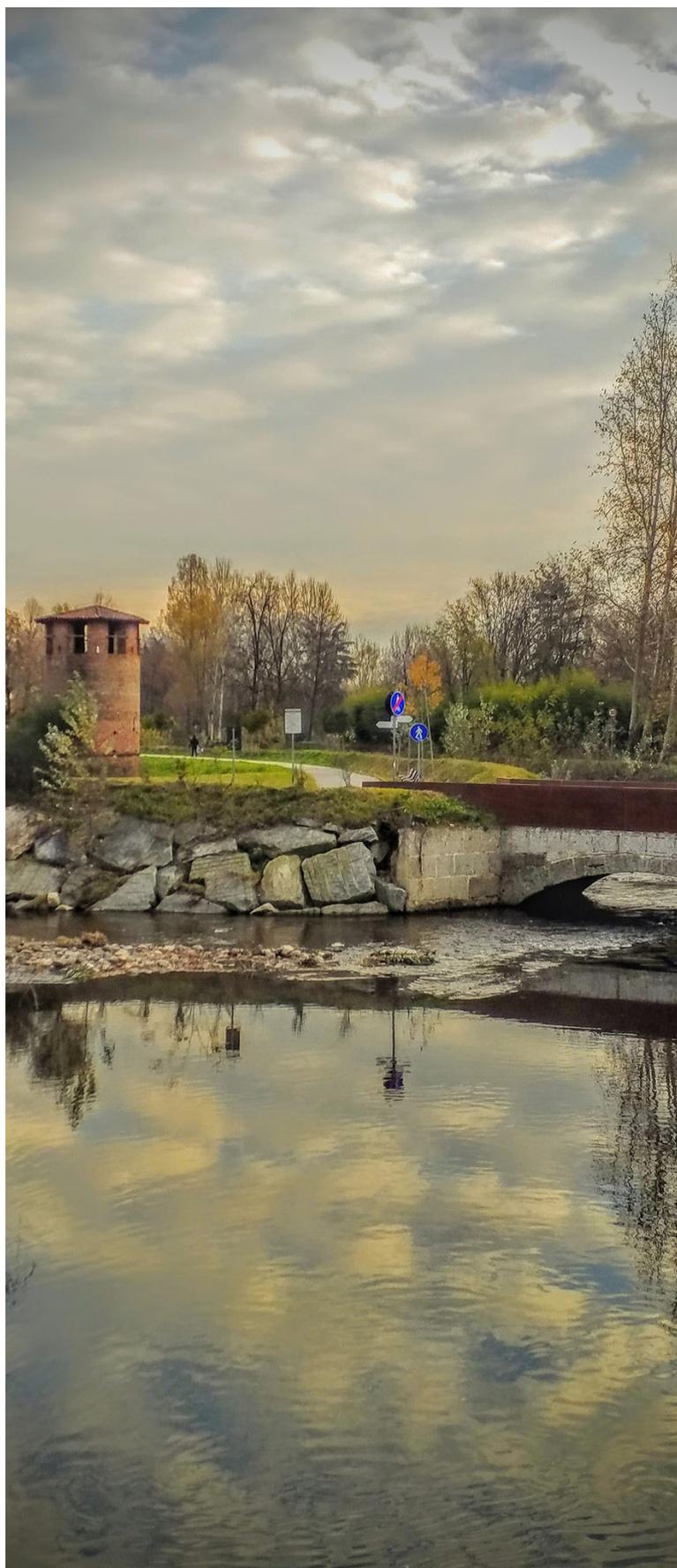
167.328 mq

0,94 %

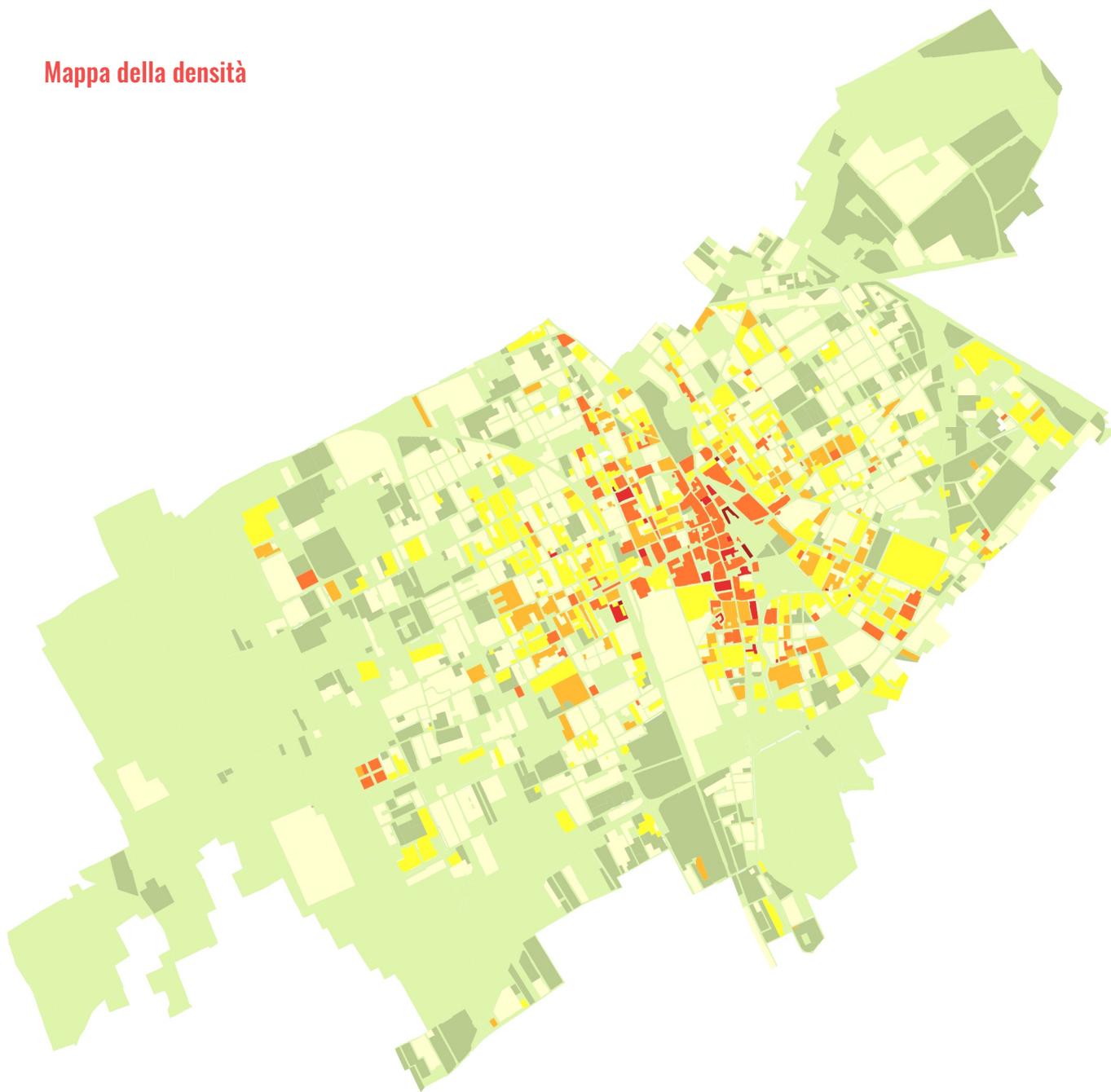
TV | 93.444 mq
0,53 %

DE | 32.687 mq 0,18 %

ID | 41.197 mq 0,23 %



Mappa della densità



Classi di densità	% di SL generata sul totale	% sul totale comune
 < 0,25	0.4 %	49.93 %
 0,25 - 0,5	1.45 %	4.31 %
 0,5 - 1	14.55 %	14.17 %
 1 - 1,5	35.73 %	20.13 %
 1,5 - 2	21.09 %	6.84 %
 2 - 3,5	10.52 %	2.42 %
 3,5 - 5	12.45 %	1.92 %
 >5	3.24 %	0.33 %
	0.56 %	0.04 %

PROGETTUALITÀ

RIGENERAZIONE E QUALITÀ URBANA DIFFUSA



NdA | PR - Piano delle Regole

Art. 16 - Incentivi di carattere volumetrico all'interno del TUC

Il PR, attraverso il suo articolato normativo, definisce le misure, gli indirizzi progettuali e i livelli di incentivazione finalizzati alla riqualificazione edilizia e alla valorizzazione funzionale di alcune porzioni del sistema insediativo.

Le NdA del PR devono pertanto essere viste in quest'ottica, ossia come un insieme di misure e riferimenti che mirano a guidare progressivamente i processi di trasformazione della città consolidata, in funzione della complessità dei progetti di rigenerazione e ristrutturazione urbanistica che verranno presentati, permettendo al contempo maggiori utilità pubbliche ed un potenziamento delle dotazioni territoriali di servizi e aree verdi fruibili.

Le incentivazioni verranno puntualmente esplicitate in sede di convenzionamento, e potranno trovare applicazione all'attuazione dell'intervento in funzione del perseguimento di una o più **azioni prioritarie**, quali:

- il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
- il controllo delle trasformazioni;
- il raggiungimento di una maggior qualità degli interventi;
- il potenziamento dei servizi nei diversi quartieri/ambiti locali.
- Prevedere l'impianto di alberi e siepi
- Interconnettere aree libere
- Orientare la sistemazione degli spazi aperti

Troveranno inoltre applicazione al raggiungimento di un certo numero di **azioni progettuali minime**, quali:

- il miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali;
- una riduzione superiore al 20% del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e ss.mm.ii.);
- posizionamento di dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n. colonnine $\geq 20\%$ n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL;
- l'attenuazione delle isole di calore, attraverso interventi volti ad aumentare la riflettanza solare delle superfici utilizzando pavimentazione di colore chiaro, rivestimenti e materiali, in combinazione con ombreggiatura e adottando soluzioni progettuali come tetti verdi o altri elementi di paesaggio che massimizzano il raffreddamento;
- l'utilizzo di inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti (Parte IV del D.Lgs. 152/06): rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%;

e di un certo numero di **azioni progettuali aggiuntive**, quali:

- installazione di sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente);
- incremento di almeno il 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e ss.mm.ii.;
- realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente;
- dotazione di flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL;
- realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico e/o pubblico/privato, con superficie minima di 250 mq (in aggiunta alle aree per servizi pubblici dovute);
- riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità e/o realizzazione di rete ciclabile con estensione di tratto minimo pari a 50 metri (in aggiunta a quanto già dovuto da specifiche disposizioni di attuazione d'ambito);
- demolizione selettiva (riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e ss.mm.ii): almeno il 70% in peso

Le NdA del PR devono essere viste come un insieme di misure e riferimenti che mirano a guidare progressivamente i processi di trasformazione della città consolidata

dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia;

- utilizzo di materiali, diversi dagli inerti, derivanti da recupero (in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement -PANGPP- al DM 11.10.2017 - CAM): utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterri e i rilevati.

Infine, per alcuni tessuti, l'applicazione degli incentivi si concretizzerà al perseguimento di **interventi afferenti la Città pubblica** come definiti nelle NdA del PS e nelle specifiche schede Progetti di Città, alle quali si rimanda per un maggior approfondimento.

Pertanto, all'interno del TUC, **su alcuni tessuti edificati** consolidati individuati, e precisamente: nella *Città dell'Abitare*:

- **R** - Tessuto residenziale
- **RI** - Tessuto residenziale morfologicamente identitario

nella *Città delle attività economiche*:

- **P1a** - Tessuto per attività produttive
- **P1b** - Tessuto per attività produttive da valorizzare
- **P2** - Tessuto per attività ricettive
- **P3** - Tessuto per attività terziarie direzionali
- **P4** - Tessuto per attività commerciali

sono previsti livelli incentivanti incrementali, come qui sotto esplicitati.

Nei tessuti R, RI, P1b, P2, P3 e P4 oggetto di incentivazioni, **non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie M2, M3 e G1.**

Nei tessuti R, RI, P1b, P2, P3 e P4 oggetto di incentivazioni di cui al presente articolo, **non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie P2.** Per i tessuti P1a il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie P2 è ammesso nei limiti dimensionali e nel

AZIONI DA PERSEGUIRE PER GLI INCENTIVI



7 AZIONI PRIORITARIE

- Interventi di miglioramento della qualità urbana ed edilizia
- Controllo delle trasformazioni del TUC
- Garantire una maggiore qualità degli interventi
- Potenziare i servizi nei quartieri/ambiti locali
- Prevedere l'impianto di alberi e siepi
- Interconnettere aree libere
- Orientare la sistemazione degli spazi aperti



5 AZIONI PROGETTUALI MINIME



- Miglioramento dell'edificio, attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile
- Riduzione superiore al 20% del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali
- Dispositivi per la ricarica elettrica di auto
- Attenuazione delle isole di calore
- Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti



8 AZIONI PROGETTUALI AGGIUNTIVE



- Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio
- Incremento di almeno il 25% delle aree private libere destinate a verde
- Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi
- Flotta condominiale elettrica condivisa
- Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico e/o pubblico/privato
- Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità e/o realizzazione di rete ciclabile
- Demolizione selettiva
- Utilizzo materiali, diversi dagli inerti, derivanti da recupero



INTERVENTI PER LA CITTÀ PUBBLICA



All'interno dell'**Ambito locale**

L'insieme degli Interventi per la Città pubblica è riportato nelle schede "**Progetti di Città**" allegate alle NdA del Piano dei Servizi.

CRITERI PROGETTUALI CAUTELATIVI



CRITERI COMPOSITIVI CAUTELATIVI DEL PAESAGGIO URBANO



Mantenimento
percezione della città

Gli interventi dovranno farsi carico di rispettare il mantenimento dei seguenti aspetti architettonici:

- linea di gronda dell'edificio, percepita dallo spazio pubblico
- linea marcapiano dell'edificio, percepita dallo spazio pubblico
- tipologia edilizia
- zoccolatura dell'edificio, percepita dallo spazio pubblico
- aperture finestrate e partizioni verticali dell'edificio
- posizione e forma degli androni di accesso

rispetto delle direttive e prescrizioni di cui all'art. 29 delle NdA del PTM vigente della Città metropolitana di Milano, come disciplinati dalla Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti e verifiche, oltre a non trovare applicazione la riduzione del Contributo di costruzione prevista dal comma 4 dell'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

Nei tessuti P1a oggetto di incentivazioni di cui al presente articolo, **è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie M2, M3 solo in applicazione dei Livelli di incentivazione 3, 4 e 5**, mentre **non è mai ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie G1**.

Nei tessuti P1a, nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso verso le Tipologie M2, M3 venga proposto con una ST dell'intervento < 3.000 mq dovranno essere rispettate le azioni prioritarie, le azioni progettuali, le azioni progettuali aggiuntive e gli interventi per la Città Pubblica previsti al Livello di incentivazione 3.

LIVELLO BASE

Trattasi del livello più basso nella scala gerarchica definita dalle attuazioni, dove gli interventi avvengono mediante semplice applicazione degli indici e dei parametri di cui alle NdA del PR, per ognuno dei tessuti corrispondenti, senza incentivi.

Per quanto riguarda i soli tessuti **RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario** gli interventi dovranno comunque avvenire nel rispetto dei **"Criteri compositivi cautelativi del paesaggio urbano"** di cui all'art. 27 delle NdA del PR.

L'attuazione avviene mediante **titolo edilizio diretto**.

I° LIVELLO DI INCENTIVAZIONE

Trattasi del primo livello di incentivazione, dove su alcuni tessuti vengono incentivati interventi legati alla necessità di modesti ampliamenti ed adeguamenti funzionali delle abitazioni esistenti.

Per quanto riguarda i tessuti della **Città dell'Abitare**, l'articolazione degli incentivi è la seguente:

- per il tessuto **R - Tessuto residenziale** è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente, fino ad un limite di 50 mq. E' richiesto il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA del PR e di almeno **2 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3

delle stesse NdA;

- per il tessuto **RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario** è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente, fino ad un limite di 50 mq. Sono richiesti il rispetto dei **"Criteri compositivi cautelativi del paesaggio urbano"** di cui all'art. 27 delle NdA del PR, ed il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse.

Per quanto riguarda i tessuti della **Città delle attività economiche**, non sono previste incentivazioni.

Per tutti i suddetti interventi, l'attuazione avviene su **singolo lotto**, mediante **titolo edilizio diretto**. Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza, di cui all'Art 7 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

II° LIVELLO DI INCENTIVAZIONE

Trattasi del secondo livello di incentivazione, dove sui tessuti di seguito individuati vengono attribuiti differenti incentivi volti ad un miglioramento della destinazione in essere, ma anche al cambio di destinazione d'uso, il tutto come qui di seguito riepilogato.

Per quanto riguarda i tessuti della **Città dell'Abitare**, l'articolazione degli incentivi è la seguente:

- per il tessuto **R - Tessuto residenziale** viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale - IT pari a 0,35 mq/mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **3 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime Norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **2 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;
- per il tessuto **RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario** è previsto un ampliamento del 15% massimo della SL esistente, e la non computazione della SL commerciale di vicinato o per spazi di coworking al piano terra dell'edificio, a condizione che nella convenzione sia

stabilito il mantenimento perpetuo della destinazione d'uso stessa. Sono richiesti il rispetto dei "**Criteri compositivi cautelativi del paesaggio urbano**" di cui all'art. 27 delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **2 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime Norme.

Per quanto riguarda i tessuti della **Città delle attività economiche**, l'articolazione degli incentivi è la seguente:

- per il tessuto **P1a - Tessuto per attività produttive** è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **3 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **2 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;
- per il tessuto **P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare** è consentito il cambio di destinazione d'uso (di cui massimo 70% residenziale della SL di progetto, fino al raggiungimento di un Indice di edificabilità Territoriale - IT massimo residenziale di progetto per tale comparto di 0,35 mq/mq), ed è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **3 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime Norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **2 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;
- per il tessuto **P2 - Tessuto per attività ricettive** è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente. Sono richiesti, per poterlo attuare,

il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **3 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime Norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **2 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;

- per il tessuto **P3 - Tessuto per attività terziarie direzionali** è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **3 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime Norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **2 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;
- per il tessuto **P4 - Tessuto per attività commerciali** è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 10% massimo della SL esistente. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **3 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime Norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **2 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS.

Per tutti i suddetti interventi, l'attuazione avviene su **singolo lotto**, mediante **Permesso di Costruire convenzionato**. Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza, di cui all'Art 7 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.



III° LIVELLO DI INCENTIVAZIONE

Trattasi del terzo livello di incentivazione, dove sui tessuti di seguito individuati vengono attribuiti differenti incentivi volti ad un consistente miglioramento delle funzioni insediate, dando attuazione agli interventi mediante ristrutturazione urbanistica su più lotti, anche in questo caso con possibilità di cambio di destinazione d'uso per alcuni tessuti, il tutto come qui di seguito riepilogato.

Per quanto riguarda i tessuti della **Città dell'Abitare**, l'articolazione degli incentivi è la seguente:

- per il tessuto **R - Tessuto residenziale** viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale IT pari a 0,4 mq/mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **4 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime Norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **3 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;
- per il tessuto **RI - Tessuto residenziale morfologicamente identitario** è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, e la non computazione della SL commerciale di vicinato o per spazi di coworking al piano terra dell'edificio, a condizione che nella convenzione sia stabilito il mantenimento perpetuo della destinazione d'uso stessa. Sono richiesti il rispetto dei "**Criteria compositivi cautelativi del paesaggio urbano**" di cui all'art. 27 delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **3 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime Norme. E' infine previsto l'**asservimento ad uso pubblico della corte interna**, al fine di favorirne la fruizione, salvo diverse indicazioni dell'AC.

Per quanto riguarda i tessuti della **Città delle attività economiche**, l'articolazione degli incentivi è la seguente:

- per il tessuto **P1a - Tessuto per attività**

produttive è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, a condizione che la ST – Superficie Territoriale dell'intervento sia > 3.000 mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **4 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **3 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;

- per il tessuto **P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare** è consentito il cambio di destinazione d'uso (di cui massimo 70% residenziale della SL di progetto, fino al raggiungimento di un Indice di edificabilità Territoriale - IT massimo residenziale di progetto per tale comparto di 0,40 mq/mq), ed è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, a condizione che la ST – Superficie Territoriale dell'intervento sia > 3.000 mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **4 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **3 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;
- per il tessuto **P2 - Tessuto per attività ricettive** è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, a condizione che la ST – Superficie Territoriale dell'intervento sia > 3.000 mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **4 azioni**

progettuali aggiuntive di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **3 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;

- per il tessuto **P3 - Tessuto per attività terziarie direzionali** è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, a condizione che la ST – Superficie Territoriale dell'intervento sia > 3.000 mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **4 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **3 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;
- per il tessuto **P4 - Tessuto per attività commerciali** è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 20% massimo della SL esistente, a condizione che la ST – Superficie Territoriale dell'intervento sia > 3.000 mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **4 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **3 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS.

Per tutti i suddetti interventi, l'attuazione avviene su **più lotti**, mediante **Permesso di Costruire convenzionato**. Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza, di cui all'Art 7 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

IV° LIVELLO DI INCENTIVAZIONE

Trattasi del quarto livello di incentivazione, dove sui tessuti di seguito individuati vengono attribuiti differenti incentivi volti ad un importante miglioramento delle funzioni insediate, anche in termini di possibilità edificatoria assegnata, dando attuazione agli interventi mediante ristrutturazione urbanistica su più lotti; anche in questo caso c'è la possibilità di cambio di destinazione d'uso per alcuni tessuti, il tutto come qui di seguito riepilogato.

Per quanto riguarda i tessuti della **Città dell'Abitare**, l'articolazione degli incentivi è la seguente:

- per il tessuto **R - Tessuto residenziale** viene attribuito un Indice di edificabilità Territoriale - IT pari a 0,5 mq/mq, raggiungibile attraverso il trasferimento dei diritti edificatori dalle Aree di Compensazione o dal vigente Registro dei diritti edificatori. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **5 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime Norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **4 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS.

Tale livello non si applica al tessuto **RI – Tessuto residenziale morfologicamente identitario**.

Per quanto riguarda i tessuti della **Città delle attività economiche**, l'articolazione degli incentivi è la seguente:

- per il tessuto **P1a - Tessuto per attività produttive** è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 30% massimo della SL esistente, a condizione che la ST – Superficie Territoriale dell'intervento sia > 5.000 mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **5 azioni progettuali aggiuntive**

di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **4 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;

- per il tessuto **P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare** è consentito il cambio di destinazione d'uso (con limitazione della quota residenziale al 70% massimo della SL di progetto e fino al raggiungimento di un IT massimo residenziale di progetto per tale comparto di 0,5 mq/mq), ed è previsto un ampliamento del 30% massimo della SL esistente, a condizione che la ST – Superficie Territoriale dell'intervento sia > 5.000 mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **5 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **4 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;
- per il tessuto **P2 - Tessuto per attività ricettive** è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 30% massimo della SL esistente, a condizione che la ST – Superficie Territoriale dell'intervento sia > 5.000 mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **5 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **4 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;
- per il tessuto **P3 - Tessuto per attività terziarie direzionali** è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 30% massimo della SL esistente, a condizione che la ST – Superficie Territoriale dell'intervento sia > 5.000

mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **5 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **4 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS;

- per il tessuto **P4 - Tessuto per attività commerciali** è consentito il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è previsto un ampliamento del 30% massimo della SL esistente, a condizione che la ST – Superficie Territoriale dell'intervento sia > 5.000 mq. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **5 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **4 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, di cui all'art. 20 delle NdA del PS.

Per tutti i suddetti interventi, l'attuazione avviene su **più lotti**, mediante **Permesso di Costruire convenzionato**. Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza, di cui all'Art 7 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

V° LIVELLO DI INCENTIVAZIONE

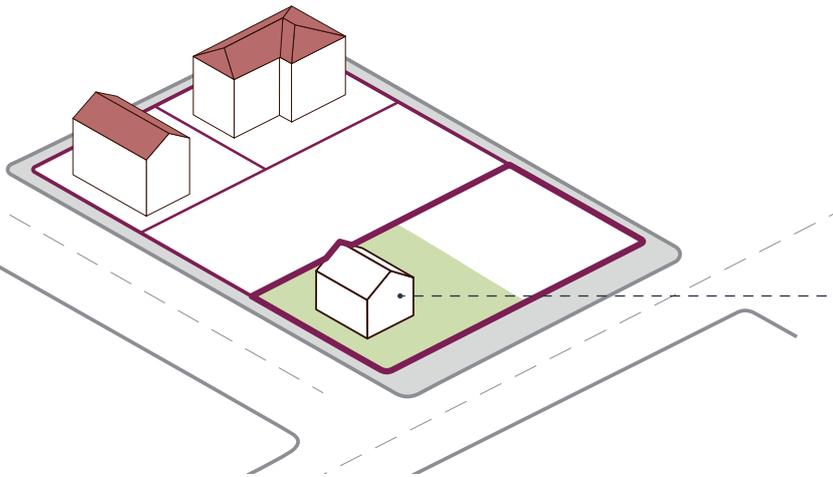
Trattasi del quinto ed ultimo livello di incentivazione, dove sul solo tessuto **P1a – Tessuto per attività produttive** vengono individuati dei livelli incentivanti massimi tali da consentire una completa revisione e trasformazione del tessuto stesso, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica su più lotti, il tutto come qui di seguito riepilogato:

- per il tessuto **P1a - Tessuto per attività produttive** non viene attribuito alcun limite sia all'Indice di Edificabilità Territoriale - IT, sia all'altezza degli edifici, a condizione che la ST dell'intervento sia >50.000 mq. E' consentito

il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della sola funzione residenziale, ed è consentito il trasferimento dei diritti edificatori dalle Aree di Compensazione o dal vigente Registro dei diritti edificatori. Sono richiesti, per poterlo attuare, il perseguimento di **1 o più azioni prioritarie** di cui all'art. 16.1.1. delle NdA del PR, il raggiungimento di **tutte le azioni progettuali minime** di cui all'art. 16.2.2 delle NdA stesse e di almeno **8 azioni progettuali aggiuntive** di cui all'art. 16.2.3 delle medesime norme; è inoltre richiesta l'attuazione di **10 o più interventi per la Città pubblica** nell'Ambito locale corrispondente, o per l'intera Città, di cui all'art. 20 delle NdA del PS.

Per tutti i suddetti interventi, l'attuazione avviene su **più lotti**, mediante **Piano Attuativo**. Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza, di cui all'Art 7 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole.

Tessuto R - Residenziale



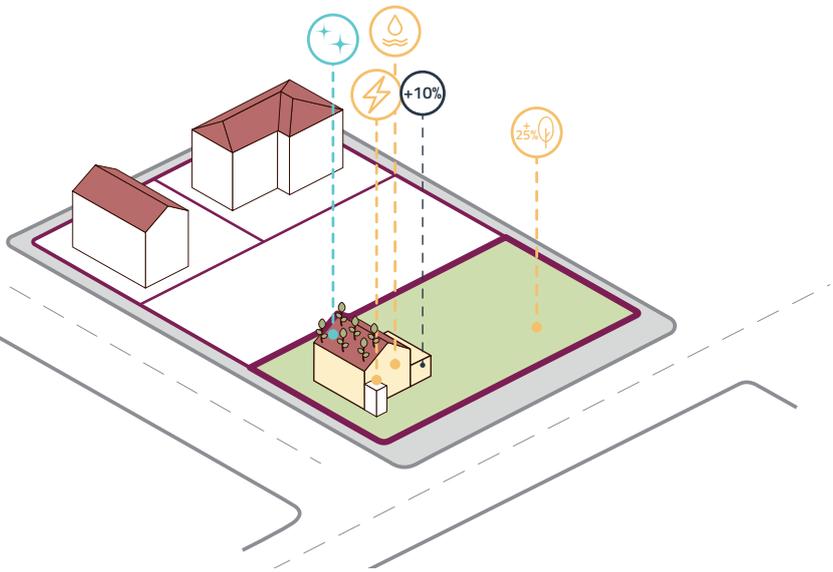
LIVELLO BASE

Attuazione su singolo lotto*



tramite
titolo edilizio
diretto

Applicazione degli indici
da norma del PR

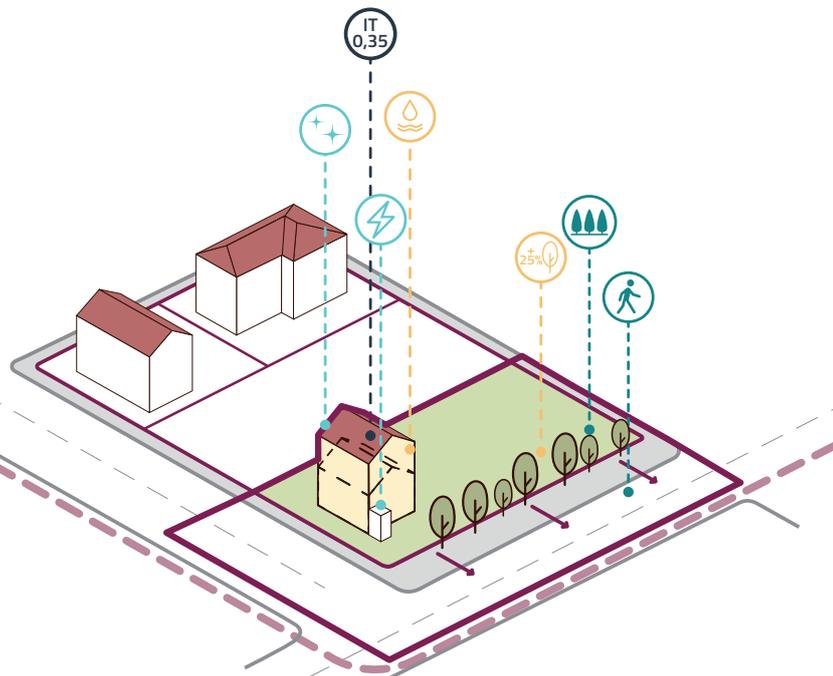


LIVELLO 1

Attuazione su singolo lotto*



tramite
titolo edilizio
diretto



LIVELLO 2

Attuazione su singolo lotto*

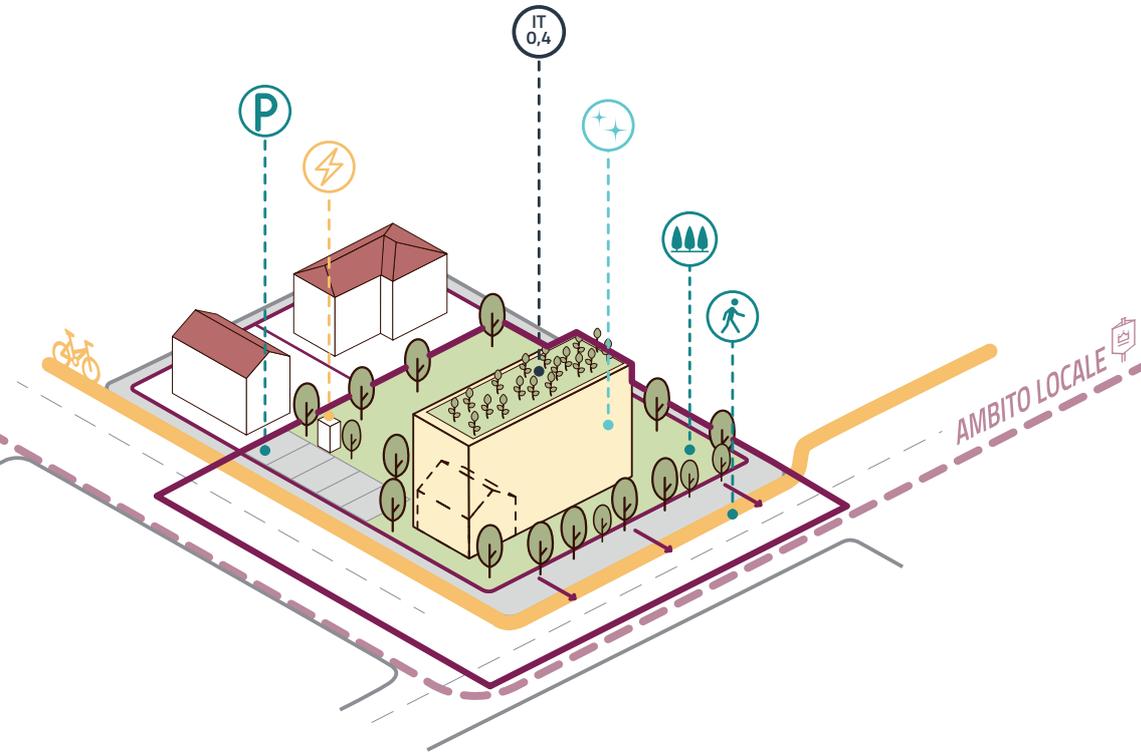


tramite
PdC convenzionato



AMBITO LOCALE

* Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza di cui all'Art 7 comma 1 delle Nda del PR)



LIVELLO 3

Attuazione su più lotti*



tramite
PdC convenzionato



✓ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○



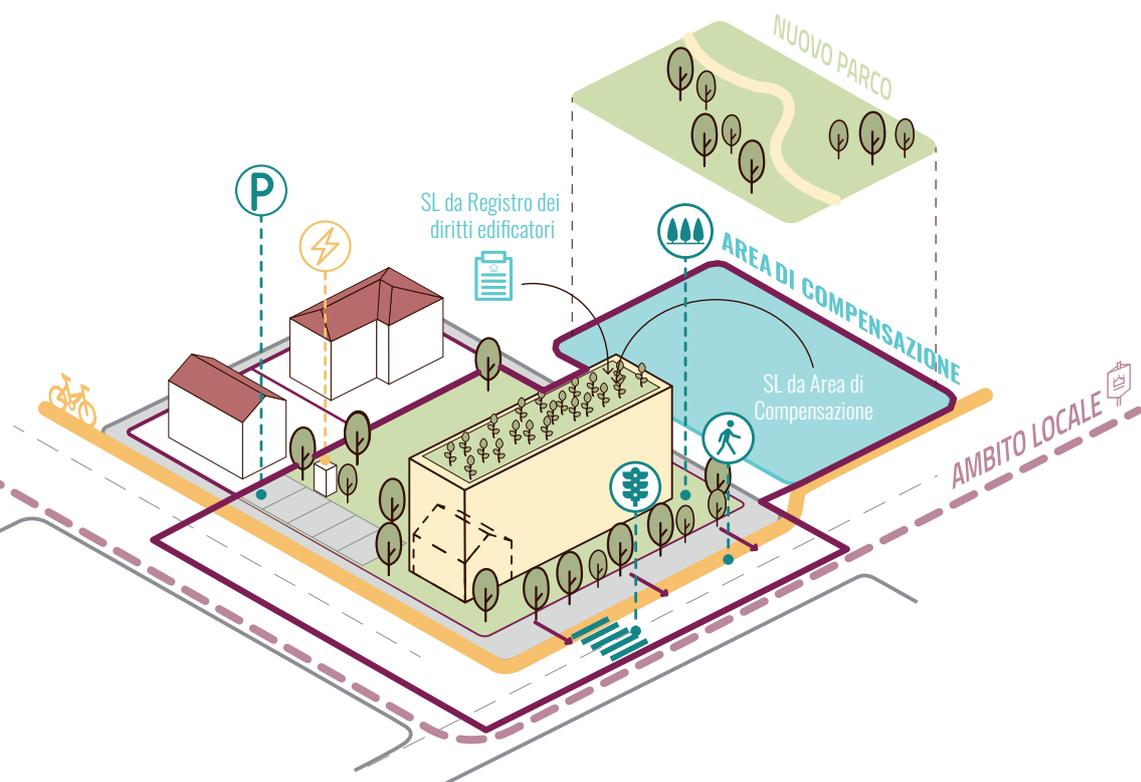
✓ ✓ ✓ ✓ ✓



✓ ✓ ✓ ✓ ○ ○ ○ ○



✓ ✓ ✓ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○



LIVELLO 4

Attuazione su più lotti*



tramite
PdC convenzionato



✓ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○



✓ ✓ ✓ ✓ ✓

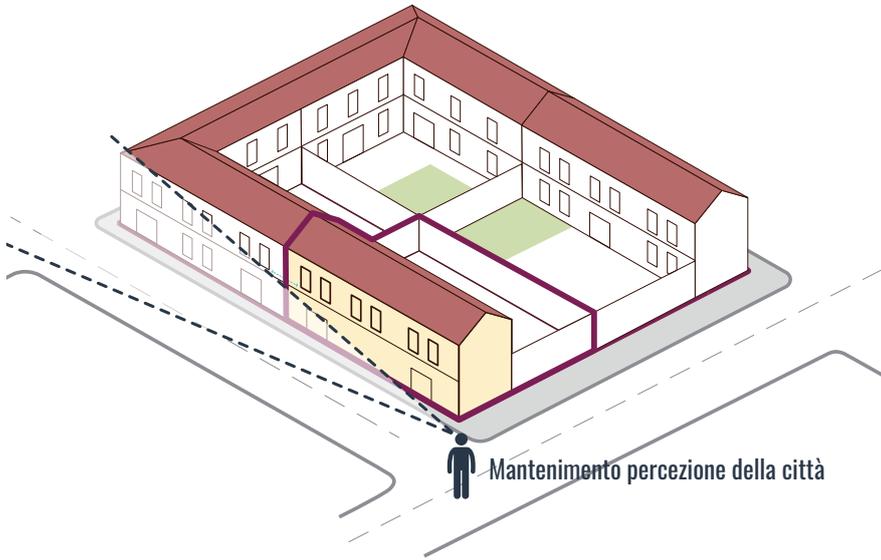


✓ ✓ ✓ ✓ ○ ○ ○ ○



✓ ✓ ✓ ✓ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Tessuto RI - Residenziale morfologicamente identitario

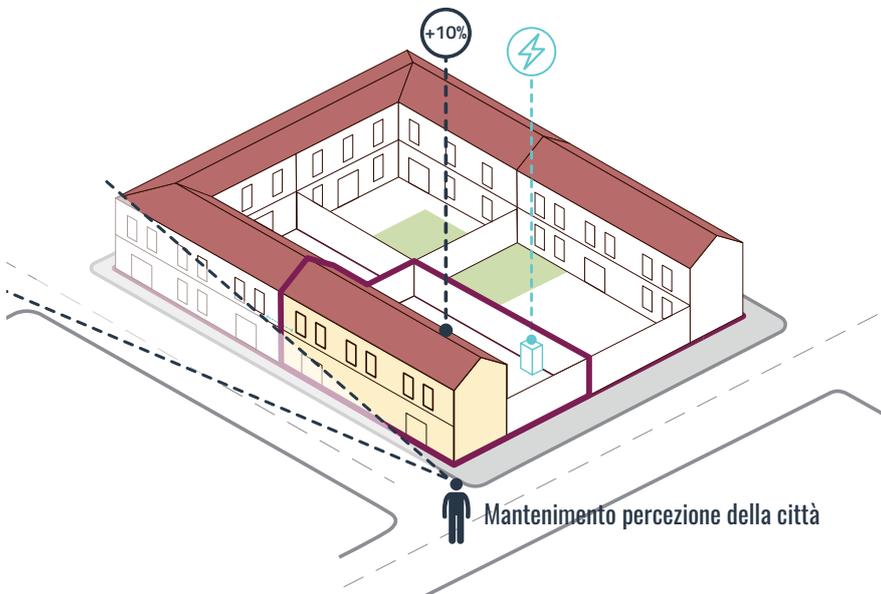


LIVELLO BASE

Attuazione su singolo lotto*



tramite
titolo edilizio
diretto



LIVELLO 1

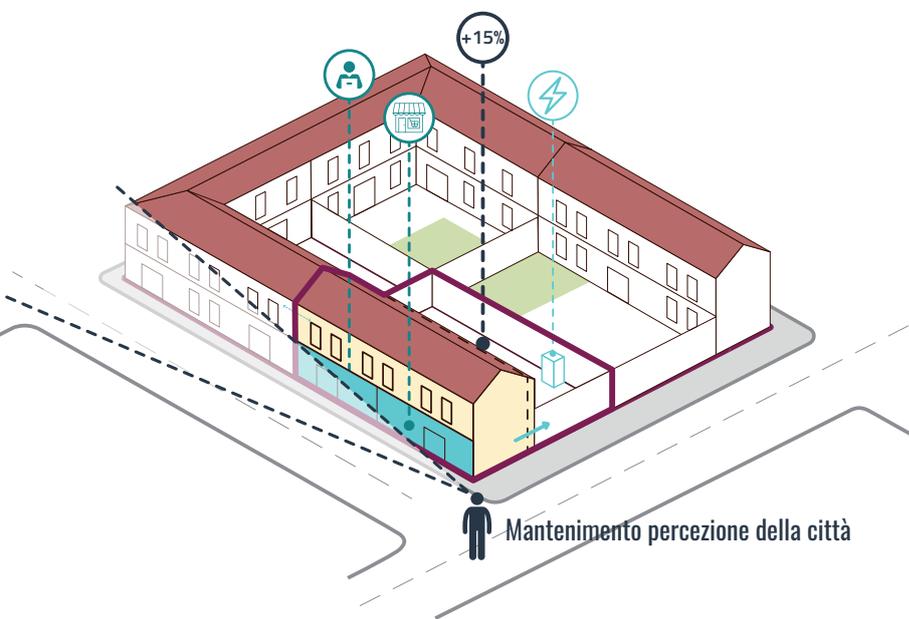
Attuazione su singolo lotto*



tramite
titolo edilizio
diretto



* Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza di cui all'Art 7 comma 1 delle Nda del PR)

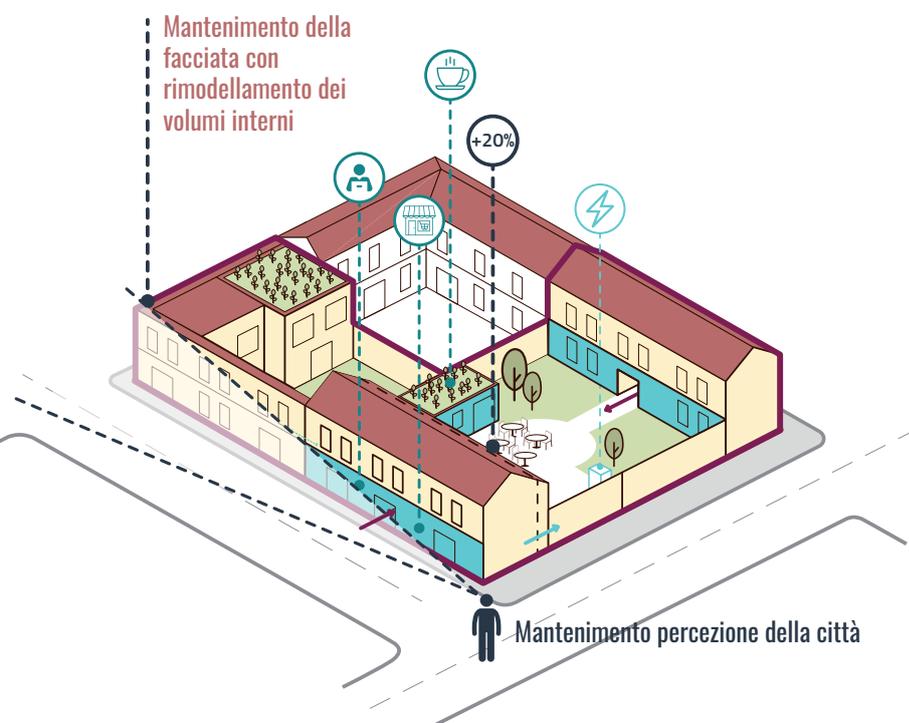


LIVELLO 2

Attuazione su singolo lotto*



tramite
PdC convenzionato



LIVELLO 3

Attuazione su più lotti*

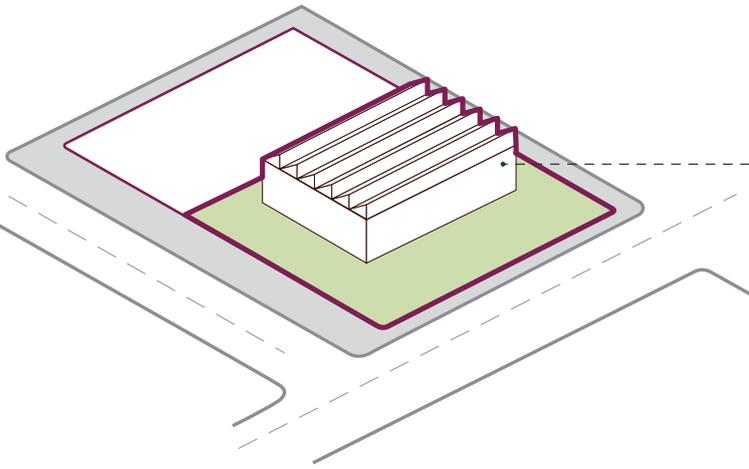


tramite
PdC convenzionato



* Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza di cui all'Art 7 comma 1 delle Nda del PR)

Tessuto P1a - Tessuto per attività produttive



LIVELLO BASE

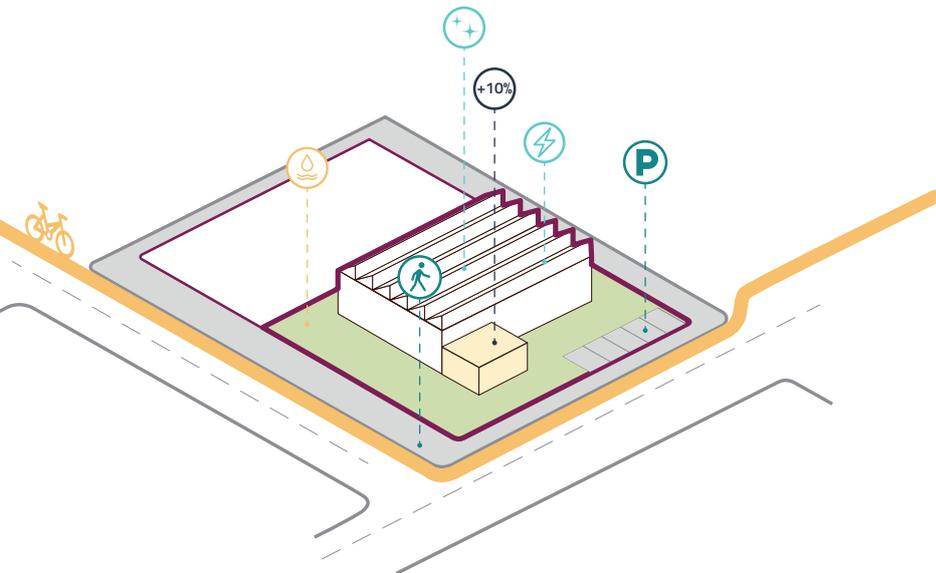
Attuazione su singolo lotto*

*Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza di cui all'Art 7 comma 1 delle NdA del PR)

Applicazione degli indici da norma del PR



tramite titolo edilizio diretto



LIVELLO 2

Attuazione su singolo lotto*



tramite PdC convenzionato



NO cambio di destinazione d'uso



LIVELLO 3

Attuazione su più lotti*

ST > 3.000 mq

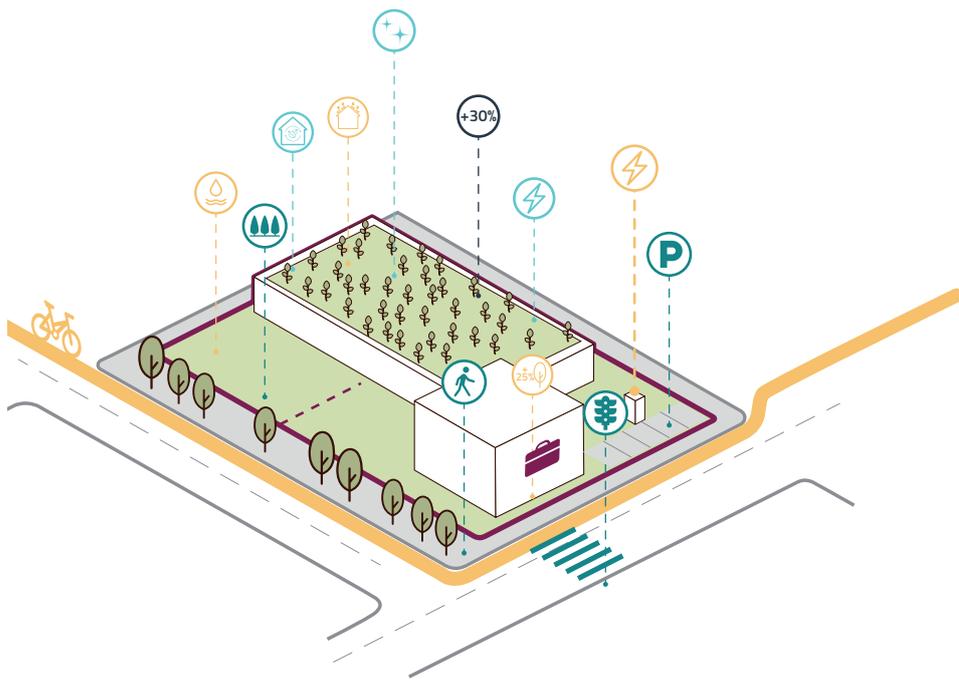


tramite PdC convenzionato



Cambio destinazione d'uso, no R





LIVELLO 4

Attuazione su più lotti*

ST > 5.000 mq

 tramite
PdC convenzionato

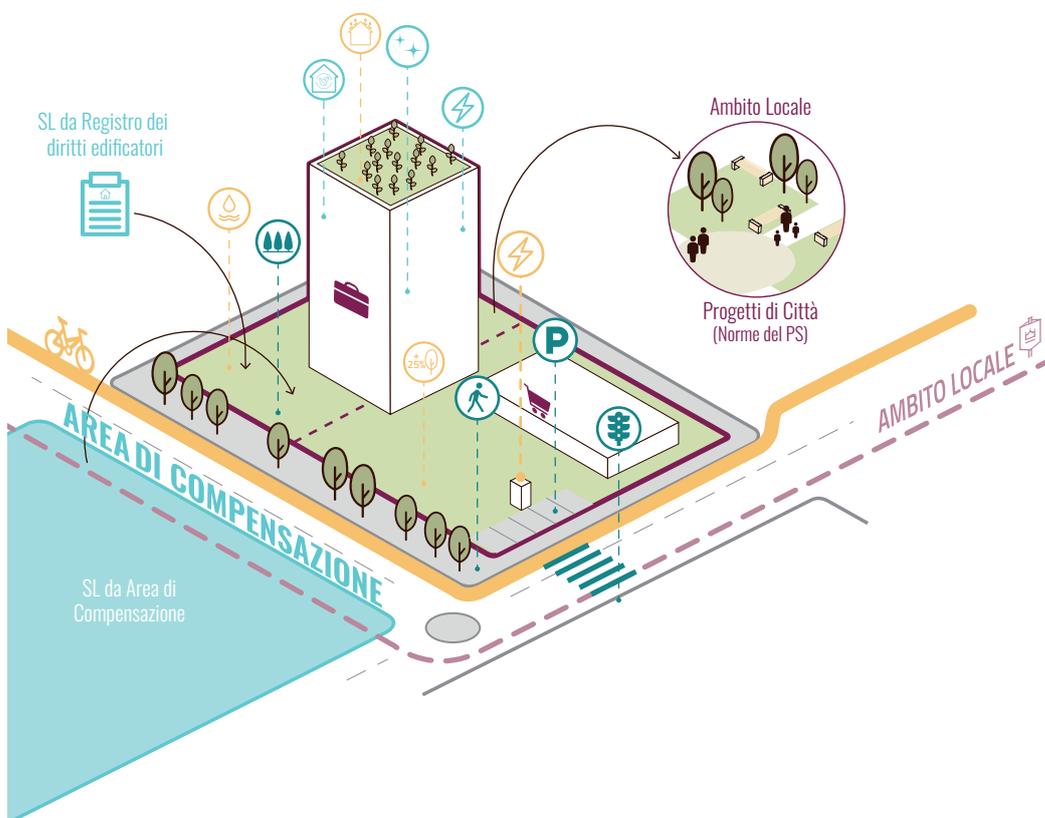
 Cambio destinazione d'uso, no R

 ✓ ○ ○ ○

 ✓ ✓ ✓ ✓

 ✓ ✓ ✓ ✓ ○ ○ ○ ○

 ✓ ✓ ✓ ✓ ○ ○ ○ ○ ○ ○



LIVELLO 5

Attuazione su più lotti*

ST > 50.000 mq

 tramite
Piano Attuativo

 Cambio destinazione d'uso,
no R

 ✓ ○ ○ ○

 ✓ ✓ ✓ ✓

 ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ○ ○ ○ ○

 ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ○ ○ ○ ○

* Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza di cui all'Art 7 comma 1 delle Nda del PR)

Tessuto P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare

LIVELLO BASE

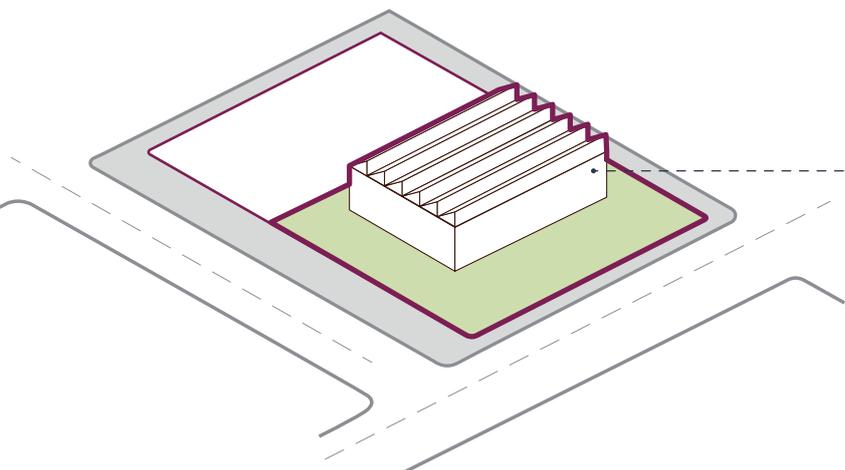
Attuazione su singolo lotto*

*Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza ci cui all'Art 7 comma 1 delle NdA del PR)

Applicazione degli indici da norma del PR



tramite
titolo edilizio
diretto



LIVELLO 2

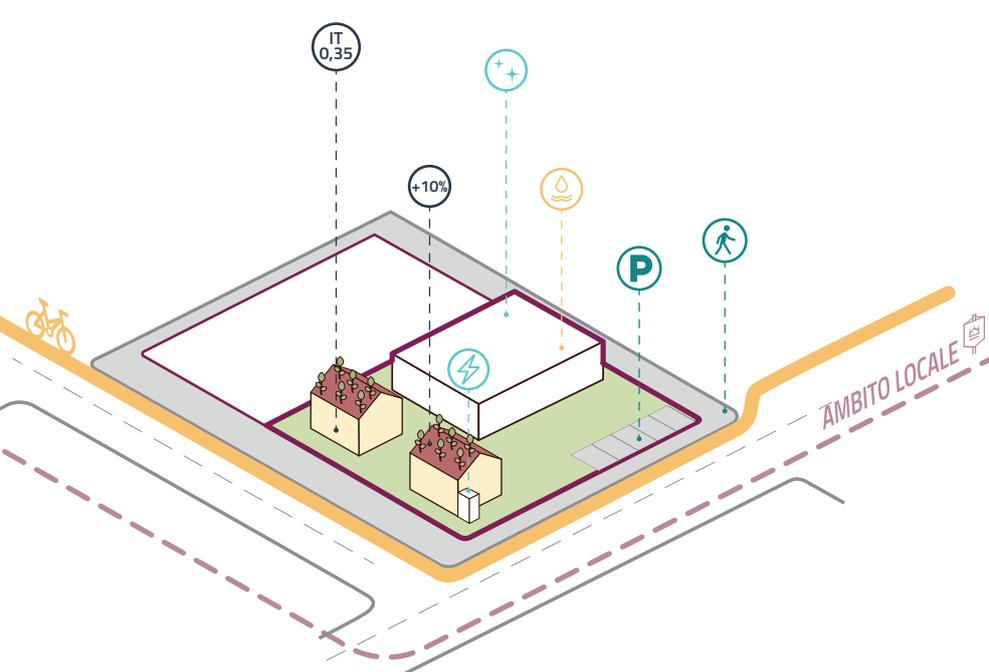
Attuazione su singolo lotto*



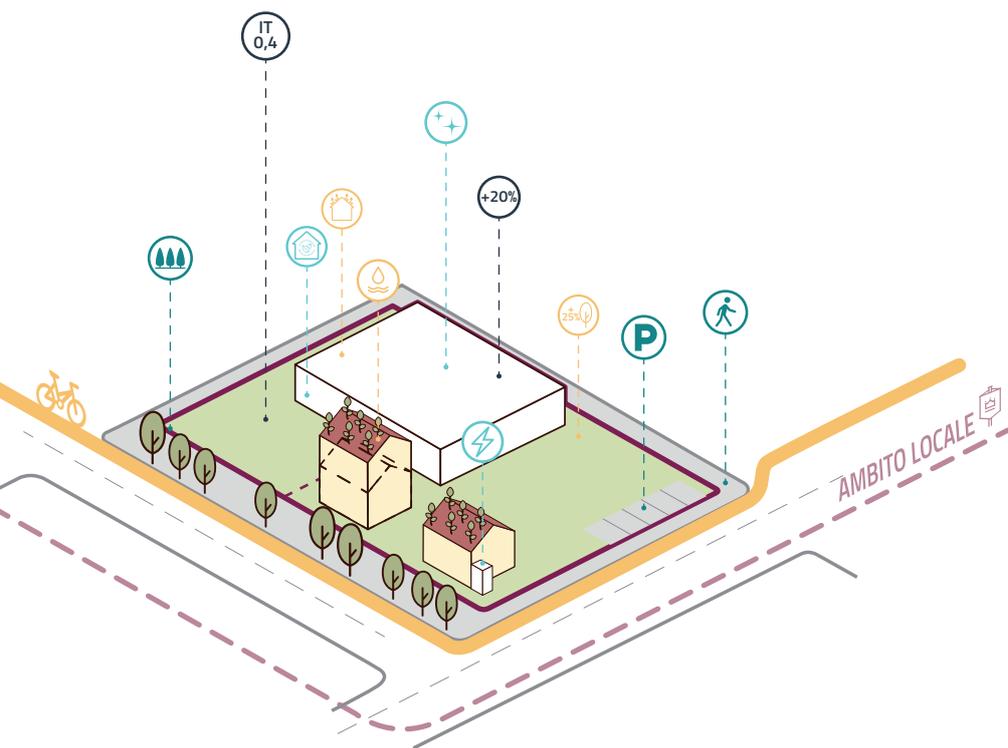
tramite
PdC convenzionato



Cambio destinazione d'uso, R=70% max



* Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza ci cui all'Art 7 comma 1 delle NdA del PR)



LIVELLO 3

Attuazione su più lotti*

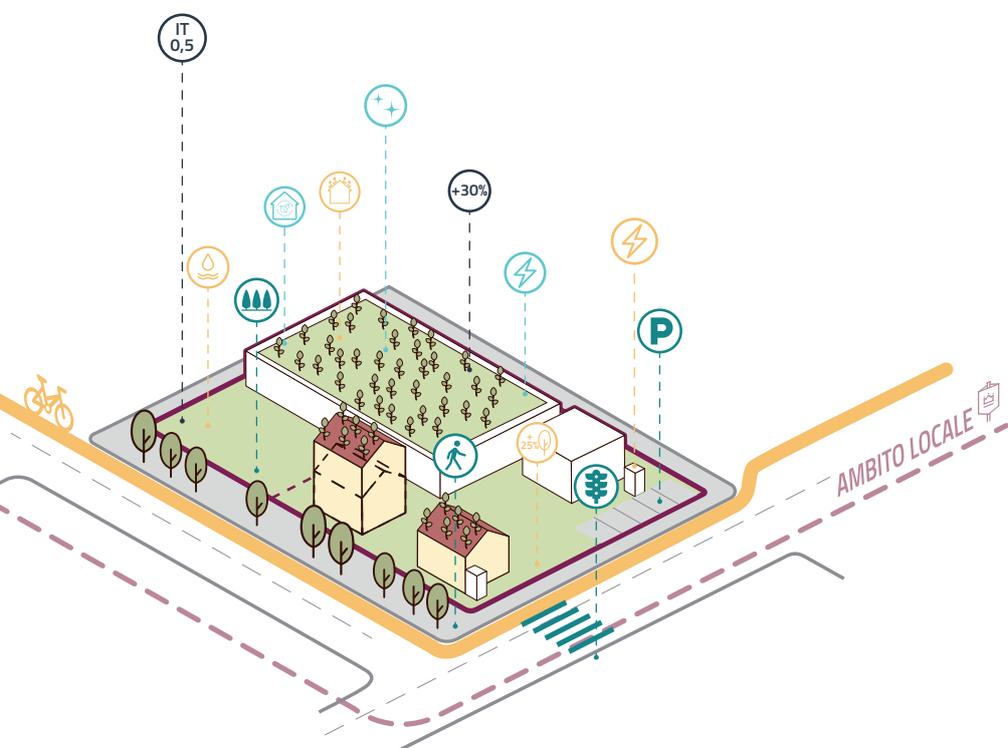
ST > 3.000 mq



tramite
PdC convenzionato



Cambio destinazione d'uso, R=70% max



LIVELLO 4

Attuazione su più lotti*

ST > 5.000 mq



tramite
PdC convenzionato



Cambio destinazione d'uso, R=70% max



* Per lotto si intende il lotto urbanistico/area di pertinenza di cui all'Art 7 comma 1 delle Nda del PR)



PROGETTUALITÀ

CITTÀ STORICA E MODALITÀ DI INTERVENTO



NdA | PR - Piano delle Regole

Art. 24 - Modalità di intervento per gli edifici nei NAF, negli AVS e per gli EVS

L'attenzione verso la città storica risulta uno dei momenti più importanti dell'elaborazione di Piano di Governo del Territorio in quanto, da una parte, viene esercitata una progettazione su un elemento altamente sensibile e caratterizzante del paesaggio e, dall'altra parte, sussiste un salto di scala rilevante che determina la necessità di una conoscenza ancora più precisa della porzione di territorio analizzato.

In proseguimento di quanto precedentemente illustrato, risulta opportuno riprendere il discorso per approfondire le scelte di Piano inerenti alla tutela del tessuto storico e architettonico. A tale scopo, infatti, sono stati individuati i Nuclei di Antica Formazione per la quale si riconosce una identità morfologica unitaria volta a riconoscere un insieme di edifici che possono appunto definirsi come un nucleo di antica formazione. Essi sono stati individuati e nominati nel seguente modo:

- Nucleo di Antica Formazione di Legnano
- Nucleo di Antica Formazione di Legnarello
- Nucleo di Antica Formazione di Canazza
- Nucleo di Antica Formazione di Olmina
- Nucleo di Antica Formazione del Castello
- Nucleo di Antica Formazione di San Bernardino
- Nucleo di Antica Formazione di Cascina Ponzella
- Nucleo di Antica Formazione di Cascina Mazzafame

L'insieme degli edifici riconosciuti come oggetto di intervento, come precedentemente detto, viene integrata dalla presenza di due particolari situazioni:

- **AVS - Ambiti di Valore Storico:** elemento inerente al Tessuto Urbano Consolidato volto a individuare edifici e relative pertinenze aventi una rilevanza dal punto di vista architettonico identitario.
- **EVS - Edifici esterni ai NAF e AVS meritevoli di tutela:** si compone di edifici o parti di esso ricadenti in altri tessuti per la quale risulta più opportuna una destinazione urbanistica non riconducibile ad AVS.

Una volta ricostruito l'insieme di elementi sui quali definire le modalità di intervento opportune si è proseguito in due diverse direzioni per consentire una attribuzione corretta della modalità di intervento. Da una parte si è definito un rilievo puntuale degli edifici ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione e dall'altra si sono contemplate le informazioni inerenti alla presenza di vincoli relativi a "Aree di interesse storico, architettonico e culturale sottoposte a vincolo diretto o indiretto" e "Beni di interesse storico, architettonico e culturale sottoposte a vincolo" in riferimento a ex D.Lgs. 42/2004.

Di conseguenza, l'esercizio ha portato a una consistente conoscenza relativa alle destinazioni d'uso presenti, l'anno di costruzione e le caratteristiche architettoniche presenti e rilevanti dal punto di vista della qualità e del valore del costruito. Viceversa, la rilettura dei pareri espressi dalla Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ha permesso, oltre che definire i vincoli presenti, di definire un catalogo di beni di possibile tutela, quando non espressamente riconosciuta dalla Soprintendenza, utile a interpretare al

PROGETTUALITÀ | CITTÀ STORICA E MODALITÀ DI INTERVENTO

meglio la necessità di valorizzazione e tutela in funzione delle categorie di intervento.

Inoltre, strato informativo fondamentale per l'individuazione, l'interpretazione e la classificazione delle modalità di intervento sono stati gli elementi conoscitivi del PTM – Piano Territoriale Metropolitan che, all'interno della Tavola 2, riconosce e individua sul territorio metropolitano gli Elementi storici architettonici, i Giardini e parchi storici e Insediamenti rurali di rilevanza paesistica (Art. 57 delle Nta del PTM).

Una volta concluso il repertorio di informazioni utili a definire e individuare gli elementi utili, si è proceduto alla classificazione in coerenza con l' Art. 24 – “Modalità di intervento per gli edifici nei NAF, negli AVS e per gli EVS” della NTA del Piano delle Regole così individuate e sintetizzate:

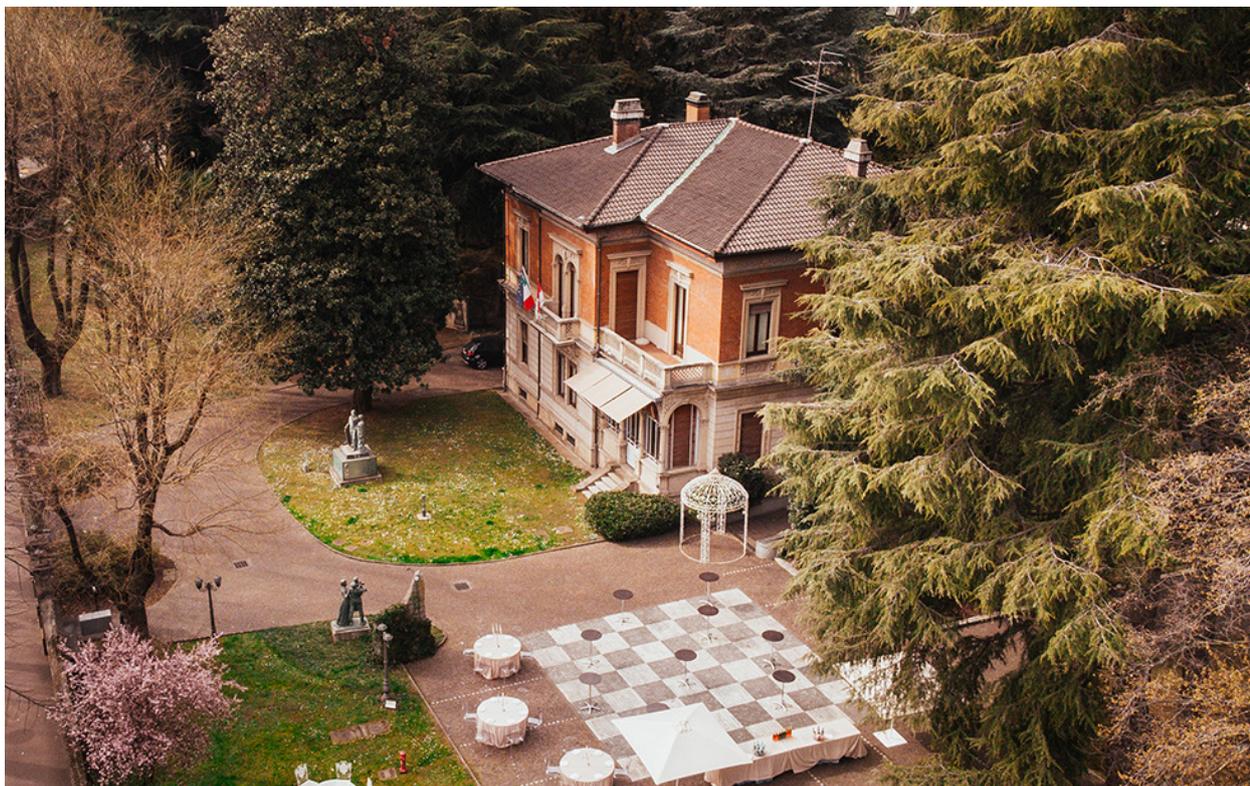
- **A** - Monumenti e edifici di valore storico-architettonico
- **B** - Edifici tradizionali
- **C** - Edifici di ridotto valore architettonico o di recente costruzione

L'impianto normativo, come definito dell'Art. 24 e successivi, risulta snello ed essenziale volto a individuare tre gradi di intervento che non risultano

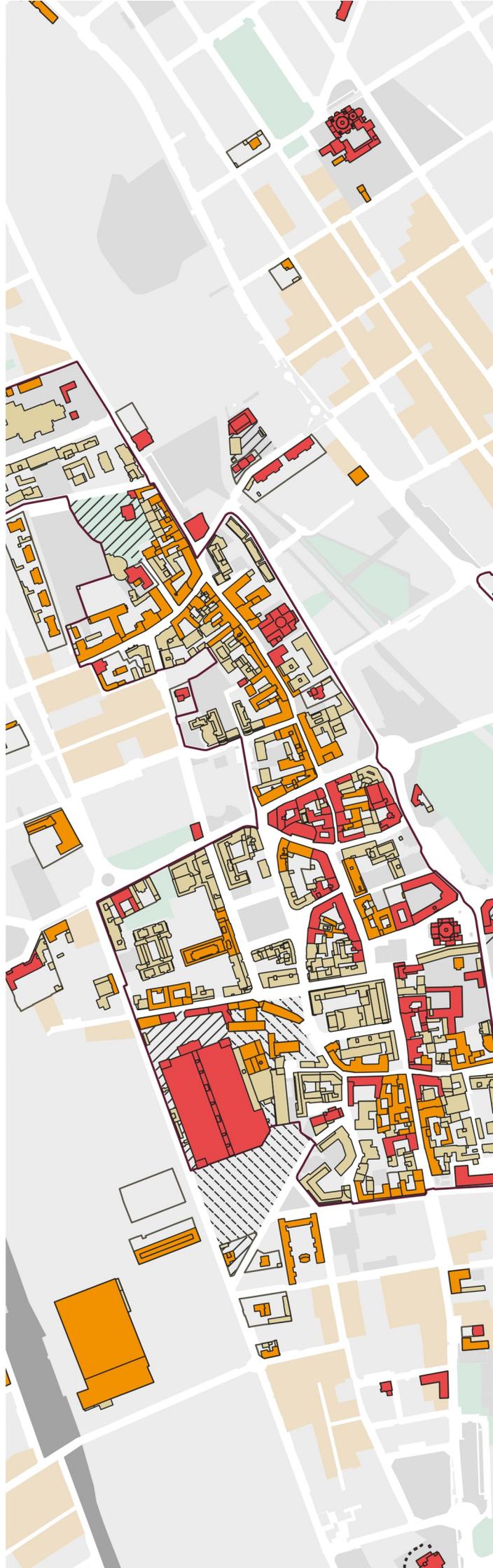
solo rivolti alla tutela dell'edificio individuato, ma che tengono in considerazione quali “elementi fondamentali e integranti dell'ambiente urbano dei NAF” i parchi, i giardini, le aree verdi di interesse pubblico, i cortili e giardini privati, anche di interesse storico, spazi di rilievo di uso pubblico, quali marciapiedi, piazze, spazi pubblici pavimentati e i parcheggi”. Pertanto, l'obiettivo risulta essere quello di esercitare un respiro maggiore sulla tutela dell'edificio che si configuri anche in una qualità dello spazio pertinenziale e pubblico coerente con il paesaggio della tradizione storica.

Infatti, se da una parte le categorie A e B sono maggiormente rivolte alla tutela e valorizzazione del tessuto monumentale e di valore storico e tradizionale, la categoria C definisce uno strumento volto a recuperare gli edifici di scarso valore architettonico, allo scopo di orientare le nuove costruzioni verso soluzioni finalizzate a riqualificare e armonizzare l'edificio al particolare contesto storico-architettonico in cui è inserito

Per una lettura più attenta si rimanda alla normativa sopraindicata e alla relativa scheda allegata.



- 1 Cascina Vecchia
- 2 NAF Olmina
- 3 Carcere Mandamentale, Chiesa di San Martino e Ville storiche
- 4 Gabinella e Ville storiche
- 5 Chiesa di Santa Teresa e Ville storiche
- 6 Palestra Teatro, Case operaie e Ville storiche
- 7 Casa Cairoli e Ville storiche
- 8 Tiro a segno nazionale
- 9 Villaggio Frua e Coop Avanti
- 10 Villaggio Frua
- 11 Palazzina ex Mario Pensotti e Ville storiche
- 12 NAF Legnano, Museo Sutermeister, ex Bernocchi
- 13 NAF Legnano, NAF Legnarello, ex Cantoni
- 14 NAF Legnarello, Chiesa Santissimo Redentore
- 15 Ex ILA e Ville storiche
- 16 Ex Colonia Elioterapica
- 17 Chiesa di San Giuseppe
- 18 Ville con giardino e storiche
- 19 Quartiere Tosi e Ville storiche
- 20 NAF Legnano, ex Dopolavoro Tosi
- 21 NAF Legnano, San Magno
- 22 NAF Legnarello, Istituto Tecnico dell'Acqua
- 23 Ospizio S. Erasmo, Palazzo Croci
- 24 Ex Parco ILA, Ex Ospedale
- 25 NAF Canazza, Ex Caserma Cadorna
- 26 NAF Cascina Mazzafame
- 27 Chiesa SS Martiri, ex case operaie
- 28 NAF Legnano, Ex Tosi
- 29 NAF Legnano, Sant'Ambrogio
- 30 Ex dell'Acqua, Ville storiche
- 31 Ex Ospedale, Case storiche
- 32 Villa Pezzati, Villa Borsani e Ville storiche
- 33 NAF Cascina Ponzella
- 34 Ex fonderia via Firenze, ex Tosi
- 35 Case operaie ex Tosi
- 36 Ex Tosi
- 37 Casa Novara, Casa Turati e Ville storiche
- 38 NAF Castello e edifici storici
- 39 Chiesa S. Giovanni Battista
- 40 Santuario Santa Maria delle Grazie
- 41 NAF Castello
- 42 NAF San Bernardino



PTR

Soglie di riduzione del consumo di suolo

Per tutti i Comuni della Lombardia - Riduzione della superficie degli AT del Documento di Piano (vigente al 2 dicembre 2014) su suolo libero

al 2025 riduzione del **- 25% / - 30%** degli AT a destinazione prevalentemente residenziale
riduzione del **- 20%** degli AT a destinazione per altre funzioni urbane

al 2030 riduzione del **- 45%** degli AT a destinazione prevalentemente residenziale

al 2050 consumo di suolo regionale = **ZERO**

PTM

Soglia di riduzione del consumo di suolo

Definita per ogni Comune - Riduzione della superficie degli AT del Documento di Piano (vigente al 2 dicembre 2014) su suolo libero

al 2025 per il Comune di Legnano: riduzione del **- 60%** degli AT per tutte le funzioni

RIPENSARE IL TERRITORIO E I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE

Riequilibrare lo scenario previsionale del Piano, tra riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbano diffusa

La **nuova concezione di Piano** che la Variante generale al PGT intende introdurre e mettere in campo si basa su azioni ben definite all'interno di un quadro strategico che in modo netto pone al centro la Città consolidata, analizzandola nel dettaglio, identificandone punti di forza e fragilità, con l'obiettivo di decodificarne il funzionamento e mettendo a punto dispositivi normativi finalizzati all'incentivazione di processi di rigenerazione dal suo interno, che in modo sistemico e nel lungo periodo sapranno concretamente innescare una rigenerazione diffusa della città: recupero delle aree degradate e sottoutilizzate, valorizzazione del complesso sistema di servizi e la sua integrazione, la ridefinizione del rapporto tra paesaggio antropizzato e paesaggio naturale, la costruzione di una nuova immagine della Città.

In una simile visione strategica le grandi trasformazioni delle passate epoche urbanistiche cittadine vengono messe in secondo piano, lasciando posto ad una maggiore flessibilità delle trasformazioni legate agli **AT – Ambiti di Trasformazione** e ai **PA – Piani Attuativi** che dovranno contribuire al miglioramento della città pubblica. Ad ogni trasformazione dovrà in ogni caso corrispondere un proporzionale coinvolgimento nell'attuazione delle azioni e strategie di Piano, in modo da compensare al loro carico in termini sia urbanistici ma soprattutto ambientali, contribuendo al miglioramento della qualità delle trasformazioni. Anche le **AC - Aree di Compensazione** contribuiranno al disegno del paesaggio urbano con aree verdi che prenderanno parte al sistema ambientale della Città.

In questo modo prenderà luogo una **rigenerazione urbana diffusa della città** che a partire dalle previsioni delle trasformazioni urbanistiche, contribuirà al soddisfacimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio delle risorse territoriali ed energetiche.

Inoltre le nuove previsioni e i processi di rigenerazione saranno delineati su un ben definito schema di **REC – Rete Ecologica Comunale**: un reticolo di interconnessioni fisiche ecologicamente compatibili, avrà il compito di relazionare la Città e le sue componenti, sia fisiche che ambientali, e di legare le nuove trasformazioni previste con interventi finalizzati alla valorizzazione e alla fruizione del territorio agricolo circostante, oltre a garantire opportune connessioni con la città consolidata e all'integrazione del complesso sistema dei servizi cittadini. I progetti contribuiranno al disegno della REC tramite aree verdi a cessione e filari alberati, definiti nelle Schede d'ambito al fine di implementare la rete ecologica già esistente.

In quest'ottica si è ritenuto fondamentale il concetto di de-impermeabilizzazione che contribuisce al bilancio ecologico del suolo e, in generale, ad una migliore visione di sviluppo della città per i prossimi anni.



Il Comune di Legnano è dotato di **Piano di Governo del Territorio (PGT 2.0)** approvato con DCC n. 29 del 08 marzo 2017, che ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL SAC n. 26 del 28 agosto 2017.

A seguito dell'entrata in vigore dello strumento urbanistico generale, che aveva sostituito il vecchio **Piano di Governo del Territorio (PGT 1.0)** approvato con DCC n. 100 del 28 ottobre 2011 e che ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL SAC n. 3 del 18 gennaio 2012, vi è stata una **Rettifica di errori materiali** agli atti di PGT approvata con DCC n.31 del 28 marzo 2017. Inoltre vi è stata una **Variante di revisione e semplificazione dell'impianto normativo del PGT**, atti approvati con DCC n. 25 del 17 luglio 2020 con la pubblicazione sul BURL n.35 del 26 agosto 2020.

Successivamente all'entrata in vigore della LR 18/2019, che ha introdotto il tema della rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio dismesso, il Comune di Legnano con la DCC n. 128 del 18 maggio 2021 ha individuato gli ambiti di esclusione del recupero dei piani terra esistenti, ha approvato l'Applicazione delle deroghe al PGT, ai sensi dei commi 5 ter e 5 quater, dell'art. 11, della lr.12/2005 e ss.mm.ii con la DCC n.182 del 30 giugno 2021, con la DCC n.181 del 30 giugno 2021 ha invece individuato gli **Ambiti della Rigenerazione urbana e territoriale** e con la DCC n.183 del 30 giugno 2021 ha individuato il **patrimonio edilizio dismesso con criticità**.

Infine, in riferimento al procedimento di variante al PGT al quale si riferisce la presente relazione illustrativa:

- L'Amministrazione Comunale di Legnano, in data 03 agosto 2021 con DGC n. 154, ha avviato il procedimento di redazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, quindi del Nuovo Documento di Piano e Varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT, unitamente alla VAS;
- Con medesimo avviso pubblico è stato dato avvio alla raccolta di suggerimenti e proposte, da presentare entro il termine del 15 ottobre 2021.

Sullo scadere del PGT 2.0 è stato approvato il Documento di Inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento approvato con DCC n.161 del 13/09/2022 al fine di attuare l'AT di rilevanza per i due comuni Legnano e Cerro Maggiore.

DP - DOCUMENTO DI PIANO

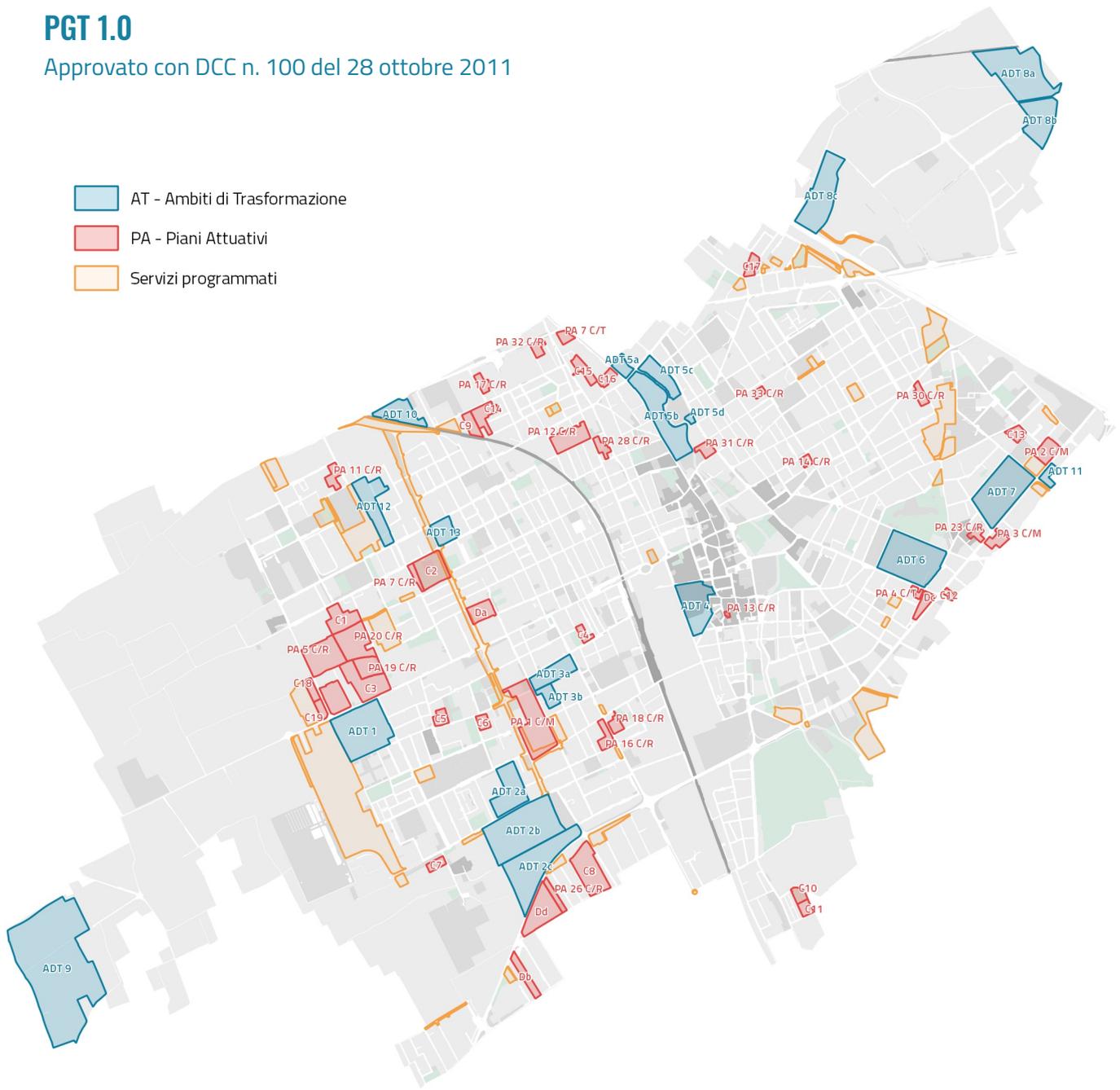
Il Documento di Piano dell'attuale PGT, come indicato in precedenza, risulta essere ad oggi non più vigente, essendo decorsi i 5 anni di validità definiti dall'art. 8 della LR 12/2005 e ss.mm.ii, e a causa della sua non prorogabilità ai sensi della LR 31/2014 e ss.mm.ii. in quanto il PGT 2.0 è stato approvato successivamente all'entrata in vigore della legge regionale sul consumo di suolo, quindi non rientrante nelle casistiche definite dalla legge stessa.

Ne deriva che, allo stato attuale, le strategie e le previsioni in esso contenute non sono più valide e attuabili. Gli orientamenti strategici del documento sono stati basati sulle seguenti politiche del territorio:

- preservare il suolo riducendo il consumo di suolo;
- ridefinizione delle trasformazioni;

PGT 1.0

Approvato con DCC n. 100 del 28 ottobre 2011



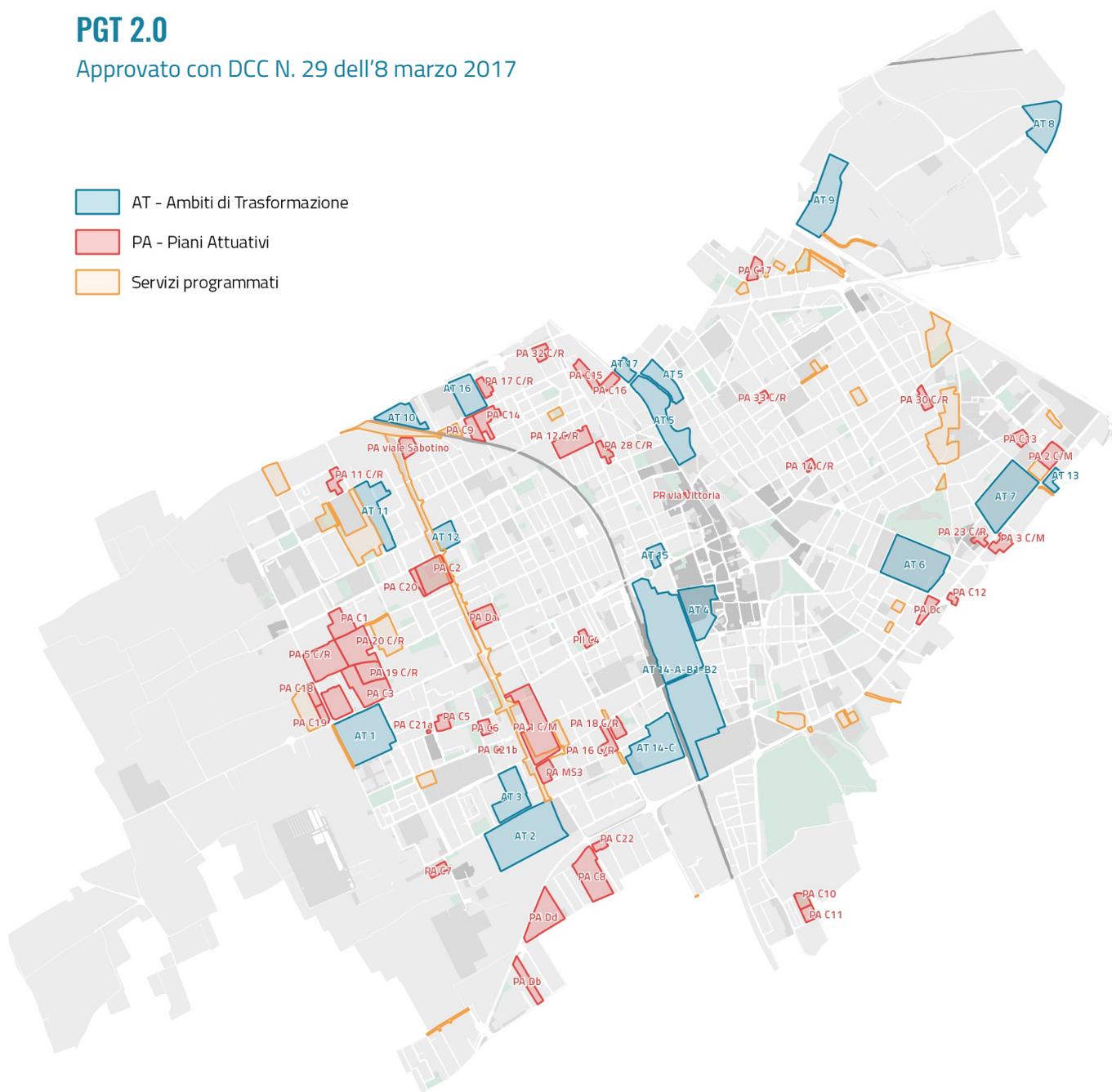
DP - Documento di Piano PR - Piano delle Regole PS - Piano dei Servizi

N°	13 AT	23 PA 24 CVG	40 AP
di cui attuati o in attuazione	0 AT	0 PA 23 CVG	
ST	1.115.619 mq	551.670 mq	556.476 mq
SL Tot.	557.950 mq	334.906 mq	166.943mq
SL Res.	110.025 mq	268.711 mq	-
Abitanti t.	2.201 ab	5.374 ab	-

PGT 2.0

Approvato con DCC N. 29 dell'8 marzo 2017

- AT - Ambiti di Trasformazione
- PA - Piani Attuativi
- Servizi programmati



DP - Documento di Piano

PR - Piano delle Regole

PS - Piano dei Servizi

N°	17 AT	30 PA 18 CVG	31 AP
di cui attuati o in attuazione	1 AT	3 PA 17 CVG	
ST	974.678 mq	551.111 mq	293.668 mq
SL Tot.	469.600 mq	319.233 mq	88.063 mq
SL Res.	131.660 mq	261.252 mq	-
Abitanti t.	2.633 ab	5.259 ab	-

- ridimensionamento del PGT;
- adeguamento alla pianificazione sovracomunale.

Per quello che concerne la "Città delle trasformazioni", il Piano attribuiva particolare importanza agli AT – Ambiti di Trasformazione anche se hanno trovato poi scarsa attuazione, infatti dei 17 AT individuati dal Piano solo 1 ha trovato attuazione nel corso della validità dello stesso.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano possedevano la capacità di generare 469.600 mq di SL e 2.633 abitanti teorici.

PR - PIANO DELLE REGOLE

Il PGT 2.0 individua i **PA - Piani Attuativi**, ereditati dal PRG le **Zone C**, definite dal vecchio Piano e distinte in tre tipi di sottozona in base alla destinazione funzionale dell'area. Il PRG distingueva con "Zona C/R" i piani attuativi a prevalenza residenziale, con "Zona C/T" i (4) piani attuativi a prevalenza terziario e con "Zona C/M" i (4) piani attuativi a destinazione mista. Queste zone, in quanto non esaurite al momento dello scadere del PRG sono state quindi recepite nel PGT 1.0 come **CVG** e successivamente anche nel PGT 2.0. Oltre ai CVG, il Vigente PGT 2.0 presenta **30 PA - Piani Attuativi**.

Si può notare, in riferimento alle tabelle riportate nelle prossime pagine che nonostante lo sforzo sia quello di rigenerare e riqualificare la città consolidata attraverso i piani attuativi e i CVG, Legnano ha riscontrato difficoltà nel dare attuazione alle previsioni. Si ravvisa però che, di tutti i Piani Attuativi e CVG previsti, pochissimi hanno trovato attuazione.

Una delle criticità del Piano 2.0 è la classificazione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) in modo generico a cui vengono attribuiti Indici Territoriali elevati, senza garantire una distinzione più minuziosa in base alle caratteristiche e necessità delle singole aree, dei quartieri e della città.

Obiettivo della Variante al PGT sarà quindi la rigenerazione della città consolidata non solo attraverso la pianificazione attuativa, ma anche tramite **l'incentivazione del Tessuto Urbano Consolidato**.

PS - PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi vigente mostra una scarsa definizione delle diverse tipologie di servizi, risultando quindi generica e senza specifiche distinzioni ed analisi né a scala di quartiere né a scala sovracomunale, nonostante la città risulti un polo per i comuni limitrofi. Il Comune di Legnano presenta, inoltre, un'insufficiente dotazione di servizi su suolo comunale rispetto alle esigenze reali della Città e dei cittadini, quindi l'offerta di servizi risulta sottodimensionata rispetto al fabbisogno.

Il Piano dei Servizi vigente ha classificato la dotazione complessiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, definendo una serie di strategie e di interventi volti alla valorizzazione del sistema dei servizi esistenti, al loro potenziamento in relazione ai carichi insediativi derivanti dalle trasformazioni previste e la definizione di interventi di fruizione oltre che di valorizzazione del paesaggio agricolo interno al PLIS.

All'interno del Piano dei Servizi sono presenti gli **AP- Ambiti della Perequazione**, ovvero aree a servizio alle quali il PGT Vigente attribuisce un indice pari a 0,3 mq/mq: questi diritti volumetrici, nel caso non venissero utilizzati, erano trasferiti al **registro dei diritti volumetrici**. Anche questo meccanismo non ha mostrato grande attuazione, infatti solo 5 di queste aree hanno utilizzato i diritti volumetrici. Rimangono ancora in sospeso circa 4.000 mq.

A partire da questo quadro pianificatorio e conseguente scenario previsionale il "Nuovo PGT" avrà il compito di definire una strategia complessiva per i Servizi esistenti e per quelli di nuova previsione, definendo anche progetti puntuali che tengano in considerazione i quartieri e le loro possibili esigenze. Ulteriore obiettivo sarà quello di definire delle previsioni nelle Aree della Perequazione che nella Variante al PGT prenderanno il nome di AC-Aree di Compensazione e avranno un indice più moderato.

PROGETTUALITÀ

RIDEFINIZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE



NdA | PR - Piano delle Regole

Art. 44 - SCHEDE PA - Criteri e indirizzi per l'attuazione

DA | DP - Documento di Piano

Art. 6 - Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

La nuova visione per la Città di Legnano si compone di diverse parti a seconda degli obiettivi e delle macrostrategie precedentemente illustrate. Le trasformazioni giocano un ruolo fondamentale per il perseguimento di tutti gli obiettivi della presente Variante.

Gli AT - Ambiti di Trasformazione e i PA - Piani Attuativi, infatti, prevedono non solo la realizzazione di opere all'interno del proprio perimetro di attuazione, ma anche all'esterno. Questi ambiti concorreranno al disegno complessivo di città pubblica della Città. Attraverso questa strategia il progetto di città futura potrà essere attuato non solo attraverso il metodo di pianificazione tradizionale e quindi dal Piano dei Servizi, ma anche e soprattutto grazie all'attuazione delle trasformazioni del Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il DP - Documento di Piano, come già detto precedentemente, è lo strumento che permette di programmare una visione per lo sviluppo futuro di Legnano e di costruirla componendo strategie, interventi e progetti sul territorio. La nuova visione per il territorio si compone quindi degli AT - Ambiti di Trasformazione, degli AR - Ambiti della Rigenerazione urbana e territoriale, e dello schema di REC - Rete Ecologica Comunale; progetti guidati da strategie di rigenerazione del territorio, di miglioramento delle connessioni verdi esistenti e dalla creazione di nuovi spazi non solo per i cittadini.

Temi cardine e fondamentali durante la pianificazione di questo strumento sono stati dunque anche quelli legati al miglioramento della qualità dell'urbanizzato e quindi della vita, della tutela dei beni e dei centri storici anche tramite la salvaguardia e valorizzazione del vasto patrimonio architettonico, sia storico che contemporaneo, oltre che alla tutela delle memorie industriali, al bilanciamento delle previsioni calibrato che riduca al minimo indispensabile il nuovo consumo di suolo naturale e consideri invece come **prioritari gli interventi di recupero delle aree dismesse**, ristrutturazione e riuso di tutti gli immobili dismessi, in disuso o in stato di abbandono e fatiscenza.

L'idea che il DP - Documento di Piano porta avanti per lo sviluppo dei prossimi anni di Legnano è quella di una Città in cui il territorio agricolo, naturale ed urbanizzato siano altamente accessibili e connessi tra loro, in cui la fruibilità degli spazi aperti funga da attrattore anche per i comuni limitrofi. Una Città in cui sia possibile spostarsi a piedi o in bicicletta in sicurezza e in cui la qualità dell'abitare e della vita diventino il tratto distintivo.

Per ottenere questo obiettivo, come accennato, ci si è avvalsi di strumenti di pianificazione tradizionali, quali gli AT - Ambiti di Trasformazione. Rispetto al Piano vigente si è scelto di **ridurre le loro dimensioni territoriali** e le **volumetrie insediabili**, così da poter ottenere **una riduzione del consumo di suolo all'interno degli stessi**. Così facendo si prevede un abbassamento del carico insediativo, che consentirà di privilegiare la qualità dell'abitare rispetto alla quantità. Si prevedono inoltre azioni volte alla de-impermeabilizzazione del suolo negli ambiti densamente urbanizzati. Questo in ragione del fatto che i progetti in previsione sugli AT - Ambiti di Trasformazione dovranno non solo rispettare, anche se in modo non totalmente vincolante, alcuni accorgimenti nella costruzione dei complessi e dei terreni permeabili.

Questo risultato si è ottenuto prevedendo maggiori aree verdi a cessione all'interno del perimetro degli ambiti, oltre a numerose piantumazioni e alberature. Queste prospettive si inseriscono su una duplice strategia: da una parte **influiscono positivamente sul bilancio ecologico** e dall'altra **contribuiscono alla costruzione della REC - Rete Ecologica Comunale**.

I progetti per gli AT - Ambiti di Trasformazione sono progettati in modo da porre al centro il progetto della città pubblica, riequilibrando le disparità tra le varie parti che la costituiscono, garantendo una buona dotazione di servizi in ogni quartiere e incentivando processi di rigenerazione dello spazio pubblico in luoghi specifici e potenzialmente percepibili come nuove centralità locali. I contenuti e le caratteristiche di ogni ambito sono riportati nelle **"Schede AT - Ambiti di Trasformazione"**, che sono parte integrante ed essenziale delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano della Variante al PGT, a cui si rimanda per una lettura approfondita. Le schede, di orientamento per la progettazione degli interventi che verranno realizzati attraverso i Piani attuativi, declinano gli obiettivi proposti per ogni Ambito di Trasformazione attraverso una serie di elementi costituenti e contengono: i dati dello stato di fatto, l'inquadramento dell'area le strategie, lo schema progettuale, i parametri urbanistici che esprimono i limiti dimensionali, la SL massima (composta da una SL propria e una SL da ricavare attraverso le aree di compensazione del Piano dei Servizi) insieme ad una descrizione dei vincoli. Per una lettura approfondita del singolo ambito comprensivo delle previsioni edificatorie si rimanda sempre all'allegato delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano. In attuazione delle STTM del PTM vigente, l'attuazione dell'AT 6 Ex Tosi Nord per dimensioni, funzioni insediabili e possibili ricadute territoriali ambientali e infrastrutturali, dovrà avvenire con il coinvolgimento della Città metropolitana di Milano secondo le indicazioni di cui all'art. 10 delle NdA del PTM vigente. La proposta di piano attuativo dovrà essere argomentata con un documento definito "Bilancio delle diffusività territoriali", teso a rappresentare gli effetti delle esternalità sul capitale naturale, sui servizi ecosistemici, sui funzionamenti territoriali e infrastrutturali e finalizzato, sulla scorta

Gli AT e i PA prevedono la realizzazione di opere nel proprio perimetro e all'esterno. Concorreranno al disegno complessivo di città pubblica futuro, che potrà essere attuato non solo attraverso il metodo di pianificazione tradizionale ma anche grazie all'attuazione delle trasformazioni.

delle risorse ritraibili dall'attuazione della proposta, a indicare soluzioni di minimizzazione e mitigazione degli impatti, di compensazione degli impatti non mitigabili e di allocazione perequata dei vantaggi tra tutti i comuni investiti dalle esternalità. I criteri per la redazione del Bilancio delle diffusività territoriali sono fissati da Città metropolitana di Milano con Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n.6462 del 04/08/2023.

In attuazione delle STTM del PTM vigente, l'attuazione dell'AT 6 Ex Tosi Nord, dell'AT 7 Ex Tosi Sud, dell'AT 19 Ex Gianazza e degli AR6 e AR7, che per dimensioni, funzioni insediabili e possibili ricadute territoriali ambientali e infrastrutturali, dovrà avvenire con il coinvolgimento della Città metropolitana di Milano secondo le indicazioni di cui all'Art. 10 delle NdA del PTM vigente.

PA - PIANI ATTUATIVI

Il Piano delle Regole individua all'interno del Tessuto Urbano Consolidato gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa denominati PA – Piani Attuativi, per i quali le Norme di Attuazione definiscono particolari disposizioni normative finalizzate all'incentivazione del recupero di queste porzioni di città consolidata. Le Schede dei Piani Attuativi, che sono parte integrante ed essenziale delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, ne definiscono gli obiettivi e i criteri generali di intervento, oltre a definire i principali indici e parametri urbanistici, che dovranno essere soddisfatti dai singoli progetti di recupero in fase attuativa. I comparti urbanistici individuati come PA interessano sia porzioni di completamento del Tessuto Urbano Consolidato che situazioni per le quali si prevede **l'attuazione di progetti di recupero edilizio e riqualificazione urbanistica**, in grado di innescare, data la localizzazione e la dimensione di alcuni di essi, **processi di rigenerazione urbana**. I contenuti e le caratteristiche di ogni ambito sono riportati nelle **"Schede PA - Piani Attuativi"**, che sono parte integrante ed essenziale delle Norme di Attuazione del Piano della Regole della Variante al PGT, a cui si rimanda per una lettura approfondita.

L'idea che il PR – Piano delle Regole porta avanti per lo sviluppo del futuro della Città di Legnano è quella di

una Città in cui il territorio naturale e urbanizzato siano altamente accessibili e connessi tra loro. Per arrivare a questo obiettivo, come accennato, ci si è avvalsi innanzitutto di strumenti quali i PA – Piani Attuativi. Rispetto al Piano vigente, si è optato per una riduzione non solo del numero assoluto di ambiti, ma anche delle dimensioni territoriali e delle volumetrie insediabili, così da poter ottenere una miglior qualità urbana e vivibilità. All'interno delle schede e degli schemi progettuali si prevede un **aumento di utilità pubbliche** e maggiori aree in cessione a verde, oltre che **nuove alberature e piantumazioni** al fine di creare un vero e proprio progetto di Città che non si limiti solo al perimetro delle aree stesse. Le schede, di orientamento per la progettazione degli interventi che verranno realizzati attraverso i Piani Attuativi, declinano gli obiettivi proposti per ognuno attraverso una serie di elementi costituenti e contengono: i dati dello stato di fatto, l'inquadramento dell'area le strategie, lo schema progettuale, i parametri urbanistici che esprimono i limiti dimensionali, la SL massima (composta da una SL propria e una SL da ricavare attraverso le aree di compensazione del Piano dei Servizi) insieme ad una descrizione dei vincoli. I nuovi insediamenti verranno realizzati sulla base del migliore disegno urbanistico

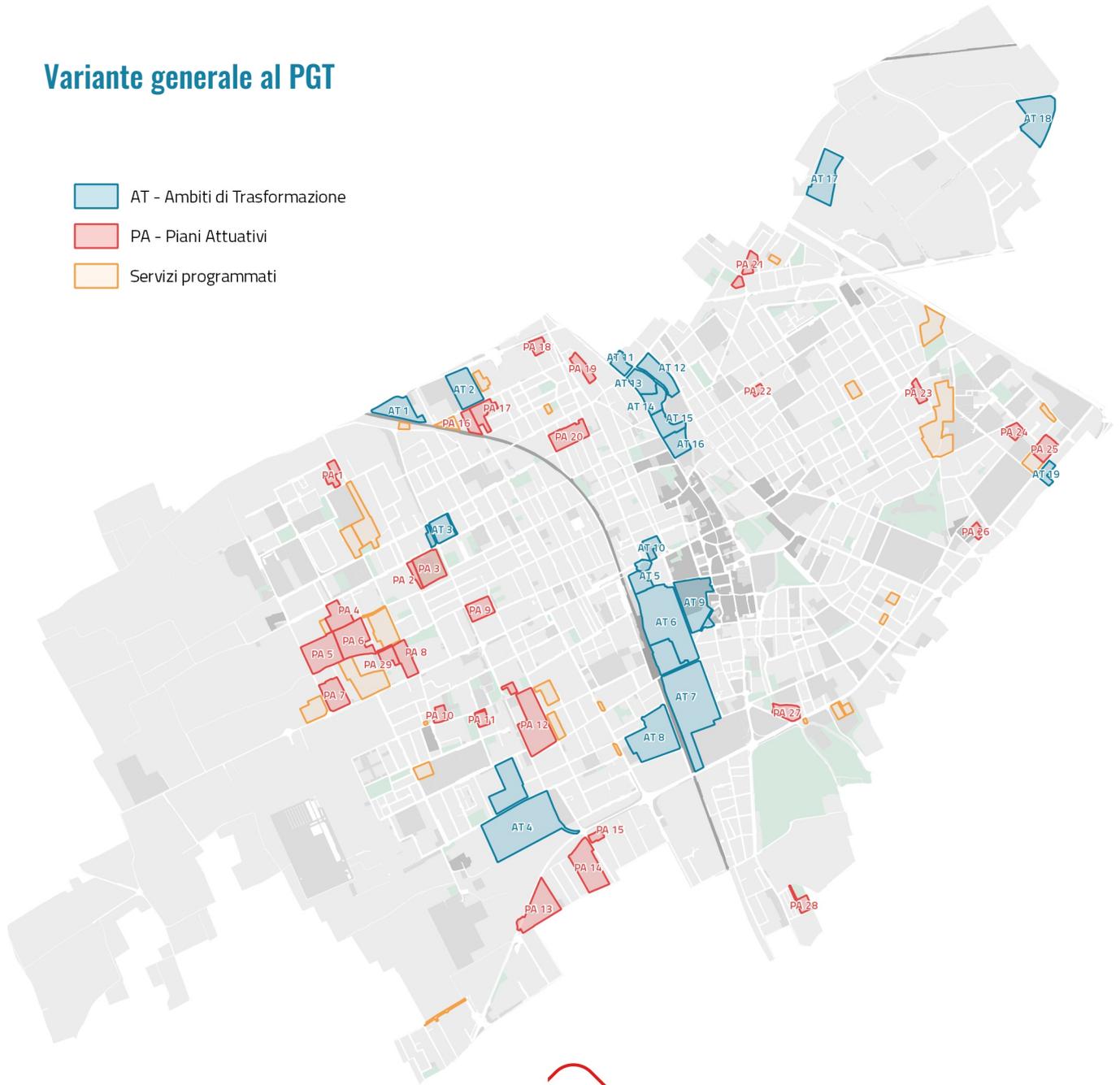
possibile, indipendentemente dall'assetto della proprietà. Ciascun proprietario disporrà comunque dei diritti edificatori proporzionali all'estensione della sua proprietà e dovrà sottostare agli obblighi di cessione altrettanto proporzionali.

Per una lettura approfondita del singolo ambito comprensivo delle previsioni edificatorie si rimanda alle specifiche Schede degli PA – Piani Attuativi, allegate alle NdA – Norme di Attuazione del Piano delle Regole. Altri ambiti, di particolare sensibilità naturalistico-paesaggistica, di complessa attuazione e di scarso valore strategico, sono stati definiti invece come **AC - Aree di Compensazione** e sono inclusi nel Piano dei Servizi del presente strumento urbanistico. A queste aree è stato assegnato un indice territoriale specifico che corrisponde ad una SL che dovrà concorrere alla capacità edificatoria massima ammissibile all'interno delle schede degli AT - Ambiti di Trasformazione e dei PA – Piani Attuativi. L'insieme di questi ambiti così strutturati concorre, tramite cessioni, connessioni e opere di mitigazione e compensazione, alla costituzione della REC - Rete Ecologica Comunale. Le tipologie, le modalità e gli obiettivi sono specificati nella parte successiva di questa relazione "Previsioni per la Città dei Servizi".



Variante generale al PGT

- AT - Ambiti di Trasformazione
- PA - Piani Attuativi
- Servizi programmati



<p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: #4682B4;">19 AT</p> <p>ST 705.399 mq SL 322.250 mq SL Residenziale 85.150 mq SL Altre funzioni 210.100 mq Abitanti teorici 1.708</p>	<p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: #E9967A;">29 PA</p> <p>ST 427.658 mq SL 132.700 mq SL Residenziale 108.400 mq SL Altre funzioni 24.300 mq Abitanti teorici 2.039</p>	<p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: #FFA500;">27 AC</p> <p>2 Strada in previsione</p> <p>ST 247725 mq SL 36.512 mq</p>
--	--	---

RIGENERAZIONE URBANA



DA | DP - Documento di Piano

Art. 9 - Criteri per l'attuazione degli Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale

DA | DP - Documento di Piano

Schede AR

Art. 9 - Criteri per l'attuazione degli Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E RIGENERAZIONE URBANA IN LOMBARDIA: IL QUADRO NORMATIVO

Regione Lombardia, con l'emanazione della LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", ha introdotto una serie di effetti, sia di indirizzo, sia di controllo, sugli strumenti di pianificazione territoriale, ed in particolar modo sui PGT comunali.

Obiettivo prioritario di tale legge è la riduzione del consumo di suolo agricolo non ancora edificato, da perseguire incentivando interventi edilizi su aree già urbanizzate e trasformate, siano esse degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare; per tali ragioni, introduce diverse modifiche alla legge urbanistica regionale (LR 12/2005), attribuendo specifici compiti ai diversi enti coinvolti (Regione, Province, Città Metropolitana, Comuni).

Un ulteriore impulso a tali obiettivi è stato dato con l'emanazione della LR 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente", con la quale Regione Lombardia ha reso prioritarie quelle azioni volte a migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, mediante processi di rigenerazione urbana e territoriale, così definiti:

- **rigenerazione urbana:** l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- **rigenerazione territoriale:** l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

All'interno di tali ambiti, la suddetta normativa prevede la possibilità di applicazione di una serie di incentivi volti alla riqualificazione dell'ambiente costruito o di riorganizzazione dell'assetto urbano.

Partendo da tali dispositivi normativi, le NdA del DP li declinano all'interno della presente Variante al PGT, specificandoli come ben riepilogato al successivo paragrafo. Inoltre, in ottemperanza a tali disposizioni, il Comune di Legnano ha provveduto tempestivamente ad individuare gli AR - Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale mediante DCC n. 181 del 30/06/2021, portando a compimento quanto richiesto dalla normativa regionale. Tale delibera ha puntualmente individuato e cartografato gli AR,

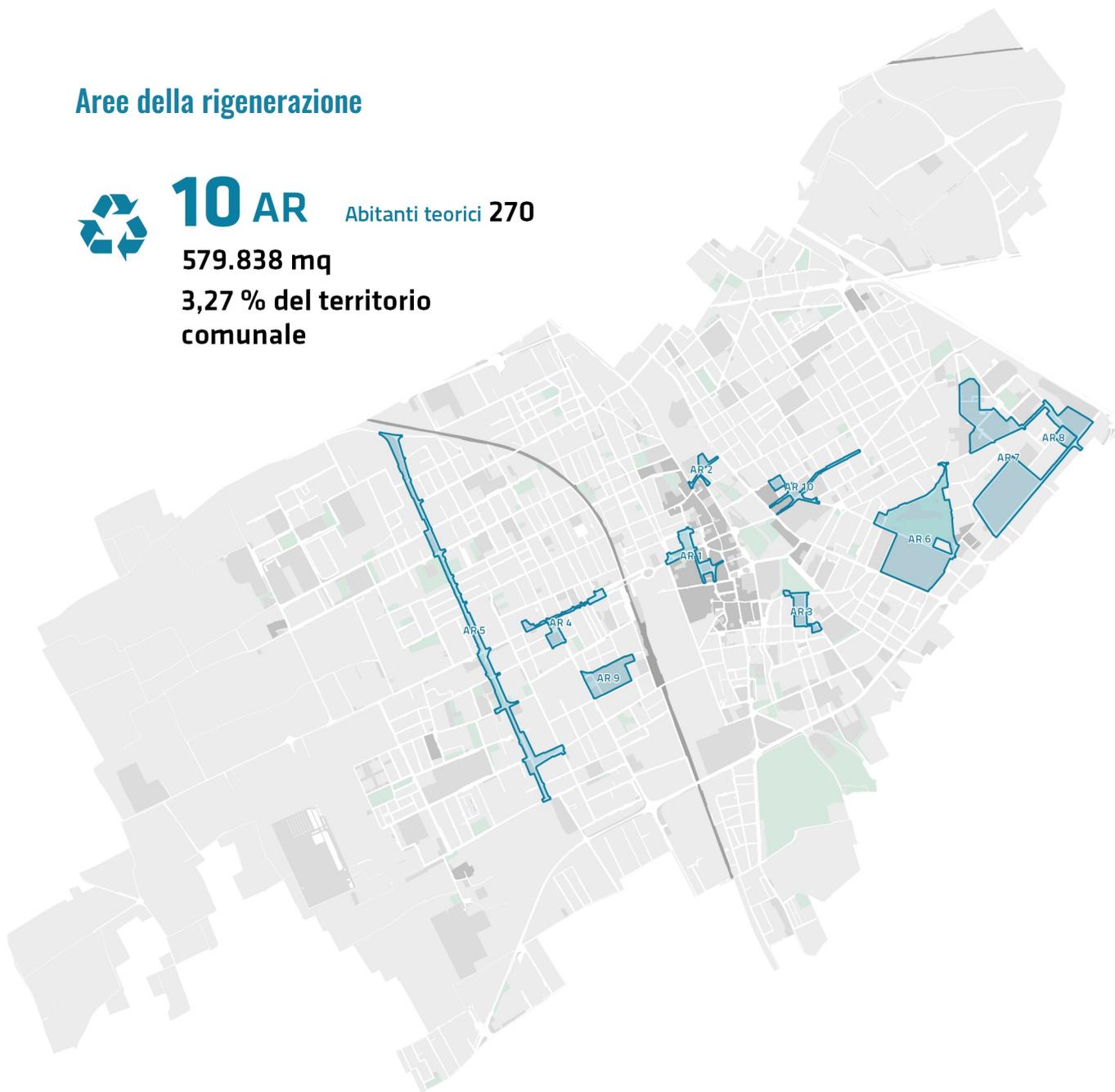
Aree della rigenerazione



10 AR **Abitanti teorici 270**

579.838 mq

3,27 % del territorio comunale



AR 1	Bennet - Corso Italia - Piazza Don Luigi Sturzo	22.796,07 mq
AR 2	Croce Rossa - Via Pontida	7.450,80 mq
AR 3	Liceo Verri - Ex Palazzina GIL	17.373,20 mq
AR 4	Cinema Golden - Piazza Vittorio Veneto - Piazza del Popolo	20.500,92 mq
AR 5	Viale Sabotino	90.424,58 mq
AR 6	Sanatorio Regina di Savoia/ILA - Parco solarium	172.890,16 mq
AR 7	Centro commerciale Canazza - Croce Rossa	182.990,51 mq
AR 8	Case Comunali	8.571,12 mq
AR 9	Stadio Comunale Giovanni Mari	36.788,21 mq
AR 10	Piazza Redentore - Via Melzi	20.052,85 mq

che vengono assunti dalla presente Variante generale al PGT introducendo un nuovo ambito di rigenerazione corrispondente con il "Progetto Sabotino" del previgente strumento urbanistico e disciplinandone la loro attuazione attraverso le Disposizioni attuative del DP e le Norme di attuazione del PS.

RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO STORICO

Oggi, la presente Variante al PGT assume tra i propri obiettivi prioritari il tema della rigenerazione urbana e territoriale quale elemento cardine per una generalizzata riqualificazione del territorio comunale.

Il tema della rigenerazione urbana rappresenta infatti una strategia unitaria e integrata all'interno dei tre atti costituenti la Variante, attraverso la promozione di interventi di recupero e rivitalizzazione del sistema urbano consolidato: le trasformazioni su suolo non antropizzato risultano marginali rispetto al recupero delle aree già urbanizzate, sia che esse rientrino tra le degradate o dismesse, sia che rappresentino progetti incompiuti ereditati dai precedenti strumenti di pianificazione comunale.

Le NdA del DP, in ottemperanza ai dispositivi normativi sopra richiamati, assumono i seguenti criteri per l'attuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale:

a. **Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi finalizzati al supporto tecnico amministrativo:**

- possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito e che ne definisca la tipologia di intervento (art. 12 comma 1 – LR 12/2005 e ss.mm.ii.);
- utilizzo dello strumento del Permesso di Costruire convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo (art. 14 comma 1bis – LR 12/2005 e ss.mm.ii.).

b. **Incentivazione per elevata qualità ambientale, prevedendo la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente**

- negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 60% (art. 43 comma 2 quater – LR 12/2005 e ss.mm.ii.);
 - negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento coerenti con le disposizioni pianificatorie, gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione ridotti del 60% (art. 44, comma 8 – LR 12/2005 e ss.mm.ii.);
 - negli Ambiti della Rigenerazione, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica con una ST minima dell'unità di intervento superiore a 3.000 mq, individuata in concerto con l'Amministrazione Comunale, il contributo di costruzione è ridotto di un ulteriore 10% rispetto al precedente punto b.1), fermo restando il conseguimento degli obiettivi previsti dallo stesso;
 - negli Ambiti della Rigenerazione, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica è prevista l'indifferenza funzionale in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti disciplinati dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole. Il cambio di destinazione d'uso comporta l'automatica applicazione dei parametri attribuiti al tessuto della nuova destinazione d'uso, per come definiti dal Titolo II delle Norme di attuazione del Piano delle Regole. La destinazione d'uso "Tipologia V-Esercizi di Vicinato" avente una superficie di vendita fino a 150 mq non viene computata ai fini della SL massima insediata.
- c. **Previsione di usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati.**
- allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al

vigente strumento urbanistico (art. 51-bis – LR 12/2005 e ss.mm.ii.). L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati;

- l'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso;
- l'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.. Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazioni minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento;
- è in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo;
- sono fatte salve le ulteriori indicazioni di legge ai sensi dell'art. 51-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii.;

d. **Sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria:**

- Nei casi di convenzionamento, come stabilito dall'art. 43, comma 2-quater della LR 12/2005 e ss.mm.ii., il Comune può sempre rimodulare in riduzione (rispetto a quanto riportato al precedente punto b) il contributo di costruzione

sulla base di una valutazione economica-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli interventi a esse collegati.

In particolare il PR, attraverso la definizione di dispositivi normativi e progettuali aventi come chiaro obiettivo quello di garantire un processo diffuso di rigenerazione urbana del TUC, definisce misure ed indirizzi finalizzati alla riqualificazione edilizia e alla valorizzazione funzionale di alcune specifiche porzioni del sistema insediativo; le relative NdA devono pertanto essere viste in questo senso, ossia come una guida ai processi di trasformazione della città consolidata.

Per fare ciò, la presente Variante segue una duplice linea di intervento:

- da un lato, recepisce in modo pressoché integrale, nei propri elaborati, gli AR già individuati con la suddetta DCC, stralciando solamente l'AR5 / Via 29 Maggio – Via della Vittoria ed individuando al suo posto l'AR5 / Progetto Sabotino, del quale risulta già approvato il relativo studio di fattibilità e risultano in corso alcune attuazioni;
- dall'altro, estende il concetto di rigenerazione urbana e territoriale di cui alla normativa regionale ad intere porzioni del TUC, attraverso specifiche disposizioni contenute nelle NdA del PR che permettono l'accesso ad incentivi progressivi in relazione alla complessità dei progetti di rigenerazione e ristrutturazione urbanistica che verranno presentati. Per un maggiore approfondimento di tale tema si rimanda al capitolo "Rigenerazione e qualità urbana diffusa" della presente Relazione.

Si evidenzia inoltre come tali interventi saranno maggiormente governati mediante l'utilizzo di PdC convenzionati (o Piani Attuativi), il che consentirà di ottenere una miglior qualità urbana, delle maggiori utilità pubbliche ed un complessivo miglioramento dei diversi quartieri/ambiti locali in termini di dotazione di servizi, aree verdi fruibili, elementi di connessione tra gli stessi. Le specifiche discipline di attuazione dei singoli "Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale" sono pertanto demandate al PR e al PS, secondo le rispettive attribuzioni, ai quali si rimanda. In particolare, per quanto riguarda il PS, si segnala che molti degli interventi previsti all'interno degli AR verranno realizzati mediante le attuazioni catalogate nelle schede "Progetti di Città" allegate allo stesso PS.

CONSOLIDARE E RAFFORZARE RETI E RELAZIONI

Il progetto della Città pubblica al centro delle nuove strategie territoriali

Nell'idea comune di Città, la componente pubblica e la componente privata giocano un ruolo complementare e inscindibile che genera un sistema co-influente e che spesso viene sottovalutato nelle sue ripercussioni sulla città come elemento unitario. Come un grande condominio, la necessità di trovare una condivisione di spazi e beni diviene elemento portante dello stesso sistema sul quale si fonda la vita fuori dagli spazi privati (dell'abitare, del lavoro e del commercio) e sul quale si ripercuote la vita quotidiana dei cittadini e la ricerca di risposte a domanda di servizi.

La Macro Strategia **Consolidare e rafforzare reti e relazioni** lavora esattamente in quello spazio di mezzo che è la città pubblica e cerca di leggere, interpretare e progettare proponendo una visione che non vuole proporre un rapporto distaccato nel quale la città pubblica e la città privata sono comparti ben distinti e separati. La concezione di Città Pubblica, che in questa sede si vuole comprendere, si identifica all'interno di una sovrapposizione di "confini sfumati" che permette una concezione dello spazio pubblico e privato caratterizzato da una maggior continuità e ibridazione.

La città di Legnano risulta un contesto molto particolare in considerazione della Città Pubblica. La forma urbana compatta e densa ha generato un sistema urbano che vede una forte dipendenza dell'intera città verso il suo centro urbano più storico e centrale. Tale effetto "calamita" incrementa, se può essere considerato positivo, per i quartieri più centrali, risulta un elemento da comprendere più profondamente nei quartieri più marginali nei quali la presenza di una popolazione consistente distribuita su un territorio più ampio risulta maggiormente influenzata dalla quantità e relativa qualità dei servizi presenti.

Consolidare e rafforzare reti e relazioni significa anche trovare un equilibrio proficuo all'interno di un ampio sistema dei servizi che non sussiste esclusivamente all'interno di una scala orizzontale, costituita dall'insieme di servizi presenti sul territorio comunale, ma che deve giocare in maniera più proficua su una scala verticale, cioè all'interno dell'insieme della rete di servizi di rilevanza sovracomunale e metropolitana che vede la Città di Legnano come un nodo importante tra l'asse che congiunge l'aeroporto di Malpensa a Milano, passando per MIND.

Infatti, il PTM - Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano vede il Comune di Legnano come **Polo urbano attrattore per l'erogazione dei servizi di area vasta di rilevanza metropolitana**. Tale presupposto definisce ulteriori responsabilità al Piano di Governo del Territorio che ha il compito non semplice di definire l'eventuale necessità di servizi sovracomunali. A tale valutazione, la stessa città metropolitana, attraverso le **Strategie Tematiche Territoriali Metropolitane** introduce nel sistema pianificatorio la presenza dei **Luoghi Urbani della Mobilità** come elementi collocati nei pressi dei principali luoghi di trasporto pubblico, nel caso della città di Legnano la stazione ferroviaria, definendoli come luoghi prioritari per il rafforzamento della mobilità di interscambio inerente il luogo della stazione

CONSOLIDARE E RAFFORZARE RETI E RELAZIONI

in prossimità della quale il PGT dovrà dare collocazione prioritaria, ma non esclusiva, ai servizi di livello sovracomunale utili a valorizzare il luogo di elevata mobilità.

Se da una parte il Piano è chiamato ad ottemperare, o quanto meno a predisporre, verso gli elementi utili per coordinarsi con le indicazioni di Città Metropolitana, dall'altra, particolari forze sono state dedicate alla concezione della Città Pubblica che non si limita alla mera quantificazione dei servizi esistenti in relazione al minimo richiesto dalla normativa di riferimento (L. 1444/68). La quantificazione dei servizi definisce uno strumento di partenza per comprendere lo stato dell'arte, anche in relazione alle dinamiche socio-economiche che caratterizzano il territorio, utile ad affinare le proposte delle strategie programmatiche. Tale quadro conoscitivo viene definito per quartiere, allo scopo di far emergere peculiarità e criticità sulle quali innestare la visione del Progetti della Città Pubblica elaborato opportunamente alla scala di quartiere.

Dal punto di vista delle previsioni, poi illustrate nelle pagine seguenti, il Piano del Governo del Territorio adotta la strategia delle **Aree di Compensazione** allo scopo di acquisire sotto il pubblico controllo le superfici necessarie alla realizzazione delle previsioni qui identificate. La strategia volta a incrementare la quantità e qualità dei servizi, sulla sorta della visione precedentemente illustrata, non si conclude sulla scorta delle previsioni del Piano dei Servizi. Contributo fondamentale deriva dalle previsioni trasformative presenti nel Documento di Piano e dal Piano delle Regole che, oltre essere chiamati all'acquisizione e cessione dei terreni identificati dalle Aree di Compensazione, contribuiscono con le cessioni quantificate nella relativa scheda.

Oltre a tale sostanziale contributo derivante dalle generali Previsioni di Piano contenute nel Piano di Governo del Territorio, ulteriore stimolo per la città pubblica risulta emergere dall'incentivazione insistente sul Tessuto Urbano Consolidato. Tale incentivo, se da una parte è volto a stimolare la rigenerazione del tessuto urbano dal punto di vista dell'immobile, porta come contropartita, oltre ad una mixité funzionale più proficua, una ricaduta sulla qualità dello spazio pubblico nell'intorno del progetto capace, nella massima espressione dell'incentivo, di definire una ristrutturazione urbanistica che ridisegna lo spazio pubblico sotto una nuova luce.



UNA CITTÀ DI SERVIZI E DI PERSONE



NdA | PS - Piano dei Servizi
Art 15 - Classificazione dei servizi

Definire l'essenza della Città Pubblica non può che prendere inizio dalla necessità di ricostruire, riconoscere e definire l'insieme di servizi presenti sul territorio. Al Piano dei Servizi spetta tale onore tramite la ricognizione dei servizi presenti sul territorio, allo scopo di dargli effettiva riconoscenza cartografica.

Infatti, la configurazione del Piano dei Servizi propone una lettura del sistema della Città Pubblica complessa e articolata nella quale si individuano macrotipologie e tipologie dell'insieme di servizi che possono essere presenti in un sistema urbano. L'insieme degli elementi riconosciuti nel successivo elenco vengono rappresentati in cartografia e nelle infografiche che accompagnano la seguente relazione illustrativa. Tale classificazione si articola nel seguente modo:

▪ **I - Servizi per l'istruzione:**

Riconosce il sistema dei servizi scolastici pubblici e privati presenti sul territorio distinti per tipologia secondo il grado di istruzione definito dal Ministero dell'istruzione, Università e Ricerca.

- » I1 - Servizi per l'istruzione prescolastica
- » I2 - Servizi per l'istruzione primaria
- » I3 - Servizi per l'istruzione secondaria di I grado
- » I4 - Servizi per l'istruzione secondaria di II grado

Dai dati degli iscritti negli ultimi anni, il sistema dell'istruzione legnanese risulta interessare circa 11mila iscritti (di cui circa il 4% fragili, il 26% stranieri e circa il 35% proveniente da comuni esterni), distribuiti in circa 530 classi nelle varie sedi, sia pubbliche che paritarie, distribuite su tutto il territorio comunale.

▪ **C - Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero**

Raccoglie l'insieme di servizi pubblici e privati orientati alla messa a disposizione di edifici e strutture messe a disposizione per la necessità e/o l'intrattenimento culturale, sportivo e ricreativo.

- » C1 - Cultura
- » C2 - Sport e tempo libero
- » C3 - Servizi aggregativi e ricreativi

▪ **Is - Servizi istituzionali**

Individua l'insieme di edifici e strutture pubbliche rivolte all'esercizio della pubblica amministrazione, comprensivi di edifici amministrativi e depositi pubblici oltre che all'esercizio della pubblica sicurezza.

- » Is1 - Servizi amministrativi
- » Is2 - Servizi per la sicurezza

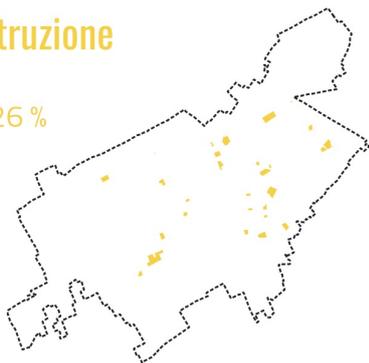
▪ **S - Servizi sanitari e socio assistenziali**

Definisce l'insieme di strutture rivolte alla sanità e alla cura nel momento in cui l'attività osservata risulta pubblica o quantomeno provvista di dovuta convenzione al sistema sanitario pubblico. Nella seguente macrotipologia sono riconosciuti anche i servizi rivolti alla tutela di persone anziane, di assistenza all'infanzia e di cura rivolta all'animale.

I - Servizi per l'istruzione

223.762 mq 1,26 %

I1 47.915 mq	0,27 %
I2 80.425 mq	0,45 %
I3 31.885 mq	0,18 %
I4 63.537 mq	0,36 %



C - Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero

262.942 mq
1,48 %

C1 22.480 mq	0,13 %
C2 232.667 mq	1,31 %
C3 7.795 mq	0,04 %



Is - Servizi istituzionali

131.368 mq
0,74 %

Is1 48.778 mq	0,28 %
Is2 82.590 mq	0,47 %



Re - Servizi religiosi

149.312 mq
0,84 %

Re1 63.479 mq	0,36 %
Re2 85.833 mq	0,48 %



- » S1 - Servizi sanitari
- » S2 - Servizi sociosanitari per anziani
- » S3 - Asili nido e servizi per l'infanzia
- » S4 - Servizi assistenziali per animali
- » S5 - Servizi assistenziali generali

Re - Servizi religiosi

Riconosce l'insieme delle strutture religiose ed edifici annessi presenti sul territorio per i quali viene distinta la superficie necessaria all'esercizio del culto dalle superfici utilizzate per scopi compatibili alla funzione religiosa.

- » Re1 - Edifici per il culto
- » Re2 - Strutture per attività legate al culto e oratoriali

Sg - Servizi tecnologici e cimiteriali

La macrotipologia raccoglie, da una parte, l'insieme di impianti tecnologici e infrastrutturali necessari al corretto funzionamento dei servizi primari del sistema urbano e, dall'altra parte, l'insieme delle superfici destinate alla sepoltura.

- » Sg1 - Impianti tecnologici
- » Sg2 - Servizi cimiteriali

Rs - Residenza sociale

Individua l'insieme di edifici residenziali di proprietà pubblica e/o messi a disposizione per una particolare fascia sociale.

- » Rs1 - Edilizia residenziale pubblica
- » Rs2 - Housing sociale

V - Verde

Riconosce la complessità del verde pubblico definendo tipologie coerenti con il relativo grado di importanza e conseguente tipo di utilizzo.

- » V1 - Parco urbano
- » V2 - Verde urbano e giardini pubblici
- » V3 - Spazi aperti di valore ecologico e ambientale
- » V4 - Verde di mitigazione alla viabilità
- » V5 - Orti urbani
- » V6 - Aree sgambatura cani

▪ P – Mobilità

Contiene l'insieme di elementi legate alla mobilità e all'utilizzo dello spazio pubblico destinato al movimento e alla permanenza dell'utente.

- » P1 - Parcheggi
- » P2 - Percorsi ciclabili e pedonali
- » P3 - Piazze e superfici pavimentate
- » P4 - Box in struttura
- » M – Mercato

Dai rilievi del traffico effettuati in sede di elaborazione del Nuovo PGTU, in fase di redazione e al quale si rimanda per un'analisi di dettaglio del sistema della sosta, del traffico e della mobilità locale, risultano presenti circa 21.600 posti riservati alla sosta urbana.

▪ T - Infrastrutture per la mobilità

Individua gli elementi prioritari per la mobilità e trasporto pubblico di massa.

- » T1 - Stazione ferroviaria
- » T2 - Stazione autolinee

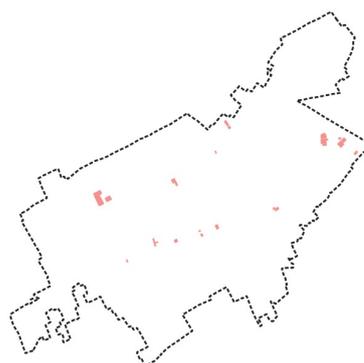
Se l'esercizio di individuare i servizi presenti sul territorio può sembrare un esercizio elementare nel momento in cui si richiama semplicemente la presenza di un generico servizio, la sensibilità degli effetti giuridici e le ripercussioni sullo studio della futura programmazione degli stessi servizi, o delle relative politiche pubbliche, pone lo strumento su un livello nettamente diverso rispetto ad una "presenza-assenza" degli stessi servizi. Una classificazione come precedentemente illustrata determina una **conoscenza profonda e complessa dello stato dell'arte dei servizi presenti** sul territorio comunale sulla quale è possibile costruire uno scenario più completo e attendibile delle future risposte delle Previsioni di Piano.

Prima di proseguire in un approfondimento analitico della precedente classificazione, risulta opportuno definire un punto di partenza base. La legislazione nazionale determinata da D.M. 1444/68, se pur contestualizzata e definita in un determinato momento

Rs - Residenza sociale

119.255 mq

0,84 %



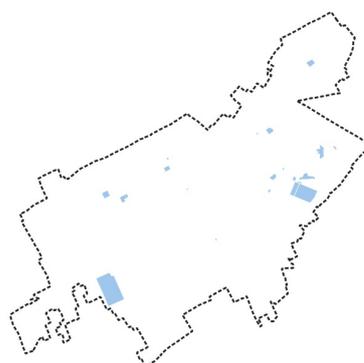
Rs1 | 99.226 mq 0,56 %

Rs2 | 20.028 mq 0,11 %

S - Servizi sanitari e socio assistenziali

332.047 mq

1,87 %



S1 | 242.746 mq 1,37 %

S2 | 50.266 mq 0,28 %

S3 | 13.392 mq 0,08 %

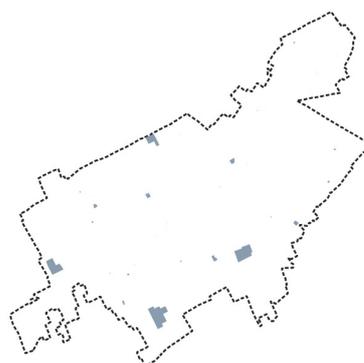
S5 | 16.090 mq 0,09 %

S4 | 9.553 mq 0,05 %

Sg - Servizi tecnologici e cimiteriali

235.173 mq

1,33 %



Sg1 | 99.656 mq 0,56 %

Sg2 | 135.517 mq 0,76 %

P - Mobilità

425.087 mq

2,40 %



P1 | 380.509 mq 2,15 %

P3 | 44.578 mq 0,25 %

T - Infrastrutture per la mobilità

4.010 mq

0,02 %

T1 | 4.010 mq 0,02 %



V - Verde

841.154 mq 4,75 %

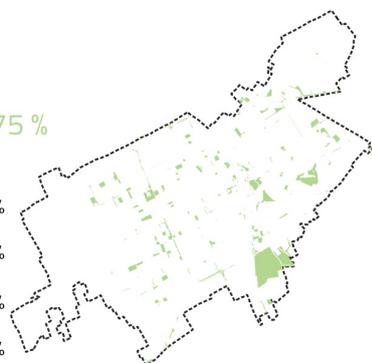
V1 | 386.044 mq 2,18 %

V2 | 192.874 mq 1,09 %

V3 | 105.552 mq 0,60 %

V4 | 147.026 mq 0,83 %

V5 | 9.657 mq 0,05 %



storico dello sviluppo della città, prevede una soglia minima pari a 18 mq/ab, che in assenza di ulteriori parametri più recenti diviene, con le dovute precauzioni, termometro dello stato di salute della quantità di servizi presenti sul territorio comunale. La seguente tabella riassume le osservanze emerse dalla comparazione del Piano dei Servizi con i dettami del D. M. 1444/68:

Da una prima analisi quantitativa emerge una chiara indicazione che l'insieme dei servizi presenti sul territorio, in linea generale, regge il peso della popolazione residente fornendo un **quantitativo ben superiore al minimo richiesto** e in linea con la tipologia, densità di popolazione e dimensioni territoriali. Infatti, tendenzialmente i comuni aventi un'alta densità abitativa concentrata su un territorio urbanizzato relativamente ristretto all'interno di una impronta urbana ridotta, fatica a elargire un sistema dei servizi territorialmente ampio. I motivi sono semplici: l'intensità della crescita residenziale ed economica, avvenuta antecedente all'introduzione della sopracitata normativa ha generato una conurbazione intensa e rapida che non ha lasciato molto spazio se non ai servizi essenziali. In particolar modo, ma tale elemento è sostanzialmente ininfluenza, è la **ridotta presenza di verde di valore ecologico ed ambientale**, che determina facilmente ampie superfici che determinano la variazione dello standard, ma che non

Macrotipologia	Standard minimo D.M.1444/1968 (mq/ab)	Superficie Territoriale minima (mq)	Standard Piano dei Servizi (mq/ab)	Superficie Territoriale minima (mq)
Istruzione	4,5	271.661	3.71	223.762
Attrezzature di interesse comunale	2	120.738	21.68	1.308.954
Spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport	9	543.321	13.45	812.139
Parcheggi	2,5	150.923	6.28	379.254
TOTALE	18	1.086.642	5.1200000000000	2.724.109

essendo qualificate, possono essere compensate da una maggior tutela del suolo agricolo e naturale.

Altra condizione su cui è utile soffermarsi risulta lo standard relativo all'istruzione che non risulta raggiungere l'obiettivo minimo. Anche questo riscontro non è allarmante: le nuove condizioni sociali caratterizzate da un generale rallentamento demografico e dall'età media genitoriale alla nascita del primo figlio rispetto al boom economico su cui è stata

studiata la normativa determinano in taluni casi una superficie destinata all'istruzione sufficiente. In questo caso il discorso e le osservazioni dovrebbero sposarsi sulla qualità della struttura scolastica e l'attualità degli spazi interni rispetto i metodi della didattica contemporanea.

Totale aree

a servizio

Su superficie comunale

15,37 %



Su superficie comunale

10,63 %



Su superficie comunale

4,75 %

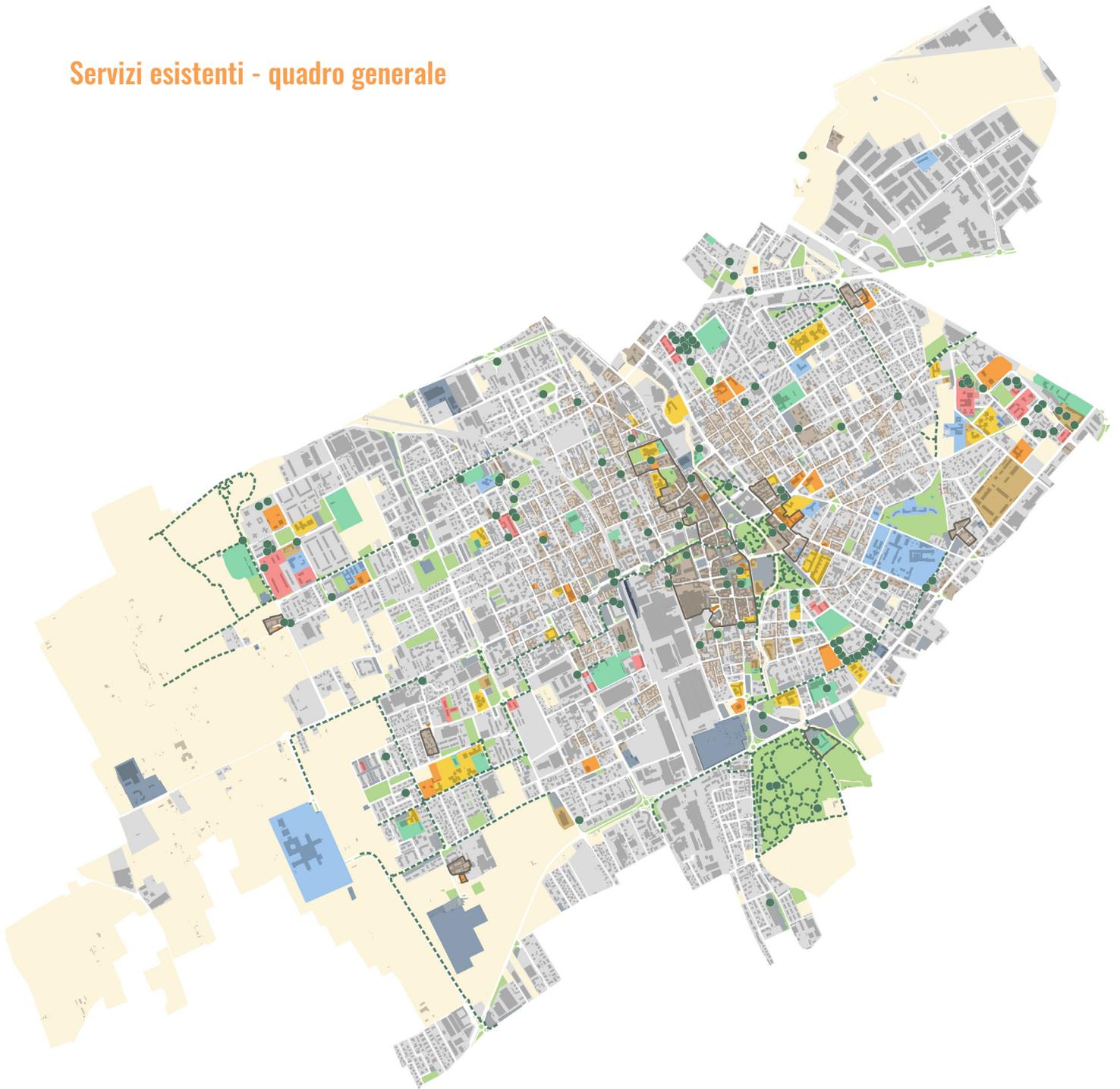
Se da una parte risulta evidente come i servizi siano concentrati su una superficie territoriale ridotta e che essi sostanzialmente coincidano a una essenzialità dei servizi individuati per il corretto equilibrio e funzionamento del sistema urbano, risulta più utile e interessante un approfondimento generale rispetto alle macrotipologie individuate prima di passare al successivo capitolo inerente a una lettura per quartieri.

Il quadro della distribuzione tra le diverse macrotipologie individuate risulta equilibrato e fornisce **un insieme di servizi differenziati aventi una dimensione critica utile** e più che sufficiente per l'efficienza della macrotipologia di servizio. L'infografica presente e che accompagna il capitolo fornisce una rappresentazione più dettagliata comprendendo la distribuzione delle relative tipologie grazie alla quale è possibile confermare l'impressione precedentemente enunciata: la presenza di una distribuzione di servizi bilanciata internamente alla macrotipologia e generalmente spazialmente distribuita, pur emergendo una particolare concentrazione verso i quartieri più centrali, aspetto inevitabile e fisiologico del modello di espansione "centro-periferia" tipico delle città italiane. Il capitolo successivo, come anticipato, si concentrerà su una lettura interna ai quartieri che renderà maggiormente evidente quest'ultima affermazione.

In chiusura è utile ricordare che, in sostegno ai presenti dati quantitativi, sussistono informazioni puntuali per le quali non è stato possibile o utile definire una superficie di riferimento, che chiaramente non sono state quantificate e considerate all'interno dell'analisi, ma che contribuiscono comunque ad un innalzamento del livello di servizi presenti.

Macrotipologia	Standard Piano dei Servizi (mq/ab)	Superficie Territoriale minima (mq)
C - Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero	4.36	262.942
I - Servizi per l'istruzione	3.71	223.762
Is - Servizi istituzionali	2.18	131.368
P - Mobilità	7.04	425.087
Re - Servizi religiosi	2.47	149.312
Rs - Residenza sociale	1.98	119.255
S - Servizi sanitari e socio assistenziali	5.5	332.047
Sg - Servizi tecnologici e cimiteriali	3.9	235.173
T - Infrastrutture per la mobilità	0.07	4.010
V - Verde	13.93	841.154
TOTALE	5.12000000000000	2.724.109

Servizi esistenti - quadro generale



DATI TERRITORIALI COMUNALI

ST - Superficie Territoriale comunale

17,72 kmq 17.718.552,82 mq

Superficie delle aree destinate a servizi

2.724.109,20 mq 15,37% della ST comunale

Dotazione pro-capite comunale

45,12 mq/ab



POPOLAZIONE RESIDENTE

60.369 abitanti

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

29.101 maschi - 31.268 femmine

53.036 italiani 87,85% sul totale residenti

7.333 stranieri 12,15% sul totale residenti

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti



DOTAZIONE COMUNALE DI SERVIZI

Aree destinate a servizi

1.679 unità



Servizi su altra destinazione
[Numero di servizi puntuali]

133 unità

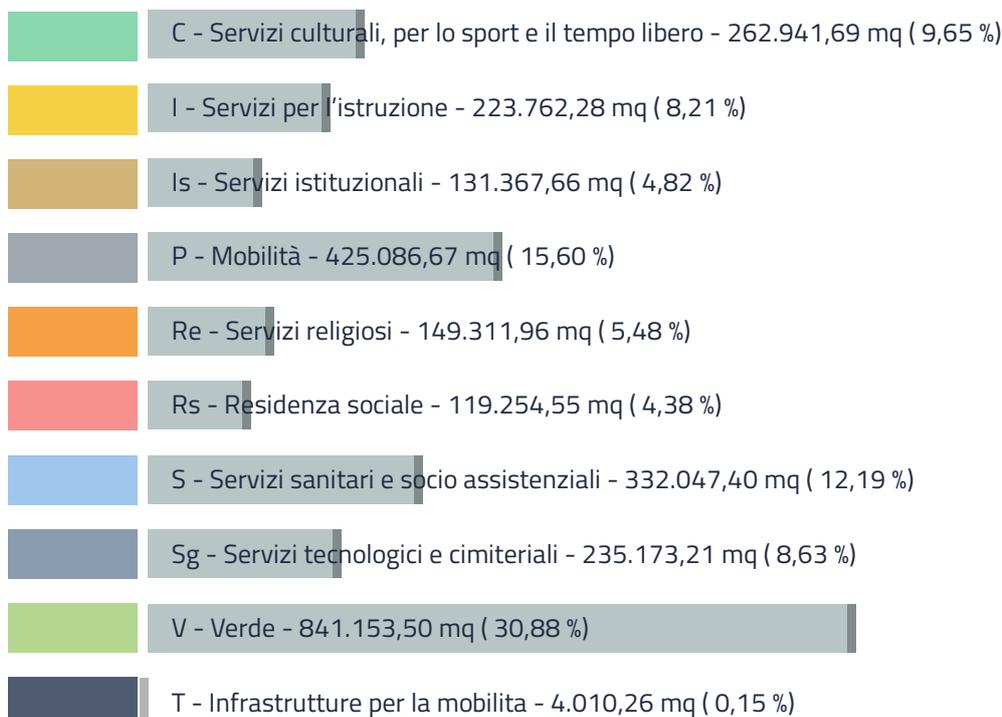


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

28,81 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

[ST in mq - % su ST totale servizi]



Dati residenti: anagrafe comunale - Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano dei Servizi



LETTURA

1 CITTÀ, 11 QUARTIERI

La lettura per quartieri del sistema dei servizi esistenti diviene un tassello fondamentale sia per la conoscenza generale del territorio comunale che per una più concreta consapevolezza sullo stato del sistema dei servizi. Infatti, nella concezione del Piano, la dimensione di quartiere diviene una scala di lettura rilevante che permette di mantenere una forte connessione tra una lettura generale ad una di dettaglio, senza perdere la necessaria visione di insieme. Le infografiche successive rappresentano sinteticamente la distribuzione dei servizi nei diversi quartieri contemplando ulteriori informazioni demografiche ottenute da analisi dell'anagrafe comunale.

La scheda permette infatti di leggere in maniera complessa informazioni che predispongono gli elementi utili per una possibile correlazione tra popolazione, riconosciuta per caratteristiche demografiche principali (numero di abitanti, genere, composizione etnica e distribuzione per fasce di età) e tipologia di servizi presenti. Evidenziare tale informazione permette di concretizzare una differenza nella distribuzione quantitativa di servizi nei diversi quartieri, anche in relazione alla relativa macrotipologia di servizio, e identificare uno standard relativo al quartiere fortemente connesso alla popolazione residente.

Una prima lettura vede una embrionale impostazione di una città policentrica che vede il Centro raccogliere la più alta quota di popolazione e tra le più alte quote di distribuzione dei servizi, seguito dai quartieri più periferici di Sant'Erasmus - Canazza, Mazzafame e San Paolo San Bernardino. Se da una parte Legnarello è in grado di generare una simbiosi in continuità con il Centro, nonostante la separazione generata dal fiume Olona, gli altri quartieri precedentemente nominati vivono sì una particolare presenza di servizi, in particolar modo Sant'Erasmus - Canazza progetta sui canoni del quartiere autosufficiente, ma non abbastanza per definire una significativa indipendenza o co-dipendenza delle dinamiche che coinvolgono il Centro. Diversamente i quartieri di Santi Martiri, San Martino, Olmina, Oltrestazione, Costa Castello e Oltreautostrada vivono una dipendenza maggiore rispetto al Centro per l'acquisizione dell'insieme di servizi determinati.

È da notare che determinati servizi come Ex Caserma e l'Ospedale Vecchio sono conteggiati, pur non essendo attualmente servizi attivi. Ciò determina una sovraesposizione del dato rispetto a una rilevazione più reale. Discorso analogo può valere per alcuni servizi che vanno oltre una valenza di quartiere e di comune, le cui economie di scala necessitano una domanda

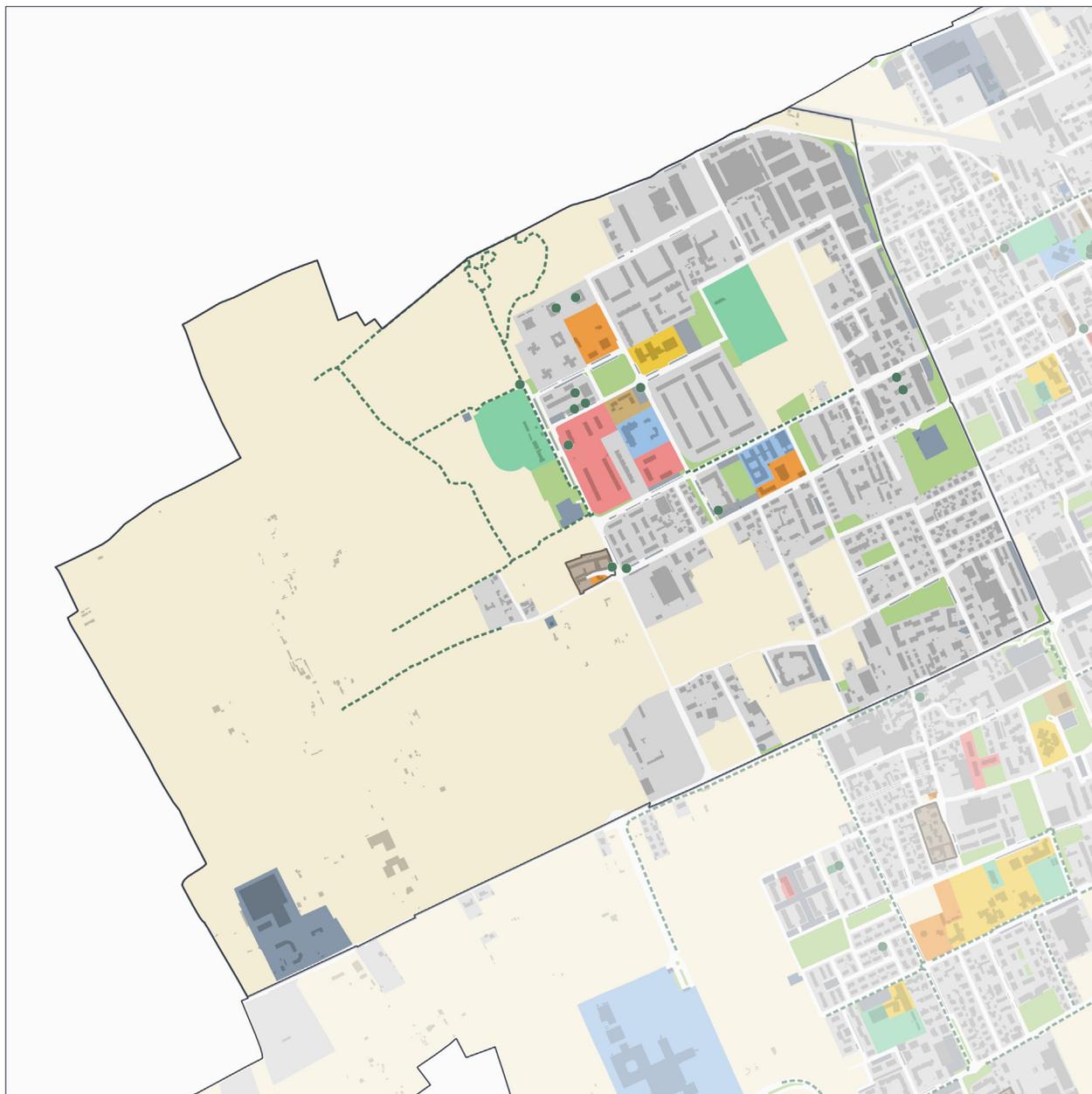
più ampia di quella emergente nel contesto in cui si insediano: tipici esempi sono ospedali, cimiteri e scuole di più alto grado che rispondono ad un bacino di utenza maggiore e taluni occupano una rilevante superficie territoriale.

L'obiettivo di tale analisi fini qui proposta e che prosegue con schede di ciascun quartiere è quella di fornire alla pubblica amministrazione un fondamento per la concreta attuazione dei servizi, e individuati dalle Previsioni di Piano, che sottenderanno le decisioni politiche per la futura programmazione della Città Pubblica.

Ambiti locali	Popolazione residente	Distribuzione popolazione (%)	Densità abitativa (ab/Ha)	Piano dei Servizi (mq)	Distribuzione dei servizi (%)	Standard PS (mq/ab)
Oltreautostrada	39	0,06	0,25	42.310	1,55	1.084,87
San Paolo San Bernardino	5.604	9,28	14,79	482.500	17,71	86,10
Mazzafame	5.726	9,49	17,74	326.102	11,97	56,95
Santi Martiri	7.440	12,32	79,69	101.577	3,73	13,65
Oltrestazione	5.649	9,36	44,73	125.974	4,62	22,30
Costa Castello	1.514	2,51	17,39	322.250	11,83	212,85
Centro	12.280	20,34	66,32	456.336	16,75	37,16
Legnarello	7.006	11,61	62,85	319.793	11,74	45,65
San Martino	5.834	9,66	52,48	135.870	4,99	23,29
Sant'Erasmus Canazza	3.176	5,26	37,46	271.825	9,98	85,59
Olmina	6.101	10,11	53,05	139.571	5,12	22,88

AMBITO LOCALE

Mazzafame



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito

3,23 kmq 3.227.214,34 mq

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito

326.102,37 mq 11,97% della ST a servizi comunale

Dotazione pro-capite dell'ambito

56,95 mq/ab



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

5.726 abitanti

9,49% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

2.773 maschi - 2.953 femmine

5.218 italiani 91,13% sul totale residenti nell'ambito

508 stranieri 8,87% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

126 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

13 unità

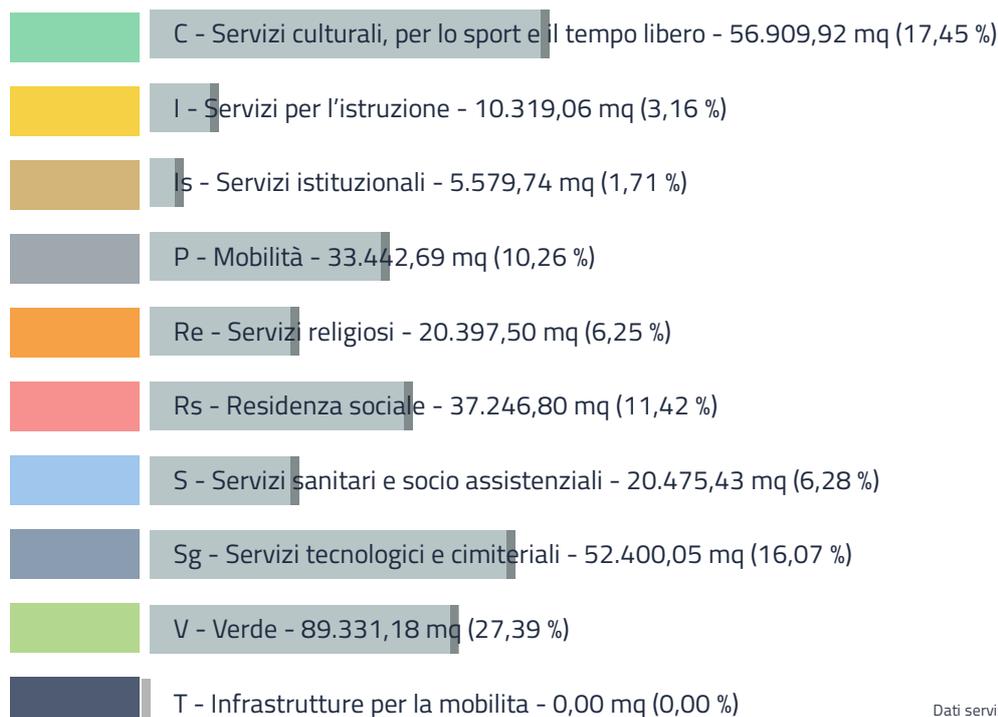


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

4,59 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

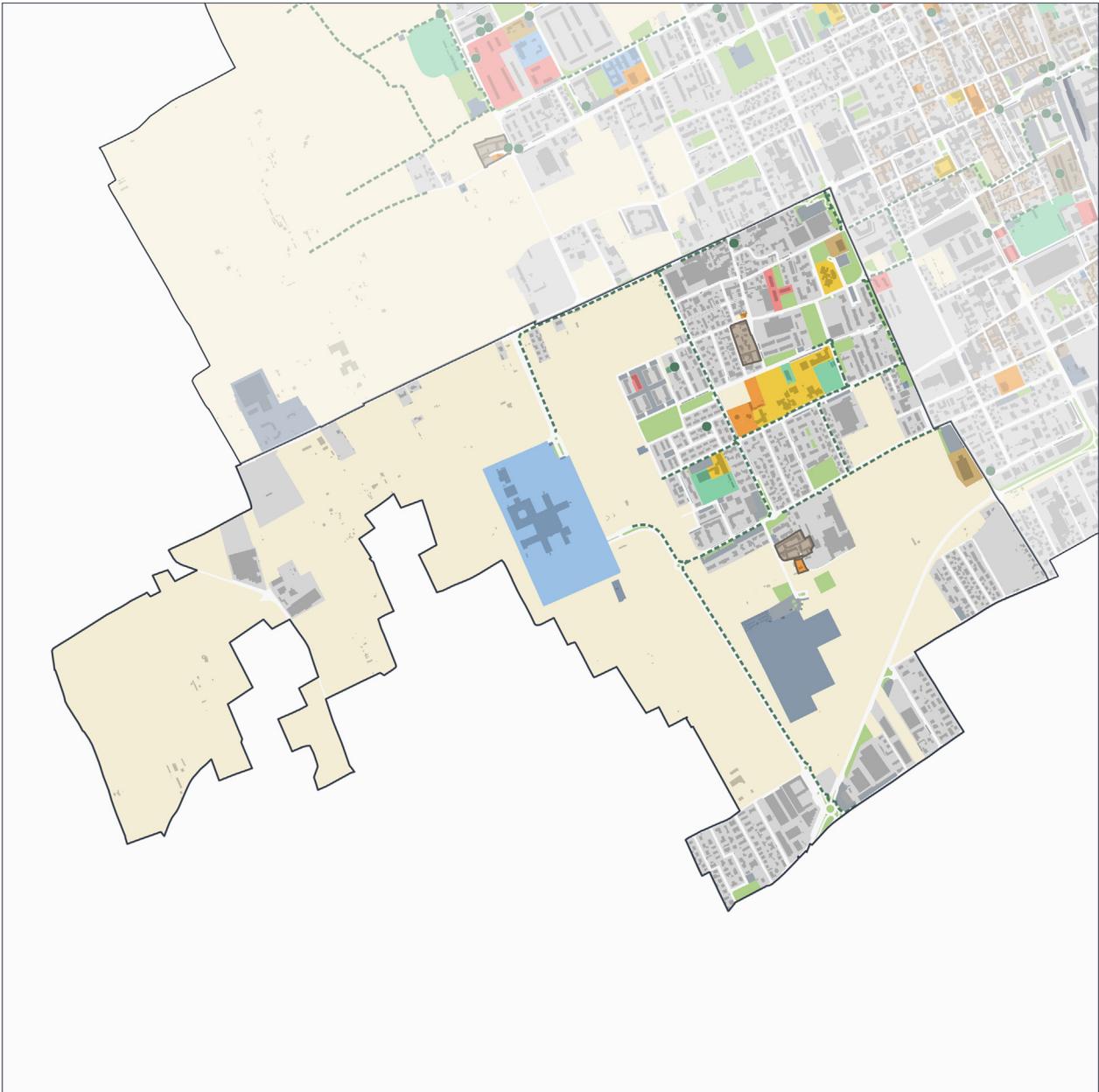
[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano
dei Servizi

AMBITO LOCALE

San Paolo San Bernardino



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito

3,79 kmq 3.790.237,48 mq

Dotazione pro-capite dell'ambito

86,10 mq/ab

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito

482.500,37 mq 17,71% della ST a servizi comunale



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

5.604 abitanti

9,28% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

2.723 maschi - 2.881 femmine

5.281 italiani 94,24% sul totale residenti nell'ambito

323 stranieri 5,76% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

191 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

3 unità

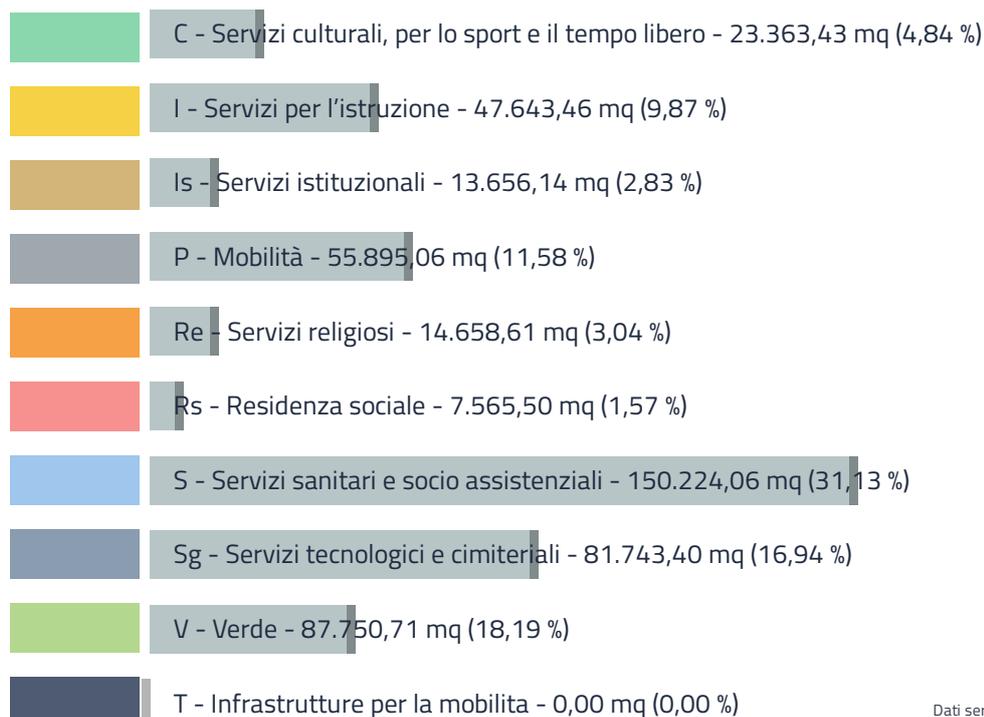


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

6,24 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

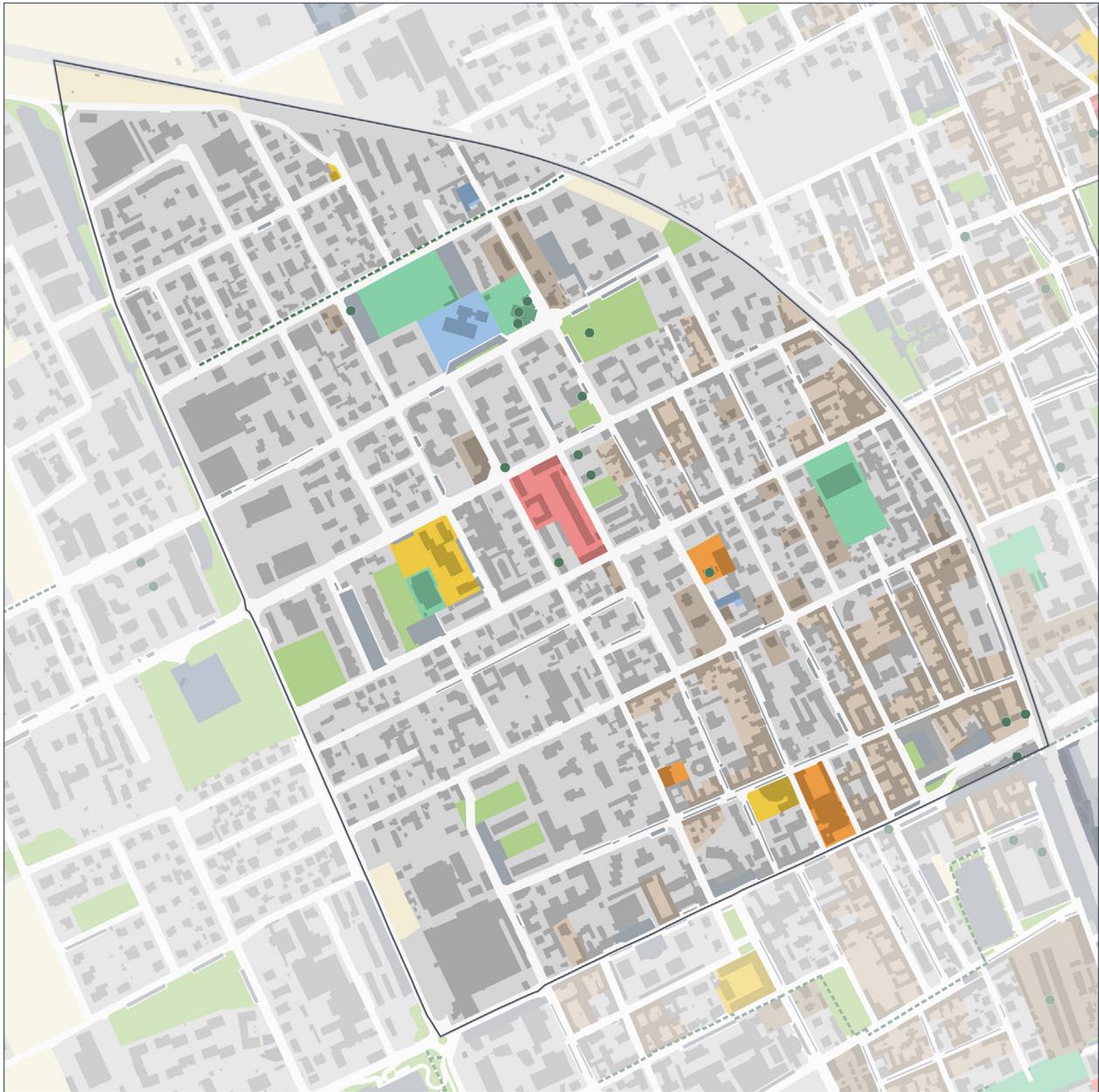
[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano dei Servizi

AMBITO LOCALE

Santi Martiri



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito
0,93 kmq 933.595,93 mq

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito
101.577,31 mq 3,73% della ST a servizi comunale

Dotazione pro-capite dell'ambito
13,65 mq/ab



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

7.440 abitanti

12,32% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

3.586 maschi - 3.854 femmine

6.645 italiani 89,31% sul totale residenti nell'ambito

795 stranieri 10,69% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

125 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

14 unità

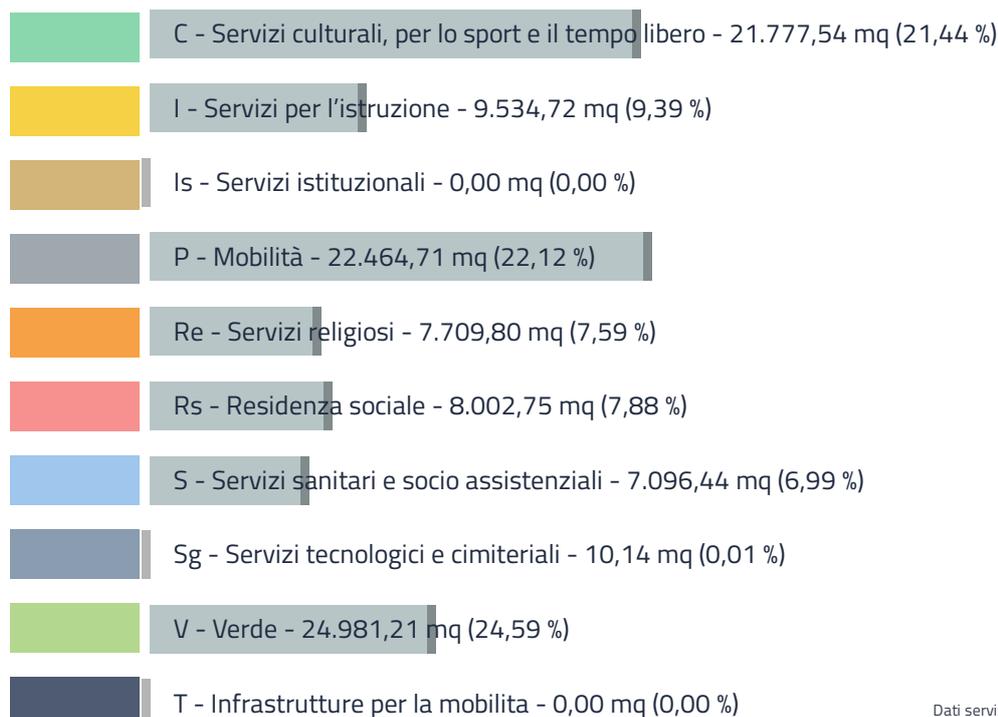


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

0,54 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

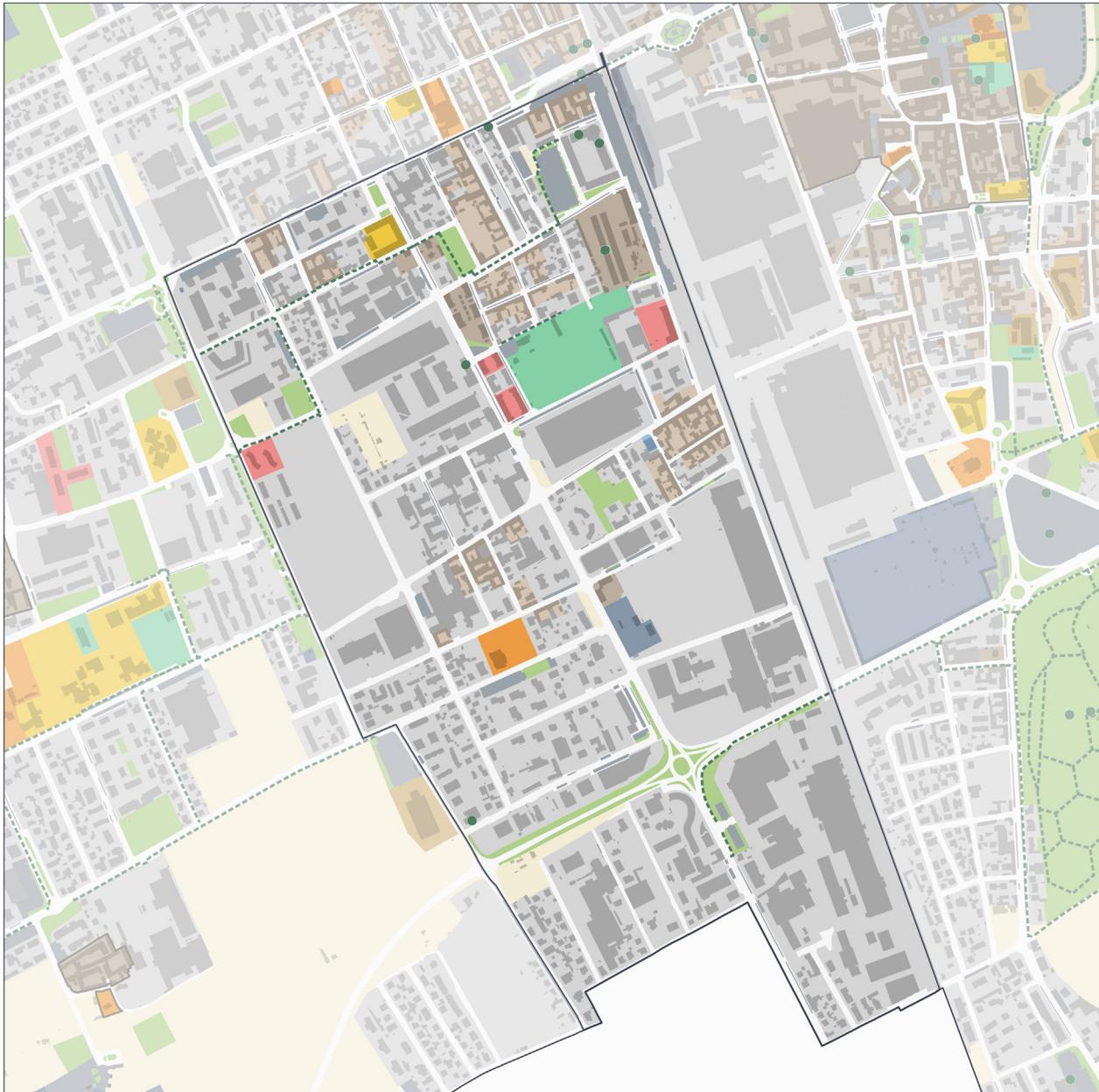
[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano dei Servizi

AMBITO LOCALE

Oltrestazione



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito

1,26 kmq 1.262.874,05 mq

Dotazione pro-capite dell'ambito

22,30 mq/ab

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito

125.974,21 mq 4,62% della ST a servizi comunale



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

5.649 abitanti

9,36% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

2.805 maschi - 2.844 femmine

4.492 italiani 79,52% sul totale residenti nell'ambito

1.157 stranieri 20,48% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

150 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

6 unità

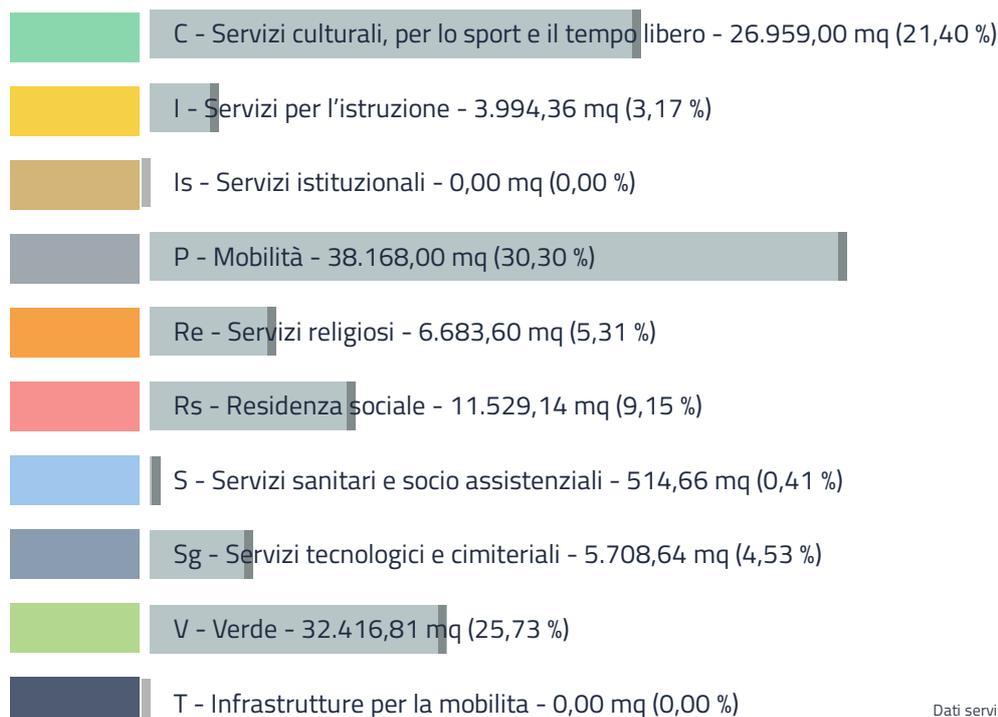


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

1,95 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

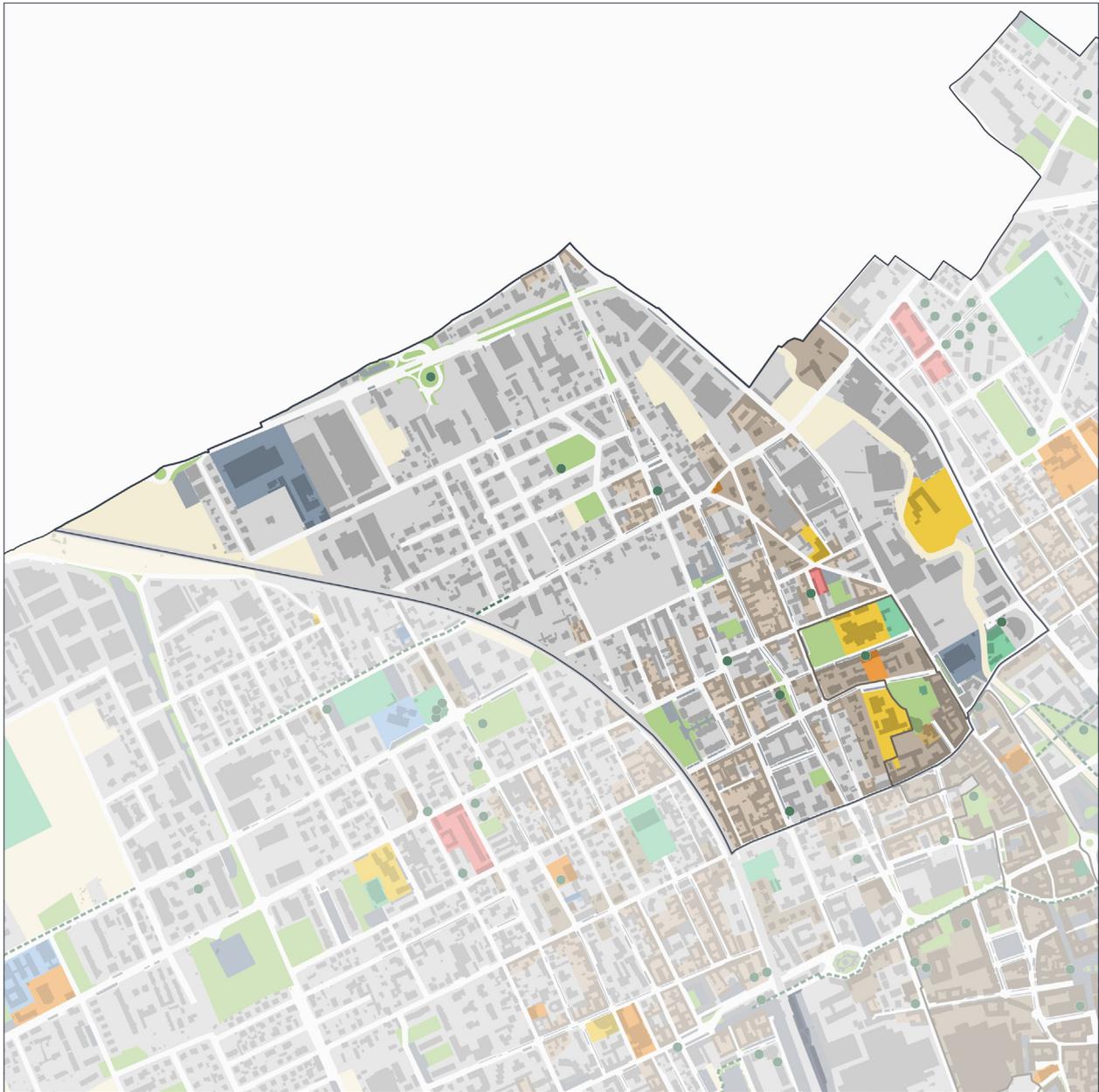
[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano dei Servizi

AMBITO LOCALE

San Martino



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito

1,11 kmq 1.111.725,37 mq

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito

135.869,95 mq 4,99% della ST a servizi comunale

Dotazione pro-capite dell'ambito

23,29 mq/ab



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

5.834 abitanti

9,66% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

2.849 maschi - 2.985 femmine

4.985 italiani 85,45% sul totale residenti nell'ambito

849 stranieri 14,55% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

154 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

9 unità



P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

0,08 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

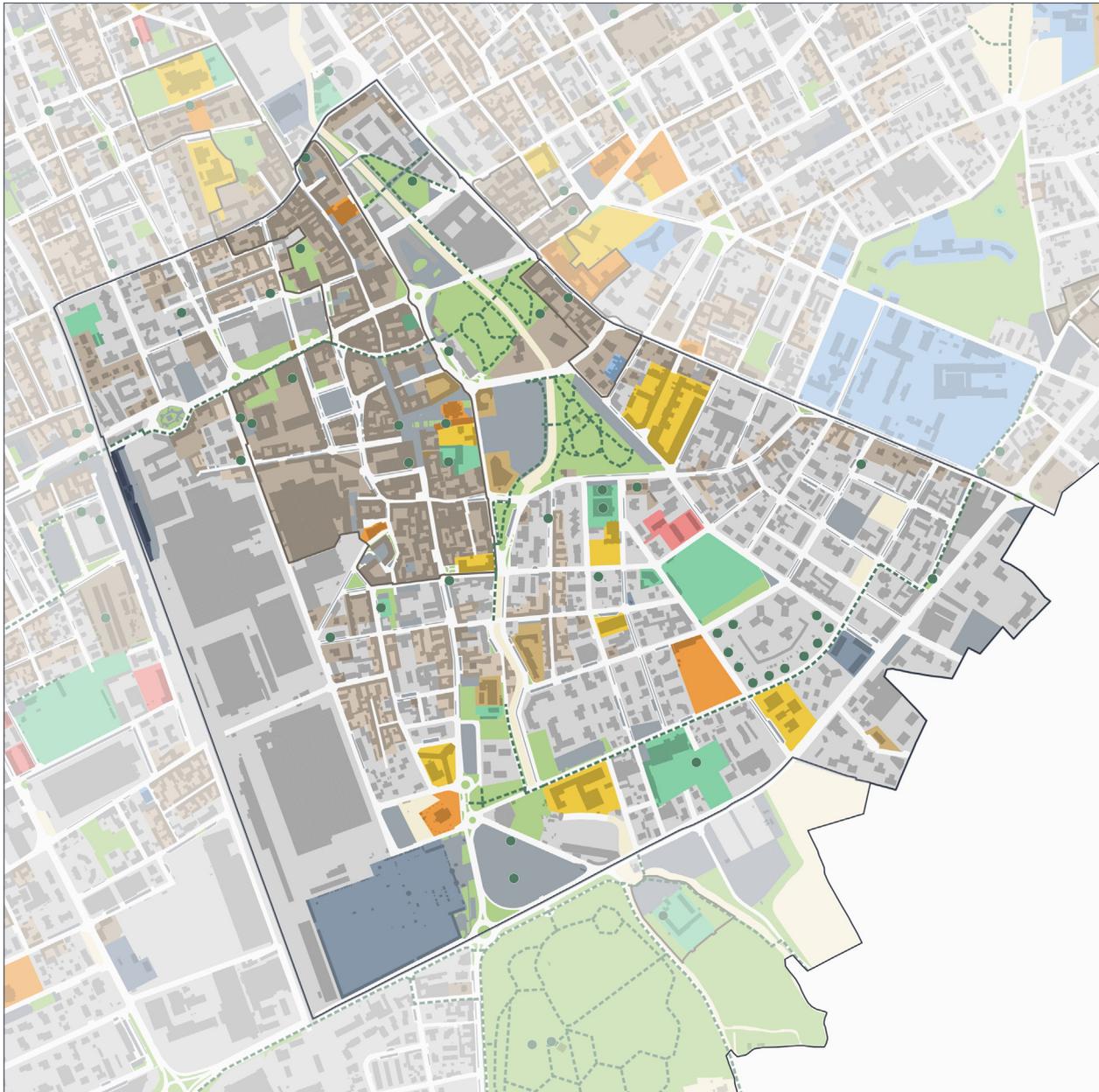
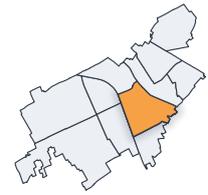
[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano dei Servizi

AMBITO LOCALE

Centro



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito

1,85 kmq 1.851.632,25 mq

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito

456.335,58 mq 16,75% della ST a servizi comunale

Dotazione pro-capite dell'ambito

37,16 mq/ab



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

12.280 abitanti

20,34% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

5.777 maschi - 6.503 femmine

10.532 italiani 85,77% sul totale residenti nell'ambito

1.748 stranieri 14,23% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

415 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

40 unità

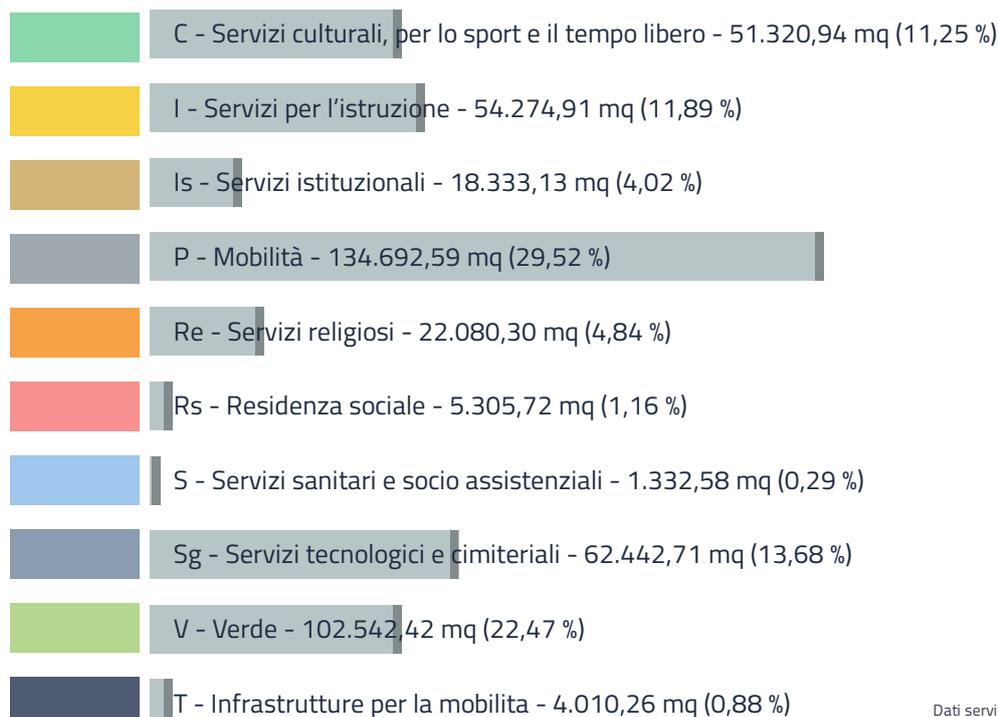


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

5,56 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

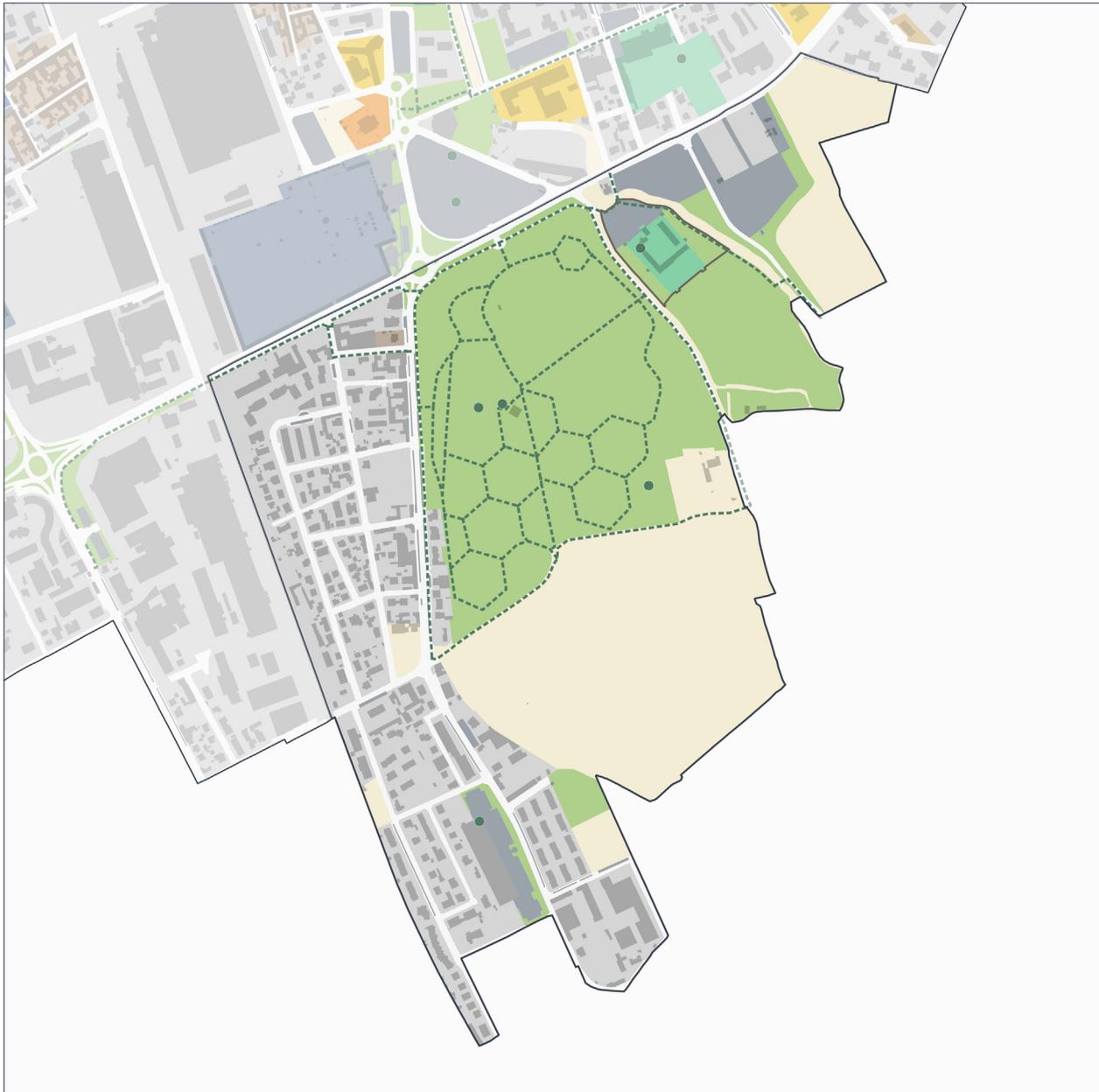
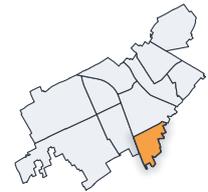
[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano dei Servizi

AMBITO LOCALE

Costa Castello



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito
0,87 kmq 870.755,69 mq

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito
322.249,87 mq 11,83% della ST a servizi comunale

Dotazione pro-capite dell'ambito
212,85 mq/ab



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

1.514 abitanti

2,51% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

755 maschi - 759 femmine

1.430 italiani 94,45% sul totale residenti nell'ambito

84 stranieri 5,55% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

45 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

5 unità

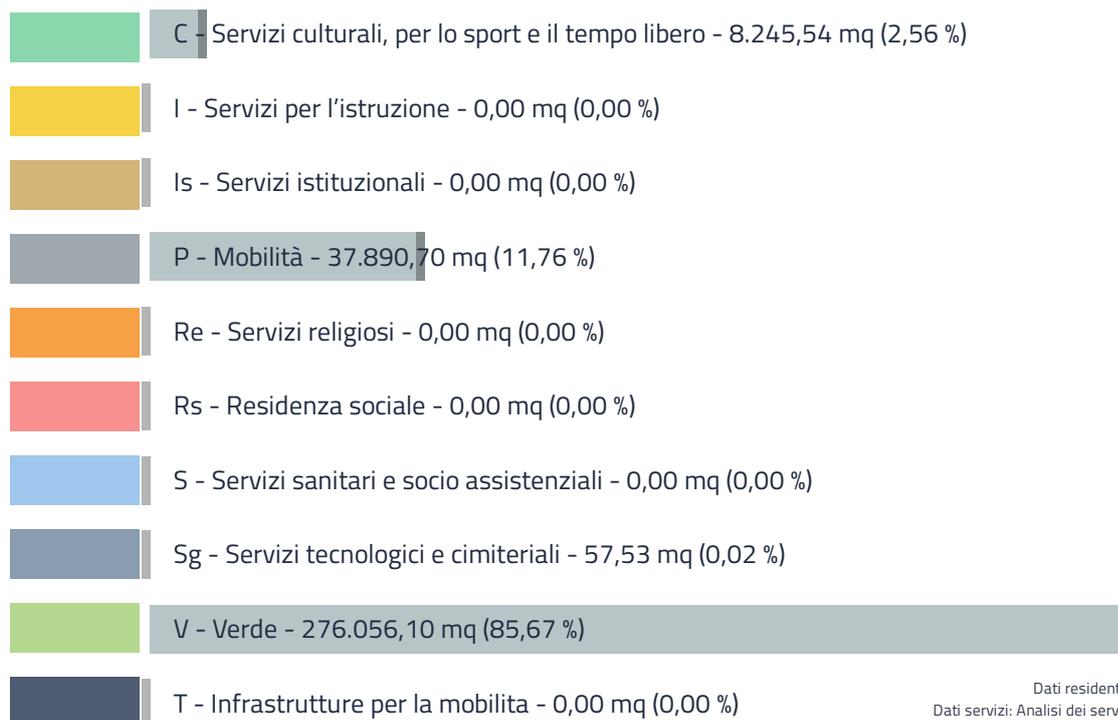


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

7,11 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

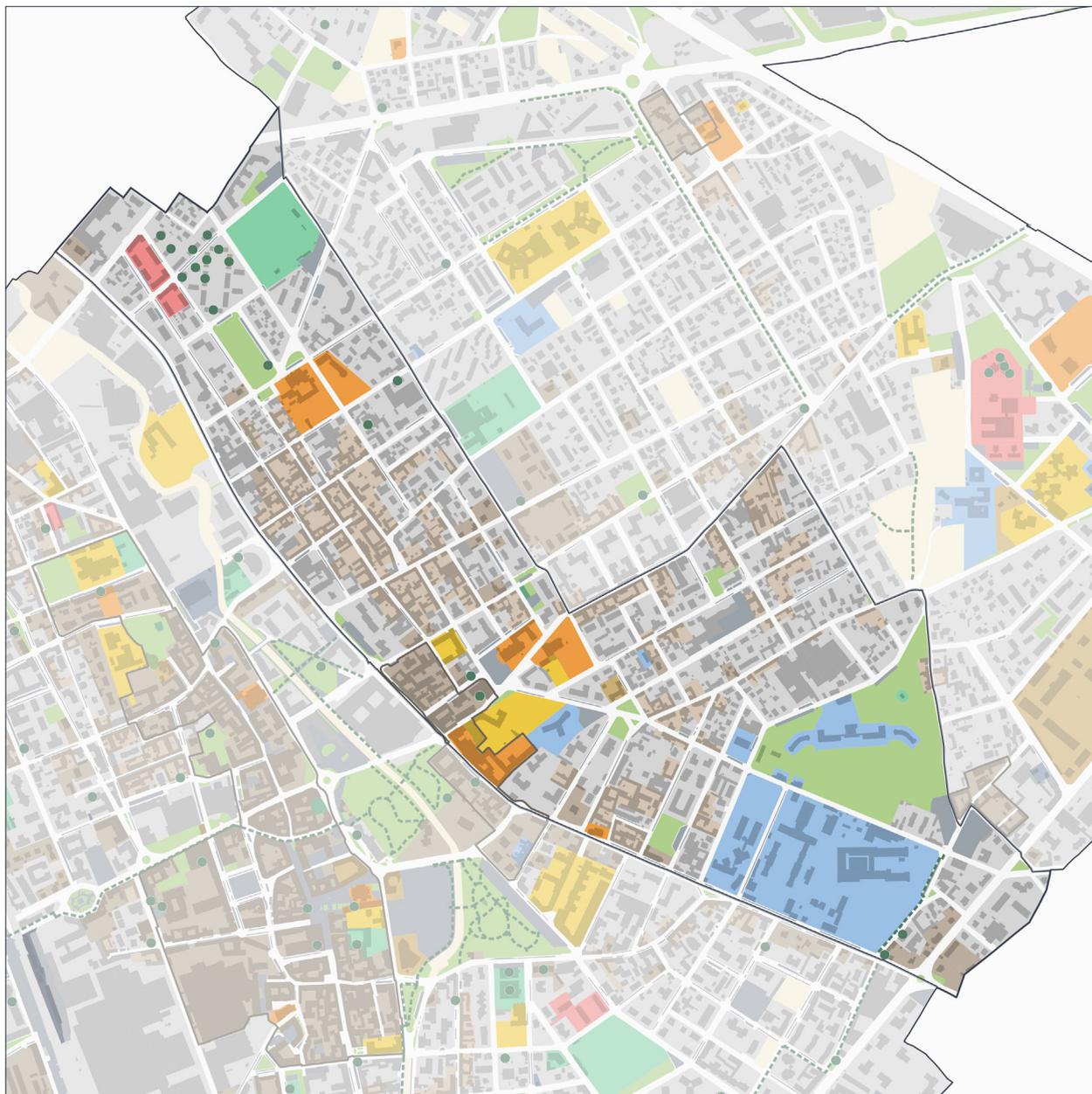
[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano
dei Servizi

AMBITO LOCALE

Legnarello



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito

1,11 kmq 1.114.764,41 mq

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito

319.793,28 mq 11,74% della ST a servizi comunale

Dotazione pro-capite dell'ambito

45,65 mq/ab



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

7.006 abitanti

11,61% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

3.328 maschi - 3.678 femmine

5.960 italiani 85,07% sul totale residenti nell'ambito

1.046 stranieri 14,93% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

154 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

18 unità

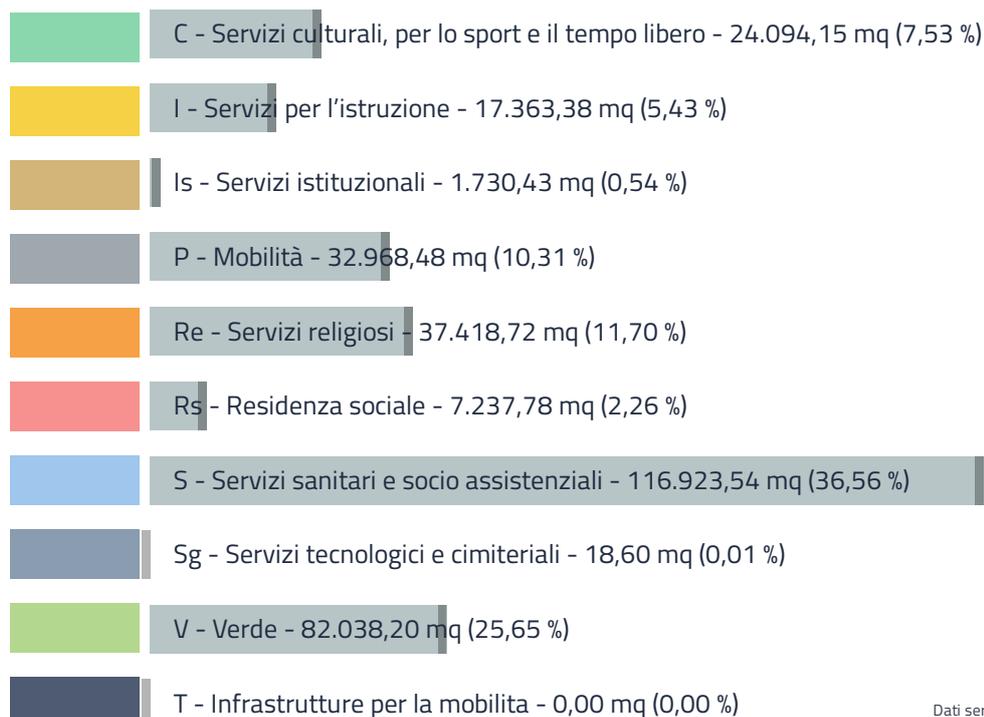


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

0,25 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

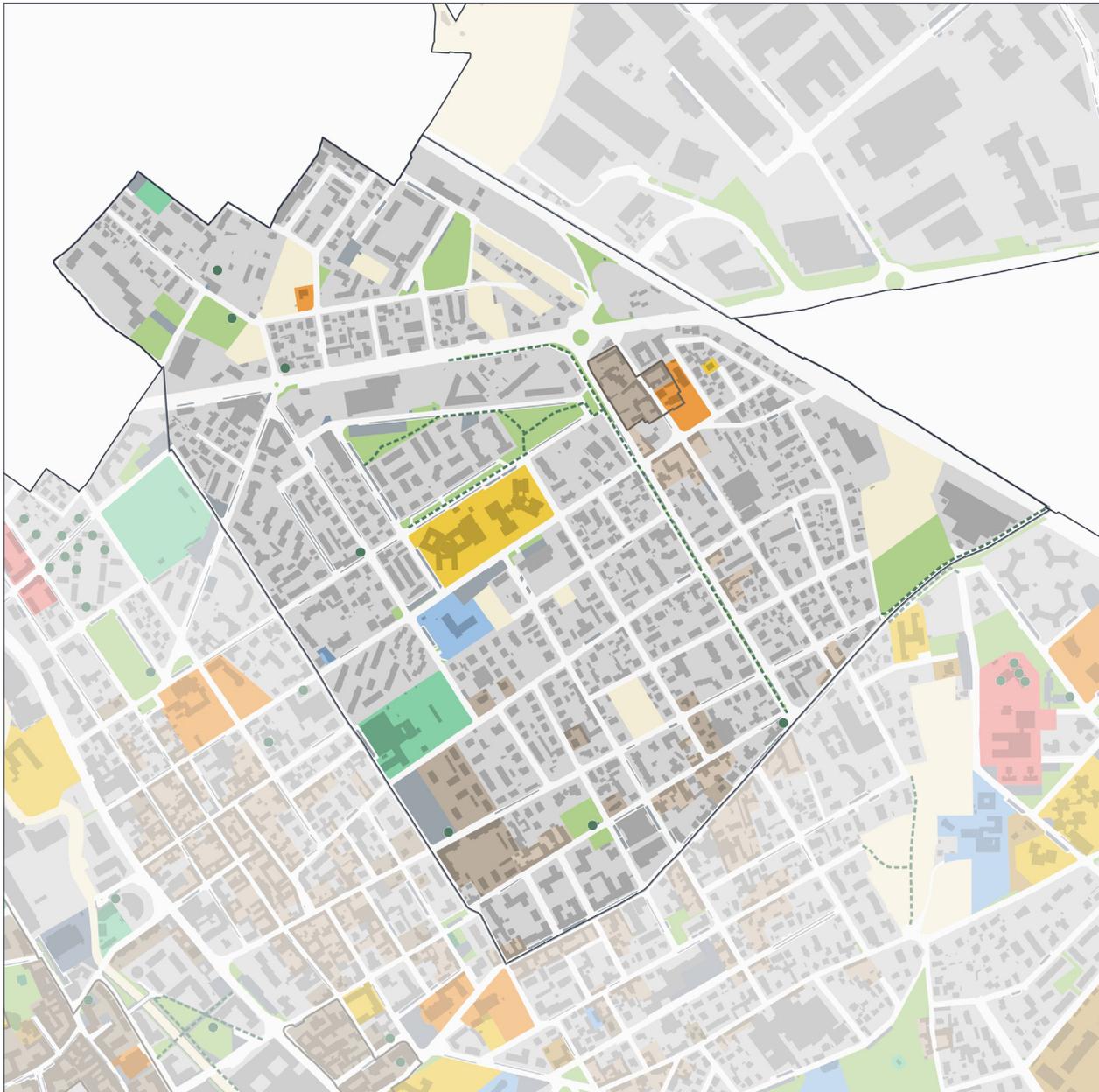
[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano dei Servizi

AMBITO LOCALE

Olmina



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito

1,15 kmq 1.150.032,27 mq

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito

139.570,98 mq 5,12% della ST a servizi comunale

Dotazione pro-capite dell'ambito

22,88 mq/ab



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

6.101 abitanti

10,11% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

2.962 maschi - 3.139 femmine

5.597 italiani 91,74% sul totale residenti nell'ambito

504 stranieri 8,26% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

168 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

7 unità

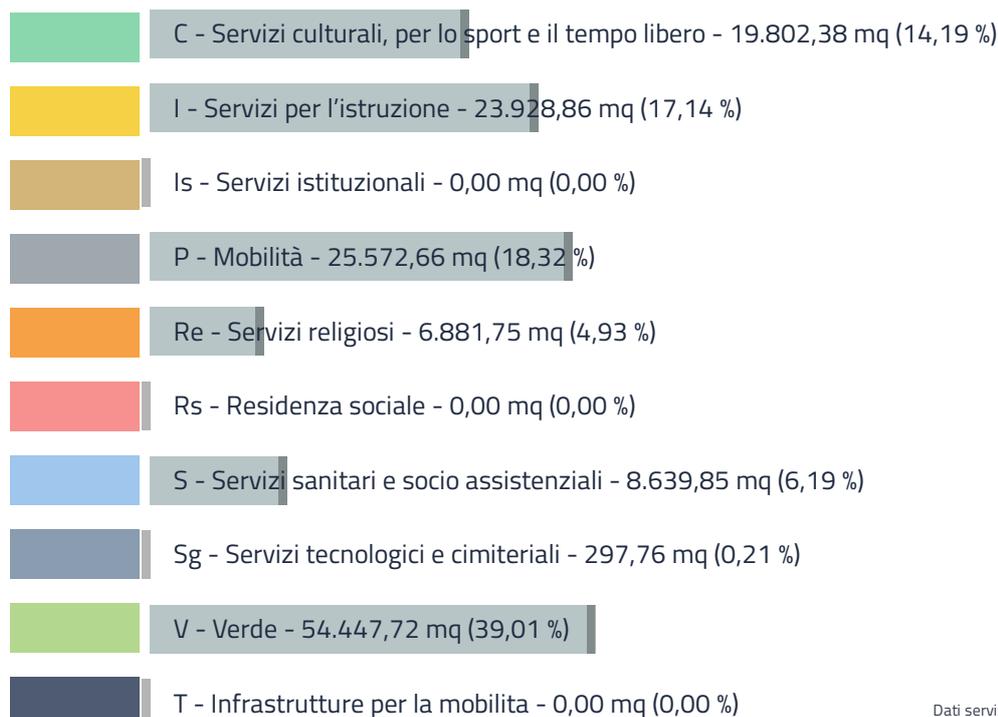


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

2,00 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

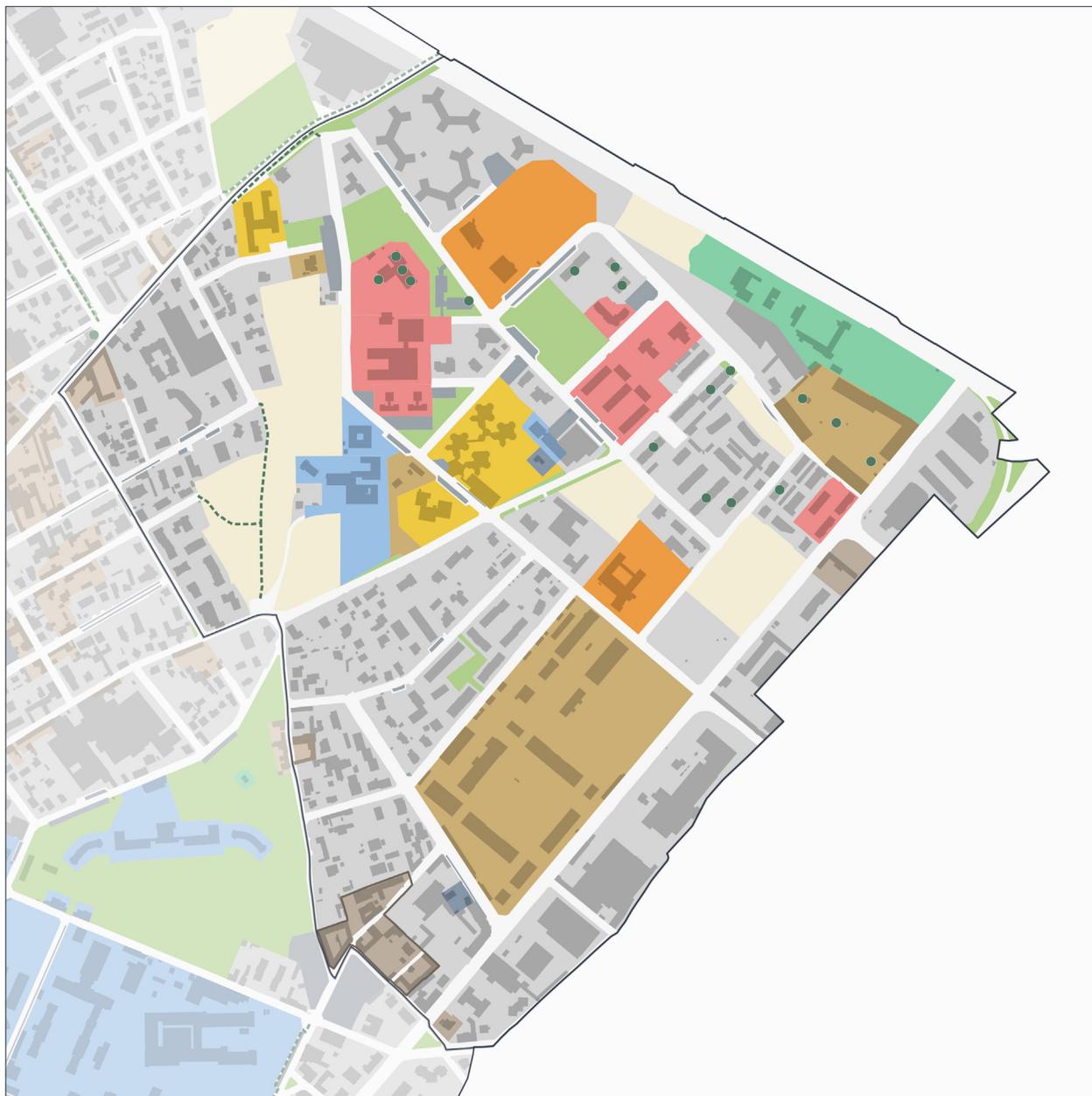
[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano dei Servizi

AMBITO LOCALE

Sant'Erasmo Canazza



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito
0,85 kmq 847.809,32 mq

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito
271.825,45 mq 9,98% della ST a servizi comunale

Dotazione pro-capite dell'ambito
85,59 mq/ab



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

3.176 abitanti

5,26% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

1.522 maschi - 1.654 femmine

2.866 italiani 90,24% sul totale residenti nell'ambito

310 stranieri 9,76% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

77 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

17 unità

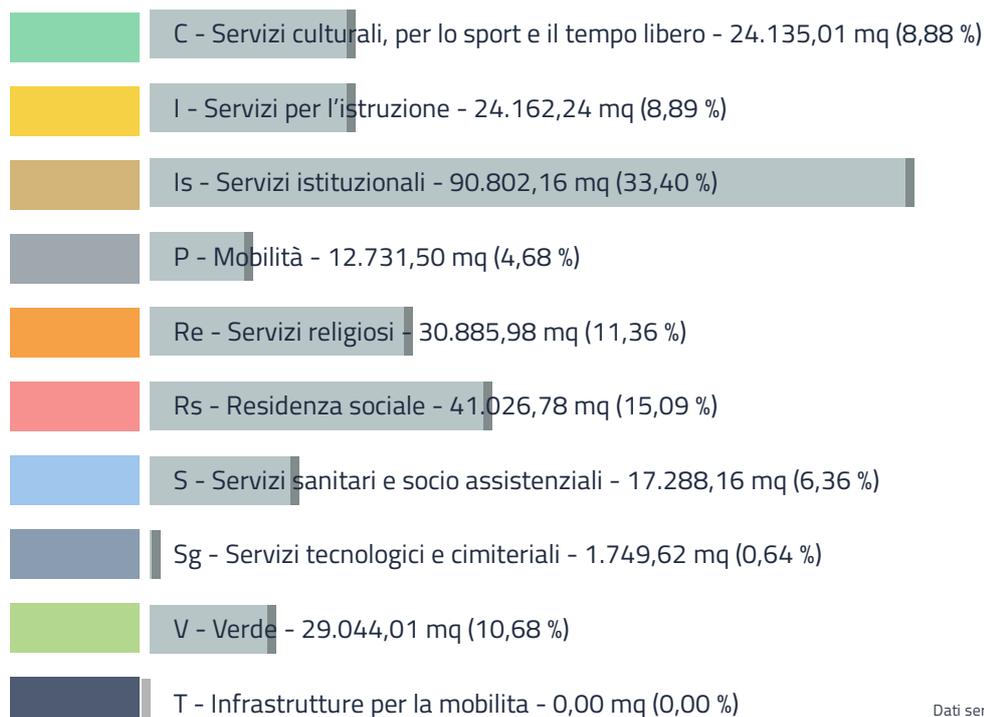


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

0,50 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano dei Servizi

AMBITO LOCALE

Oltreautostrada



DATI TERRITORIALI DELL'AMBITO

ST - Superficie Territoriale dell'ambito

1,56 kmq 1.557.911,71 mq

Superficie delle aree destinate a servizi nell'ambito

42.309,82 mq 1,55% della ST a servizi comunale

Dotazione pro-capite dell'ambito

1.084,87 mq/ab



POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'AMBITO

39 abitanti

0,06% sul totale residenti nel Comune

Popolazione residente al 05/11/2021



Composizione della popolazione

21 maschi - 18 femmine

30 italiani

76,92% sul totale residenti nell'ambito

9 stranieri

23,08% sul totale residenti nell'ambito

Struttura della popolazione

Fasce età - % sul totale residenti nell'ambito



DOTAZIONE DI SERVIZI NELL'AMBITO

Aree destinate a servizi

74 unità



Servizi su altra destinazione

[Numero di servizi puntuali]

1 unità

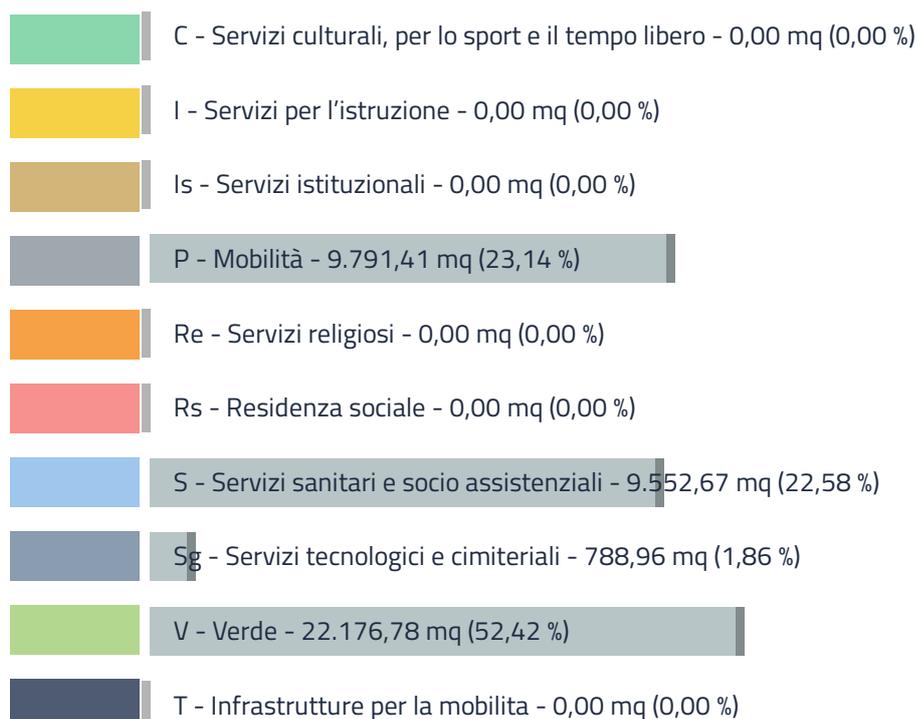


P2 - Percorsi ciclabili e pedonali

0,00 km

MACROTIPOLOGIE - Aree a servizi

[ST in mq - % su ST totale servizi nell'ambito]



Dati residenti: anagrafe comunale
Dati servizi: Analisi dei servizi esistenti del Piano
dei Servizi



RETI E RELAZIONI METROPOLITANE



PTM - Piano Territoriale Metropolitano

STTM 2 (Strategie tematico territoriali
metropolitane)

All'interno di uno schema più ampio che trascende i limiti del confine comunale, la CMM - Città metropolitana di Milano, contenuto nel relativo Piano Territoriale Metropolitano, intende improntare una **organizzazione policentrica dei servizi**. Nel predisporre tale organizzazione, la CMM ha predisposto un ampio quadro conoscitivo e programmatico che vede la città di Legnano:

- Individuata all'interno della Zona Omogenea dell'**Alto Milanese**;
- Individuata del Comune di Legnano come **Polo urbano attrattore per l'organizzazione dei servizi di area vasta di rilevanza metropolitana**;
- Interessata da un **LUM - Luogo Urbano della Mobilità**.

In questa sede ci si concentrerà sul ruolo di **Polo urbano attrattore** lasciando a successivo capitolo l'individuazione del **LUM**. Tale riconoscenza di **Polo urbano attrattore di rilevanza metropolitana** avviene nel momento in cui "sono presenti servizi, o attività produttive o commerciali, essenziali per il funzionamento del sistema metropolitano nel suo complesso, o che interessano più zone omogenee o costituiscono nodi del trasporto su ferro o della viabilità". In relazione ai servizi, invece, Città metropolitana riconosce la sussistenza della rilevanza metropolitana nel momento in cui viene soddisfatto uno dei seguenti criteri:

- la maggiore parte degli utenti proviene dall'esterno della zona omogenea di appartenenza e della cerchia dei comuni confinanti
- hanno rilevanza strategica per il funzionamento del complesso del territorio metropolitano
- hanno rilevanza strategica per il ruolo sovraregionale del sistema metropolitano

e in riferimento all'art. 26 comma 3 delle norme di attuazione del PTM tali servizi sovracomunali possono fare riferimento a:

- a. Attrezzature per la formazione quali: scuole secondarie di secondo grado, centri di formazione professionale, strutture universitarie e di specializzazione post-laurea
- b. Sedi di enti pubblici che forniscono servizi di rilevanza sovracomunale alla persona e di supporto al sistema produttivo
- c. Aree fieristiche ed espositive con superficie territoriale superiore a 10.000 mq
- d. Impianti sportivi ad elevata affluenza di utenti
- e. strutture sanitarie ospedaliere, cliniche e altri istituti di cura multispecialistici, con più di 200 posti letto
- f. cinema multisala, e altre strutture per spettacoli, attività culturali e di intrattenimento ad elevato afflusso di utenti

All'interno dell'appena descritta strategia metropolitana il ruolo del Comune di Legnano può essere esercitato in maniera importante. La posizione al limite del confine metropolitano definisce il Comune come prima porta di accesso verso il complesso sistema metropolitano. Tale posizionamento è ulteriormente rafforzato dal fatto che Legnano si trova come un possibile nodo privilegiato tra Milano, e in particolar modo il rilevante progetto di MIND, e l'aeroporto di Malpensa, agevolmente connessi dall'infrastruttura autostradale e ferroviaria.

LEGNANO CITTÀ POLO DI SERVIZI

Il PTM vigente, attraverso la "STTM 2 per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani", mette in relazione il sistema dei servizi sovracomunali con la geografia della Città centrale, dei Poli urbani attrattori e dei LUM, considerandoli ambiti di opportunità insediativa dove possono trovare localizzazione preferenziale i servizi e le dotazioni di livello sovracomunale e metropolitano. La Città di Legnano viene classificata dal PTM come Polo urbano attrattore per l'organizzazione dei servizi di rilevanza metropolitana, riconoscendone la presenza di servizi, di attività produttive e commerciali, essenziali per il funzionamento del sistema metropolitano nel suo complesso, che interessano più Zone omogenee o costituiscono nodi del trasporto su ferro o della viabilità. Nella Zona omogenea dell'Alto Milanese, che comprende 22 Comuni, due sono i Comuni che hanno il ruolo di polo urbano attrattore: **Legnano ricopre il ruolo di Polo urbano attrattore di rilevanza metropolitana**, mentre Castano Primo di rilevanza sovralocale. Nel territorio della ZO si registrano inoltre 6 LUM - Luoghi Urbani della Mobilità, di cui uno ha rilevanza metropolitana (Parabiago) mentre gli altri hanno rilevanza sovracomunale esistente. La distribuzione spaziale di servizi e dotazioni nella ZO ricalca la struttura gerarchica dei Comuni, con l'emergere di **Legnano come vera polarità territoriale di servizi**.

La presenza della dorsale ferroviaria servita dal passante rappresenta, per tutti i comuni della ZO, una chiara opportunità per l'insediamento di nuove funzioni di rilevanza sovracomunale e metropolitana, che potrebbero godere di un'accessibilità privilegiata e prestare supporto anche a pendolari e turisti.

Rispetto al recepimento del tema del **LUM** e alla sua ridefinizione alla scala di maggior dettaglio, si rimanda al capitolo dedicato nelle pagine successive della presente relazione, dove si è cercato di articolare le funzioni all'interno del perimetro del LUM secondo le norme del PTM e le indicazioni del quadro propositivo-programmatico della STTM 2, sovra richiamata.

Nel rispecchiare tale caratteristica e comprenderne l'effettiva capacità della Città di Legnano di rappresentarsi come Polo urbano attrattore è necessario inquadrare la questione all'interno di un sistema reticolare degli stessi servizi. L'esercizio proposto si concentra nell'individuazione di categorie di servizi sovracomunali che si pongono maggiormente

sensibili alla qualificazione di un Polo Urbano per la distribuzione dei servizi, che a partire dalle categorie proposte nella STTM2 del PTM si è esteso, per necessità analitiche e interpretative, anche ai comuni esterni alla Città metropolitana, come riportato nelle mappe del presente capitolo. Nello specifico, i servizi per l'istruzione secondaria, i servizi per la sicurezza, il sistema sanitario e le attrezzature sportive di una certa rilevanza rispondono per definizione a una domanda maggiore rispetto la necessità dei residenti. Dalla rappresentazione che segue, emerge una chiara concentrazione di servizi tra Legnano, Castellanza e Busto Arsizio. In particolare, **il sistema scolastico di secondo grado ricopre un ruolo rilevante** definendo quantitativamente la maggior offerta di servizi sovracomunali. Allo stesso modo, particolare rilevanza ha il sistema sanitario che trova nell'Ospedale Nuovo di Legnano un rilevante centro di specializzazioni mediche, di riferimento per tutto il quadrante metropolitano e in grado di determinare un'influenza in termini di pazienti provenienti anche dalle altre province e regioni. L'Ospedale Nuovo sarà interessato da un progetto volto a rafforzare l'offerta della struttura ospedaliera,

Ospedale di Legnano



Ricoveri **20.917**

Posti letto **550**

Posti letto - degenza ordinaria **530**



Posti letto - Day Hospital **20**

L'ospedale di Legnano copre un'area di circa **96.11 Kmq**



Comprende **11 Comuni**

Busto Garolfo, Canegrate, Cerro Maggiore, Dairago, Legnano, Nerviano, Parabiago, Rescaldina, S. Giorgio su Legnano, S. Vittore Olona, Villa Cortese

Fonte: ASST Ovest milanese 2020



	ISCRITTI	CLASSI	STRANIERI	% STRANIERI	NON RESIDENTI	% NON RESIDENTI
Scuola sec. statale 1° grado Bonvesin de la Riva	424	19	10	2%	80	19%
Scuola sec. statale 1° grado Rita Levi Montalcini	199	9	25	13%	10	5%
Scuola sec. statale 1° grado F. Tosi	478	21	170	36%	1	0%
Scuola sec. statale 1° grado Alighieri	448	19	118	26%	16	4%
Scuola sec. statale 2° grado I.S.I.S. Bernocchi	645	32	144	22%	505	78%
Scuola sec. statale 2° grado ITIS Bernocchi - via Diaz	941	48	113	12%	557	59%
Scuola sec. statale 2° grado I.S. Carlo Dell'Acqua	1.384	75	20	1%	685	49%
Scuola sec. statale 2° grado Liceo Scientifico Galilei	1.336	56	267	20%	636	48%
Scuola sec. paritaria 1° grado Barbara Melzi	133	6	5	4%	53	40%
Scuola sec. paritaria 1° grado Massimiliano Kolbe	235	10	2	1%	137	58%
Scuola sec. paritaria 2° grado Barbara Melzi	346	15	9	3%	241	70%

che interesserà l'ambito territoriale attuale, senza determinare nuovo consumo di suolo. Alla nuova struttura si aggiunge la vecchia struttura ospedaliera: l'Ospedale Vecchio di Legnano, come indicato nelle schede dei Progetti di Città del PS, verrà interessato da un progetto della città pubblica orientato a reinserire la struttura nel rafforzamento del sistema sanitario metropolitano.

Dal punto di vista del sistema della sicurezza, Legnano gode della presenza di diverse strutture a cui fa riferimento un territorio più ampio. L'ex Caserma Cadorna, anch'essa riconsiderata nel disegno della città pubblica, sarà oggetto di previsioni del Demanio volte a ricomprenderla e a recuperarla in una strategia rivolta al rafforzamento del presidio delle forze dell'ordine nella città e nel quadrante metropolitano.

Le rappresentazioni e le infografiche che seguono, inerenti ai servizi sovralocali, definiscono quanto precedentemente argomentato e propongono una quantificazione della domanda, in termini di utenti, che il sistema scolastico e sanitario attuale determinano.

24 Superficie a servizi a scala
sovracomunale
407.655,49 mq

14 Superficie servizi all'istruzione a scala
sovracomunale
31.885,12 mq

SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DEI TRASPORTI

All'interno di un tessuto urbano consolidato denso, il sistema della viabilità urbana si struttura su un reticolo di strade urbane costituita dalla SPexSS527 Bustese, dalla SP12 via S. Michele del Carso-Toselli-Cadorna, dalla Via Sabotino e dalla SS33 del Sempione. La SS33 del Sempione è affiancata, sull'altro lato dell'Olona, da un itinerario parallelo, Alberto da Giussano-Pietro Micca/Roma, supportato da Corso Magenta in uscita dal centro verso sud e da via Garibaldi verso nord.

Il sistema trasversale è inoltre integrato dall'asse della SP148 (via Novara, via Venegoni, C.so Italia) importante penetrazione centrale che prosegue attraverso l'area ex Cantoni lungo via Barbara Melzi in direzione Rescaldina/Rovello, unica strada, oltre alla SPexSS527, ad attraversare l'Autostrada A8 per ricollegarsi in comune di Rescaldina.

Oltre al sistema viario, il territorio è lambito dall'asse della ferrovia della linea Milano-Gallarate-Domodossola/Varese che corre da nord a sud nella zona centrale del tessuto urbanizzato di Legnano. Corre all'interno del territorio comunale anche la linea Milano - Novara.

Le relazioni interne alla città sono condizionate in senso est-ovest dalla presenza della linea ferroviaria (nord-sud) e dalla relativa posizione dei sottopassi alla stessa: Corso Italia, via Bainsizza e via San Bernardino.



Previsioni di infrastruttura ferroviaria e stradale (PTM - Art. 34)

- | | | | | | | | |
|--|--|--|------------------------------------|--|---------------------|--|--------|
| | Progetti in corso di realizzazione | | LUM - Luoghi Urbani della Mobilità | | Province | | Comuni |
| | Ipotesi allo studio con efficacia localizzativa | | Legnano | | CMM - Zona Omogenee | | |
| | Ipotesi allo studio prive di efficacia localizzativa | | | | | | |

Il **servizio di trasporto pubblico nel territorio comunale** è garantito sia dal trasporto su gomma che da quello su ferro, rispettivamente per le relazioni interne alla città e soprattutto per i collegamenti con Milano, Gallarate ed i grandi centri urbani limitrofi: Castellanza, Busto Arsizio, Saronno.

La città è dotata di un servizio di trasporto urbano di 6 linee gestito dalla società STIE.

Altra importante valutazione per comprendere il grado di rilevanza metropolitana della Città e il suo rafforzamento è la capacità del sistema del trasporto pubblico interurbano di **interconnettere il Polo con il territorio circostante**. Tale servizio alla mobilità, se considerato in risposta a una domanda di movimento complementare alla rete ferroviaria, definisce un possibile raggio di azione degli spostamenti interni ed esterni atti a usufruire delle diverse opportunità presenti nelle diverse città. In considerazione del sistema del Trasporto Pubblico su gomma che intercetta il Comune di Legnano, come raffigurato nella relativa rappresentazione, emerge una rete particolarmente sviluppata che intercetta i principali poli anche a distanza considerevole:

- nel quadrante sud-est con Rho, Pero, Parabiago, Arese e Milano quartiere Gallaratese, ma anche tramite collegamento autostradale fino a Cadorna;
- nel quadrante sud-ovest con Magenta e Castano Primo;
- nel quadrante nord-est con Saronno, Rescaldina e Tradate;
- nel quadrante nord-ovest con Gallarate e Busto Arsizio.

L'importanza del trasporto pubblico interurbano risulta particolarmente importante nella possibilità di usufruire, o far usufruire, dei servizi sovracomunali, in quanto essi richiedono elevati livelli di accessibilità e intermodalità tra le differenti tipologie di trasporto.

Per le analisi sui rilievi di traffico, della sosta e sul sistema di trasporti locale e sovracomunale si rimanda al quadro analitico del PGTU comunale, in fase di redazione, i cui dati di sintesi vengono riportati nelle infografiche presenti in questo paragrafo.

Si sottolinea, infine, la presenza sul territorio di Legnano di **6 colonnine di ricarica elettrica pubbliche** e **13 connettori** (di cui 1 ricarica lenta, 9 accelerata, 3 veloce - Fonte: Ecomobs, 2023).

Sosta libera



16.175 posti così ripartiti:

16.049 posti dedicati alle autovetture, di cui il 64% in carreggiata e il 36% in aree a parcheggio

126 posti per motoveicoli e ciclomotori

Sosta con disco orario



992 posti

Questa tipologia di regolamentazione è diffusa in particolare nell'ambito del Centro e presente in modo più puntuale, limitatamente nelle vicinanze di alcune attività e servizi, negli altri ambiti della città

Sosta a pagamento



3.650 posti

Sono localizzati esclusivamente negli ambiti del Centro, nell'intorno della Zona a traffico limitato, e San Paolo-San Bernardino, a servizio dell'Ospedale Nuovo di Legnano.

Sosta riservata



850 posti così ripartiti:

449 persone diversamente abili

87 carico/scarico merci

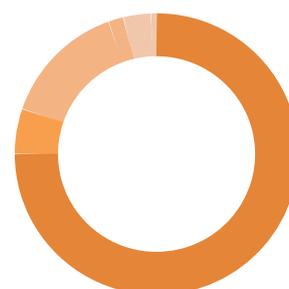
103 residenti

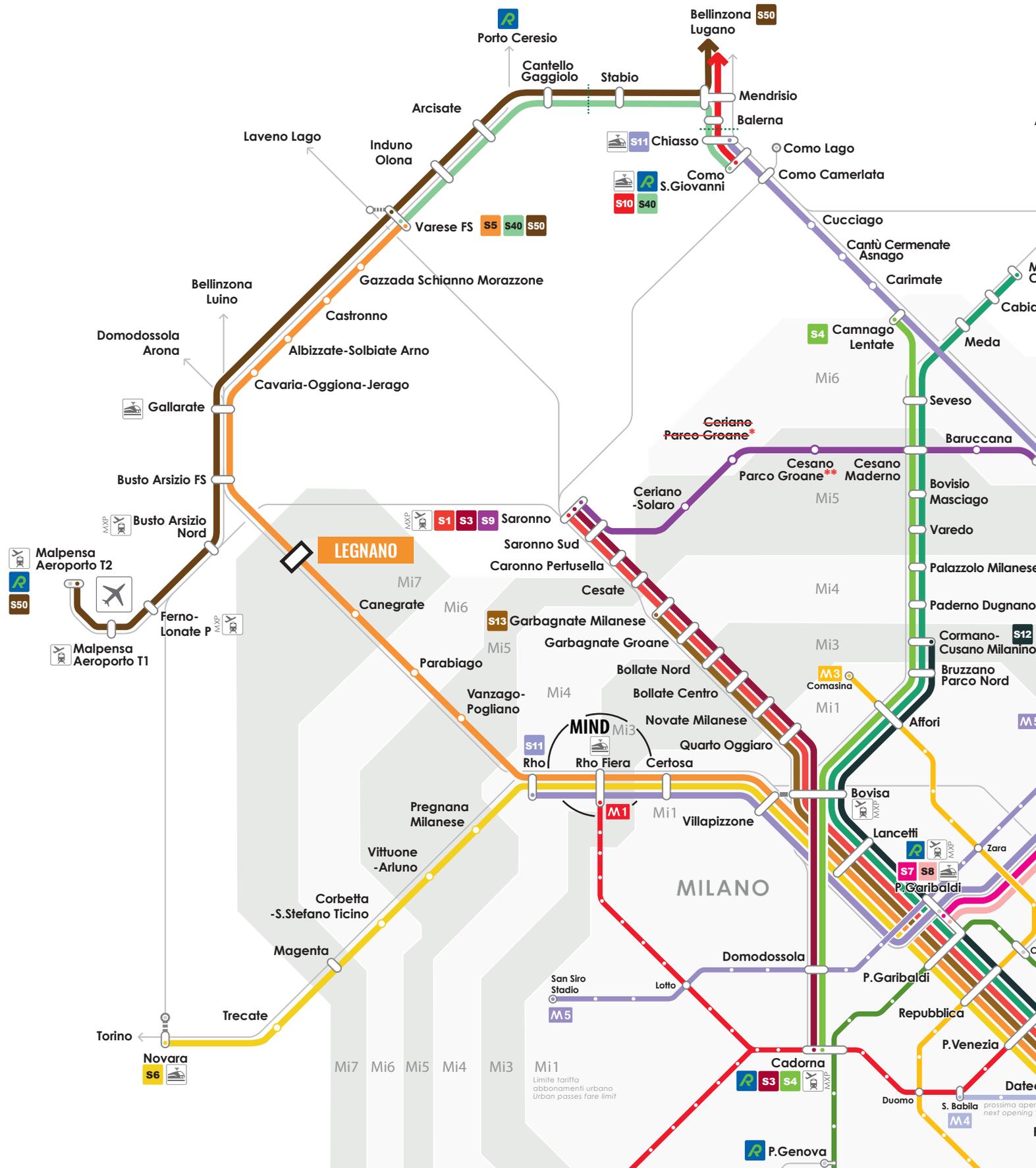
214 riservati a condomini e attività

Tipologia sosta

Libera	75%
Disco orario	4%
Pagamento	17%
Riservati	4%

Fonte: PGTU, 2023 (in elaborazione)





L'analisi dell'offerta evidenzia un servizio imperniato sulla **stazione ferroviaria di Legnano**, che svolge un ruolo fondamentale, nella quale adducono le linee su gomma. Il servizio su gomma d'altro canto svolge un servizio più capillare verso i quartieri della città e i comuni contermini o quartieri degli stessi poco serviti dal servizio su ferro.

Il Servizio Ferroviario Regionale (SFR) è organizzato su tre distinti ranghi

di servizio e per il comune di Legnano l'offerta è:

- per il servizio interpolo, linee RE4 Domodossola-Milano e RE5 P.to Ceresio-Varese-Gallarate-Milano.
- per il servizio regionale, R21 Luino-Gallarate-Milano e R23 Domodossola-Arona-Gallarate-Milano.
- per il servizio suburbano, S5 Varese-Milano Passante-Treviglio.

Una piccola parte del territorio comunale a nord è inoltre attraversata dalla linea ferroviaria Trenord Milano – Malpensa e Milano – Saronno – Novara, con fermata a Castellanza, in corrispondenza dell'incrocio tra le due linee (nuova stazione integrata di Busto-Castellanza).

La stazione registra giornalmente circa 6.000 passeggeri saliti nelle 24h, con un andamento in lieve crescita negli ultimi anni.

Le linee ferroviarie che intercettano la stazione di Legnano garantiscono il collegamento della Città sia verso le altre provincie, ma soprattutto con la Città centrale di Milano.

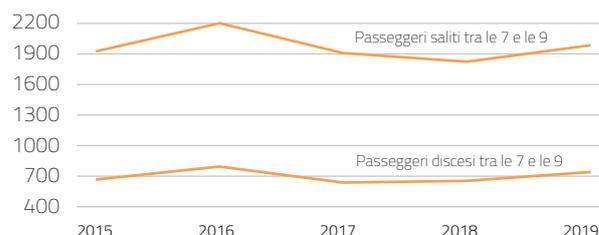
Verso nord è garantito l'interscambio con il sistema di collegamento ferroviario da un lato verso l'Aeroporto internazionale di Malpensa, mentre dall'altro con Varese, Domodossola e Luino.

Verso l'area centrale metropolitana è garantito l'interscambio con il sistema dell'alta velocità, sia nazionale che internazionale, in corrispondenza delle stazioni di Rho-Fiera e Milano Porta Garibaldi. Sempre lungo questa direttrice è garantito il collegamento diretto della Città di Legnano con MIND e il polo fieristico di Rho.

All'interno del quadro programmatico del PGT e in attuazione delle politiche metropolitane di potenziamento e valorizzazione dei LUM individuati dal PTM, il ruolo ricoperto dalla stazione, e dal suo introno, diventa cardine all'interno di una strategia comunale di rafforzamento del ruolo della Città all'interno del sistema delle relazioni metropolitane.

Flussi Stazione Ferroviaria

Passeggeri saliti e discesi tra le 7 e le 9



Fonte: dati.lombardia.it

Stazione di Legnano



Linee

- S5 Varese-Milano Passante-Treviglio
- R21 Luino-Gallarate-Milano
- R23 Domodossola-Arona-Gallarate-Milano
- RE4 Domodossola-Milano
- RE5 P.to Ceresio-Varese-Gallarate-Milano



Passeggeri saliti nelle 24 ore su treni che effettuano servizi suburbani
3604



Passeggeri saliti nelle 24 ore su treni che effettuano servizi regionali
441



Passeggeri saliti nelle 24 ore su treni che effettuano servizi regionali express
1894

Anno: 2019



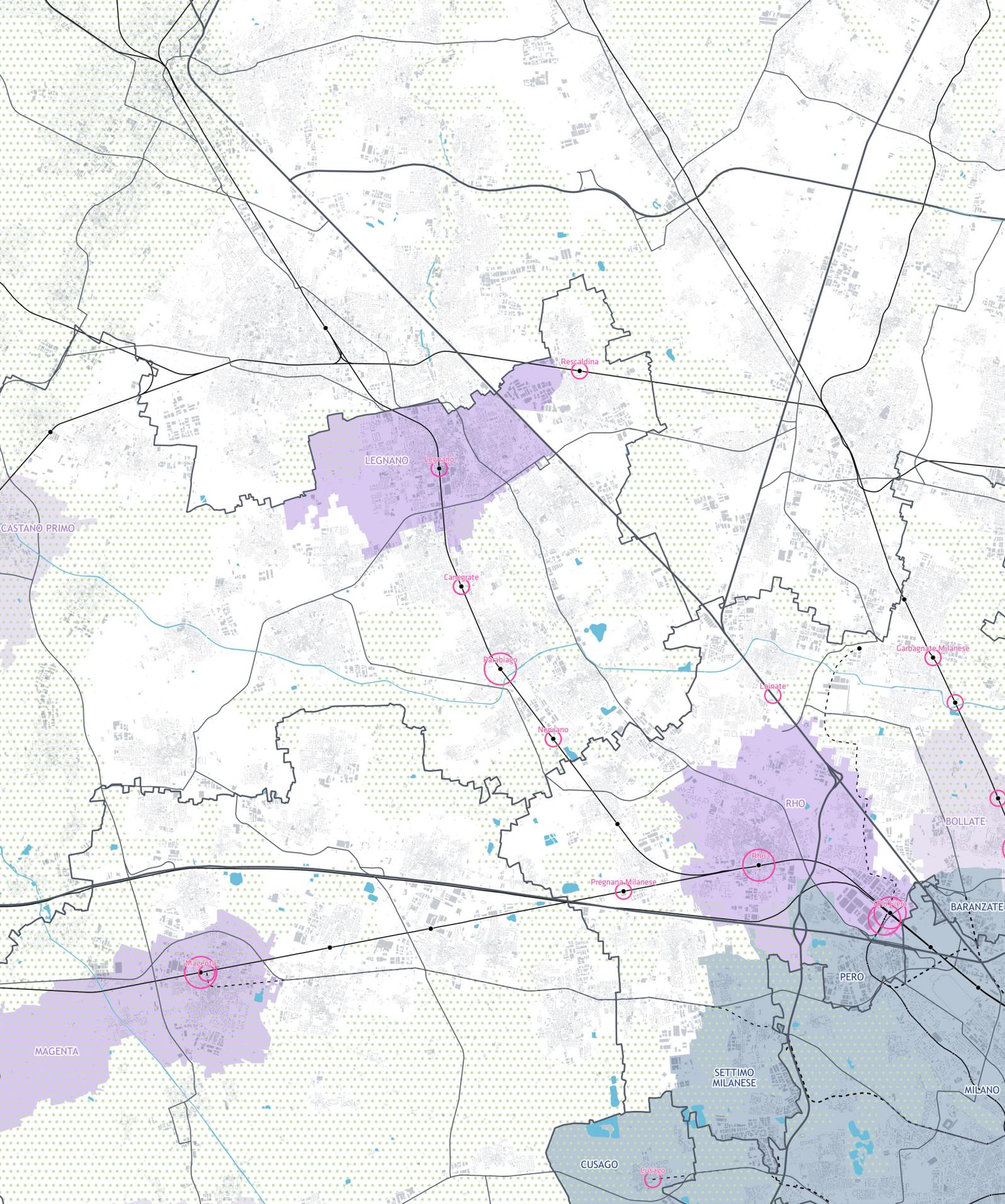
Passeggeri saliti tra le 7 e le 9
2005



Passeggeri discesi tra le 7 e le 9
735

Anno: 2019

Fonte: dati.lombardia.it



Estratto - STTM2 Strategie tematico territoriali metropolitane

- LUM - Luoghi urbani della mobilità
- Città centrale
- Poli urbani metropolitani
- Poli urbani sovracomunali

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI SOVRAORDINATE

Rispetto al sistema delle previsioni sovracomunali, la Variante generale al PGT recepisce le indicazioni riportate nella "Tavola 1 - Sistema infrastrutturale" del PTM vigente, che indica il livello progettuale e l'efficacia localizzativa dei tracciati infrastrutturali alla scala metropolitana.

In un'ottica di un rafforzamento delle infrastrutture sia ferroviaria che stradale, le principali progettualità si concentrano sull'**asse ferroviario tra Milano e Gallarate**, in cui il tratto fino a Parabiago è oggetto di una progettualità con efficacia localizzativa che prosegue con una ipotesi progettuale nel tratto che prosegue verso Gallarate e interessa Legnano. Dal punto di vista della progettualità stradale, le previsioni sovraordinate presentano l'ipotesi progettuale denominata "Variante SS33 del Sempione Rho-Gallarate", denominata in mappa 33s, che definisce un'idea infrastrutturale, che parzialmente ricalca strade esistenti, e che riprende parallelamente la "SS33 del Sempione" tangendo il Comune di Legnano da sud-ovest.

Per un'analisi di dettaglio del livello progettuale di questi interventi, vengono riportate alcune informazioni tratte dal quadro analitico del PGTU in elaborazione.

Nel dettaglio, per la rete primaria autostradale è prevista la Variante SS341 Gallaratese (tratta SS336-SPexSS527 e tratta A8-SS336-Bretella di Gallarate), di cui è disponibile, successivamente al Progetto Preliminare approvato dal CIPE nel 2008, il Progetto Definitivo presentato il 02.12.2011 e con parere favorevole dalla Regione Lombardia. Per il primo stralcio funzionale denominato "Bretella di Gallarate", è disponibile il Progetto Esecutivo trasmesso da ANAS in data 04.08.2021 al Ministero per la Transizione Ecologica ai fini della Verifica di Attuazione.

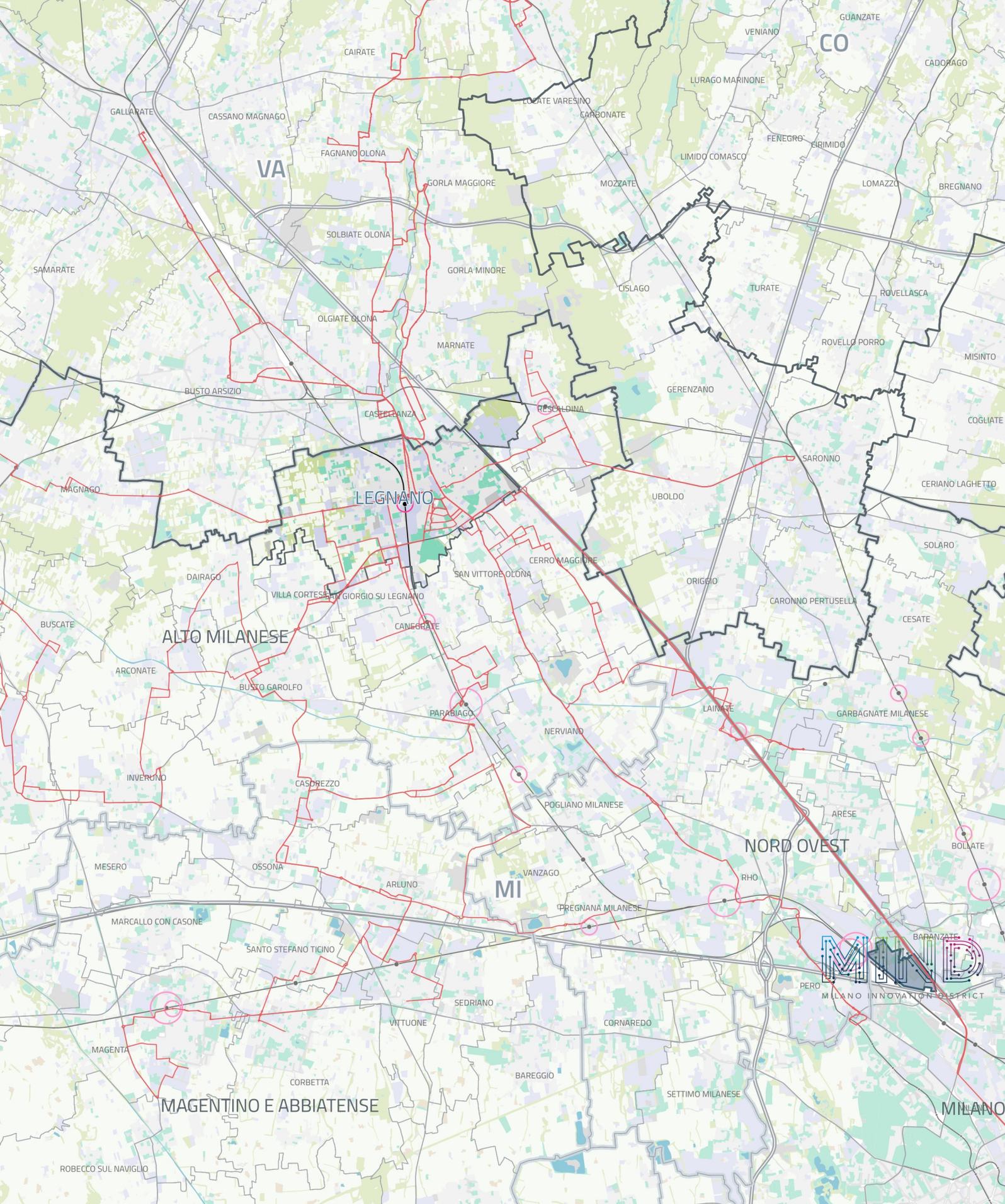
Per la rete stradale provinciale che innerva il territorio di Legnano è previsto un consistente intervento di rafforzamento del comparto ovest, con il nuovo tracciato della Variante SS33 del Sempione tra Rho e Gallarate, che consentirà di allontanare i traffici di transito esternamente rispetto alle aree urbane lungo la trafficata direttrice di comunicazione tra Milano e l'area varesina, favorendo una generale redistribuzione dei flussi di attraversamento, intercomunali e locali, e migliorando le condizioni di accessibilità dell'intero comparto territoriale ricompreso tra l'Autostrada A8 e la superstrada Boffalora-Malpensa.

Il progetto preliminare è stato presentato da ANAS nel 2003 e licenziato favorevolmente dalla Regione nell'ambito dell'iter della Legge Obiettivo (con Delibera di Giunta Regionale n. VII/14474 del 6.10.2003) ed ha avuto parere positivo con prescrizioni da parte della Commissione Speciale VIA (del 26.07.2005).

Per il 1° stralcio funzionale "Svincolo SP229-SS33" è disponibile anche il Progetto preliminare approvato da ANAS il 08.05.2013 e trasmesso al MIT il 28.01.2014.

Per la **rete ferroviaria** sono in previsione i seguenti interventi di potenziamento (4° binario da Rho a Parabiago e 3° da Parabiago a Gallarate), proposti al fine di rendere compatibili il servizio Regionale/Suburbano con quello merci ed a lunga percorrenza; sono inseriti nel PTM – Piano Territoriale Metropolitano della Città metropolitana di Milano e con indicazioni di fattibilità nel PUMS del Comune di Milano (approvato con DCC n. 38 del 12.11.2018):

- Potenziamento del sistema Gottardo linea RFI Rho-Gallarate I° lotto (quadruplicamento Rho-Parabiago con nuova stazione di Nerviano e riqualifica delle altre stazioni). Il Progetto Preliminare è stato approvato dal CIPE (Delibera n. 65 del 27.5.2005 pubblicata sulla GU n. 25 del 31.1.2006) mentre il successivo Definitivo licenziato favorevolmente dalla Regione nell'ambito dell'iter di L.O. (DGR n. X/1264 del 24.1.2014) e ripresentato, con riferimento ai soli aspetti inerenti le integrazioni richieste dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, in VIA nazionale il 07.07.2020.
- Potenziamento sistema Gottardo linea RFI Rho-Gallarate II° lotto (triplicamento Parabiago-Gallarate con riqualifica stazioni di Canegrate, Legnano e Busto Arsizio e completamento messa a PRG stazione di Rho). È disponibile il Progetto Preliminare approvato dal CIPE (Delibera n. 65 del 27.5.2005 pubblicata sulla GU n. 25 del 31.1.2006).



Trasporto pubblico

— Trasporto pubblico locale e interurbano

○ LUM - Luoghi Urbani della Mobilità

□ Legnano

□ Province

□ CMM - Zona Omogenee

□ Comuni

IL SISTEMA DEL COMMERCIO

Per comprendere adeguatamente la struttura commerciale comunale è necessario affrontare le tematiche afferenti a tale settore attraverso un'analisi dell'inquadramento di carattere generale e di scala territoriale sovracomunale e locale.

Con la DGR n.10397 del 28 ottobre 2009 Regione Lombardia definisce le modalità per la costituzione dei **Distretti del Commercio**: essi costituiscono una politica di territorio innovativa, finalizzata alla promozione e al consolidamento dei distretti, con l'obiettivo di incentivare e innovare il commercio urbano, favorendo l'equilibrio fra i vari format commerciali e il rafforzamento dell'identità dei luoghi. Ad oggi, in Lombardia sono stati istituiti **58 DUC - Distretti urbani del Commercio** (il DUC è costituito sul territorio di un unico Comune o parte di esso) e da 120 DID - Distretti Diffusi di rilevanza Intercomunale (il DID è costituito sul territorio di più Comuni).

Il **DUC del Comune di Legnano** è stato riconosciuto da Regione Lombardia nel 2010.

La presente parte della Relazione illustrativa costituisce la componente commerciale del Nuovo PGT ed è stata impostata a partire dall'analisi della Domanda, individuando la stima dei consumi a scala sovracomunale e locale. Successivamente si è proceduto ad affrontare il tema dell'analisi dell'Offerta, anch'essa implementata alle due scale, quella sovracomunale e locale.

È risultato, dunque, possibile operare un **confronto domanda - offerta**, andando a stimare le potenzialità di offerta e consumi relativi alla rete commerciale comunale, procedendo ad una valutazione sulle potenziali perdite di volumi di acquisto/fattori di attrazione commerciale comunale.

Il presente capitolo contiene inoltre uno specifico studio sull'**Andamento Temporale del Servizio**, che fornisce un indicatore abbastanza evidente dello "stato di salute" della rete commerciale e della sua capacità di adattamento all'andamento demografico, economico e concorrenziale.

Infine vengono illustrati i contenuti del Nuovo PGT in tema di commercio, contestualizzandoli nelle trasformazioni e tendenze che il settore sta attraversando negli ultimi anni.

Nel 2008 Regione Lombardia, individua nel commercio uno dei **fattori determinanti per attuare politiche di sostegno dell'attrattiva turistica e di miglioramento della qualità di vita nelle città**.

ANALISI DELLA DOMANDA

Innanzitutto, partendo dai dati dell'Annuario Statistico Regionale "ASR Lombardia", è stato possibile ottenere il **dato sui consumi finali interni per tipologia**

(alimentare e non alimentare) complessivo e pro-capite medio nelle province lombarde aggiornati al marzo 2016 (dato più recente disponibile).

CONSUMI FINALI INTERNI PER TIPOLOGIA NELLE PROVINCE LOMBARDE ANNO 2016 (Milioni di euro)			
Province e Regione Lombardia	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	TOTALE
Bergamo	3.544,3	14.463,7	18.008,0
Brescia	4.040,7	18.209,6	22.250,3
Como	1.915,3	8.437,1	10.352,4
Cremona	1.156,3	4.997,4	6.153,7
Lecco	1.090,1	5.371,0	6.461,0
Lodi	733,3	3.613,3	4.346,6
Mantova	1.327,0	5.538,6	6.865,7
Milano e Monza e Brianza	12.927,2	73.795,7	86.722,9
Pavia	1.749,1	7.618,4	9.367,6
Sondrio	583,1	2.373,2	2.956,3
Varese	2.839,7	12.791,8	15.631,5
Lombardia	31.906,2	157.209,8	189.116,0

CONSUMI FINALI INTERNI PRO CAPITE MEDI PER TIPOLOGIA NELLE PROVINCE LOMBARDE ANNO 2016 (Euro)			
Province e Regione Lombardia - Abitanti al 01/01/2016	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	TOTALE
Bergamo - 1.108.298 ab.	3.198	13.050	16.248
Brescia - 1.264.105 ab.	3.196	14.405	17.602
Como - 599.654 ab.	3.194	14.070	17.264
Cremona - 360.444 ab.	3.208	13.865	17.073
Lecco - 339.254 ab.	3.213	15.832	19.045
Lodi - 229.413 ab.	3.196	15.750	18.947
Mantova - 412.868 ab.	3.214	13.415	16.629
Milano e Monza e Brianza - 4.074.585 ab.	3.173	18.111	21.284
Pavia - 547.926 ab.	3.192	13.904	17.096
Sondrio - 181.712 ab.	3.209	13.060	16.269
Varese - 890.090 ab.	3.190	14.371	17.562
Lombardia - 10.008.349 ab.	3.188	15.708	18.896

STIMA CONSUMI FINALI INTERNI PER TIPOLOGIA NELLE PROVINCE LOMBARDE ANNO 2019 (Milioni di euro)			
Province e Regione Lombardia e Abitanti al 01/01/2019	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	TOTALE
Bergamo - 1.114.590 ab.	3.564	14.546	18.110
Brescia - 1.265.954 ab.	4.047	18.236	22.283
Como - 599.204 ab.	1.914	8.431	10.345
Cremona - 358.955 ab.	1.152	4.977	6.128
Lecco - 337.380 ab.	1.084	5.341	6.425
Lodi - 230.198 ab.	736	3.626	4.361
Mantova - 412.292 ab.	1.325	5.531	6.856
Milano e Monza e Brianza - 4.124.250 ab.	13.085	74.695	87.780
Pavia - 545.888 ab.	1.743	7.590	9.333
Sondrio - 181.095 ab.	581	2.365	2.946
Varese - 890.768 ab.	2.842	12.802	15.643
Lombardia - 10.060.574 ab.	32.073	158.030	190.103

La spesa complessiva al 01/01/2019 viene stimata moltiplicando il valore dei consumi finali interni pro-capite medi al Marzo 2016, di cui sopra, per il numero di abitanti (fonte Istat) delle province lombarde e Regione Lombardia risultanti alla data del 01/01/2019.

I dati così ottenuti ci consentono di individuare l'**entità dei consumi dei beni che vengono commercializzati** dalla rete di vendita ordinaria.

Tali dati riguardano i soli consumi dei residenti, indipendentemente da dove sono effettuati, e costituiscono quindi la base di calcolo del cosiddetto Mercato Teorico, cioè la potenzialità commerciale espressa dai residenti, al netto di eventuali evasioni o convergenze.

I confronti successivi verranno effettuati in base a tale **potenzialità di mercato** e consentiranno di valutare se le **potenzialità teoriche della rete commerciale** (offerta teorica) sono sufficienti, insufficienti o eccedenti rispetto al fabbisogno locale.

Le voci di cui alle tabelle precedenti fanno riferimento a tutto quanto sul mercato viene commercializzato normalmente tramite la rete di vendita ed è quindi il dato più adatto per effettuare i **confronti con le caratteristiche della rete di vendita esistente sul territorio**. Il dato comprende le **spese effettuate nel territorio della provincia**, sia dai cittadini che vi risiedono stabilmente, sia dalle persone che vi soggiornano per turismo, affari e simili; mentre esclude, per contro, le analoghe spese che i residenti sostengono nei loro soggiorni in altre province o all'estero.

È da tener presente, inoltre, che i consumi pro-capite medi riportati nelle tabelle debbono essere interpretati con una certa cautela, potendo (come nel caso delle province ad alta intensità turistica o ad alto saldo di pendolarismo in entrata) fornire risultati approssimati, oltre alla necessità di dover normalizzare i dati rispetto ai **cambiamenti economici in corso legati prima alla pandemia da Covid-19 e successivamente dalle tensioni politiche globali**.

Non esistono strumenti analitici affidabili per estendere a livello comunale una stima differenziata dei consumi, in quanto da anni nessun istituto di ricerca pubblica più dei dati di reddito a livello subprovinciale (salvo alcuni studi della Regione Piemonte, ovviamente limitati al proprio ambito territoriale di competenza).

Per stimare i consumi della popolazione attuale residente a Legnano, abbiamo quindi preso come riferimento iniziale quelli provinciali pro-capite medi nell'anno 2016 per tipologia. I **consumi comunali totali saranno dati dal prodotto tra il numero degli abitanti residenti nel Comune al 01/01/2023 (dato Istat pari a 59.941 abitanti) e il dato riferito alla stima dei consumi finali pro capite medi nel 2016 in provincia di Milano e Monza e Brianza**.

Avremo di conseguenza, per il Comune di Legnano:

STIMA CONSUMI COMPLESSIVI PER TIPOLOGIA - COMUNE DI LEGNANO al 01/01/2023		
TIPOLOGIA	STIMA CONSUMI PRO CAPITE MEDI PROVINCIA DI MILANO/MONZA E BRIANZA Anno 2016 (euro)	STIMA CONSUMI COMPLESSIVI – COMUNE DI LEGNANO (migliaia di euro)
ALIMENTARE	3.173	190.192
NON ALIMENTARE	18.111	1.085.591
TOTALE	21.284	1.275.783

ANALISI DELL'OFFERTA

I **dati sull'offerta commerciale di scala sovracomunale e comunale, sono dedotti dall'Osservatorio Regionale delle attività commerciali**, che nella sua ultima edizione riporta i dati aggiornati al 30/06/2022. A titolo

di riferimento vengono utilizzati i dati medi regionali e provinciali che fanno appunto riferimento a tale censimento.

ESERCIZI DI VICINATO ATTIVI E LORO SUPERFICIE, IN LOMBARDIA AL 30 GIUGNO 2022								
PROVINCE	N° ALIM	N° NON ALIM	N° MISTI	N° TOTALE	SUP ALIM	SUP NON ALIM	SUP MISTI	SUP TOTALE
BG	2.059	7.092	1.153	10.304	110.303	477.983	74.358	662.644
BS	2.688	9.657	1.525	13.870	130.407	652.039	98.184	880.630
CO	953	4.536	595	6.084	47.050	294.863	37.483	379.396
CR	740	2.275	351	3.366	54.734	144.071	23.974	222.779
LC	568	2.238	294	3.100	27.243	159.205	18.228	204.676
LO	597	2.299	135	3.031	25.360	120.129	8.852	154.342
MB	1.447	5.061	503	7.011	64.154	373.240	35.459	472.853
MI	7.973	29.589	3.635	41.197	274.459	1.808.096	239.029	2.321.584
MN	940	3.399	501	4.840	42.545	214.624	29.810	286.978
PV	1.174	3.480	576	5.230	45.958	215.597	32.563	294.119
SO	499	2.015	336	2.850	23.695	127.428	23.022	174.146
VA	1.831	7.609	745	10.185	67.069	492.300	44.372	603.740
LOMBAR- DIA	21.469	79.250	10.349	111.068	912.978	5.079.574	665.335	6.657.887
LEGNANO	118	562	73	753	5.611	40.381	6.398	52.390

Di seguito viene analizzata la **distribuzione delle MSV** – Medie Strutture di Vendita **e delle GSV** – Grandi Strutture di Vendita per province e con un affondo di dettaglio al Comune di Legnano.

SUPERFICI ED ESERCIZI AUTORIZZATI DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA LOMBARDIA 30 GIUGNO 2022				
PROVINCE	NUMERO PDV	SUPERFICIE		
		ALIM	NON ALIM	TOTALE
BG	1.054	463.366	201.810	665.176
BS	1.285	629.824	259.423	889.248
CO	514	250.476	89.459	339.935
CR	324	174.337	60.463	234.800
LC	212	102.937	40.393	143.331
LO	183	97.938	36.165	134.103
MB	642	396.934	114.588	511.522
MI	2.051	1.168.980	440.263	1.609.243
MN	386	223.379	88.123	311.502
PV	423	243.705	90.745	334.451
SO	303	106.494	31.207	137.701
VA	686	368.990	161.428	530.418
LOMBARDIA	8.063	4.227.360	1.614.067	5.841.430
LEGNANO	47	9.558	36.121	45.679

Per quanto riguarda il Comune di Legnano, l'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia per le MSV – Medie Strutture di Vendita presenta i seguenti dati:

ANAGRAFICA MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2022 – COMUNE DI LEGNANO				
(fonte Regione Lombardia, rilevazione presso i comuni dell'osservatorio regionale e nostre elaborazioni)				
TITOLARE	CENTRO COMM	SUP ALIM	SUP NON ALIM	SUP TOT
PIROI CASA SNC DI PIROI ANDREA & C.		0	432	432
LUCIANA DUE SRL	SI	0	2.346	2.346
MAXI ZOO ITALIA SPA		258	372	630
SHUN WANG LEGNANO SRL		0	400	400
IM.COM SRL	SI	15	1.157	1.172
AUTORICAMBI B.P.A, DI AMOROSI E. E C. SNC		0	300	300
LIDL ITALIA SRL		817	544	1.361

CESAR DI BARBAROSSA ENIO E F.LLI SRL		4	732	736
CARIMATI ARREDAMENTI SNC DI CARIMATI ROBERTO E C.		0	570	570
IN'S MERCATO SPA		479	120	599
DF SPORT SPECIALIST SPA		10	1.215	1.225
PENNY MARKET SRL		600	126	726
EFFEGI SRL		328	82	410
PENNY MARKET SRL		550	150	700
POLTRONESOFA' SPA		0	562	562
IN'S MERCATO SPA		268	97	365
CLERICI MATERIALI EDILI DI CLERICI GIUSEPPE E C. SAS		0	400	400
S.G.M. DISTRIBUZIONE SRL		10	1.781	1.791
CENTURY GROUP SRL		0	2.499	2.499
D.M.O. SPA		0	498	498
F.LLI COZZI SPA		0	1.213	1.213
AUTOCASTELLO SPA		0	1.100	1.100
PRENATAL RETAIL GROUP SPA		0	1.490	1.490
MAININI AUTO SRL		0	316	316
MW SRL		0	1.100	1.100

GS SPA		1.008	432	1.440
COOP LOMBARDIA SOCIETA' COOPERATIVA		515	85	600
MEC SHOPPING SRL		0	1.963	1.963
SANTINO CERIANI SPA		0	2.466	2.466
GRANCASA SPA		0	2.150	2.150
LIDL ITALIA SRL		400	600	1.000
MAXI DI SRL		680	70	750
AGRIFARMA SPA		0	378	378
HU XIJUAN		0	400	400
G.N.B. SRL		173	157	330
COOPERATIVA NUOVA TERRA SCARL		0	470	470
OVS SPA		0	894	894
F.LLI BICEGO DI ALFONSO BICEGO E C. SNC		0	1.500	1.500
IMEI MARKET SRL		0	996	996
UNES MAXI SPA		767	330	1.097
VINICIO SRL		0	998	998
ESSELUNGA SPA		1.899	600	2.499
FARAON SANDRO		0	270	270

MAX MAI SRL		40	1.238	1.278
MD SPA		480	120	600
GALBUSERA SPA		257	20	277
FOSSATI ARREDA SAS DI ELISABETTA FOSSATI & C.		0	382	382
TOTALE - 47 PDV	-	9.558	36.121	45.679

SUPERFICI ED ESERCIZI AUTORIZZATI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA LOMBARDIA 30 GIUGNO 2022				
PROVINCE	NUMERO PDV	SUPERFICIE		
		ALIM	NON ALIM	TOTALE
BG	41	90.624	337.566	428.189
BS	77	146.590	485.078	631.668
CO	31	52.941	110.059	163.000
CR	11	21.696	67.942	89.638
LC	16	31.441	67.225	98.666
LO	13	24.327	83.082	107.409
MB	38	75.502	218.834	294.336
MI	140	254.897	1.266.885	1.521.782
MN	28	50.208	112.089	162.297
PV	20	47.667	112.818	160.485
SO	9	1.091	41.373	54.464
VA	51	82.686	233.203	315.889
LOMBARDIA	475	879.670	3.136.153	4.027.823
LEGNANO	5	3.556	24.997	28.553

Per quanto riguarda il Comune di Legnano, l'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia per le GSV – Grandi Strutture di Vendita presenta i seguenti dati:

ANAGRAFICA GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2022 – COMUNE DI LEGNANO				
(fonte Regione Lombardia, rilevazione presso i comuni dell'osservatorio regionale e nostre elaborazioni)				
TITOLARE	CENTRO COMM	SUP ALIM	SUP NON ALIM	SUP TOT
OBI ITALIA SRL		0	5.700	5.700
ESSELUNGA SPA		2.238	2.015	4.253

BENNET SPA		1.300	1.300	2.600
GRAN CASA SPA		0	6.750	6.750
GRAN CASA SPA		18	9.232	9.250
TOTALE - 5 PDV	-	3.556	24.997	28.553

ANDAMENTO TEMPORALE DEL SERVIZIO

L'analisi dell'andamento temporale del servizio ci fornisce un **indicatore** abbastanza evidente dello **"stato di salute"** di una rete commerciale e della sua **capacità di adattamento all'andamento demografico**, economico e concorrenziale.

Perché tale analisi sia di una qualche utilità reale è necessario che il confronto venga effettuato tra dati omogenei, altrimenti si possono dedurre solo delle generiche indicazioni di tendenza, prive di valore scientifico.

ANDAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI - REGIONE LOMBARDIA						
(fonte Regione Lombardia, rilevazione presso i Comuni dell'Osservatorio Regionale e Nostre elaborazioni)						
	Numero PDV			Superficie		
Anno	Vicinato	MS	GS	Vicinato	MS	GS
2003	106.877	7.724	433	6.763.488	4.413.286	2.806.360
2004	111.609	8.003	436	6.984.155	4.639.654	2.914.323
2005	112.443	7.889	443	7.412.228	4.638.354	3.057.936
2006	112.864	7.880	450	7.074.081	4.707.684	3.193.641
2007	114.175	8.018	466	7.184.301	4.892.509	3.330.117
2008	113.514	8.119	467	7.133.955	5.038.102	3.388.797
2009	113.338	8.201	474	7.099.732	5.164.131	3.524.055
2010	113.393	8.085	471	7.108.582	5.149.555	3.571.736
2011	113.725	8.082	475	7.141.549	5.244.099	3.702.518
2012	115.673	8.050	485	7.177.080	5.284.762	3.830.190
2013	115.696	7.952	482	7.110.255	5.300.270	3.942.849
2014	114.990	7.841	483	6.996.886	5.324.317	3.959.458
2015	116.385	7.750	478	7.002.552	5.321.393	3.946.412
2016	114.097	7.838	480	6.948.272	5.420.998	3.955.499
2017	113.610	7.866	477	6.879.237	5.485.454	3.983.776
2018	113.783	7.975	477	6.850.989	5.603.024	3.995.535
2019	112.647	8.009	477	6.740.265	5.672.291	4.011.907
2020	110.641	8.027	479	6.615.208	5.746.917	4.028.826
2021	110.226	8.022	476	6.590.219	5.784.208	4.046.642
2022	111.068	8.063	475	6.657.907	5.841.429	4.027.823

La Regione Lombardia attribuisce una notevole importanza a questo tipo di informazione, attribuendo, in sede di valutazione di impatto per le domande di grande distribuzione, una **componente di punteggio** legato al fatto che nell'ultimo triennio l'andamento in un Comune sia stato migliore o peggiore di quello del bacino di utenza dell'esercizio per cui si effettua la valutazione. Purtroppo non sono disponibili fonti di informazione periodica sull'andamento temporale delle attività diverse da quelle commerciali propriamente dette, per cui abbiamo dovuto limitare le analisi a tale settore.

Per garantire l'uniformità dei dati abbiamo svolto una **comparazione dei dati ufficiali pubblicati di anno in anno dalla Regione Lombardia a seguito dell'istituzione dell'Osservatorio del Commercio** (ricordiamo che al fine di dotarsi di una propria anagrafe degli esercizi commerciali in sede fissa, la Regione Lombardia ha attivato dal 2003 nell'ambito del Sistema informativo del commercio, una rilevazione annuale presso i Comuni che, permette di raccogliere i dati

derivanti dalle comunicazioni e dalle autorizzazioni rilasciate dai Comuni stessi alle diverse tipologie di attività commerciali).

Tali dati non presentano una attendibilità assoluta, ma quanto meno sono sufficientemente omogenei da permettere una comparazione significativa.

Le tabelle sotto riportate riassumono le variazioni di anno in anno dal 2003 al 2022 ed i saldi finali. Le grandezze considerate sono il numero e le superficie dei punti vendita del commercio fisso autorizzato al 30 giugno di ogni anno in Regione Lombardia per le categorie del Commercio di Vicinato, Medie Strutture di vendita e Grandi Strutture di vendita, con estrazione dei dati relativi alla CMM ed al Comune di Legnano.

Dal 2003 al 2022 in Regione Lombardia le variazioni complessive sono state:

VARIAZIONE COMPLESSIVA ATTIVITÀ COMMERCIALI - REGIONE LOMBARDIA						
(fonte Regione Lombardia, rilevazione presso i Comuni dell'Osservatorio Regionale e Nostre elaborazioni)						
	Numero PDV			Superficie		
Variazione	Vicina- to	MS	GS	Vicinato	MS	GS
Valore assoluto	4.191	339	42	-105.581	1.428.143	1.221.463
Percentuale	3,9	4,4	9,7	-1,6	32,4	43,5

Vediamo ora la situazione evolutiva del Comune di Legnano:

ANDAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI - COMUNE DI LEGNANO						
(fonte Regione Lombardia, rilevazione presso i Comuni dell'Osservatorio Regionale e Nostre elaborazioni)						
	Numero PDV			Superficie		
Anno	Vicinato	MS	GS	Vicinato	MS	GS
2005	539	58	6	39.248	47.936	34.000
2006	550	58	5	39.721	49.988	38.600
2007	546	56	6	39.884	50.525	42.853
2008	544	57	6	39.670	50.499	42.853
2009	547	56	6	39.810	52.075	42.853
2010	564	53	6	39.163	50.176	42.853
2011	564	53	6	39.873	51.493	42.853
2012	565	50	6	40.937	49.356	42.853
2013	561	47	6	40.567	47.785	42.853
2014	574	46	6	40.542	46.318	42.853
2015	601	44	5	42.985	45.035	28.553
2016	608	45	5	42.772	45.468	28.553
2017	627	44	5	43.879	43.293	28.553
2018	660	47	5	45.924	46.050	28.553
2019	675	47	5	46.634	44.559	28.553
2020	682	46	5	46.575	42.454	28.553
2021	716	48	5	49.649	46.055	28.553
2022	753	47	5	52.390	45.679	28.553

Dal 2005 al 2022 nel Comune di Legnano le variazioni complessive sono state:

VARIAZIONE COMPLESSIVA ATTIVITÀ COMMERCIALI – COMUNE DI LEGNANO						
(fonte Regione Lombardia, rilevazione presso i Comuni dell'Osservatorio Regionale e Nostre elaborazioni)						
	Numero PDV			Superficie		
Variazione	Vicina- to	MS	GS	Vicinato	MS	GS
Valore assoluto	214	-11	-1	13.142	-2.257	-5.447
Percentuale	39,7	-19,0	-16,7	33,5	-4,7	-16,0

Commercio locale



MSV

47

Medie strutture di vendita



GSV

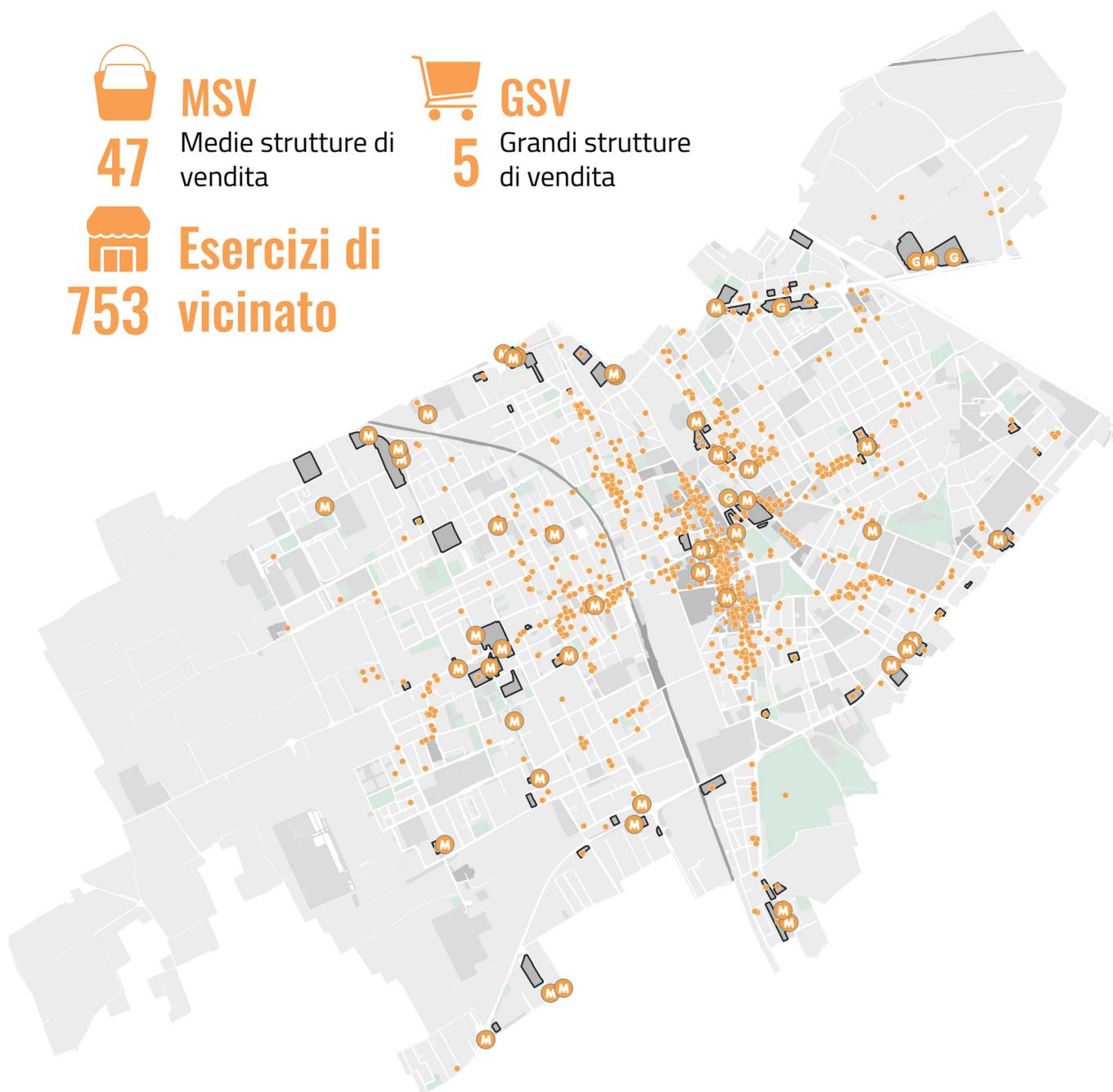
5

Grandi strutture di vendita



Esercizi di vicinato

753



Struttura del commercio



Medie strutture di vendita



Esercizi di vicinato



P4 - Tessuto per attività commerciali



Grandi strutture di vendita

Nel ventennio considerato, a fronte di una crescita della rete di attività commerciali a tutte le scale considerate (vicinato, MSV e GSV) sia in termini assoluti che percentuali registrata complessivamente nella Regione Lombardia, tale tendenza cambia se il dato viene analizzato alla scala della Città metropolitana di Milano, dove i dati mettono in evidenza la chiusura/diminuzione delle MSV e GSV e un aumento degli esercizi di vicinato.

A livello locale **si riscontra un calo rilevante delle MSV e delle GSV sia in termini di punti vendita che di superfici di vendita**, mentre si registra **un incremento importante del numero di punti vendita negli esercizi di vicinato (+39,7%)** e della loro relativa superficie di vendita complessiva (+33,5%).

Tali dati vanno letti anche alla luce delle più recenti dinamiche che il settore commerciale sta attraversando, legate a importanti cambiamenti socio-economici a livello nazionale e globale, che hanno influenzato i consumi e fatto emergere nuove tipologie di attività commerciali.

Al contempo sono emersi **nuovi bisogni dal punto di vista degli spazi commerciali, della loro capacità a poter essere adattabili e rimodulabili al loro interno**, alla necessità di edifici più efficienti dal punto di vista energetico, oltre alla necessità di essere fortemente integrati e accessibili dal sistema infrastrutturale e dei collegamenti, anche all'esterno del territorio comunale.

CONFRONTO DOMANDA – OFFERTA

Premettendo che ai sensi delle norme nazionali è vietata l'applicazione di strumenti di pianificazione che si basino sull'introduzione di limitazioni all'offerta a tutela degli equilibri di mercato esistenti, tale analisi ha un valore di tipo indicativo/orientativo, volta ad individuare se sul territorio esiste o meno un' **"offerta equilibrata"** rispetto alla domanda espressa dalla popolazione residente, e se di conseguenza, il territorio comunale, sia globalmente un **attrattore di flussi commerciali dall'esterno** o se, al contrario, genera flussi commerciali verso l'esterno in quanto l'offerta locale non è in grado di provvedere integralmente ai fabbisogni.

Da tale valutazione, peraltro estremamente approssimativa in assenza di rilevazioni dirette dei flussi commerciali, che risulterebbero estremamente costose, vengono derivate delle scelte generali di orientamento e strategia, e non delle valutazioni di tipo puramente matematico delle quantità di servizio da

inserire o da considerare eccedenti.

La metodologia effettuata per il confronto parte da una valutazione del fatturato medio unitario a mq delle superfici di vendita a livello regionale. Moltiplicando tale dato per la superficie di vendita presente a livello comunale, si ottiene una stima della potenzialità di offerta espressa dalla rete commerciale comunale. Confrontando tale potenzialità con la stima dei consumi dei residenti del Comune, si valuta se globalmente il territorio comunale perde volumi di acquisto a vantaggio dell'esterno o se, al contrario, costituisce di fatto un attrattore commerciale.

Il metodo basato sulla stima dei fatturati medi è tanto più approssimativo quando da un'area territoriale molto vasta (in cui le differenze di fatturato derivanti dalle varie merceologie e capacità concorrenziali dei diversi esercizi tendono a compensarsi) si passa ad un'area più ristretta, quale quella di un singolo Comune. Teoricamente, applicando gli indici di produttività al mq della rete di vendita di tutta la Lombardia si dovrebbe ricostruire esattamente il totale dei consumi dei residenti, nell'ipotesi che tra la Lombardia e l'esterno, vi sia un saldo "zero" tra gli acquisti in uscita e in entrata. In realtà, come vedremo, il dato di partenza utilizzato relativo ai ricavi delle vendite in Lombardia non è riferibile/riscontrabile col valore dei consumi interni dei residenti della Lombardia. Questo deriva dal fatto che il dato iniziale tiene conto di ulteriori categorie/tipologie di consumi non ricadenti/conteggabili tra i consumi interni (tra tutti, quello inerente la componente di acquisti online operati verso imprese lombarde ma da residenti fuori Regione). E' risultato opportuno, di conseguenza, calcolare un nuovo valore di fatturato medio unitario a mq delle superfici di vendita a livello regionale applicando un indice correttivo che ha tenuto conto del valore stimato dei consumi complessivi interni, così come individuati all'interno del capitolo inerente l'analisi della domanda.

Il dato di partenza, dunque, è il seguente e si riferisce ai ricavi delle imprese lombarde dalle vendite nel settore del commercio:

RICAVI DELLE VENDITE (valori in migliaia di euro)						
(fonte elaborazione Studi, Statistica e Programmazione di Camera di Commercio Milano/MonzaBrianza/Lodi a Febbraio 2020)						
su dati Aida - Bureau Van Dijk; dati riferiti alle sole società attive che hanno depositato il bilancio nel 2018)						
ATECO 2007	Milano	Monza Brianza	Lodi	Mi-Lo-Mb	Lombardia	Italia
<i>Imprese</i>	130.429	19.420	3.280	153.129	268.723	1.394.854
Agricoltura	678.273	24.255	38.944	741.472	2.848.907	27.255.322
Manifatturiero	125.817.769	21.224.705	2.159.273	149.201.747	282.065.129	934.857.725
Altre industrie	34.545.863	847.869	176.526	35.570.258	47.667.679	195.563.231
Costruzioni	18.996.836	1.648.300	258.378	20.903.514	33.120.860	114.943.511
Commercio	171.296.214	16.983.489	918.057	189.197.760	247.630.256	789.562.153
Servizi	232.016.618	6.309.480	1.154.241	239.480.339	278.750.204	794.475.769

Partendo dal valore di riferimento per Regione Lombardia e rapportando quest'ultimo al dato inerente la superficie di vendita totale commerciale regionale si ottiene il dato "incasso medio unitario a mq delle superfici di vendita commerciale regionale" pari a 15.000 Euro/Mq (arrotondato per difetto).

Se si dovesse utilizzare tale dato e moltiplicarlo per la superficie di vendita commerciale complessiva regionale, otterremmo un dato evidenziante una domanda commerciale superiore alle stime dei consumi complessivi regionali così come individuati nei capitoli precedenti. Risulta dunque, per le motivazioni già anticipate in premessa al presente paragrafo, necessario applicare un indice correttivo che rapporti il valore ottenuto alla stima dei consumi complessivi interni regionali. Si ottiene, dunque, un nuovo valore riferito al dato "**incasso medio unitario a mq delle**

superfici di vendita commerciale regionale" pari a 11.500 Euro/mq (arrotondato per difetto) da applicare per l'analisi di confronto "domanda/offerta".

In ogni caso, anche se questa tecnica di valutazione è totalmente fondata su ipotesi e stime, è quanto di meglio ci si possa permettere senza affrontare costi di ricerca insostenibili per il Comune, ed ha anche il pregio di fornire dati comparabili con quelli regionali.

Dunque, in base al nuovo parametro di riferimento ottenuto, ed alla quantificazione dell'offerta risultante dall'analisi dai dati regionali, possiamo stimare il **volume di offerta potenziale espresso dalla rete commerciale** di Legnano:

STIMA QUANTIFICAZIONE DELL'OFFERTA – COMUNE DI LEGNANO (06/2022)		
INCASSO MEDIO UNITARIO A MQ DI SUPERFICIE DI VENDITA COMMERCIALE – (Stime a livello regionale contemplando le diverse tipologie)	Superficie di vendita commerciale complessiva comunale esistente al 06/2022	STIMA FATTURATO/OFFERTA POTENZIALMENTE ESPRESSA dalla rete commerciale comunale
11.500 Euro	126.622 mq	1.456.153.000 Euro

In complesso, il volume di offerta potenzialmente espresso dalla rete commerciale di Legnano è pari a 1,4 Mld di Euro (valore arrotondato).

Confrontando ora le potenzialità di offerta con la domanda locale stimata vediamo i seguenti risultati:

CONFRONTO DOMANDA/OFFERTA – COMUNE DI LEGNANO (06/2022)		
DOMANDA (D) STIMATA	OFFERTA (O) POTENZIALE ESPRESSA	RAPPORTO O/D
1,2 MLD di Euro	1,4 MLD di Euro	0,87

Indicizzando il rapporto offerta/domanda in termini percentuali, si può notare come l’offerta sul territorio comunale copra l’87% delle necessità di consumo: è

sicuramente veritiero ricavare da ciò che i residenti in Legnano compiano una parte dei propri acquisti anche al di “fuori” del territorio comunale.

POLITICHE COMMERCIALI DEL NUOVO PGT

Il Nuovo PGT pone il tema del commercio al centro di alcune scelte pianificatorie legate alla promozione di processi di rigenerazione diffusa e all’attuazione del criterio dell’indifferenza funzionale su tutto il territorio e in modo particolare negli ambiti oggetto di indicazioni trasformative.

Il **commercio di vicinato** in modo particolare viene concepito dal Piano alla stregua dei servizi di quartiere: è in quest’ottica che sono state definite alcune incentivazioni nel TUC, dove per determinati tessuti individuati dal PR, la previsione al piano terra degli edifici di destinazioni d’uso commerciali consente l’esclusione della superficie commerciale dal calcolo della SL complessiva dell’intervento di rigenerazione e ristrutturazione urbanistica proposto.

Un simile incentivo deriva dalla concezione che per la rivitalizzazione di alcuni tessuti urbani è assicurata a patto che vengano attuati interventi di rigenerazione urbana che assicurino un elevato mix di destinazioni d’uso: favorire lo sviluppo e la diffusione di attività commerciali poste ai piani terra degli edifici, contribuisce a rivitalizzare i quartieri e a diventarne nel contempo presidio di sicurezza e socialità.

Anche all’interno degli AT del DP e dei PA del PR, parimenti ai servizi, **le destinazioni d’uso SM - Esercizi per la Somministrazione di Alimenti e Bevande e V - Esercizi di Vicinato sono sempre ammesse**, in modo da assicurare all’interno dei nuovi quartieri elevati livelli di mix funzionale e sociale.

CAMBIAMENTI SOCIALI ED ECONOMICI

DINAMICHE DEMOGRAFICHE E CARATTERISTICHE DELLA POPOLAZIONE

Quarto comune per popolazione residente della Città metropolitana di Milano dopo il capoluogo, Sesto S.G. e Cinisello B, il comune di Legnano si estende su una superficie di 17,70 Km² e, con 59.941 abitanti ha oggi una densità di 3.386,5 ab/km².

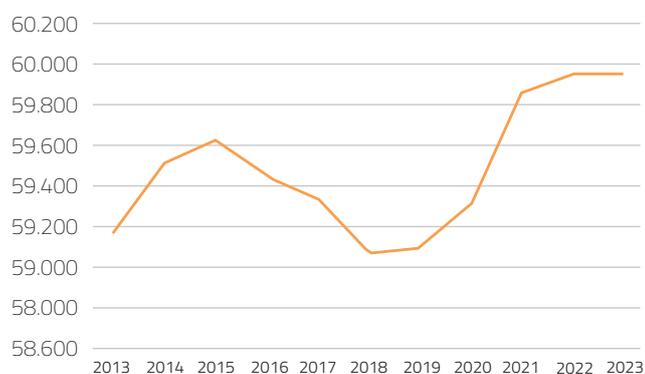
Il comune è collocato in posizione strategica sull'asse del Sempione e, oltre ad essere classificato come polarità metropolitana, presenta significative interazioni sia con territori della Città metropolitana di Milano che con comuni della provincia di Varese.

Comuni	Densità abitativa ab/km ²
Busto A.	2705,5
Gallarate	2516,9
Castellanza	2014,13
Saronno	3476,5
Parabiago	1955,3
Busto G.	1078,2
Rescaldina	1768,9
Legnano	3387,1

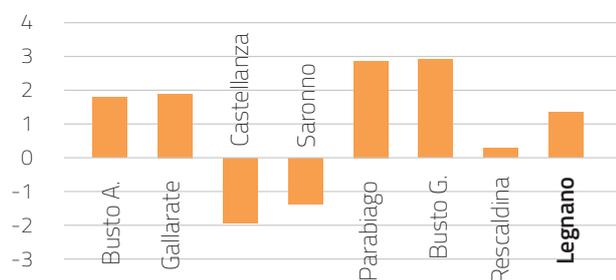
Fonte: Istat

L'andamento della popolazione riflette le profonde trasformazioni che hanno interessato il territorio nel suo sviluppo, e vede il maggior picco di crescita agli inizi del '900, quando si assiste a un forte incremento demografico determinato dallo sviluppo dell'industria. Negli anni 2000 la curva dei residenti mostra un progressivo e costante aumento che, ad esclusione del triennio 2016-2018, prosegue ancora oggi.

Andamento popolazione 2013-23



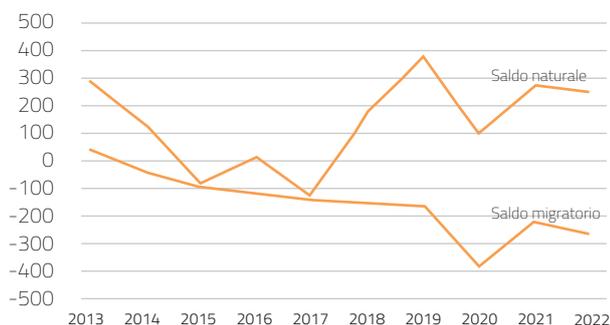
Variazione % 2013-23



Fonte: Istat

L'andamento della popolazione a Legnano appare però esito esclusivo di saldi migratori positivi e di un saldo naturale che, invece, espone valori negativi dal 2014, con un progressivo allargamento della forbice tra i due indicatori.

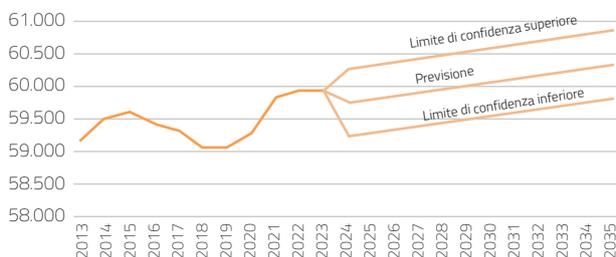
Saldo naturale e migratorio 2013-23



Fonte: Istat

Ipotizzando il verificarsi di un andamento simile a quello degli ultimi 10 anni, la proiezione del dato demografico al 2035 sembra andare nella direzione di un ulteriore incremento della popolazione residente, con una stima media di +0,6%, equivalente a circa 410 cittadini.

Proiezioni della popolazione al 2035

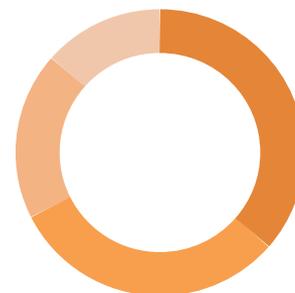


Fonte: Elaborazioni Centro Studi PIM su dati Istat

Se la popolazione negli ultimi 10 anni cresce dell'1,3%, il numero delle famiglie, mostra un incremento del 3,9%. Il dato richiama la tendenza alla costituzione di nuclei familiari di dimensioni progressivamente più ridotte. Nel 2021 a Legnano risiedono 26.634 famiglie, il 35,4% delle quali costituita da un unico componente, indicatore di particolare rilevanza sulla domanda abitativa e di servizi.

Famiglie per numero di componenti

1 componente	35,4%
2 componenti	29,1%
3 componenti	18%
4 componenti	13,3%



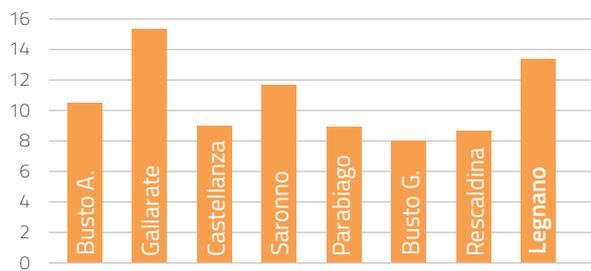
Fonte: Istat

Rispetto ai comuni dell'ambito territoriale considerato, Legnano evidenzia, per quanto riguarda la componente migratoria, valori assoluti che la posizionano al terzo posto dopo Busto Arsizio e Gallarate, con un peso sul totale della popolazione pari al 13,3%.

Si tratta di una componente migratoria composta, proveniente da stati europei (34,4%, in particolare Albania, Romania e Ucraina), da paesi del continente asiatico (25,2%, Cina, Pakistan, Bangladesh), dell'America del Sud (22,5%, Perù, Ecuador, El Salvador) e dell'Africa (17,9%, Marocco, Senegal, Tunisia ed Egitto). La peculiarità della popolazione straniera a Legnano

è data dall'incidenza elevata della componente femminile che, in particolare nelle comunità europee e sudamericane, rappresenta oltre il 58% del totale. La prevalenza della componente femminile non è dato irrilevante se si considera che generalmente la componente migratoria con queste caratteristiche è occupata nel settore dei servizi alla persona (colf e badanti), con caratteristiche peculiari per quanto riguarda la residenzialità e/o la mobilità lavorativa.

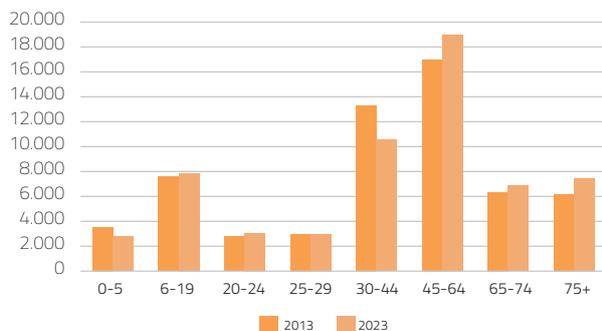
Quota residenti stranieri Legnano e ambito territoriale contiguo



Fonte: Istat

L'analisi per età determina, in base alle diverse proporzioni tra le coorti, la struttura di una popolazione: progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello socio-sanitario.

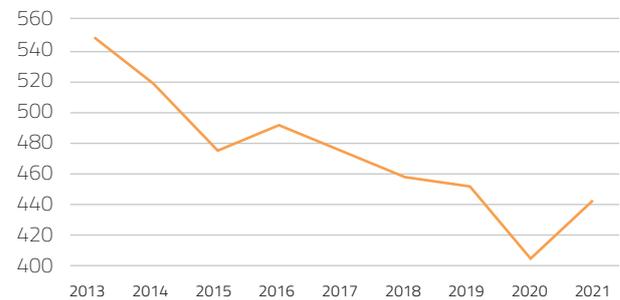
Distribuzione popolazione (classi di età) 2013-23



Fonte: Istat

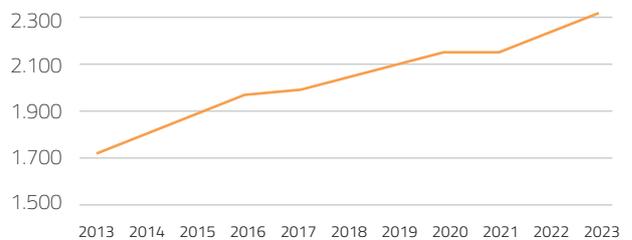
L'indice di vecchiaia, che rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione attraverso il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni, passa, negli ultimi 10 anni da 147,5 a 180,8; questo risultato è dato dall'effetto combinato di più fattori:

Basso tasso di natalità Nuovi nati



Fonte: Istat

Allungamento della speranza di vita Over 84

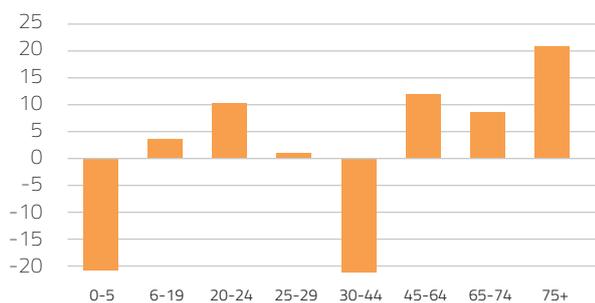


Fonte: Istat

È dunque evidente che il territorio si trova in una situazione di progressivo (anche se non particolarmente critico) invecchiamento della sua popolazione residente, con un'età media che sale da 44,1 a 46,1 anni, che neppure la componente immigrata (più giovane) è riuscita a rallentare. Il tema pone sfide importanti al sistema dei servizi e della loro accessibilità, a quello socio-sanitario e abitativo, ancor più in considerazione del recente evento pandemico che ha rappresentato un difficile banco di prova per la tenuta complessiva del sistema dei servizi comunali e di prossimità.

Dal 2013 ad oggi le coorti delle classi centrali (30-64 anni) sono passate dal rappresentare il 51,1% al 49,1%, e contestualmente è cresciuto il peso dei grandi anziani (over 74), che dal 10,3% arriva al 12,2%, una crescita che in valori assoluti si traduce in un passaggio da 6.093 residenti a 7.341 in questa fascia di età.

Variazione % popolazione per classi di età 2013-23



Fonte: Istat

CONDIZIONE OCCUPAZIONALE E REDDITO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Oltre ai dati demografici, alcuni altri indicatori permettono di completare il quadro territoriale dal punto di vista della composizione sociale dei suoi residenti, e quindi di trarre utili indicazioni relative ai bisogni in termini di potenziale domanda abitativa, scolastica, di servizi, di spazi e luoghi di vita. È evidente che questo quadro, se poteva in qualche misura fornire una base affidabile per effettuare delle proiezioni di sviluppo nel breve e medio periodo, risulta oggi molto più fragile. È ancora difficile prevedere nei dettagli come sia cambiato il quadro di riferimento e come cambierà la vita a livello globale, ma anche nei contesti territoriali, dopo la pandemia COVID19 e l'incertezza generata dal quadro di instabilità dato dal conflitto russo ucraino. Tuttavia, resta importante conoscere quanto più possibile su quali basi porre i progetti per una nuova partenza.

Il tasso di occupazione della popolazione compresa tra i 15 e i 64 anni nel 2021 è pari al 68,6% e quello di disoccupazione al 6,8%, valori che però cambiano considerevolmente nel dettaglio delle diverse classi di età, evidenziando una particolare criticità nella coorte dei giovani (15-24 anni)

Tasso di occupazione e disoccupazione 2021

	Tasso di occupazione	Tasso di disoccupazione
15-64 anni	68,6	6,8
15-24 anni	21,8	21,6
25-49 anni	81,5	6,3
50-65 anni	70,9	5,3

Fonte: Elaborazioni PIM su dati Istat Censimento permanente

Condizione professionale e non professionale 2021

	15-24 anni	25-49 anni	50-64 anni	65+ anni
FORZE DI LAVORO				
Occupato	1.604	15.978	10.500	931
In cerca di occupazione	1.258	14.978	9.954	902
NON FORZE DI LAVORO				
Percettore/ricce di una o più pensioni per effetto di attività lavorativa precedente o di redditi da capitale	346	1.000	555	29
Studente/ssa	4.165	2.393	3.526	13.099
Casalengo/a	6	117	1.280	10.925
In altra condizione	3.833	346	6	1
TOTALE	97	1.286	1.517	1.156
	229	645	723	1.018
	5.769	18.371	14.026	14.030

Fonte: Elaborazioni PIM su dati Istat Censimento permanente

Popolazione per titolo di studio 2021

Grado di istruzione

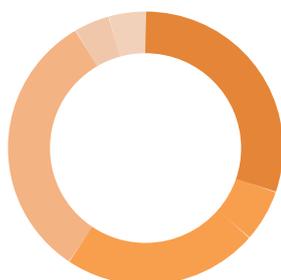
Nessun titolo di studio	3,6
Licenza di scuola elementare	11,4
Licenza media o avviamento professionale	24,9
Diploma di istruzione secondaria di II grado	39,3
Laurea	20,8
TOTALE	100

Fonte: Elaborazioni PIM su dati Istat Censimento permanente

La distribuzione per fasce di reddito dei contribuenti non evidenzia l'emergere di grandi disequaglianze, anche se esiste una fascia significativa, che comprende il 30% dei dichiaranti che non supera i 15mila euro annui e il cui reddito complessivo rappresenta il 7,6% del totale.

Contribuenti per classi di reddito 2021

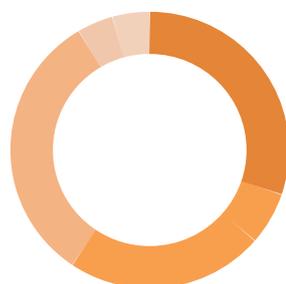
0-15 mila	30%
15-26 mila	30,8%
26-55 mila	30,3%
55-75 mila	4,2%
oltre 75 mila	4,7%



Fonte: Agenzia delle Entrate

Contribuenti per classi di reddito 2021

0-15 mila	30%
15-26 mila	30,8%
26-55 mila	30,3%
55-75 mila	4,2%
oltre 75 mila	4,7%



Fonte: Agenzia delle Entrate

MERCATO IMMOBILIARE

Per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale privato, l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) divide il territorio comunale in quattro porzioni:

- Zona Centrale (Pontida, PioXI, Grigna, Gorizia, Roma)
- Zona Semi-centrale (Leoncavallo, Volta, Cadorna, Castello, CNA Ponzella, Novara, Pasubio)
- Periferica 1 (Edison, Mimose, Novara, Strada provinciale 12, Strada provinciale 48)
- Periferica 2 (Ferrovia Nord, Picasso, Beethoven, Tosi)

e mostra un diffuso incremento dei valori immobiliari, in particolare nella zona Centrale e in quella della prima periferia.

Valori immobiliari 2012-2022 (prezzo medio euro/mq)

	2012	2022	Var % 2012-22
Centrale	1.608	1.883	17,1
Semicentrale	1.525	1.700	11,5
Periferica 1	1.325	1.667	25,8
Periferica 2	1.400	1.583	13,1

Fonte: OMI

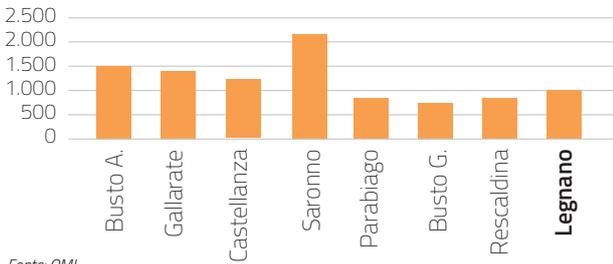
Rispetto ai comuni contermini, oltre all'evidente disallineamento che si rileva nei valori degli immobili commerciali tra i comuni della provincia di Varese e quelli della città metropolitana di Milano, Legnano espone il valore più elevato per quanto riguarda il comparti residenziale, terziario e produttivo.

Residenziale



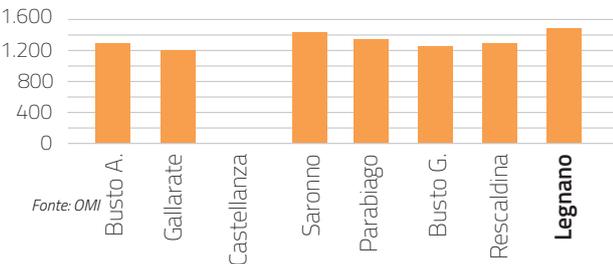
Fonte: OMI

Commerciale



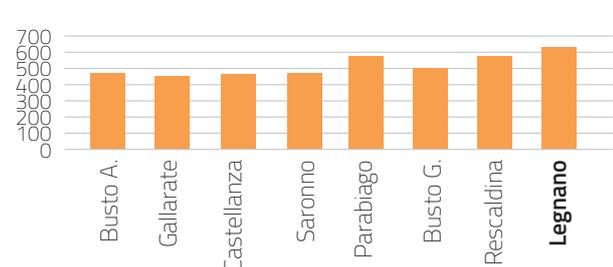
Fonte: OMI

Terziario



Fonte: OMI

Produttivo



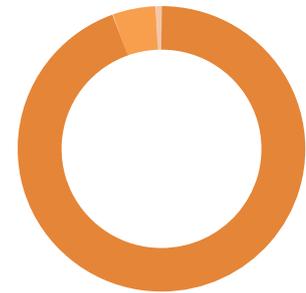
Fonte: OMI

LA STRUTTURA ECONOMICA

Come già osservato nella parte di quadro sociodemografico, è ancora prematuro effettuare una valutazione compiuta dell'impatto sulla struttura economico-produttiva dato dell'emergenza pandemica; tuttavia, è importante conoscere quale fosse la base del tessuto produttivo locale quale cornice e presupposto per lo sviluppo dei prossimi anni.

Nel 2020 si contano nel Comune 5.795 unità locali che impiegano 19.457 addetti, con una densità territoriale d'impresa pari a misura 327 UL/Kmq. La dismissione progressiva delle grandi fabbriche ha lasciato in eredità un tessuto produttivo che oggi vede il 94,3% delle unità locali comprese tra 0 e 9 addetti e il 5% tra 10 e 49, lasciando a un residuale 0,7% la quota delle unità locali di dimensione medio-grande.

Unità locali per classe dimensionale



Fonte: Archivio Asia

La dimensione media, data dal rapporto tra addetti e numero delle unità locali, evidenzia inoltre alcune variazioni settoriali, con la più significativa che distingue le attività manifatturiere da quelle terziarie e di servizi.

Dimensione media per settore

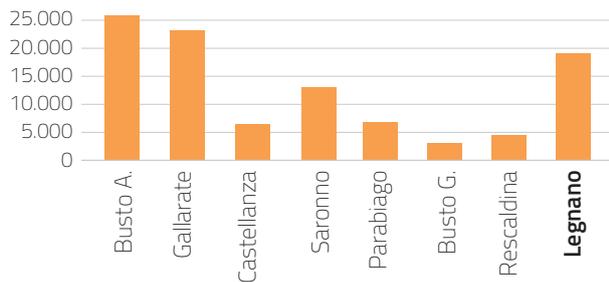


Fonte: Archivio Asia

Le variazioni tra il 2012 e il 2020 in termini di unità locali e addetti mostrano una buona tenuta del tessuto produttivo e sembrano indicare una traiettoria orientata all'insediamento di realtà non piccolissime: a fronte di una crescita del 3% del numero delle unità locali, si evidenzia infatti, per quanto riguarda gli addetti, un contestuale aumento nell'ordine del 4%.

L'andamento dell'economia locale, si inserisce in un quadro disomogeneo, nel quale si evidenziano esiti particolarmente critici di alcuni territori a fronte di andamenti meno negativi di altri ed emerge la rilevanza del comune di Legnano nel contesto territoriale più ampio.

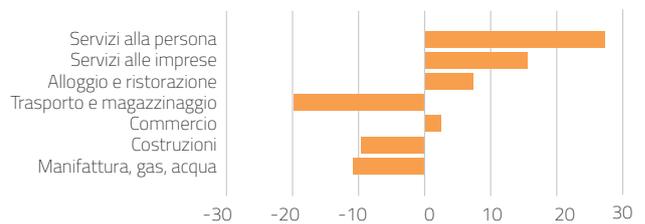
Addetti 2020



Fonte: Archivio Asia

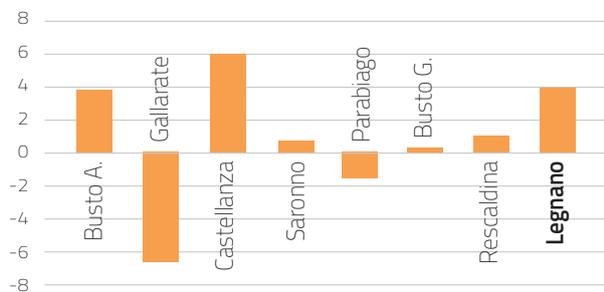
Negli anni più recenti il sistema produttivo del comune è stato caratterizzato da un intenso processo di terziarizzazione, sotto il duplice impulso di una crisi che ha penalizzato in modo particolarmente acuto il settore manifatturiero e accentuato alcuni processi di cambiamento strutturale già avviati negli anni precedenti.

Variatione addetti per settore di attività 2012-20



Fonte: Archivio Asia

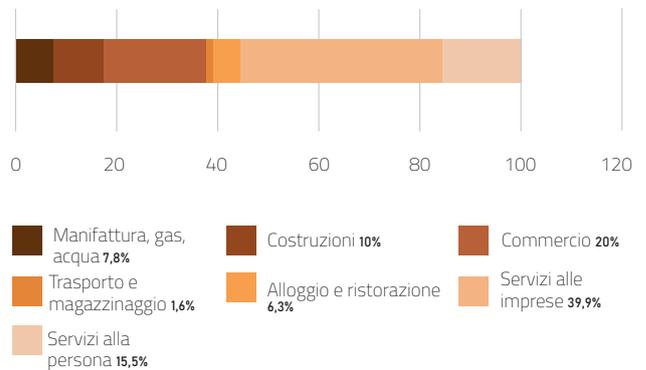
Variatione % addetti 2012-20



Fonte: Archivio Asia

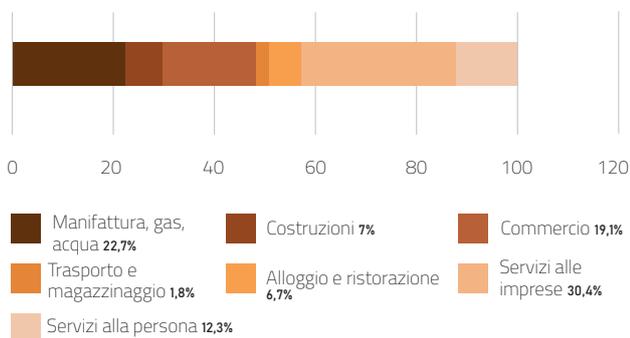
Oggi i servizi, e in particolare i servizi alle imprese, rappresentano la porzione più rilevante nella composizione degli addetti alle unità locali del Comune, mentre il settore manifatturiero, pur rappresentando ancora una quota non trascurabile, perde oltre il 10% della sua forza lavoro.

Unità locali per settore 2020



Fonte: Archivio Asia

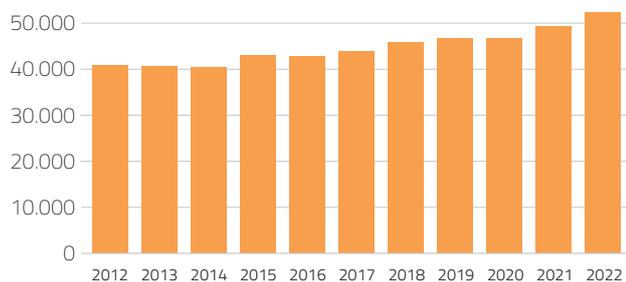
Addetti per settore 2020



Fonte: Archivio Asia

Anche il settore del commercio presenta una dinamica positiva, e la crescita è evidenziata dal progressivo aumento del numero degli esercizi di vicinato (+28% dal 2012).

N. Esercizi di vicinato 2012-22



Fonte: Open data Regione Lombardia

I dati camerali permettono di evidenziare inoltre, nel 2023, un significativo numero di **startup innovative**: sono 16 quelle afferenti al registro camerale dedicato, così suddivise:

Manifattura	4
Informazione e comunicazione	10
Attività professionali e scientifiche	2
TOTALE	16

Fonte: CCIAA Milano MonzaBrianza Lodi

PROGETTUALITÀ

PREVISIONI PER LA CITTÀ DEI SERVIZI E BILANCIO ECONOMICO

Il Piano dei Servizi, non avendo una scadenza prevista, si stabilizza lungo un orizzonte pluriennale, seguendo la consuetudine propria degli atti di pianificazione generale. In questo intervallo di tempo sarà necessario attuarlo con continuità, mantenendo una stretta integrazione con gli altri strumenti utilizzati dall'Amministrazione Comunale nell'esercizio delle differenti attività di gestione del territorio (ad esempio il Programma Triennale delle Opere Pubbliche). Questi strumenti potranno produrre possibili modificazioni e/o integrazioni del fabbisogno di servizi pubblici, ma soprattutto consentiranno di individuare le risorse territoriali, tecniche ed economiche da attivare per le attuazioni delle differenti scelte.

Il Piano dei Servizi indirizza e declina le politiche comunali dei servizi individuando la domanda espressa dalla popolazione residente, dagli utenti della città e dal sistema economico cittadino, favorendo l'adeguamento dell'offerta mediante la programmazione di questi interventi che sappia garantire il concorso e l'integrazione di risorse, interventi e attori pubblici e privati. Sotto il profilo contabile le "opere a scomputo" non determinano costi vivi per l'Amministrazione Comunale, quanto piuttosto esclusivamente la rinuncia ad incassare gli oneri di urbanizzazione scontati per l'esecuzione diretta delle opere.

L'attuazione del Piano dei Servizi rappresenta una condizione fondamentale per assicurare lo sviluppo organico del territorio comunale.

L'attuazione del Piano dei Servizi è strettamente legata all'attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole. Negli **AT - Ambiti di Trasformazione** e nei **PA - Piani Attuativi** e nei **tessuti del TUC oggetto di incentivazione** la realizzazione di opere pubbliche comunali (principalmente opere di urbanizzazione, progetti di mobilità sostenibile, riqualificazione e creazione di nuove aree a verde) avviene tramite l'iniziativa degli stessi soggetti privati che, attraverso convenzioni urbanistiche stipulate con l'Amministrazione Comunale, assumono questo compito a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune per l'esecuzione degli interventi edilizi privati.

Gli obiettivi principali delle previsioni del Piano dei Servizi sono:

- considerare il sistema dei servizi quale telaio fondamentale di organizzazione dei rapporti e delle relazioni nella città;
- attribuire una funzione ambientale, centrale e significativa a tutte le aree e spazi verdi;
- attribuire alla rete della mobilità dolce ed agli spazi urbani dedicati all'utilizzo di pedoni e ciclisti un'alta valenza ambientale ed ecologica.

Gli interventi nello specifico riguarderanno:

- Progetti per il **potenziamento delle aree verdi**: per dare continuità e connessione alle parti di città costruita ed in trasformazione attraverso la creazione di un sistema del verde fruibile, implementando il verde (attrezzato e piantumato) e valorizzando quello a valenza

Aree di Compensazione previste

 C2 - Sport e tempo libero	31.608 mq
 P1 - Parcheggi	19.736 mq
 V2 - Verde urbano e giardini pubblici	55.831 mq
 V3 - Spazi aperti di valore ecologico e ambientale	122.279 mq

ambientale; creando continuità e connessioni tra i servizi esistenti, in progetto e la città costruita, valorizzando i parchi urbani e le loro connessioni, valorizzando la rete ecologica;

- Progetti per la **mobilità sostenibile**: per garantire un accesso multimodale ai servizi, privilegiando la mobilità dolce, costruendo itinerari ciclo-pedonali verdi e sicuri adeguatamente piantumati ed attrezzati,

incentivando così forme integrative del trasporto pubblico;

- Nuove **aree a parcheggio** a servizio di tutti gli abitanti della Città di Legnano, non solo per residenti;
- **Ampliamento di servizi pubblici esistenti**, in particolare in quelle porzioni di Città dove il sistema dei servizi è più carente, cercando di rispondere a esigenze pregresse

	Denominazione	Ambito locale	Area
AC 1	Area naturale di via Stoppani	San Martino	1.429 mq
AC 2	Area naturale di via Pasubio	San Martino	5.231 mq
AC 3	Nuovo Centro Sportivo di via Abruzzi	Santi Martiri	2.247 mq
AC 4	Ampliamento Campo Sportivo dell'Amicizia	Mazzafame	24.600 mq
AC 5	Nuovo parco via Sauro	Mazzafame	11.753 mq
AC 6	Area naturale di via Menotti	Mazzafame	3.094 mq
AC 7	Nuovo parco via Salmoiraghi	Mazzafame	23.517 mq
AC 8	Area naturale di via Novara	Mazzafame	31.210 mq
AC 9	Area naturale via Romagna	San Paolo San Bernardino	353 mq
AC 10	Nuovo Centro Sportivo di via Abruzzi	San Paolo San Bernardino	7.008 mq
AC 11	Nuovo giardino di via Firenze	Oltrestazione	7.385 mq
AC 12	Nuovo giardino di via XX Settembre	Oltrestazione	1.034 mq
AC 13	Area naturale di via XX Settembre	Oltrestazione	1.167 mq
AC 14	Riqualificazione accesso al Castello	Costa Castello	500 mq
AC 15	Nuovo parcheggio di Via Toselli	Costa Castello	3.911 mq
AC 16	Nuovo parcheggio Piazza I Maggio	Costa Castello	2.792 mq
AC 17	Nuovo giardino di viale Gorizia	Centro	1.555 mq
AC 18	Nuovo parcheggio via Stelvio	Centro	3.131 mq
AC 19	Parco Boschi dei Ronchi	Sant'Erasmo Canazza	46.613 mq
AC 20	Nuovo giardino di via Volta	Olmina	5.300 mq
AC 21	Parco Boschi dei Ronchi	Olmina	17.491 mq
AC 22	Nuovo giardino di via Ragazzi del 1899	Sant'Erasmo Canazza	3.017 mq
AC 23	Nuovo parcheggio via Carmelo	Sant'Erasmo Canazza	7.656 mq
AC 24	Nuovo giardino di via Beethoven	Olmina	1.918 mq
AC 25	Servizi sanitari	Mazzafame	13.958 mq
AC 26	Area naturale di via Firenze	Oltrestazione	9.888 mq
AC 27	Area naturale di via delle Mimose	San Martino	5.656 mq
ST 1	Nuova via dei Ronchetti	San Paolo San Bernardino	3.033 mq
ST 2	Proseguimento via dei Platani	Mazzafame	1.279 mq

TOTALE PREVISIONI DEL PS 247.725 mq
di cui AC - Aree di Compensazione 243.413 mq

36.511,92 mq

SL generata dalle AC
 (IT 0,15 mq/mq)

da trasferire negli AT del DP, nei PA del PR
 e nei tessuti oggetto di incentivazioni dal PR

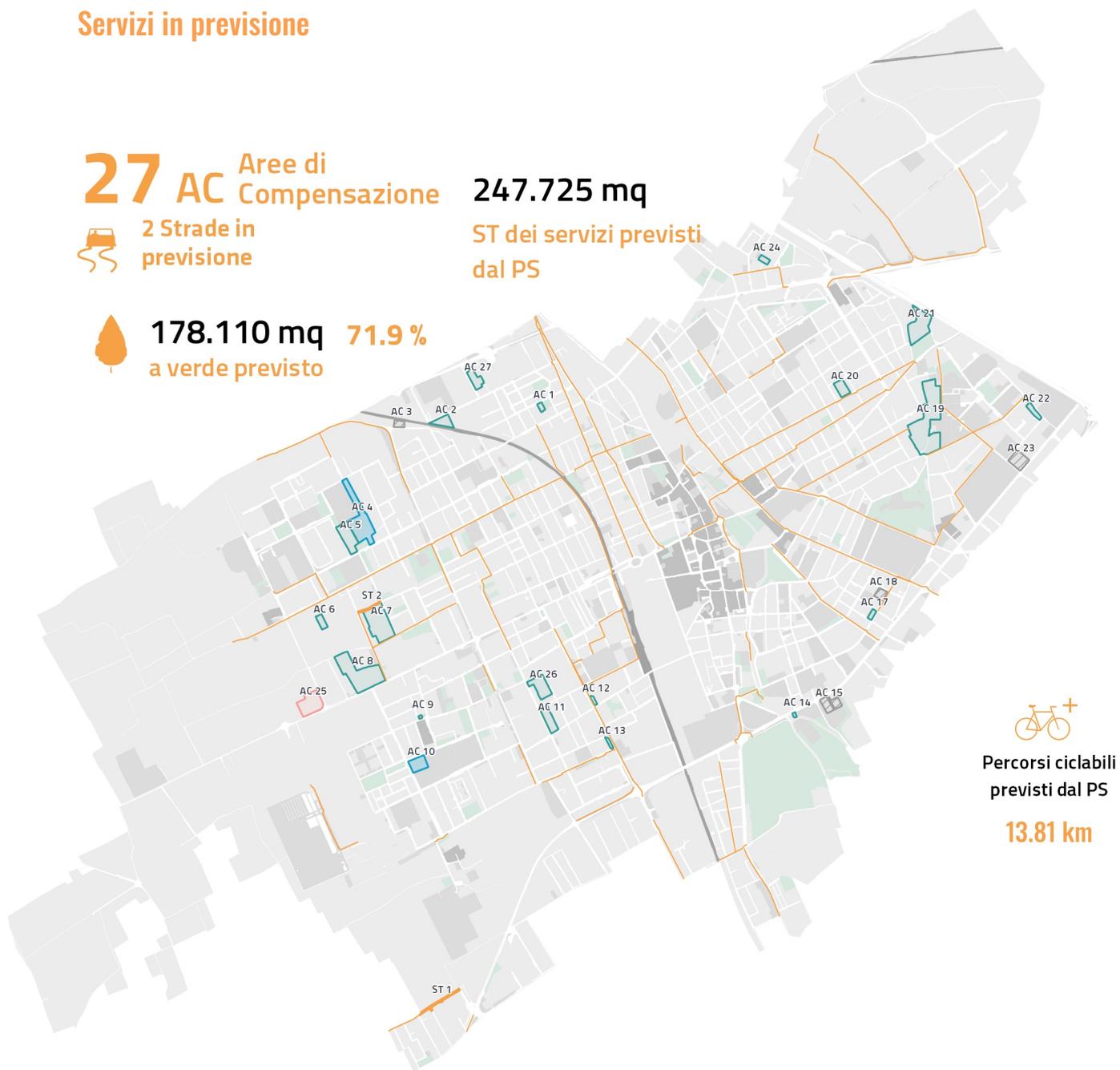
Servizi in previsione

27 AC **247.725 mq**
Are di Compensazione

 **2 Strade in previsione**

ST dei servizi previsti dal PS

 **178.110 mq** **71.9%**
a verde previsto



Percorsi ciclabili previsti dal PS

13.81 km

Mobilità programmata

-  Mobilità dolce prevista
-  Strada prevista

Tipologie Aree di Compensazione

-  Sport e tempo libero
-  Parcheggi
-  Verde urbano e giardini pubblici
-  Spazi aperti di valore ecologico e ambientale
-  Servizi sanitari

ed insorgenti, anche attraverso forme innovative di servizi.

Il Piano dei Servizi individua le **Aree di Compensazione** all'interno delle quali dovranno essere realizzati nuovi servizi, per le quali viene riconosciuto ai proprietari di queste aree un IT di **0,15 mq/mq**, in grado di generare una **SL da trasferire** all'interno dei PA - Piani Attuativi previsti dal Piano delle Regole e degli AT - Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano (che corrisponde al 5% della SL max di progetto definita nelle schede degli AT e dei PA), o all'interno del TUC in base ai livelli incentivanti definiti dalle norme del Piano delle Regole (art. 16).

Attraverso il meccanismo sopradescritto, il Comune riuscirà a ottenere gratuitamente la cessione di nuove aree che il Nuovo PS ha destinato a differenti tipologie di servizi nei vari quartieri.

Nello specifico vengono previsti all'interno delle AC - Aree di Compensazione i seguenti servizi con i relativi importi:

- Nuove aree per lo sport e/o l'ampliamento delle strutture esistenti (classificate come C2 – Sport e tempo libero) che interessano una superficie di 31.608 mq. Considerando come parametro di riferimento un costo di 55 €/mq, corrisponde a una spesa di circa **1.700.000 €**.
- Nuove aree a parcheggio pubblico (classificate come P1 – Parcheggi) che interessano una superficie di 19.736 mq. Considerando un costo parametrico di 40 €/mq, risulta una spesa per la loro realizzazione di circa **790.000 €**.
- Nuove aree a verde attrezzato (V2 – Verde urbano e giardini pubblici) per una superficie di 56.120 mq. Utilizzando un costo parametrico di 55 €/mq, risulta una spesa per la loro realizzazione di circa **3.000.000 €**.
- Nuove aree a verde piantumato (V3 – Spazi aperti di valore ecologico e ambientale) per una superficie di 106.736 mq. Utilizzando un costo parametrico di 18.000 €/ha, risulta un costo per la sua realizzazione di circa **190.000 €**.

Oltre alle Aree di Compensazione il Nuovo PS prevede come intervento di carattere esclusivamente pubblico, la realizzazione della nuova **Via dei Ronchetti** posta nella parte meridionale della Città e **Via Platani**. Le nuove strade in previsione insistono su uno sviluppo lineare complessivo di circa 440 m. Considerando

come riferimento una sezione stradale di 9 m, i costi parametrici al metro lineare indicano un costo di 530 €/ml. Complessivamente, la costruzione delle strade previste incide sulle casse comunali per circa **241.000 €**.

Inoltre il PS prevede un complesso sistema di percorsi ciclopedonali (approfonditi maggiormente nella parte successiva "Mobilità sostenibile: il progetto della Bicipolitana e della rete ciclabile") oltre a recepire i tracciati della Bicipolitana cittadina. Sono previsti 13,81 km di nuovi percorsi ciclo-pedonali e utilizzando un costo parametrico di 120 €/ml, risulta un costo per la loro realizzazione di circa **1.600.000 €**.

Complessivamente il Nuovo PS prevede una spesa per la realizzazione delle previsioni di nuovi servizi in esso contenuti di circa: **7.521.000 €**. Un simile importo potrà essere sostenuto anche attraverso la partecipazione a bandi e finanziamenti pubblici, oltre che essere posto a carico dei soggetti attuatori degli interventi previsti nella città in trasformazione.

I nuovi interventi previsti dal Piano dei Servizi si vanno ad aggiungere a quell'insieme di opere di interesse pubblico e generale che il Comune di Legnano sta realizzando o che prevede di realizzare nei prossimi anni. Per la loro realizzazione si potrà disporre, analogamente a quanto avviene per le altre opere incluse nel DUP – Documento Unico di Programmazione e nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche in esso incluso, delle seguenti forme di finanziamento:

- oneri di urbanizzazione e monetizzazione degli standard urbanistici determinati dagli interventi di trasformazione;
- trasferimenti di fondi da altri Enti o Soggetti pubblici;
- alienazioni di beni di proprietà comunali;
- proventi determinati dalla riscossione di canoni per l'utilizzo di beni pubblici;
- entrate correnti.

L'effettiva realizzazione dei nuovi servizi, la gestione dei fondi necessari e l'eventuale esplicitazione delle priorità da riconosce tra i vari interventi proposti, non potranno essere materia esclusiva del Piano dei Servizi poiché rimandano a tematiche che rientrano appieno nella programmazione pluriennale dell'Amministrazione comunale. Pertanto spetterà ad altri strumenti, tra tutti il DUP, la definizione dei costi effettivi di realizzazione e l'identificazione delle possibili coperture finanziarie.

PROGETTUALITÀ

PROGETTI PUBBLICI PER I QUARTIERI



NdA | PS - Piano dei Servizi

Allegato - SCHEDE Progetti di Città

NdA | PS - Piano dei Servizi

Art. 20 - Interventi per la Città pubblica -
Progetti di Città

Legnano è una città di quartieri diversi per morfologia, caratteristiche della popolazione e dotazione di servizi. Risulta quindi fondamentale assicurarsi che al loro interno siano presenti i servizi adeguati per rendere la vita di tutti gli abitanti della città gradevole, comoda e sicura.

All'interno di una città consolidata che presenta spazi dalle caratteristiche e dalle problematiche differenziate, risulta fondamentale la predisposizione di strategie e strumenti che siano concretamente in grado di favorire il raggiungimento di tali obiettivi.

Il rafforzamento della struttura urbana passa dal rafforzamento della città pubblica, intesa non solo come quantità di servizi essenziali, ma anche come qualità per questi servizi, che non sono solo scuole o servizi sanitari, ma anche spazi per la collettività, piazze, connessioni lente e servizi culturali.

Ripensare il territorio e i processi di trasformazione, consolidare e rafforzare reti e relazioni, riscoprire e valorizzare lo spazio aperto e ridefinire il paesaggio urbano, sono le strategie principali che la Città di Legnano individua. Risulta quindi di estrema importanza la progettazione non solo delle grandi aree in trasformazione o della pianificazione attuativa, ma anche di piccoli spazi, magari interclusi e marginali, che caratterizzano la città pubblica di tutti.

Il Piano dei Servizi non deve limitarsi ad una lettura quantitativa delle aree per attrezzature pubbliche disponibili ed esistenti, il che rappresenterebbe semplicemente una computazione passiva dello stato di fatto, ma deve porsi l'obiettivo di identificarne le criticità e le potenzialità definendo, in fase progettuale, interventi integrati e mirati di valorizzazione e rigenerazione diffusa anche della città pubblica. La Variante Generale al PGT sintetizza gli interventi per la Città pubblica nell'allegato delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi "**Progetti di Città**". Gli interventi che riguarderanno i Progetti di Città saranno di diversa natura e avranno la finalità di far emergere e connettere nuovi elementi centrali all'interno dei singoli quartieri ed assicurare la presenza di servizi fondamentali per innalzare la qualità della vita urbana e la vivibilità.

I "Progetti di Città" si pongono come ulteriore obiettivo la creazione di **connessioni** non solo nell'Ambito Locale stesso, ma anche con il resto del territorio, in modo da ottenere una Città servita da percorsi ciclopedonali



capillari e continui. Questo avverrà attraverso il progetto di potenziamento della rete di mobilità dolce e dei filari alberati anche attraverso la valorizzazione delle aree a verdi esistenti e attraverso la creazione e attrezzatura di nuove.

Inoltre, i progetti propongono **nuovi spazi pubblici per la collettività**, come piazze attrezzate con nuovo arredo urbano, aree pavimentate e la messa in sicurezza degli incroci, al fine di garantire una città connessa, fruibile e vivibile per chi la attraversa e percorre. Sarà fondamentale quindi definire strategie di rete attraverso la **costruzione di un telaio di spazi pubblici e di aree verdi interstiziali**.

Per raggiungere questo obiettivo le schede individuano inoltre alcuni servizi come luoghi "sensibili" (come le attrezzature scolastiche e sportive). Attorno a questi luoghi sono state pensate soluzioni volte alla riduzione della velocità dei veicoli in modo da rendere gli spazi sicuri per tutti gli users, tramite la realizzazione di pavimentazioni unitarie e continue in chiave di "shared street" per ridurre i rischi di incidenti e creare un ambiente protetto per i cittadini che si spostano a piedi o in bicicletta.

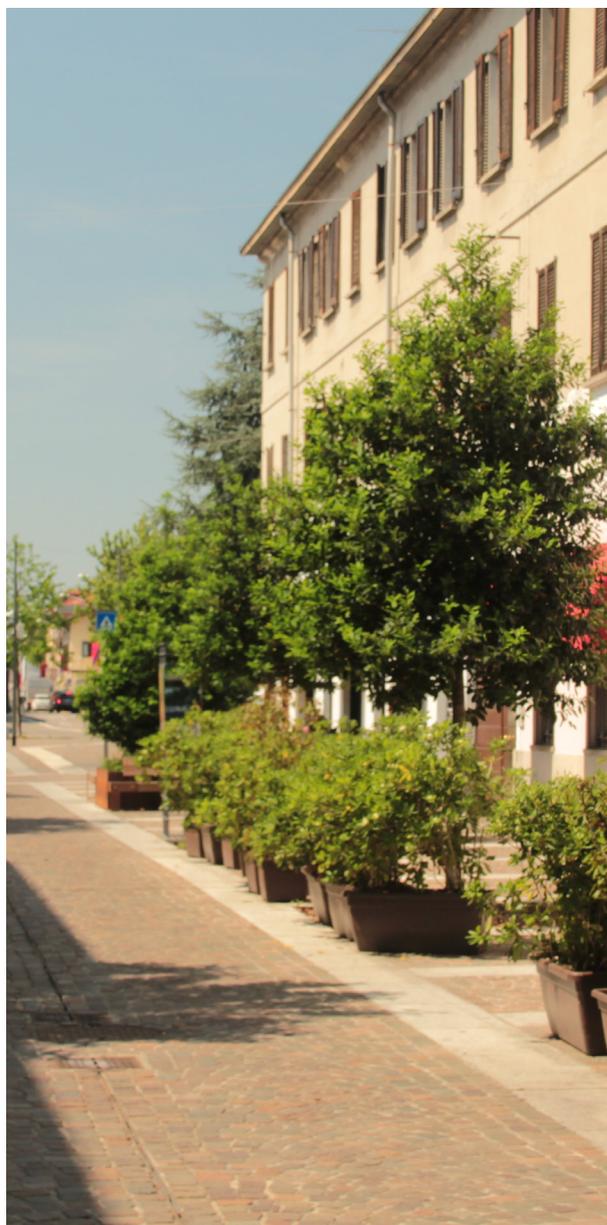
La **rigenerazione urbana** all'interno degli Ambiti Locali potrà riguardare di parti della città esistente e porzioni degradate e sottoutilizzate. Nel quartiere Oltrestazione, per esempio, le aree e le strade adiacenti allo Stadio Giovanni Mari saranno oggetto di progetto. Nell'Ambito Locale Centro, invece, si prevede la rigenerazione di alcuni edifici esistenti quali l'Ex Casa del Balilla e l'Ex Macello che verranno rifunzionalizzati recuperando gli immobili e destinandoli a funzioni differenti da quelle esistenti.

Un'altra possibile modalità di intervento per la Città Pubblica sarà la **valorizzazione del paesaggio agricolo** tramite la creazione di nuove connessioni e "porte d'ingresso" verso il Parco dell'Alto Milanese come nel caso del quartiere Mazzafame, e tramite la **riqualificazione del paesaggio naturale** come nel quartiere Costa Castello dove è prevista la **valorizzazione della naturalità** del Parco del Castello, senza dimenticare la sua funzione di luogo per eventi e per la cultura.

Elemento fondamentale nel ridisegno della Città Pubblica è il Fiume Olona, che, grazie alla riprogettazione delle proprie sponde e alla creazione di un parco lineare continuo e fruibile, assumerà il ruolo di corridoio ecologico fluviale per l'intera città.

Le schede e gli schemi progettuali all'interno dell'allegato non hanno carattere conformativo, ma di orientamento per la progettazione degli interventi volti a ripensare il territorio, consolidare le reti e le relazioni tra le persone e non solo le reti della mobilità, ridefinendo così il paesaggio urbano valorizzando al contempo lo spazio aperto.

La REC- Rete Ecologica Comunale e la Bicipolitana saranno infine altri due elementi chiave per la creazione di progetti di quartiere e per la definizione di una rete di mobilità dolce più strutturata su tutto il territorio della Città di Legnano.



PROGETTUALITÀ

RICONFIGURARE L'AMBITO DELLA STAZIONE



NdA | PS - Piano dei Servizi e Scheda LUM

Art. 22 - Recipimento delle
prescrizioni del PTM in tema di Servizi
sovracomunali e modalità di attuazione
del LUM - Luogo Urbano della Mobilità
di Legnano

La riconfigurazione dell'ambito della stazione coincide con l'iniziativa della Città metropolitana di Milano rivolta a definire sotto una nuova luce i principali Luoghi Urbani della Mobilità, identificati dal Piano Territoriale Metropolitano.

Il Comune di Legnano, oltre a essere individuato come polo urbano attrattore per l'erogazione dei servizi di area vasta di rilevanza metropolitana con le conseguenze identificate nel relativo precedente capitolo, viene riconosciuto anche per la presenza di un LUM che coincide con la stazione ferroviaria. Obiettivo di CMM risulta essere quello di favorire e incentivare "la collocazione di servizi ai cittadini sinergici con la funzione di interscambio modale, in grado di amplificare le potenzialità del sistema di trasporto pubblico e di concorrere in termini effettivi al superamento di un modello ancora imperniato sulla mobilità privata con enormi costi ambientali".

Il LUM di Legnano è riconosciuto di scala sovracomunale in quanto serve "un bacino territoriale di riferimento esteso ad almeno tre comuni attraverso una o più delle seguenti modalità: linee del TPL a frequenza almeno oraria, rete ciclabile protetta, parcheggio adeguatamente proporzionato e viabilità intercomunale ad accesso diretto".

In compimento degli obiettivi di CMM, il PGT è chiamato a individuare prioritariamente le funzioni e i servizi compatibili con la funzione di interscambio modale e che contribuiscono a migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area, da individuare tra le tipologie di seguito indicate:

- uffici pubblici e funzioni terziarie, con priorità per quelle dotate di sportelli aperti al pubblico e per le strutture sanitarie di presidio territoriale (ambulatori per medicina di base, analisi, ecc.)
- scuole secondarie, strutture universitarie, strutture sanitarie, poli culturali e per l'intrattenimento, strutture sportive ad elevato afflusso di utenti
- esercizi commerciali di vicinato o altre tipologie di strutture commerciali senza tuttavia interferire con i flussi pendolari
- medie strutture di vendita aventi, per la loro collocazione, rilevanza sovracomunale

La Variante al PGT interpreta il ruolo del LUM anche in funzione di collante tra le parti di città separate dalla ferrovia allo scopo di ridefinire il sistema di relazioni di un territorio più ampio. Infatti, il LUM ricomprende porzioni di territorio differenti che vedono il Nucleo di Antica Formazione, il complesso Ambito di Trasformazione della Ex Tosi oltre che tessuti oggetto di incentivazione del TUC. In un'ottica di adattamento della normativa e delle previsioni di Piano del PGT, si riscontra che la flessibilità introdotta lascia ampio margine alle singole iniziative di adeguarsi in maniera coerente alle indicazioni poste dallo strumento del PTM. Sarà la convenzione che sottende il Permesso di Costruire o la pianificazione attuativa a disciplinare la soluzione più idonea verso gli obiettivi definiti dal LUM.

Si rimanda per ogni approfondimento alla Scheda LUM allegata alle NdA del PS.

Con riferimento alla previsione della realizzazione di un parcheggio di interscambio a servizio della stazione ferroviaria all'interno dell'AT7 Ex Tosi Sud, oltre alla creazione di una nuova strada di collegamento diretto con la stazione ferroviaria, troverà attuazione anche la realizzazione di un'adeguata area di interscambio non solo per le auto private ma anche per gli autobus di trasporto pubblico locale. La soluzione individuata per l'attrezzaggio della suddetta area di interscambio per la fermata/sosta dei mezzi di TPL dovrà essere definita con le Agenzie per il TPL del Bacino di Milano-Monza e Brianza-Lodi e Pavia e del Bacino Como-Lecco-Varese. Inoltre, lungo la nuova strada di collegamento con la stazione ferroviaria, potrà trovare spazio la realizzazione di una coppia di fermate adiacenti al fabbricato viaggiatori della stazione ferroviaria al fine di garantire un migliore interscambio ferro/gomma.



RISCOPRIRE E VALORIZZARE LO SPAZIO APERTO

Valorizzare l'ambiente e il paesaggio naturale attraverso la costruzione della REC

Il PGT rappresenta un importante strumento per tradurre sul territorio scelte ambientali per uno **sviluppo sostenibile e compatibile con le peculiarità e le previsioni del territorio**, nell'ottica di un'adeguata **difesa dei caratteri paesistico ambientali, socio-culturali e urbani** presenti. Nel capitolo che segue, infatti, verranno illustrate le diverse tematiche che hanno accompagnato il percorso di Variante generale al PGT e caratterizzato le scelte e azioni di Piano dal punto di vista dello spazio aperto, delineando il tracciato di un cammino che ha avuto lo scopo di proteggere e valorizzare gli elementi paesistici, ambientali, socio-culturali e urbani del territorio.

In coerenza con le previsioni urbanistiche e programmatiche del PTM vigente e di tutti gli strumenti sovraordinati vigenti, si è proceduto non solo ad un'approfondita **analisi conoscitiva del territorio comunale dal punto di vista naturale-paesistico**, che ha evidenziato connotazioni e peculiarità ambientali locali già note, ma si è scelto di trasformare questi risultati nella **definizione di linee di azione strategica e di indirizzi**, prescrizioni di tutela e valorizzazione delle componenti paesistiche, con particolare attenzione alla proposta di **Rete Ecologica Comunale**.

In quest'ottica si è cercato di combinare tre esigenze concernenti:

- **tutela:** attraverso il riconoscimento e la salvaguardia di tutti quegli elementi derivati da testimonianze storico/culturali o dalla struttura naturalistico/ ambientale che caratterizzano il territorio di Legnano;
- **valorizzazione:** tramite l'individuazione degli elementi della rete ambientale, in particolare lungo il fiume Olona, su cui sono richiesti maggiori interventi per la loro fruizione e connessione a tutta la maglia urbana della Città;
- **sviluppo sostenibile:** attraverso la costruzione di una rete di percorsi, spazi, aree verdi e filari capillari e continui in tutto il territorio di Legnano per permettere a tutti gli abitanti un'alternativa all'utilizzo del mezzo privato sostenibile, sicura, comoda.

Il Comune di Legnano all'interno della Variante Generale al PGT, riconosce quindi alla rete ecologica, intesa nel senso ampio di ambiente e paesaggio, un ruolo importante per lo sviluppo sostenibile all'interno del più vasto scenario territoriale ambientale, in grado di produrre connessioni positive con le altre politiche territoriali insediative e infrastrutturali.

La Variante propone infatti un progetto di REC - Rete Ecologica Comunale, in cui il tema è quello sia della salvaguardia specifica per garantire la conservazione della funzionalità eco sistemica, sia di sviluppo territoriale.

RISCOPRIRE E VALORIZZARE LO SPAZIO APERTO

In questa rete giocano un ruolo fondamentale i **due parchi PLIS** presenti e già ampiamente descritti nelle parti precedenti di questa relazione: il **Parco Alto Milanese** e il **Parco dei Mulini**. Promuovere queste grandi aree come ambiti di fruizione dai valori paesistici e ambientali e agenti della promozione della naturalità diffusa risulta fondamentale ai fini degli obiettivi della Variante per cercare di contribuire a ripensare la **fruibilità di tutto lo spazio aperto**.

Ciò potrà avvenire grazie alla valorizzazione e creazione di percorsi interni ai Parchi e anche attraverso l'attivazione di "porte di ingresso" (spazi informativi, punti di interesse ad attivazione temporanea, strutture di sosta e fruizione) nel loro sistema di naturalità.

Oltre ai grandi Parchi, il **fiume Olona** risulta protagonista della fitta rete di corridoi ecologici che caratterizzano la Città. La Variante, infatti, riconosce il fiume come corridoio centrale su cui si dovranno concentrare i maggiori sforzi progettuali per renderlo un parco fluviale continuo, attrezzato, fruibile e ricco di percorsi. Il fiume non dovrà più essere considerato come un elemento barriera per la Città, ma di cerniera tra parti oggi sconnesse.

Infine, in questa parte, si è cercato di illustrare come la Variante ha cercato di rafforzare il **concetto di accessibilità** mettendo **al centro l'utente** del servizio, con particolare attenzione alle fasce di età più sensibili, alle condizioni di limitata mobilità, alla possibilità di garantire gli spostamenti mediante la mobilità sostenibile a diverse scale di riferimento: (servizi- quartiere - territorio). Ciò è stato possibile pianificando un sistema di accessibilità e mobilità pubblica sostenibile e recependo il **progetto di Bicipolitana** del Comune di Legnano all'interno della nuova maglia di percorsi ciclopeditoni.



LETTURA

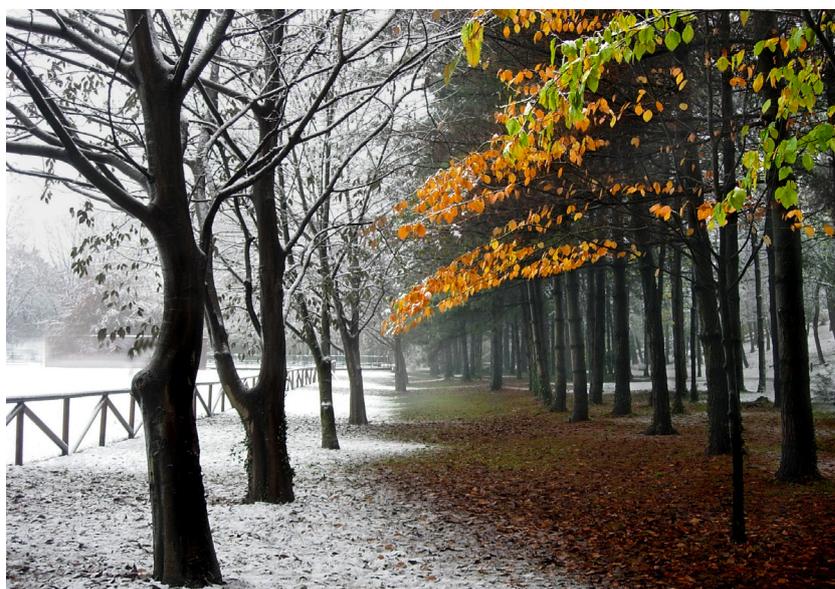
IL PAESAGGIO NATURALE COME RISORSA

Osservando il territorio di Legnano dall'alto si può notare come la Città sia oggi prevalentemente occupata da nuclei urbanizzati, ben visibili e dal confine netto. Tuttavia, saltano all'occhio alcune presenze fondamentali per studiare lo spazio aperto, la naturalità e le peculiarità del paesaggio che caratterizza la Città. Questi elementi sono sì rappresentati dal paesaggio agricolo, ma rientrano nella concezione di spazio aperto anche i Parchi Locali di Interesse Sovralocale e i boschi della città.

Il **PLIS - Parco dei Mulini** è situato nella porzione nord-ovest della Città Metropolitana di Milano, a nord del canale Villoresi, lungo il corso del fiume Olona, in stretta connessione con l'altro PLIS proposto del Basso Olona Rhodense. L'ambito costituisce una delle zone più urbanizzate e industrializzate della CMM, dove si sono storicamente insediate l'industria tessile e l'attività molitoria, con alcuni molini ancora attivi. Il Parco può tuttavia garantire, pur con le forti restrizioni determinate dalla conurbazione Sempione-Olona, una continuità del sistema ecologico nord-sud, ponendo in relazione il territorio in provincia di Varese con i parchi urbani del sistema metropolitano all'interno del Parco Sud.

Il **PLIS - Parco Alto Milanese** è situato nella porzione nord-ovest della Città Metropolitana di Milano, a nord del canale Villoresi e sul lato occidentale del fiume Olona. Il Parco può rappresentare un importante elemento ecologico, nel quadro di una "ricucitura" fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olona, ormai antropizzata e artificializzata, soprattutto nella sua parte meridionale.

Il Bosco di Legnano è situato nella porzione nord-ovest della Città Metropolitana di Milano, a nord del canale Villoresi, lungo il corso dell'Olona. Il fiume e il terreno pianeggiante hanno storicamente favorito il formarsi di una realtà agricola composta da diversi villaggi legati tra loro da una serie di relazioni favorite dalla presenza di vie di terra, ma anche d'acqua. In seguito alle potenti trasformazioni territoriali che hanno caratterizzato tale ambito, la presenza di spazi agricoli appare decisamente ridotta e limitata alla fascia lasciata libera dalla crescita del sistema insediativo lungo l'asse del Sempione, determinando la riduzione dei connotati di naturalità e la





progressiva perdita di funzionalità ecologica.

Dal punto di vista paesistico-ambientale, queste sono aree di estrema potenzialità proprio in ordine al loro ruolo di **assorbimento degli impatti da parte del sistema insediativo** e in relazione alla loro funzione di riequilibrio ecologico, riqualificazione del paesaggio e promozione di un "presidio ecologico" del territorio.

Analisi paesistica della Città di Legnano

SPAZIO APERTO

Nell'ambito della redazione della Variante generale al PGT è stata realizzata un'analisi paesistica della Città di Legnano, con particolare riferimento alle componenti delle unità paesistiche della relativa analisi del Piano Territoriale Metropolitano - PTM, agli elementi di criticità presenti nel territorio e agli indirizzi di tutela e vincoli. Grazie a questi indirizzi sono state analizzate e sottolineate diverse componenti relative al paesaggio:

- componente **naturale**: ovvero quella relativa all'analisi del sistema fisico-geologico e idrografico, relativa all'analisi del sistema naturale e agricolo, all'uso del suolo e alla componente ecologica ambientale;
- componente **antropico-culturale**: ovvero quella che studia l'analisi del sistema antropico-paesaggistico, le caratteristiche indotte dall'azione umana con particolare riferimento alla struttura urbanistico-infrastrutturale, la presenza di elementi di

pregio/edifici vincolati, aree archeologiche, paesaggi antropici e infine l'analisi vincolistica;

- componente **percettiva** (visuale ed estetica), che sottolinea le direttrici del paesaggio percepibile riguardo al complesso degli aspetti morfologici presenti.

L'osservazione del paesaggio da parte dell'uomo è guidata da una finalità psicologica legata all'orientamento e all'identificazione. Questo approccio implica l'attribuzione di un valore significativo non solo per elementi considerati di grande pregio o come landmark urbani, ma anche per elementi comuni che possono essere presenti in un territorio urbanizzato come la Città di Legnano: come i filari alberati, le casine e i nuclei storici, il fiume Olona e le relative sponde, i boschi immersi nel territorio agricolo e le relative colture.

La morfologia del territorio di Legnano, l'organizzazione del sistema insediativo e la morfologia dello spazio costruito, si riflettono necessariamente sulla percettività e fruibilità visiva dei luoghi e dello spazio aperto e agricolo (anche se in minor parte). Queste analisi emergono nelle tavole allegate "**DP3 - Lettura del sistema insediativo esistente**" e "**DP4 - Lettura dello spazio aperto e agricolo**". In quest'ultima emerge principalmente il fatto che la Città di Legnano sia un territorio fortemente urbanizzato ma con la presenza di boschi, in particolare ai margini del confine comunale.

Nell'elaborato cartografico "**DP5 - Caratteri del Paesaggio**" sono evidenziate invece le grandi linee del paesaggio percepibile, non solo rispetto a punti di vista specifici, ma riguardo all'insieme complessivo degli aspetti morfologici, espressione diretta delle caratteristiche fisiografiche di base. L'analisi individua e descrive gli elementi fondamentali che segnano, distinguono e caratterizzano il territorio e attirano l'attenzione a causa della loro forma, dimensione e significato per chi abita la Città di Legnano.

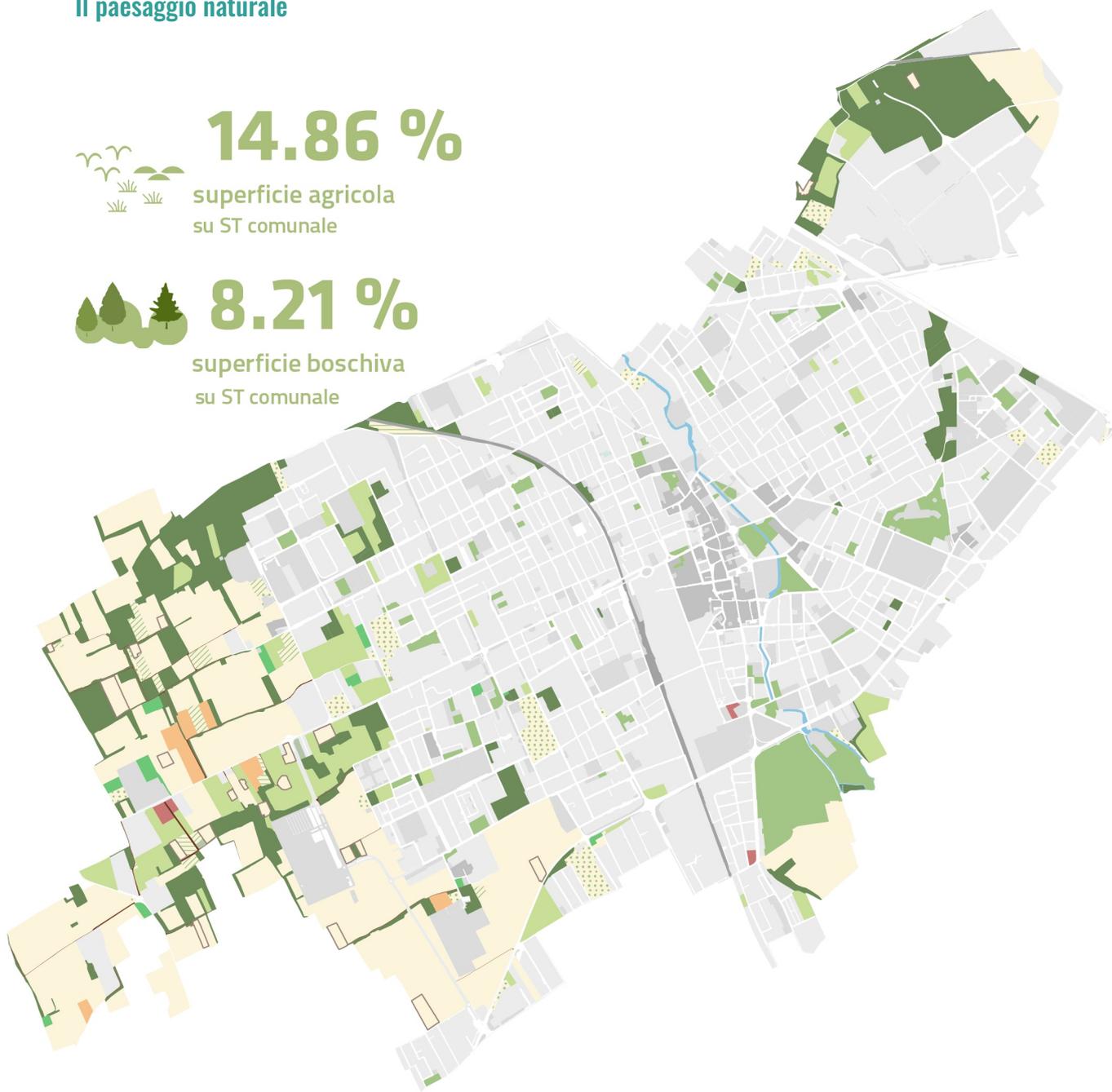
La struttura del paesaggio visibile è stata articolata attraverso diversi elementi che possono caratterizzare la Città:

- **elementi della struttura visiva**, quali percorsi, corridoi visivi lungo la viabilità di accesso alla città, quinte visive artificiali o naturali;
- **emergenze architettoniche di riferimento**

Il paesaggio naturale

 **14.86 %**
superficie agricola
su ST comunale

 **8.21 %**
superficie boschiva
su ST comunale



Utilizzo dello spazio aperto e agricolo

 Area agricola o naturale degradata	 Attività florovivaistiche	 Verde urbano
 Area boschiva	 Terreni coltivati	 Corpo idrico
 Area utilizzate ad orto	 Verde spontaneo	 Percorsi rurali
 Aree utilizzate a frutteto	 Terreno incolto o a riposo	 Insediamento residenziale in ambito agricolo
 Attività allevamento e addestramento animale	 Verde privato	

visivo, quali edifici rilevanti per impatto visivo, landmark, edifici dei centri storici, edifici isolati storici, cortine, viali alberati;

- **ambiti percettivamente omogenei**, quali contesti naturali e antropici storicizzati nell'uso, sistemi ambientali.

Nell'elaborato cartografico emergono sia gli **elementi di pregio paesaggistico-ambientale**, ma anche gli **elementi di degrado paesaggistico-ambientale**. Il paesaggio percepito, infatti, non è unicamente il prodotto qualitativo di beni emergenti, ma è anche la matrice di degrado ambientale e urbano che sottraggono qualità al territorio, in particolare legati a funzioni antropiche insediate, produttive ma anche a carattere residenziale, che si sono inserite nel contesto senza cercare un'armonica coesione ambientale e paesaggistica (fronti edilizi disomogenei e sfrangiati, complessi edilizi impattanti per peso insediativo e consistenza dei fronti edificati, attività produttive e commerciali, impianti tecnologici, ecc.).

È con questa logica che il Nuovo PGT ha posto l'accento sulla percezione della Città e del suo paesaggio nella sua complessità, come sopra spiegato, con l'obiettivo di ridefinirne i rapporti interni e migliorare la qualità urbana, edilizia, percettiva e ambientale.

Accento sulla percezione della Città e del suo paesaggio nella sua complessità

sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale, o di parti di esso.

Partendo dal presupposto che non è possibile eliminare la discrezionalità insita nelle valutazioni in materia paesistica, e che è da escludere la possibilità di trovare una formula o procedura capace di estrarre un giudizio univoco e oggettivo circa la sensibilità paesistica, la valutazione della stessa è stata effettuata in base alle **caratteristiche del sito**, ed ai rapporti che esso intrattiene con il contesto.

Un forte indicatore di sensibilità paesistica è indubbiamente il **grado di trasformazione** recente o, inversamente, di relativa integrità del paesaggio, sia rispetto ad un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica. Infine è stato considerato il ruolo che la società attribuisce ad un luogo, in relazione ai valori simbolici che ad esso associa.

Quindi il giudizio complessivo circa la sensibilità del paesaggio ha tenuto conto di tre differenti modi di valutazione, articolati in chiavi di lettura a due livelli (sovralocale e locale): **morfologico strutturale, vedutistico e simbolico**.

Il modo di valutazione **morfologico-strutturale** considera le relazioni di un luogo con elementi significativi di un sistema che caratterizza un contesto più ampio di quello di rapporto immediato, riguarda infatti la **partecipazione di un luogo** a sistemi paesistici **di interesse geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo** e di testimonianze della cultura formale e materiale. A Legnano è possibile distinguere due marco-sistemi, uno relativo agli ambiti antropici, più presente e visibile e uno agli ambiti naturali e agricoli.

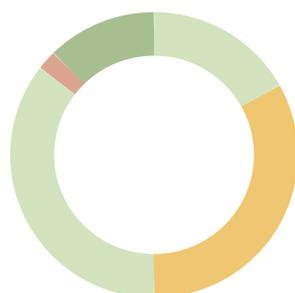
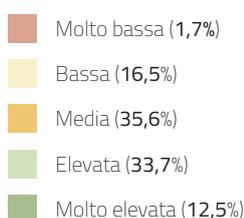
Il **criterio vedutistico** considera l'ampiezza, la qualità e la particolarità di una veduta, viene applicato dove si stabilisce tra osservatore e territorio una significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito e per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi. In particolare, non conta solo quanto si vede, ma cosa si vede e da dove: ed è proprio in relazione a ciò che si può verificare il rischio potenziale di alterazione delle relazioni percettive per occlusione, interrompendo relazioni visive o impedendo la percezione di parti significative di una veduta, o per intrusione, includendo in un quadro visivo elementi estranei che ne abbassano la qualità paesistica.

Le chiavi di lettura valutano la percepibilità dei luoghi,

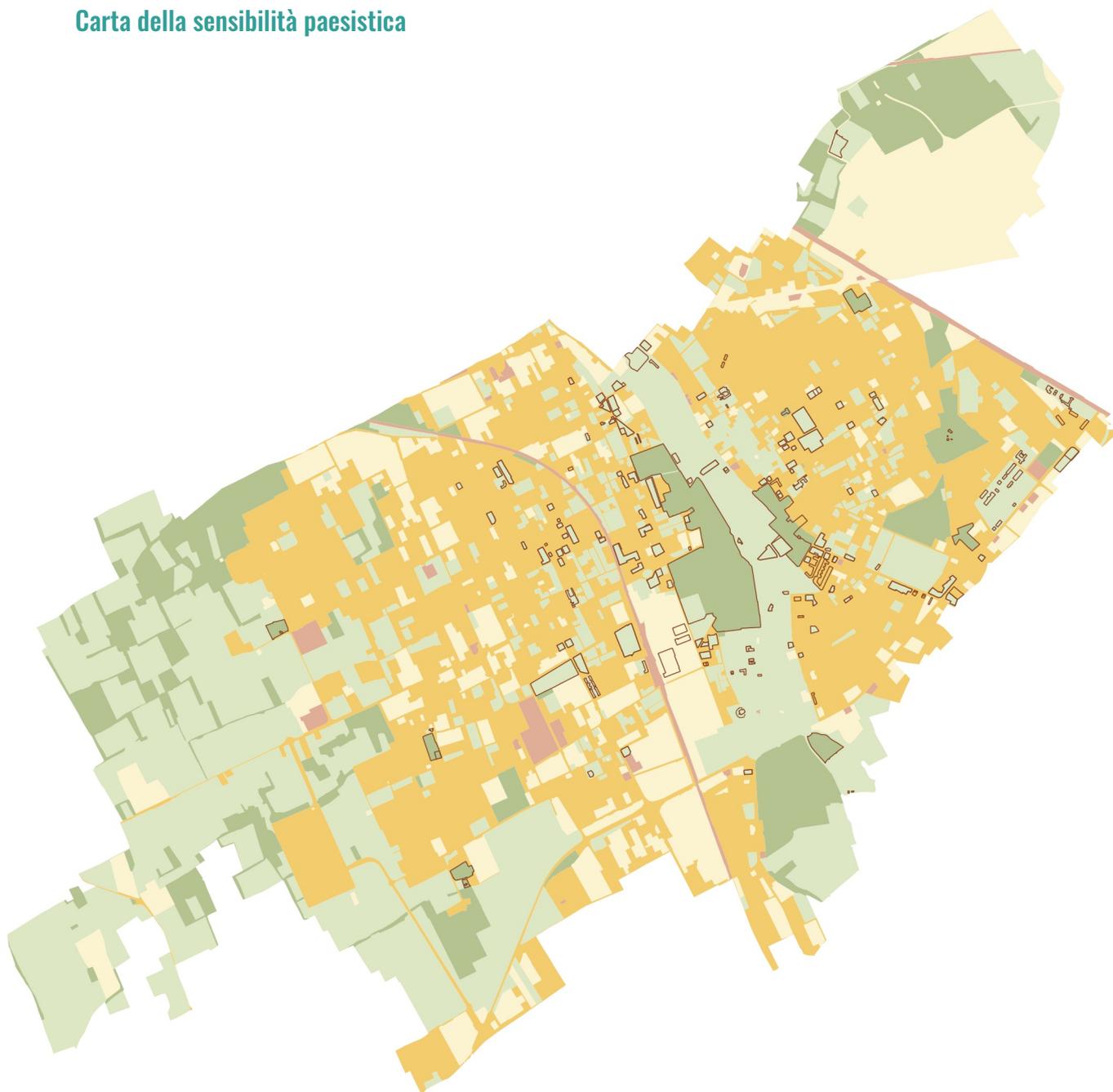
SENSIBILITÀ PAESISTICA

Lo studio paesistico redatto a scala comunale ha individuato la sensibilità paesistica dei luoghi in relazione alle componenti del paesaggio: in accordo all'art. 36 del PPR, infatti, il Comune nell'ambito della redazione dello strumento urbanistico con valenza paesistica, ha la facoltà di predeterminare la classe di

Sensibilità paesistica



Carta della sensibilità paesistica



Classi di sensibilità:

Molto elevata
 Media
 Molto bassa

Elevata
 Bassa

NAF - Nuclei di Antica Formazione, AVS e EVS

Classi di sensibilità	Superficie	% su tot. comune
Molto bassa	300438.53 mq	1.7 %
Bassa	2958597.98 mq	16.7 %
Media	6310155.51 mq	35.61 %
Elevata	5937321.07 mq	33.51 %
Molto elevata	2212039.62 mq	12.48 %

in funzione della loro esposizione, quota o contiguità o meno con percorsi panoramici di spiccato valore, intensa fruizione o elevata notorietà.

Infine, il **modo di valutazione simbolico** considera il valore che l'ambito riveste per le comunità locali e sovralocali, in quanto teatro di avvenimenti storici, o in quanto oggetto di celebrazioni o di culto popolare, o semplicemente in quanto rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale.

La classificazione che esprime i diversi livelli di sensibilità paesistica, desunti dalle considerazioni sopra espresse, è stata abbinata ad una scala, articolata nelle seguenti classi:

- sensibilità paesistica molto bassa
- sensibilità paesistica bassa
- sensibilità paesistica media
- sensibilità paesistica elevata
- sensibilità paesistica molto elevata.

L'elaborato cartografico **"DP6 - Sensibilità del paesaggio"** restituisce l'articolazione territoriale delle classi di sensibilità paesistica definite.

Il territorio di Legnano è caratterizzato da elementi, come già anticipato in precedenza, prevalentemente antropici, ma è tuttavia ricco di **elementi ambientali** che caratterizzano fortemente il paesaggio sia naturale, che agricolo che urbanizzato.

In particolare due di questi rientrano proprio nella classe di sensibilità paesaggistica **"Molto Elevata"** (che comprende circa il 13% della ST comunale), e cioè il **Parco Bosco dei Ronchi** dell'area orientale del Comune e il

Parco Castello nella porzione meridionale del territorio. In questa classe di sensibilità sono stati inseriti anche i **NAF e gli EVS**, sia per il loro valore architettonico che di memoria storica della popolazione residente e sono stati considerati anche tutti i **boschi** (A3) compresi nel paesaggio agricolo.

Nella classe di sensibilità paesaggistica **"Elevata"** (che comprende oltre il 34% della ST comunale), sono state inserite sia tutte le aree del paesaggio agricolo di Legnano (A1) che quelle lungo il corso del Fiume Olona, sia elementi naturali che antropici di valore storico, sociale e percettivo rilevanti, come per esempio il Vecchio Ospedale e la Caserma Cadorna.

Il restante tessuto urbano, composto da residenza e servizi, è inserito nella classe di sensibilità paesaggistica **"Media"** (che comprende circa il 35% della ST comunale).

Le aree industriali come il quartiere Oltreautostrada e le aree produttive comprese nelle aree centrali del Comune (in particolare quelle lungo la ferrovia, come l'area dell'Ex Tosi) sono state inserite nella classe inferiore, cioè sensibilità paesaggistica **"Bassa"** (che comprende circa il 16% della ST comunale).

Nella classe di sensibilità paesaggistica **"Molto Bassa"** (che comprende lo circa il 2% della ST comunale) sono state catalogate le aree che più degradano il territorio, sia da un punto di vista naturale, ambientale che visivo: in questa classe si trovano il grande corridoio infrastrutturale dell'Autostrada, la linea ferroviaria e tutti quegli ambiti classificati come TV Tessuto con caratteri di vulnerabilità– nel TUC.



TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE SOVRAORDINATI

Al fine di restituire un quadro esaustivo e chiaro dei paesaggi di Legnano è fondamentale soffermarsi sul sistema dei vincoli paesaggistici e ambientali relativi alle tutele sovraordinate insistenti sul territorio comunale:

- la RER – Rete Ecologica Regionale;
- la RVR – Rete Verde Regionale;
- la REM – Rete Ecologica Metropolitana;
- il PTM e i relativi elementi di tutela
- i PLIS – Piani Locali di Interesse Sovracomunale: “Parco Alto Milanese” e “Parco dei Mulini”
- il PAI – Piano di Assetto Idrogeologico e PGRA-Po - Piano di gestione del rischio alluvioni del bacino del fiume Po;
- il PIF – Piano di Indirizzo Forestale.

L'unione di queste tutele definisce un insieme di informazioni su scale territoriali diverse, ma compatibili e complementari, utili per costruire la REC - Rete Ecologica Comunale, uscendo dai limiti amministrativi comunali e volgendo lo sguardo su una visione più ampia, con l'obiettivo di non limitare la strategia coesiva delle scelte ambientali da attuare.

RER | RETE ECOLOGICA REGIONALE

Il PTR - Piano Territoriale Regionale, aggiornato con scadenza annuale (l'ultimo aggiornamento è stato approvato con DCR n. 2578 del 29 novembre 2022, pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 17 dicembre 2022), comprende al suo interno anche la costruzione della RER - Rete Ecologica Regionale, riconosciuta come infrastruttura prioritaria del PTR e strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale, inquadrandola, insieme alla RVR - Rete Verde Regionale, negli Ambiti D dei “sistemi a rete”.

La RER ha pertanto la funzione di tutelare la biodiversità e le diverse funzionalità ecosistemiche presenti sul territorio salvaguardandole, consolidandole e potenziandole mediante la tutela di quanto esistente e la previsione di nuovi interventi. Fornisce inoltre il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza, di debolezza, di opportunità e di minacce presenti sul territorio di riferimento.

Le strutture fondanti che compongono la RER sono il sistema delle aree protette nazionali e regionali, i siti Rete Natura 2000 e tutti gli elementi areali, puntuali e di connessione (ad es. i corridoi ecologici) lungo i quali le diverse specie possano liberamente muoversi per garantire i loro spostamenti alla ricerca dell'habitat migliore.

Diversi sono gli elementi che la compongono, e precisamente:

- elementi primari, ovvero quelli fondanti della Rete stessa, rappresentati dagli elementi di primo livello, dai gangli primari, dai corridoi primari a bassa o moderata antropizzazione, dai corridoi regionali primari ad alta antropizzazione e dai varchi;
- elementi di secondo livello, che costituiscono il completamento

del disegno della rete e svolgono una funzione di raccordo tra gli elementi di primo livello, soprattutto in aree dove ridotta è la presenza di questi ultimi.

Nell'elaborato ricognitivo della RER, il Comune di Legnano ricade all'interno del settore 32 denominato "Alto Milanese", a confine del settore 31 "Boschi dell'Olona e del Bozzente", ed è caratterizzato da territori fortemente urbanizzati ed in parte compromessi dal punto di vista ambientale e paesaggistico. La presenza di importanti infrastrutture, sia viabilistiche (autostrada A8 "Milano-Varese", asse del Sempione), sia ferroviaria, determina una forte frammentazione nella continuità della Rete Ecologica.

Inoltre, come possibile riscontrare nella tavola "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", il comune di Legnano è interessato:

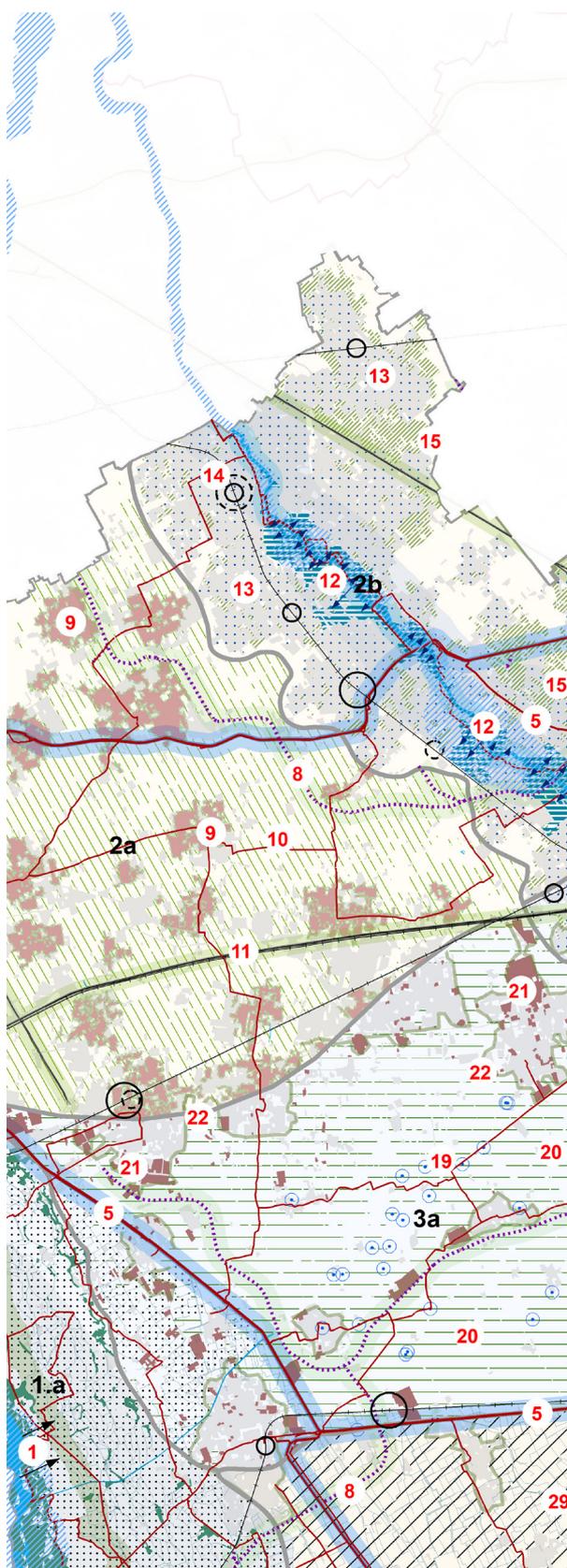
- da un elemento primario della RER, facente parte dell'ecoregione "Pianura padana e Oltrepò", che caratterizza una porzione del quadrante nord-est del territorio comunale, approssimativamente corrispondente all'ambito "Oltreautostrada";
- da due elementi di secondo livello della RER, il primo sovrapposto a tutto il quadrante sud-ovest del territorio comunale e ricomprendente anche il PLIS Parco dell'Alto Milanese, il secondo corrispondente all'asta del fiume Olona e del PLIS Parco dei Mulini.

Per quanto riguarda le aree boscate, si ravvisano diverse presenze, alcune delle quali presentano limitate estensioni ed assumono prevalentemente carattere di residualità e relittualità; per un approfondimento di rimanda al successivo paragrafo relativo al PIF – Piano di Indirizzo Forestale.

Per quanto riguarda i Siti Rete Natura 2000, sul comune di Legnano non si riscontra la presenza di tali elementi, che ricadono invece sui comuni contermini; il più prossimo è il SIC-ZSC denominato "Boschi di Vanzago" che ricade appunto sul territorio comunale di Vanzago.

RVR | RETE VERDE REGIONALE

La RVR si integra e si relaziona con la RER – Rete Ecologica Regionale, comprendendo parte del sistema delle aree protette (Parchi e riserve nazionali e regionali, ZPS, SIC/ZSC e PLIS) al quale, però, associa anche un valore paesaggistico con modalità di indirizzo



Estratto PTM | Tavola 05.2 Rete Verde Metropolitana - Quadro d'insieme

coordinate con gli strumenti di programmazione e gestione esistenti.

Elementi sinergici alla RVR, con i quali essa interagisce per rafforzare il carattere di tutela e valorizzazione della struttura paesaggistica, sono generalmente i laghi e bacini idrici artificiali, compresi i principali corsi d'acqua, i parchi e giardini urbani, nonché i nuclei di antica formazione.

L'Ambito Geografico di Paesaggio di riferimento per il Comune di Legnano è il 30.3, denominato "Conurbazione milanese occidentale". Si tratta di un ambito collocato nell'area nord-occidentale del territorio della Città Metropolitana di Milano, caratterizzato da un sistema insediativo denso con residuale presenza di agricoltura cerealicola nella pianura dell'ovest milanese.

L'ambito, principalmente pianeggiante, è contraddistinto da tre distinte fasce paesaggistiche: l'alta pianura asciutta, l'alta pianura irrigua, e le valli fluviali dell'Olonza e del Ticino che definiscono due precise fasce aventi direzione nord-ovest/sud-est.

Oltre all'estensione, alla compattezza e alla continuità del territorio ineditato, alla ricca trama delle acque, alla presenza di ambiti di rilevante valore naturalistico lungo la vallata fluviale del Ticino e ai grandi sistemi continui di aree boscate che arricchiscono il paesaggio, va sottolineata la presenza di un diffuso patrimonio di interesse storico e architettonico: dai nuclei rurali originari chiaramente riconoscibili nel tessuto urbano, alle dimore storico-monumentali presenti negli abitati, all'architettura religiosa, alle testimonianze dell'antica tradizione industriale dell'area fino alle grandi opere di ingegneria idraulica legate al sistema delle acque. I corsi d'acqua, naturali e artificiali, rappresentano un tratto distintivo di questo AGP; il principale andamento idrografico è quello longitudinale da nord a sud dei fiumi Ticino, Olona, del Naviglio Grande e del torrente Bozzente, al margine est dell'Ambito.

La Valle dell'Olonza presenta caratteri paesaggistici propri; lungo il suo corso si sono succeduti insediamenti connessi a diversi sistemi di specializzazione produttiva che hanno sfruttato l'energia prodotta dalle acque del fiume. La crescita urbana sulle sue sponde ha coinciso con l'impetuoso sviluppo industriale iniziato nel secolo scorso con un notevole grado di autonomia rispetto alla formazione della grande area metropolitana milanese.

Questa valle rappresenta oggi una delle zone più industrializzate ed urbanizzate, soprattutto nella

sua porzione settentrionale e comunque nelle sue immediate vicinanze. La rilevanza dell'area è tuttavia rappresentata dalla rimanenza di un'agricoltura ancora abbastanza articolata, legata all'utilizzo di acqua per l'irrigazione.

Gli obiettivi strategici individuati per la pianificazione locale e di settore riguardano:

- Sistema idro-geo-morfologico;
- Ecosistemi, ambiente e natura;
- Impianto agrario e rurale;
- Aree antropizzate e sistemi storico-culturali.

La RVR della conurbazione milanese occidentale si sviluppa in un territorio pianeggiante, attraversando sia l'alta sia la bassa pianura; la Rete percorre, in direzione nord-sud, la valle dell'Olonza nella porzione nordorientale del territorio. Il passaggio di importanti reti infrastrutturali, quali l'autostrada A4 "Milano-Varese" e la rete ferroviaria, determina nette cesure paesaggistiche.

La Rete possiede nell'AGP una matrice di ambiti a caratterizzazione rurale di valorizzazione e manutenzione su cui si innestano ambiti a caratterizzazione naturalistica che rendono degni di nota anche i valori naturalistici delle aree agricole circostanti.

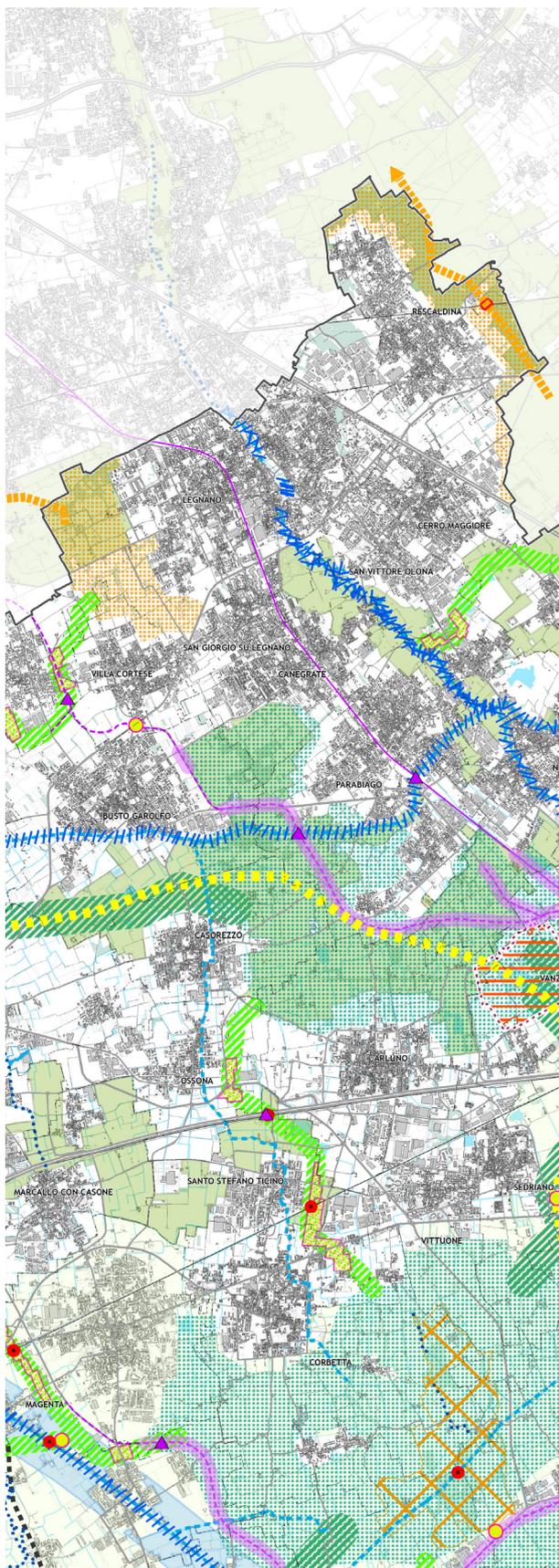
Nell'Ambito è presente un esteso sistema di elementi di valore identitario afferenti ai nuclei storici, che sostanziano la caratterizzazione storico-culturale. Va posta attenzione alla riconoscibilità e fruibilità dei poli di rilevanza paesaggistica rispetto alle pressioni insediative che caratterizzano l'AGP. Vanno inoltre potenziate le connessioni di mobilità dolce locali, che attualmente si sviluppano in prevalenza lungo i corsi d'acqua.

REM | RETE ECOLOGICA METROPOLITANA

Il recente PTM - Piano Territoriale Metropolitan della Città metropolitana di Milano, approvato dal Consiglio Metropolitan nella seduta dell'11 maggio 2021 con Deliberazione n.16/2021, nella tavola "4 - Rete Ecologica Metropolitan" integra e specifica ulteriormente i contenuti della RER.

Il Piano persegue l'obiettivo di ripristino delle funzioni ecosistemiche compromesse dalla profonda artificializzazione del territorio milanese, dovuta a

La valle dell'Olonza rappresenta oggi una delle zone più industrializzate ed urbanizzate, soprattutto nella sua porzione settentrionale



Estratto PTM | Tavola 4 Rete Ecologica Metropolitana

elevati livelli di urbanizzazione e infrastrutturazione, e dal conseguente elevato livello di frammentazione e impoverimento ecologico, mediante la progettazione di un sistema interconnesso di aree naturali in grado di mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità, consentendo di potenziare scambi ecologici tra le varie aree naturali o paraturali ed impedendo che si trasformino in "isole" prive di ricambi genetici.

Rispetto alla RER, la REM incorpora i seguenti elementi di tutela:

- Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità;
- Gangli primari e secondari;
- Varchi funzionali ai corridoi ecologici;
- Barriere infrastrutturali e relative interferenze;
- Siti della Rete Natura 2000;
- Parchi naturali, proposte di Parchi naturali, PLIS - Parchi locali di importanza sovracomunale e Riserve regionali nazionali;
- Aree e fasce boscate;
- Stagni, lanche e zone umide estese.

Dalla lettura della suddetta tavola del PTM, sul territorio di Legnano si riscontrano i seguenti elementi:

- due corridoi ecologici (e direttrici di permeabilità), entrambi situati nel settore ovest del territorio comunale, in corrispondenza delle aree a maggior naturalità presenti nel Comune (uno di questi ricade all'interno del PLIS Parco dell'Alto Milanese), che costituiscono delle importanti direttrici di collegamento e permeabilità da e verso i territori esterni. All'interno di tali fasce viene promosso il consolidamento ed il rafforzamento dei collegamenti ecologici, al fine di agevolare gli spostamenti della fauna tra ambienti naturali tra loro diversificati;
- un ganglio secondario, sito anch'esso nella porzione ovest del territorio comunale, che rappresenta un ambito naturalistico sufficientemente esteso, avente caratteristiche di compattezza e con una ricca presenza di elementi naturali, che costituisce meta degli spostamenti di animali provenienti dalla matrice naturale primaria;
- un corridoio ecologico fluviale, classificato anche tra i corsi d'acqua con caratteristiche attuali di importanza ecologica, rappresentato dal fiume Olona e dalle relative fasce riparie,

per il quale devono essere previsti interventi volti a mantenere e a ricostituire i caratteri naturali delle fasce riparie, con particolare riguardo alla vegetazione idrofila riparia, e dell'alveo fluviale, con particolare riguardo alla vegetazione acquatica (idrofite).

Questi elementi ricoprono una particolare importanza ai fini della costruzione della REC - Rete Ecologica Comunale.

IL PTM E I RELATIVI ELEMENTI DI TUTELA

Dalla lettura degli elaborati del PTM si evidenzia, sul territorio comunale di Legnano, la presenza di ulteriori elementi di tutela, qui di seguito riepilogati:

- **Ambiti di rilevanza paesistica:** trattasi di quelle aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico-culturale, geomorfologico e naturalistico, nonché dalle aree che richiedono una riqualificazione dal punto di vista paesistico. In tali ambiti, oltre a tutelare gli elementi costitutivi e più significativi in riferimento all'unità di paesaggio di appartenenza, vengono sviluppate le attività di fruizione, ricreative e culturali, compatibili con l'assetto paesistico e con le esigenze di tutela paesistica. Ricadono in tali areali la porzione ovest del territorio comunale, in gran parte già ricompreso all'interno del PLIS Parco dell'Alto Milanese, il PLIS Parco dei Mulini ed il settore nord-est del comune (ambito "Oltreautostrada").
- **Fascia di rilevanza paesistico fluviale:** trattasi del sistema territoriale costituito dal corso del fiume Olona e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali ad esso afferenti o con i quali si relazionano, nonché dalle aree degradate che necessitano di una riqualificazione paesistica.

Il fiume Olona connota una fascia trasversale alla struttura urbana di Legnano, caratterizzata da una certa varietà di paesaggi, esito delle logiche insediative che con diversa forza hanno investito il suo corso. Tuttavia, vista la profonda stratificazione di interventi cui l'alveo è stato sottoposto nel corso del passato, in molti punti l'aspetto del fiume ha perso i suoi caratteri naturalistici e di pregio paesaggistico-ambientale, oggi da recuperare e reinventare.

- **Ambiti agricoli strategici:** trattasi degli ambiti destinati all'attività agricola definita di interesse strategico ed individuati in funzione delle loro caratteristiche, delle risorse naturali e delle funzioni che svolgono sul territorio, definite ai sensi dei criteri regionali. In tal senso, queste aree presentano contemporaneamente una particolare rilevanza dell'attività agricola, un'adeguata estensione, una continuità territoriale nonché un'elevata produttività dei suoli. Gli obiettivi prioritari da attuare in tali ambiti sono il mantenimento della compattezza e della continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo, il miglioramento della qualità paesistico-ambientale in particolare nei contesti territoriali periurbani, il riconoscimento e la valorizzazione del ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera degli ambiti stessi. Ricadono in tali areali la porzione ovest del territorio comunale, in gran parte già ricompresa all'interno del PLIS Parco dell'Alto Milanese, ed i territori situati all'interno del PLIS Parco dei Mulini.

La tavola 3 del PTM definisce la struttura paesistica del territorio metropolitano mediante le **Unità tipologiche di paesaggio**, che evidenziano le strutture paesistiche caratterizzanti il territorio (quali gli aspetti geomorfologici, geo-botanici, faunistici, idrologici e del sistema agrario, modalità di distribuzione, forma e dimensione dei diversi elementi del paesaggio), e fornisce gli elementi per la conoscenza e l'interpretazione del paesaggio, indispensabili per mettere in luce limiti e potenzialità del territorio stesso, evidenziare le specifiche esigenze di tutela e determinare il livello di compatibilità delle trasformazioni.

Il PTM promuove tutte le azioni volte al recupero e alla valorizzazione delle emergenze storico architettoniche e archeologiche, degli ambiti di rilevanza paesistica e naturalistica, degli ambiti fluviali, dello sviluppo degli ecosistemi, della fruizione turistica, culturale e sociale del territorio metropolitano rientranti nei Programmi di Azione Paesistica articolandoli per ciascuna Unità tipologica di paesaggio definita all'articolo 32 del PPR.

Il territorio di Legnano è caratterizzato da **due Unità Tipologiche di Paesaggio**.

Trattasi in particolare:

- della **Valle fluviale del fiume Olona**, nella porzione centrale del territorio comunale, percorso in senso longitudinale nord-sud e che rappresenta soluzione di continuità nella pianura sia dal punto di vista morfologico che dell'uso del suolo. In queste valli fluviali le tipologie di suolo sono molto variabili, legate alla dinamica e all'età di deposizione, nonché alla natura dei materiali trasportati. Qui il corso d'acqua risulta fortemente compromesso dall'urbanizzazione e dalle opere di regimazione dell'ingegneria idraulica, che hanno in gran parte fatto scomparire la dinamica naturale del fiume;
- delle **aree dell'Alta pianura asciutta**, ai margini della precedente, aree intensamente urbanizzate dove le caratteristiche morfologiche sono state pressoché cancellate da saldature urbane. Le superfici sono sostanzialmente pianeggianti, con leggere ondulazioni. Il paesaggio agricolo è attualmente caratterizzato da un'attività poco differenziata e frammentata, condotta in asciutto, con zone coltivate a seminativo e a prato, frammiste ad aree boscate sostanzialmente residuali.

I PLIS | PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE: "PARCO ALTO MILANESE" E "PARCO DEI MULINI"

I PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale sono parchi che nascono per iniziativa dei singoli Comuni su cui ricadono, e rivestono un'importanza strategica nella politica di tutela e riqualificazione del territorio, inquadrandosi come elementi di connessione e integrazione tra il sistema del verde urbano e quello delle aree protette di interesse regionale. Permettono inoltre la tutela di aree a vocazione agricola, sia estese, sia residuali, unitamente al recupero di aree degradate urbane, la conservazione della biodiversità, la creazione di corridoi ecologici e la valorizzazione del paesaggio tradizionale.

Nella Città Metropolitana di Milano attualmente i PLIS riconosciuti sono 17 e interessano complessivamente un territorio di circa 9.224 ettari.

Sul territorio comunale di Legnano sono presenti due PLIS, il Parco dell'Alto Milanese e il Parco dei Mulini.

PLIS - Parco dell'Alto Milanese

Il Parco, riconosciuto con delibera della Giunta Regionale n. 4/25200 del 27/10/1987, è situato nella zona nord-occidentale del territorio della Città Metropolitana, nei comuni di Legnano, Busto Arsizio e Castellanza, e comprende una vasta area a vocazione prevalentemente agricola; sul territorio legnanese, il PLIS insiste su una considerevole porzione di territorio comunale, per una superficie di circa 177 ettari.

Il paesaggio è quello tipico di transizione tra l'alta pianura asciutta e la bassa pianura ricca di acque e risorgive. Fino alle soglie del 1500 il territorio era ricco di foreste e boschi d'alto fusto interrotti da macchie di brughiera. Dal '500 al '700 lo sfruttamento intensivo e i disboscamenti irrazionali trasformarono il territorio in una brughiera, con la conseguente scomparsa delle attività metallurgiche. Da allora fino ai giorni nostri l'alta pianura ha perso la fisionomia rurale, sostituita dall'avanzata della città. Tra il dilagare degli edifici permangono ancora aree coltivate a frumento e mais alternate a prati. Qualche gelso residuo testimonia la fiorente attività della bachicoltura presente nel secolo scorso.

Il Parco Alto Milanese dispone di un discreto patrimonio forestale, ed in particolare di un'area attrezzata denominata La Pinetina, di circa dieci ettari, posta lungo via Novara, via di grande comunicazione fra Castellanza e Legnano che funge anche da collegamento tra i centri abitati limitrofi.

Numerosi sono i percorsi fruibili per attività di svago e per attività sportive di vario genere: il Parco è inoltre corredato da un percorso vita, da piste ciclabili e da percorsi equestri dedicati.

PLIS - Parco dei Mulini

Il Parco dei Mulini è stato riconosciuto nel 2008 nel territorio dei Comuni di Canegrate, Legnano, Parabiago e San Vittore Olona, integrando e sostituendo il PLIS del "Bosco di Legnano", già istituito nel 1976. Attualmente ricomprende anche le aree del Comune di Nerviano, per una superficie complessiva di circa 470 ettari; sul territorio legnanese il PLIS insiste per circa 39 ettari.

Il Parco è situato lungo il corso del fiume Olona, in una delle aree a più elevata urbanizzazione e industrializzazione della Città Metropolitana di Milano, dove si sono storicamente insediate l'industria tessile e l'attività molitoria.

L'area protetta garantisce la continuità del sistema

ecologico est-ovest e nord-sud, ponendo in relazione, da un lato il territorio in Provincia di Varese con i parchi della città metropolitana milanese, dall'altro, si pone come un collegamento tra il Parco Ticino e il Parco delle Groane.

Il Parco dei Mulini è caratterizzato dalla presenza di prati irrigui, aree naturalistiche, mulini, edifici rurali, storici e religiosi e alcune aree pubbliche.

Il Parco, inoltre, ha come obiettivo primario la difesa e la riprogettazione paesistica di spazi aperti interstiziali e la tutela del corso dell'Olon. Le aree protette sono quasi totalmente adibite ad usi agricoli, mentre è rara la presenza di boschi.

È prevista la realizzazione, all'interno del parco, di alcune vasche di laminazione, destinate a trattenere le acque fluviali nel corso delle piene e scongiurare fenomeni di esondazione a valle, ricadenti nei comuni di Legnano, San Vittore Olona e Canegrate (area di laminazione del Fiume Olona - PTR Infrastruttura prioritaria per la difesa del suolo).

PAI - PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO E PGRA-PO - PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL BACINO DEL FIUME PO

Il PAI – Piano di Assetto Idrogeologico è uno strumento avente come finalità principale quella di ridurre il rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo in atto, in modo tale da salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti.

Il Piano contiene la delimitazione delle fasce fluviali sui corsi d'acqua principali del bacino, la delimitazione e classificazione, in base alla pericolosità, delle aree in dissesto per frana, valanga, esondazione torrentizia e conoide che caratterizzano la parte montana del territorio regionale, la perimetrazione e la zonizzazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato in ambiente collinare e montano e sul reticolo idrografico principale e secondario nelle aree di pianura, oltre alle specifiche norme di attuazione.

Si segnala come, a seguito dell'emanazione della L 267/98, il PAI ha individuato le aree a rischio idrogeologico, mediante la verifica delle situazioni in dissesto.

Rispetto all'asse centrale del fiume Olona, il PAI identifica tre fasce di rispetto (denominate A, B e C), nelle quali l'edificazione ed ogni altro intervento sono regolamentati dalle relative NTA che stabiliscono, a seconda della gradazione di rischio di esondazione, un

assoluto divieto di intervento oppure una moderata attività edilizia nella fascia più esterna.

La Direttiva Europea 2007/60/CE (cosiddetta "Direttiva Alluvioni") ha dato avvio ad una nuova fase della politica nazionale per la gestione del rischio di alluvioni, che il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA), predisposto in attuazione del d.lgs. 49/2010 di recepimento della stessa, deve attuare nel modo più efficace. Il PGRA definisce gli obiettivi di sicurezza e le priorità di intervento a scala distrettuale, con la partecipazione dei portatori di interesse e del pubblico, per la gestione dei rischi di alluvione, con la finalità di ridurre le conseguenze negative per la salute umana, il territorio, i beni, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche e sociali.

Il PGRA-Po prevede 5 obiettivi prioritari a livello distrettuale, ovvero:

- migliorare la conoscenza del rischio;
- migliorare la performance dei sistemi difensivi esistenti;
- ridurre l'esposizione al rischio;
- assicurare maggiore spazio ai fiumi;
- difesa delle città e delle aree metropolitane;

per il raggiungimento dei quali sono definite strategie che integrano la pianificazione e la programmazione relativa all'assetto idrogeologico e la pianificazione delle acque definita nel PdGPo – Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po.

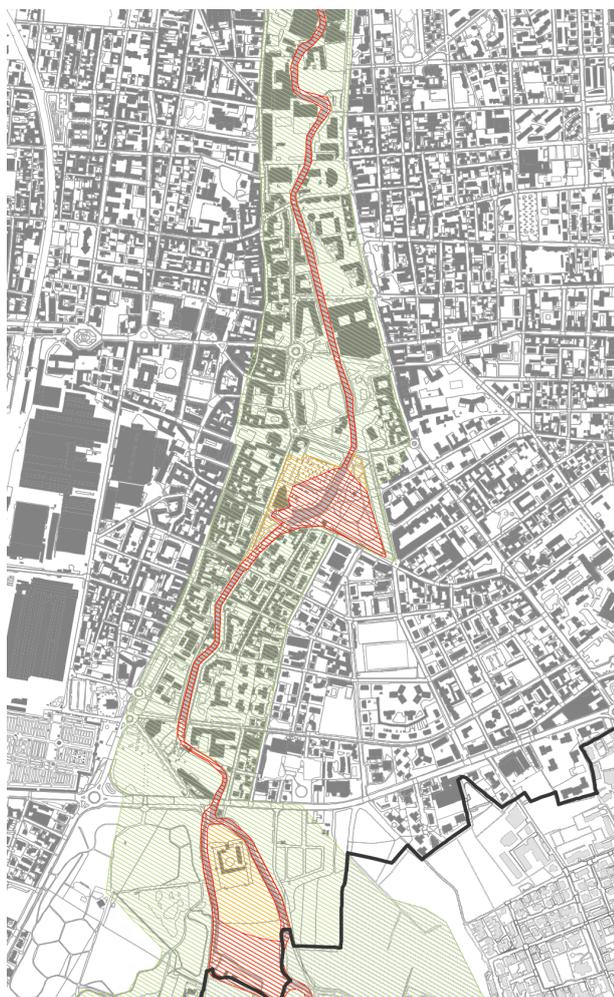
All'interno del distretto idrografico, il PGRA-Po individua le aree potenzialmente esposte a pericolosità per alluvioni, ossia le aree "allagabili", raggruppando quelle che presentano condizioni di rischio particolarmente elevate in ARS – Aree a Rischio Significativo (di scala distrettuale/di bacino, regionale e locale), per le quali sono previste misure prioritarie dirette alla riduzione del rischio stesso. Le misure del PGRA-Po vigente sono da attuare nel ciclo di pianificazione corrispondente ai 6 anni dal 2016 al 2021, con verifica intermedia da parte dell'Unione Europea prevista nel 2018, a cui seguirà l'aggiornamento per il successivo ciclo di pianificazione.

Tali misure, finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi, si distinguono in base alla natura e all'ambito territoriale di applicazione, ed in base alla tipologia; per quest'ultimo aspetto, si evidenzia come questa corrisponda ad una delle 4 fasi di gestione del rischio alluvioni, ossia misure di prevenzione (M2), di protezione (M3), preparazione (M4) e ritorno alla normalità e analisi, ossia ricostruzione e valutazione post evento (M5).Le

aree allagabili sono identificate cartograficamente e classificate in funzione della pericolosità, ossia della probabilità di essere interessate da eventi alluvionali, secondo 3 scenari di probabilità crescente di alluvione (P1-raro, P2-poco frequente e P3-frequente), e del rischio, ossia delle potenziali conseguenze negative derivanti dell'evento alluvionale per gli elementi vulnerabili esposti in esse contenuti (raggruppati in categorie omogenee di danno potenziale, es. abitanti, attività economiche, aree protette), secondo 4 classi di rischio crescente (R1-moderato, R2-medio, R3-elevato e R4-molto elevato).

Il Comune di Legnano è attraversato, in direzione nord-sud, dal fiume Olona, che determina alcune criticità lungo il suo corso, legate principalmente alla presenza di aree edificate nelle aree di potenziale esondazione.

A fronte dell'adeguamento alla normativa regionale, i Comuni interessati da aree classificate a Rischio R4 molto elevato, sono tenuti ad effettuare una valutazione più dettagliata delle condizioni di pericolosità e rischio locali, secondo le metodologie riportate nell'allegato 4 alla DGR IX/2616 del 2011.



IL PIF – PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE

La Città metropolitana di Milano, con Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 8 del 17 marzo 2016, ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), con validità 15 anni, in revisione del previgente strumento, scaduto nel 2014, e in adeguamento ai contenuti delle nuove disposizioni di redazione dei Piani di Indirizzo Provinciale dettati dalla DGR 24 luglio 2008 n. 8/7728.

Il PIF costituisce uno strumento di analisi e di indirizzo per la gestione del territorio forestale ad esso assoggettato, di raccordo tra la pianificazione forestale e quella territoriale, di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi e per le attività silvicolturali da svolgere. In relazione alle caratteristiche dei territori oggetto di pianificazione, delimita le aree in cui è possibile autorizzare le trasformazioni, definisce modalità e limiti per le autorizzazioni alle trasformazioni dei boschi e stabilisce tipologie, caratteristiche qualitative, quantitative e localizzative dei relativi interventi di natura compensativa.

L'ambito di applicazione del PIF è costituito dalla superficie forestale di competenza amministrativa della Città metropolitana di Milano.

Il PIF costituiva già specifico Piano di settore del PTCP e il suo aggiornamento comporta l'aggiornamento dei relativi contenuti informativi all'interno delle Tavole dello stesso Piano, ora PTM. È uno strumento di orientamento delle politiche di sviluppo e di gestione operativa, e rappresenta il censimento delle superfici boscate private e pubbliche in ambito provinciale. Contiene la ricognizione sistematica di tutti gli elementi boscati minori (macchie boscate, fasce boscate, formazioni longitudinali) e i boschi, individuandone le tipologie forestali, al fine di effettuare una analisi utile alla pianificazione.

Le aree boscate identificate dal PIF nel territorio comunale di Legnano non sono numerose e si tratta prevalentemente di robinieti puri e misti, che si sviluppano a nord lungo i margini comunali, e querceti, in prossimità del confine con Rescaldina. La loro funzione risulta essere principalmente naturalistica multifunzionale e in alcuni casi naturalistica-produttiva. Il PIF, inoltre, individua all'interno del territorio, la categoria dei "Nuovi boschi e sistemi verdi finanziati", costituiti da imboschimenti e rimboschimenti per almeno il 70% della superficie, definiti nell'art. 7 e tutelati dall'art. 30 del Piano stesso, e realizzate con contributi pubblici o frutto della contrattazione pubblico-privata.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Durante la fase di analisi del territorio comunale è stato fondamentale prendere in considerazione diversi dati ambientali, in modo da capire dove e come intervenire e su quali temi soffermarsi con maggiore attenzione. Le analisi dimostrano inoltre che è necessario progettare attraverso una logica rinnovata e moderna, nella quale lo sviluppo sostenibile costituisce uno degli obiettivi fondamentali della pianificazione e del governo del territorio. Il PGT, infatti, rappresenta un importante strumento per tradurre nel concreto scelte ambientali per uno sviluppo sostenibile e compatibile con le peculiarità del territorio, nell'ottica di una corretta difesa dei caratteri paesistico ambientali presenti.

Il quadro d'insieme dello stato di fatto è di seguito riassunto nelle seguenti categorie: aria e cambiamenti climatici, uso del suolo, acque superficiali, energia, rumore, rifiuti e siti contaminati.

ARIA E CAMBIAMENTI CLIMATICI

Secondo la zonizzazione del territorio regionale per la valutazione della **qualità dell'aria ambiente**, prevista dal DLgs n.155/2010 e definita con DGR n. 2605/2011, il Comune di Legnano è inserito nell'Agglomerato di Milano: "area caratterizzata da elevata densità di emissioni di PM10 e NO e COV; situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione); alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico".

Una delle principali fonti di informazione per la qualità dell'aria è la banca dati regionale INEMAR, aggiornata all'anno 2017. Si tratta di un inventario delle emissioni in atmosfera in grado di fornire i valori stimati delle emissioni a livello regionale, provinciale e comunale suddivise per macrosettori di attività. Con il supporto dei dati forniti dalla Banca dati INEMAR, si evidenzia come i maggiori responsabili delle emissioni di gas serra a Legnano, siano, in primo luogo, la **combustione non industriale** (35%), il **trasporto su strada** (28%), e la **combustione industriale** (18%).

Fonti di emissioni CO2 (2017)

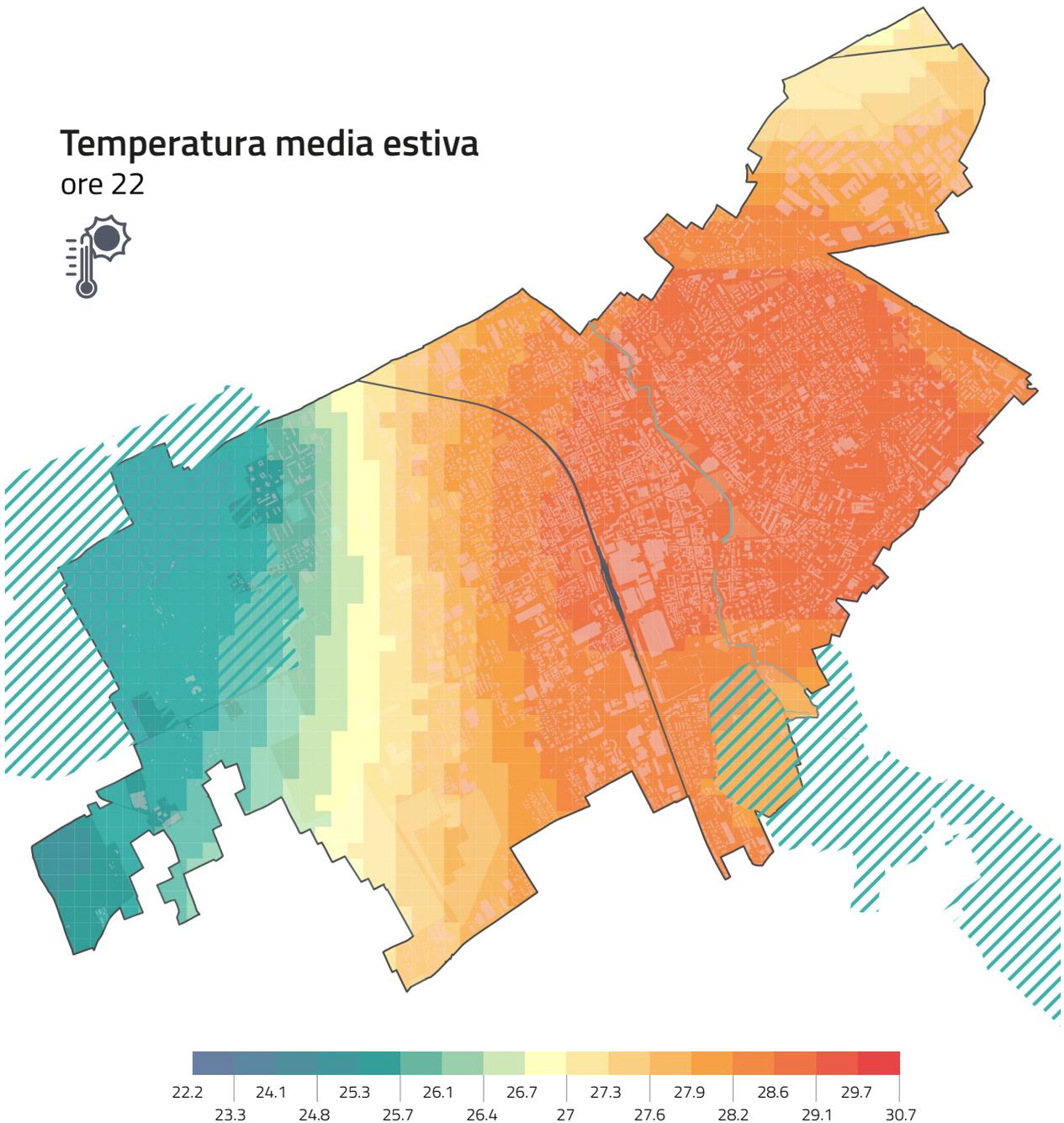


Fonte: INEMAR, Inventario Emissioni in Atmosfera

Dal punto di vista climatico la Città metropolitana di Milano è compresa in un ambito territoriale che è, in Italia, il più interessato da **temperature medie elevate**. Si tratta infatti della zona con il maggior numero di giorni estivi all'anno, ossia il numero di giorni in cui la temperatura massima ha un valore maggiore al **valore soglia di 29,2°**. Per studiare questo fenomeno sono state prodotte diverse mappe sul territorio della Città Metropolitana e su ognuno dei 133 Comuni. Nello

studio si è partiti dall'assunto che una **"Isola di Calore Urbano"** è definita come una zona della città nella quale la temperatura misurata è molto superiore (5°C e oltre) rispetto a quella minima di riferimento misurata nell'area rurale circostante l'area urbana, tenendo conto dei dati termici satellitari disponibili nell'arco dell'intera stagione estiva. Questa mappa rappresenta le anomalie termiche notturne studiate mediante l'analisi dei dati del satellite MODIS AQUA, utilizzando

Temperatura media estiva ore 22



Fonte: LIFE - Metro Adapt

le informazioni relative alle notti maggiormente calde dal 2015 al 2018 (nella fascia oraria 01:00 - 03:00). La mappa è stata quindi integrata con i dati del censimento della popolazione ISTAT 2011, per individuare, a livello territoriale, le zone della città a maggiore densità di **popolazione vulnerabile** alle temperature estreme (anziani sopra i 70 anni e bambini sotto i 10 anni).

La Variante Generale al PGT si pone come obiettivo la riduzione dell'isola di calore presente soprattutto nelle porzioni più densamente urbanizzate, cercando di depermeabilizzare il più possibile queste aree e cercando di attutire questo fenomeno, valorizzando le aree verdi tramite l'inserimento di nuove alberature e la creazione di nuove aree a verde pubblico.

USO DEL SUOLO

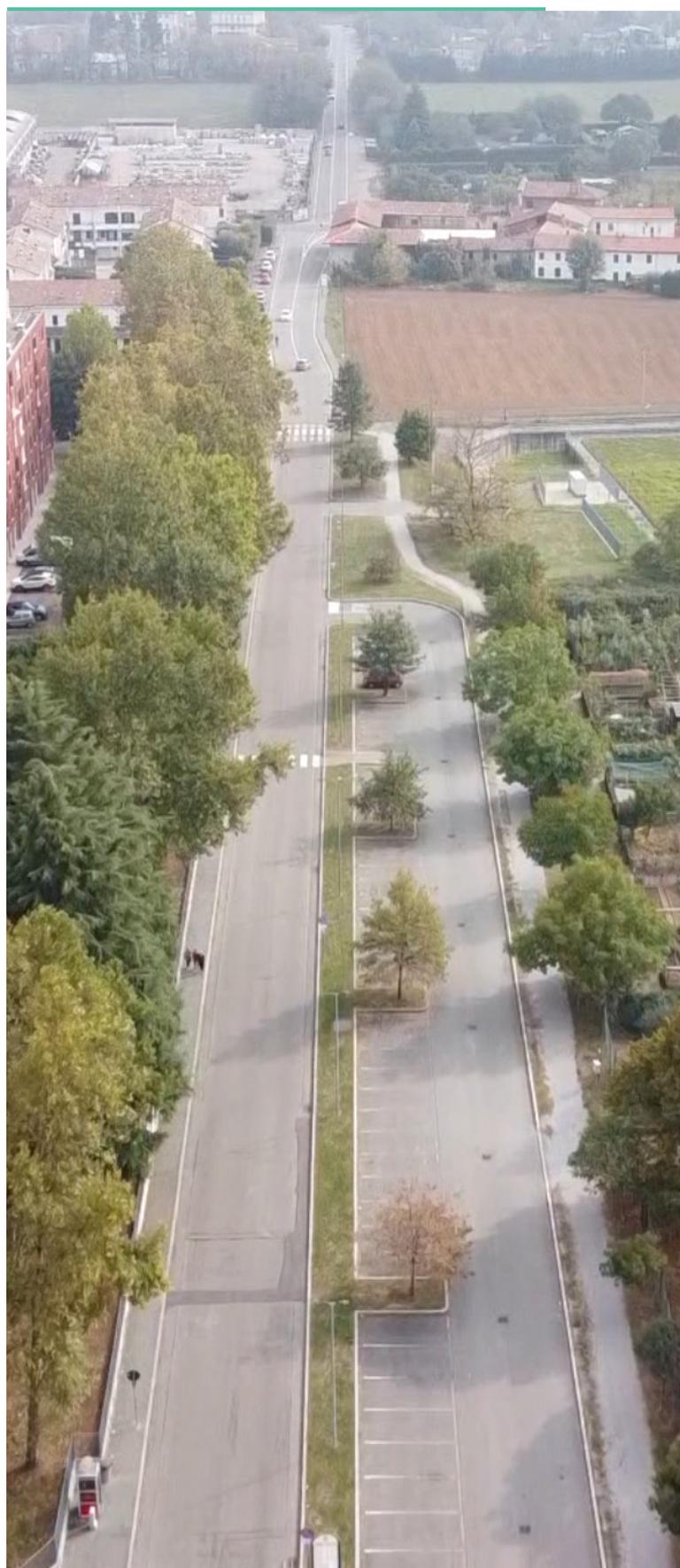
Il comune di Legnano ha un'estensione di 17,7 kmq, con una superficie urbanizzata pari a circa 12 kmq, che rappresenta il **71%** del totale della superficie territoriale del Comune. La superficie agricola occupa un'estensione di 3,4 kmq, pari al **19%** del territorio comunale, mentre i territori boscati e le aree seminaturali ricoprono il **10%** della superficie comunale con un'estensione di circa 1,7 kmq.

Uso del suolo

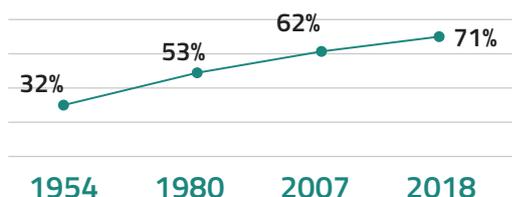


Fonte: DUSAF 6.0

La rappresentazione dell'uso del suolo antropizzato ci restituisce un'immagine dello sviluppo urbano attuale di Legnano, che vede una **prevalenza di tessuto consolidato residenziale** e di **aree industriali** di rilevante importanza dismesse e non, presenti anche nel centro cittadino e non solo ai margini del TUC - Tessuto Urbano Consolidato. Il territorio, come lo vediamo e percepiamo oggi, è il risultato di un lungo processo di evoluzione e sviluppo. Secondo i dati forniti da Regione Lombardia sull'uso dei suoli, infatti,



il territorio urbanizzato al **1954** era di circa 56 ettari, pari al **32%** della superficie complessiva del Comune. Questo dato sale al **53%** nel **1980**, con 95 ettari, al **62%** nel **2007** (110 ettari) e all'attuale **71%** del **2018**. Oltre al dato quantitativo, questi restituiscono con efficacia la progressiva erosione e frammentazione degli spazi aperti, sostituiti da tessuti residenziali e produttivi, da servizi, da infrastrutture.



Ad oggi l'abitato presenta di fatto un unico nucleo, che si sviluppa senza soluzione di continuità dal confine con il Parco Alto Milanese fino al limite del tracciato autostradale: l'espansione residenziale ha infatti portato l'abitato a inglobare tutte quelle cascine e località situate al confine del territorio comunale, che prima della metà del XX secolo si configuravano quali realtà a sé stanti, come Cascina Mazzafame e Cascina Olmina. Sono tuttavia presenti **due barriere fisiche** che dividono l'edificato in modo molto netto, la linea ferroviaria Milano-Varese e la SS33 del Sempione, e che individuano una ripartizione tradizionale del territorio in tre porzioni principali. Legnano svolge un'importante

funzione di centralità rispetto ai Comuni del suo intorno, proponendosi come punto di riferimento e sede di numerosi servizi di portata sovralocale, sia pubblici che privati, professionali e imprenditoriali. Questa consolidata funzione di polarità commerciale è peraltro attestata dal riconoscimento regionale della qualifica di Distretto del Commercio all'ambito centrale del territorio cittadino, come meglio descritto nei capitoli successivi.

ACQUE SUPERFICIALI

Il reticolo idrografico di Legnano è composto principalmente dal corso del **fiume Olona**, il quale attraversa da nord a sud tutto il territorio e si biforca a monte del Castello di Legnano, ricongiungendosi in un unico ramo, detto anche Roggia Molinara, in corrispondenza del confine comunale con San Vittore

Stato ecologico corsi d'acqua superficiali



CORSO D'ACQUA
Olona



CLASSE DI QUALITÀ
SCARSO

Fonte: Indice LIMeco (ARPA Lombardia 2020)



Olona.

Il livello di qualità delle acque superficiali è monitorato attraverso una rete di centraline di rilevamento gestite da ARPA Lombardia. La classificazione avviene con cinque classi di qualità da cattiva ad elevata. Secondo i dati disponibili per l'anno 2020, il fiume Olona versa ancora in condizioni di qualità critiche. L'intenso processo di industrializzazione e di urbanizzazione del territorio ha determinato un **elevato grado di inquinamento**, che i processi depurativi, ormai completati, ancora non riescono a mitigare.

Lo **stato chimico** di tutti i corpi idrici superficiali è classificato in base alla presenza delle sostanze chimiche definite come sostanze prioritarie e per ognuna di esse sono fissati degli standard di qualità ambientali (SQA). Il non superamento degli SQA fissati per ciascuna di queste sostanze implica l'assegnazione di "stato chimico buono" al corpo idrico e in caso contrario, il giudizio è di "non raggiungimento dello stato chimico buono". Anche lo stato chimico del fiume Olona, come riportato in tabella, non supera affatto gli

Stato chimico corsi d'acqua superficiali



CORSO D'ACQUA

Olona



STATO CHIMICO

NON BUONO

Fonte: ARPA Lombardia 2020

standard di qualità ambientali.

ENERGIA

Il Comune di Legnano ha aderito al Patto dei Sindaci nel mese di novembre 2015, impegnandosi nell'obiettivo di riduzione delle emissioni di CO2 del 20% entro il 2020. Con il proprio Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile il Comune di Legnano ha fatto l'inventario delle emissioni ed ha individuato le azioni da compiere nella città per migliorare l'efficienza energetica e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, distinguendo fra diversi settori di intervento.

Fra le azioni chiave messe in campo dal Comune, al fine di ridurre il consumo energetico si segnala quanto segue:

- La progressiva riqualificazione energetica degli edifici comunali. Nel periodo 2016/2018 è stata effettuata la sostituzione di tutti i serramenti presso quattro edifici scolastici e la riqualificazione dei generatori termici di due scuole. Inoltre, si è provveduto all'adozione di sistemi di illuminazione a LED nella Sala Consiliare comunale, in due scuole e presso l'edificio della Polizia Locale.
- AMGA Sport, gestore della Piscina comunale "F. Villa" di Legnano, ha provveduto nel 2016 alla riqualificazione a LED dei sistemi di illuminazione della Piscina, riducendo di oltre il 50% la potenza installata per illuminazione degli ambienti. L'intervento ha avuto un tempo di ritorno inferiore ai 5 anni.
- Tra il 2006 e il 2008 l'Amministrazione comunale ha progressivamente allacciato alla rete di teleriscaldamento cittadina (gestita da AMGA) una buona parte dei propri edifici, eliminando circa il 60% dei consumi di gas delle proprie utenze. È in previsione l'allaccio di alcune ulteriori utenze comunali entro il 2020.



RUMORE

Il Comune di Legnano è dotato di **Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale**, adottato con DCC 123/2018. Il PCA è lo strumento attraverso il quale viene esercitato il controllo della qualità acustica del territorio, facendo propri gli obiettivi e le tutele stabiliti dalla Legge Quadro n. 447/1995 e recepiti a livello regionale dall'art.2 della LR n. 13/2001.

Esso definisce le **zone acusticamente omogenee** e la relativa classe acustica (da I a VI) a cui sono associati valori limite di emissione, di immissione, di attenzione e di qualità, distinti per i periodi di riferimento diurno (ore 06.00-22.00) e notturno (ore 22.00-06.00). In esso vengono, inoltre, definite le aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo, mobile o all'aperto ed aggiornate le fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie.

Rispetto alla Classificazione acustica, è possibile individuare le aree residenziali in prossimità delle infrastrutture, in Classe III. Le aree residenziali, più lontane dalla strada, sono state classificate in Classe II e III. Le aree prevalentemente industriali sono state classificate in Classe V, creando delle fasce buffer di confine di Classe inferiore (IV) per la contiguità con aree di maggior pregio dal punto di vista acustico.

Gli assi infrastrutturali (ferrovia e autostrada) che attraversano il territorio di Legnano sono, ai sensi della normativa vigente, inseriti in Classe IV, così come le aree direttamente prospicienti. Infine, sono presenti aree esclusivamente industriali di Classe VI a nord est del territorio comunale.

RIFIUTI

La produzione totale di rifiuti urbani nel comune di Legnano nell'anno 2020 è di 26.881.158 kg, pari ad una produzione annua pro capite di **456,1 kg/ab*anno**. L'andamento negli anni ha visto una crescita progressiva sia in termini di quantità totali che pro-capite. Nel 2019 la produzione complessiva era pari a 26.730.809 kg, per una raccolta procapite pari a 443,0 kg/ab*anno.

La percentuale di rifiuti differenziati ammonta al **71,6%** del totale dei rifiuti urbani prodotti: questo valore risulta leggermente superiore all'anno precedente (70,4%).

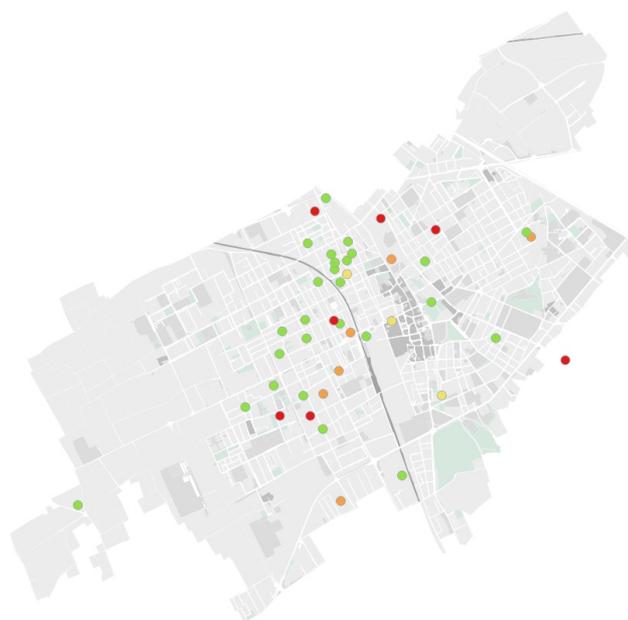
La differenziazione dei rifiuti è un'azione che si muove nella direzione della sostenibilità ambientale in quanto riduce il conferimento in discarica, allunga il ciclo di vita

dei prodotti e diminuisce l'utilizzo di materie prime.

La composizione merceologica dei rifiuti raccolti a Legnano in maniera differenziata presenta come frazione principale l'umido (32%) insieme alla carta e cartone (19%), seguiti da vetro (18%) e verde (8%).

SITI CONTAMINATI E BONIFICATI

L'elenco dei siti bonificati, contaminati e potenzialmente contaminati ricadenti nel territorio comunale di Legnano, sono stati censiti nella banca dati Agisco (Anagrafe e Gestione Integrata dei Siti Contaminati (31 dicembre 2022)). Sul territorio di Legnano sono presenti 27 siti bonificati, 3 siti non contaminati, 6 siti potenzialmente contaminati e 7 siti contaminati. I siti sono rappresentati nella mappa seguente.



- Sito bonificato
- Sito non contaminato
- Sito potenzialmente contaminato
- Sito contaminato

PROGETTUALITÀ

IL PROGETTO DELLA REC: RICUCIRE LO SPAZIO APERTO RESIDUO



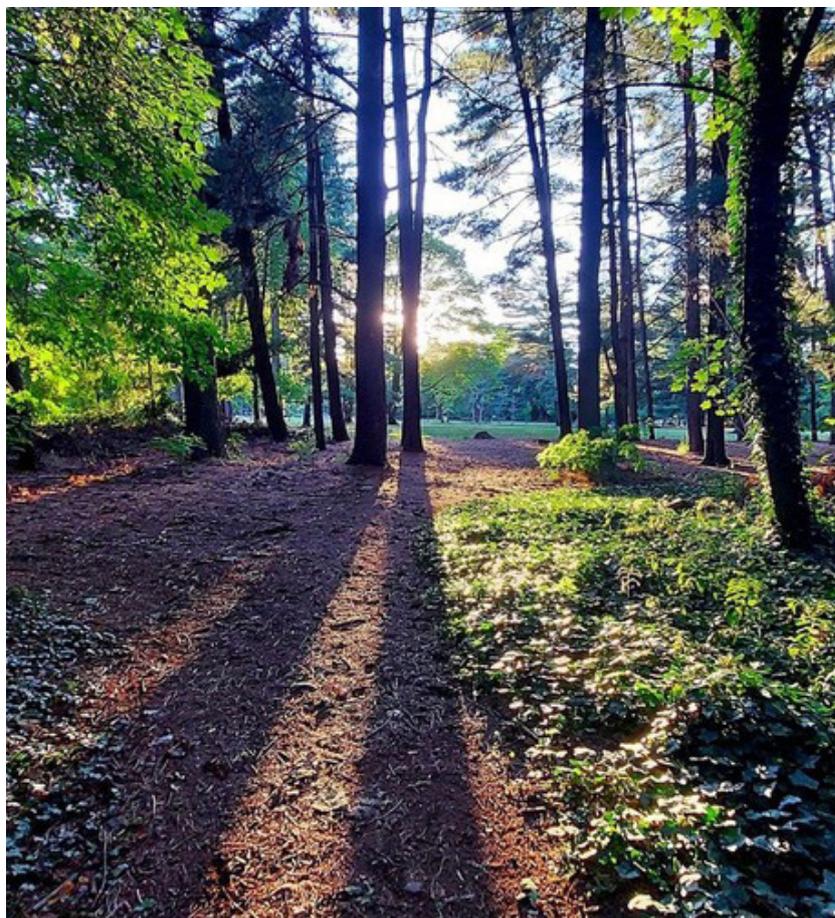
NdA | PS - Piano dei Servizi
Art 18 - REC - Rete Ecologica Comunale

“Lo schema di REC proposto trova supporto anche nelle aree verdi previste all’interno degli AT del DP e dei PA del PR che assumono il ruolo di *stepping stones* di livello locale che, in sinergia con i filari alberati esistenti e proposti nei Progetti di Città, garantirebbero una più netta penetrazione della Rete Ecologica proposta all’interno dei tessuti urbanizzati più compatti e densi.”

Il territorio di Legnano presenta un paesaggio che integra elementi antropici, naturali e agricoli. Le previsioni della **REC - Rete Ecologica Comunale** in questo senso vanno a incrementare la qualità tramite la creazione di connessioni, l’individuazione di nodi o punti di interesse particolari all’interno del territorio e lavora appoggiandosi alle previsioni del DP - Documento di Piano e del PR - Piano delle Regole, sfruttando le aree a cessione verde previste e attraversando le aree a verde privata risultanti da queste trasformazioni.

Il Comune di Legnano, all’interno del Nuovo PGT, riconosce quindi alla Rete Ecologica, intesa nel senso ampio di ambiente e paesaggio, un ruolo importante per lo **sviluppo sostenibile all’interno del più vasto scenario territoriale ambientale**, in grado di produrre connessioni positive con le altre politiche territoriali insediative e infrastrutturali. La presente Variante generale al PGT propone un progetto di REC - Rete Ecologica Comunale, che costituisce il connettivo con le Reti regionale e metropolitana, operando come elemento di protezione di alcuni varchi a rischio di saldatura e ridefinendo **il rapporto tra territorio antropizzato e naturale/ agricolo**. Il tema è quindi quello della **salvaguardia** specifica per garantire la conservazione della funzionalità ecosistemica, da raggiungere con possibili soluzioni compensative delle azioni di piano, come concrete misure attuative della rete.

La valorizzazione del territorio dal punto di vista delle sue peculiarità paesaggistiche e ambientali trova applicazione nella presente Variante generale al PGT attraverso la previsione di interventi e progetti volti a



La Rete Ecologica Comunale



14.2 km
Viali alberati esistenti

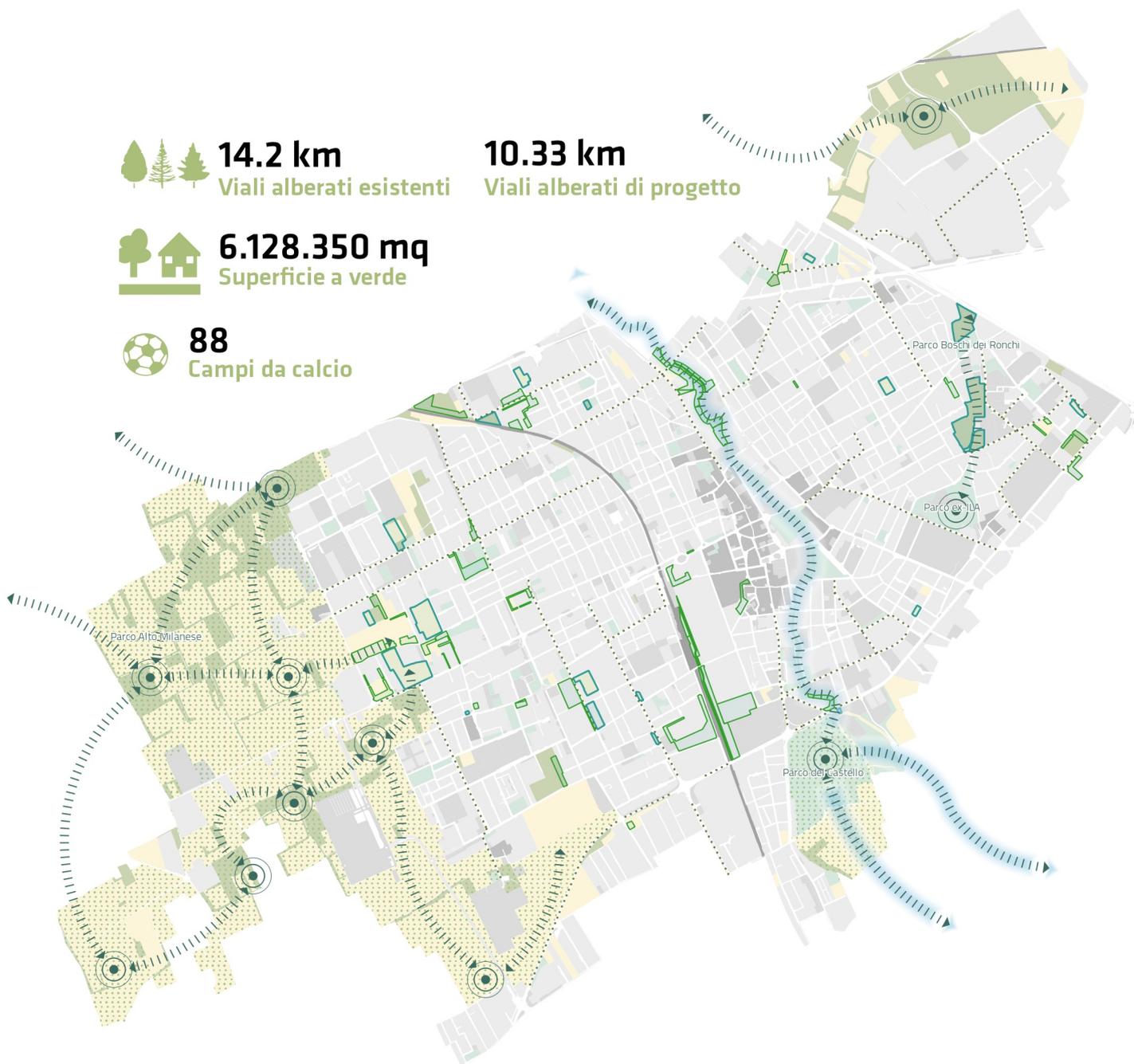
10.33 km
Viali alberati di progetto



6.128.350 mq
Superficie a verde



88
Campi da calcio



Sistema della Rete Ecologica

..... Filari alberati



Nodi

◀| | | |▶ Corridoi

— Sistema del Fiume Olona e Parco dei Mulini

..... PLIS

□ Aree di compensazione (V)

□ Stepping stones

consolidare il ruolo degli spazi aperti periurbani e del paesaggio agricolo, con l'obiettivo di renderle componenti riconosciute ed indispensabili, anche sotto il profilo economico, per la vita della Città e dei suoi

La rete della REC è composta da cinque diversi sistemi

abitanti. In questo quadro rientra il progetto della REC – Rete Ecologica Comunale, attraverso la quale la Città dovrà disegnare il suo assetto futuro integrando al tessuto urbano i diversi paesaggi presenti sul territorio quali: il **Corridoio del Fiume Olona**, i due **PLIS del Parco dei Mulini** (che include il Parco Castello) e del **Parco dell'Alto Milanese** insieme ai parchi dell'**Ex-ILA** e il **Parco dei Boschi dei Ronchi**.

Lo schema di REC proposto è costituito da due elementi principali:

- i Corridoi ecologici;
- i Nodi.

I **corridoi ecologici** sono stati interpretati e individuati per la loro capacità di stabilire relazioni di continuità tra le aree verdi interne alla Città costruita e il territorio naturale e agricolo esterno. È stato così possibile definire delle fasce a verde di rilevanza ecologica, riconoscendo e sostenendo le aree di pregio e collegando tra di loro i Nodi della REC. Le parti di territorio che compongono la REC sono preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione di elementi fitologici e di spazi aperti permeabili.

La REC individua **cinque diversi sistemi**, a loro volta composti da corridoi e nodi:

- **Sistema Bosco Tosi**: costituito da un corridoio che attraversa e riconosce il Bosco Tosi come nodo del sistema, includendo aree boschive, aree agricole insieme a Cascina Vecchia, un piccolo borgo nei pressi del confine comunale. Questo sistema presenta continuità paesaggistica con il vicino Comune di Castellanza.
- **Sistema dei Ronchi**: presenta il Parco Ex-ILA come nodo del sistema, mentre il corridoio si sviluppa a nord comprendendo le diverse aree boschive del Bosco dei Ronchi.
- **Sistema del Fiume Olona e Parco dei Mulini**: esso si sviluppa lungo il Corso del Fiume Olona, collegandosi a nord con il comune limitrofo di Castellanza. Proseguendo verso sud invece si costituisce come una serie

di aree verdi urbane, fino a raggiungere il Parco Castello che costituisce il nodo del sistema. A questo punto il corridoio prende due ramificazioni che si innestano nel PLIS Parco dei Mulini, prendendo quindi carattere agricolo.

- **Sistema del PLIS Alto Milanese**: il sistema non si sviluppa in modo lineare come i precedenti, presenta invece una forma policentrica con nodi collegati da diversi corridoi con l'obiettivo di creare delle connessioni anche trasversali e non solo verticali nella Città. In questo modo si prevede il rafforzamento delle connessioni agricole al fine di migliorare il collegamento tra il tessuto costruito e quello agricolo.
- **Sistema Ospedale-Cimitero**: si trova in stretta connessione con il precedente sistema del PLIS Alto Milanese e presenta caratteristiche simili, grazie alla presenza di diversi nodi e corridoi che connettono importati elementi del territorio quali l'Ospedale Nuovo e il Cimitero.
- **Sistema "soft"**: un sistema di micro-connessioni presenti su tutto il territorio di Legnano, composto da piccoli elementi quali filari alberati e Aree di Compensazione a verde, che creano una vera propria rete di verde urbano.

La REC, con le sue diverse componenti quali piccoli spazi verdi e viali alberati, insieme alle grandi aree a verde, contribuirà alla **diminuzione e alla mitigazione dell'impatto dell'isola di calore urbano**, fenomeno che interessa le città densamente urbanizzate come la Legnano. Gli interventi previsti dalla presente variante al PGT contribuiranno al processo di de-sealing attraverso il quale porzioni di territorio verranno riportate alle condizioni naturali, liberandole dal cemento. La predisposizione di filari alberati nella città aiuteranno alla creazione di zone d'ombra e alla riduzione di CO₂.

Lo sviluppo della rete ecologica è stato considerato anche come occasione **di riequilibrio dell'ecosistema complessivo**, sia per il governo del territorio ai vari livelli, sia per le politiche di settore che si pongano anche obiettivi di riqualificazione e ricostruzione ambientale. La REC ha le seguenti principali finalità:

- garantire la tutela delle biodiversità e funzionalità ecosistemiche ancora presenti

La rettifica del PLIS Alto Milanese

1.763.252 mq

PLIS Riconosciuto

22.024 mq

Superficie rimossa da rettifica
perimetro PAM

6.759 mq

Superficie aggiunta da rettifica
perimetro PAM

1.952.870 mq

Ampliamento

- sul territorio;
- consolidare le rilevanze esistenti, aumentandone la capacità di servizio ecosistemico al territorio e la fruibilità da parte della popolazione, senza che sia intaccato il livello della risorsa;
- ricostruire/incrementare il patrimonio di naturalità e di biodiversità esistente, attraverso nuovi interventi di rinaturalizzazione.

Anche con riferimento al documento allegato alla DGR 8/8515 del 2008 in tema di "reti ecologiche comunali", la Variante PGT si occupa:

- di recepire e fare proprie le indicazioni riguardanti la RER e la REP, quindi proponendo un loro adattamento a scala comunale;
- di riconoscere di fatto gli ambiti e gli habitat di valore (esistenti e di progetto), considerando sia quelli sottoposti a regime di tutela sia quelli con salvaguardia specifica nel PTM e nella Variante PGT, con un richiamo nella normativa del Piano dei Servizi;
- di definire misure attuative e possibili soluzioni compensative delle azioni di piano (Ambiti per la compensazione attuati attraverso l'attuazione degli interventi previsti).

Il Comune di Legnano, all'interno della Variante PGT, riconosce quindi alla rete ecologica, intesa nel senso ampio di ambiente e paesaggio, un ruolo importante per **lo sviluppo sostenibile all'interno del più vasto scenario territoriale ambientale**, in grado di produrre connessioni positive con le altre politiche territoriali insediative e infrastrutturali. La Variante PGT propone un progetto di REC - Rete Ecologica Comunale, che costituisce il connettivo con le Reti regionale e provinciale. Il tema è quindi quello della salvaguardia specifica per garantire la conservazione della funzionalità eco sistemica, da raggiungere tramite possibili soluzioni mitigative e compensative delle azioni di piano, come concrete misure attuative della rete.



La presente Variante Generale al PGT prevede anche la proposta **di rettifica del perimetro del PLIS Parco Alto Milanese, che comprenderà:**

- la rettifica ed esclusione di alcune aree comprese erroneamente nel perimetro del PLIS nonostante appartenessero al TUC-Tessuto Urbano Consolidato; le aree sono state quindi rimosse dal perimetro vigente;
- l'ampliamento del perimetro del Parco dell'Alto Milanese. L'estensione avverrà infatti a partire da Via Novara in direzione sud, generando quindi un'area di estensione quasi doppia rispetto a quella precedente.



FORESTAMI

BOX



Quadro progettuale | 2

Aree di forestazione segnalate dal comune:

-  Aree di forestazione (ACn.)
-  Filari e siepi (FCn.)
-  Filari e siepi lungo percorsi (FCn.):
-  Percorsi esistenti
-  Percorsi in previsione
-  Percorsi in promiscuo
-  Altri di riflessione (RCn.)
-  Altri progetti locali di forestazione (AFn.)

Aree di forestazione segnalate da soggetti privati:

-  Aree di forestazione (ACn.)

Elementi di sfondo:

-  Parchi e P.L.I.S.
-  Acqua
-  Fontanili attivi
-  Confine comunale

Piantare alberi, fare boschi, moltiplicare il numero delle piante lungo le strade, nelle piazze, nei cortili, sui tetti e sulle facciate delle nostre città, significa incrementare il capitale naturale ed è un modo efficace, economico e coinvolgente per mitigare gli effetti del cambiamento climatico e offrire alla città nuovi servizi ecosistemici. La forestazione urbana è oggi in cima alle agende delle grandi metropoli del pianeta (da New York a Melbourne, da Singapore a Parigi) e la Grande Milano – con Forestami – vuole essere una delle metropoli motore di questo cambiamento. Il progetto nasce da un protocollo d'intesa siglato nel 2018 tra Città Metropolitana, Comune di Milano, Parco Nord Milano, Parco Agricolo Sud Milano e ERSAF che hanno condiviso gli obiettivi sottesi ad una ricerca applicata affidata a Politecnico di Milano. La grande ambizione del progetto, che prevede di piantare 3 milioni di nuovi alberi nella Città Metropolitana entro il 2030, riguarda la necessità di apportare un vero cambiamento nelle nostre città, fisico, ambientale e culturale, riconsiderando la natura come parte strutturale degli ambienti urbani. Per immaginare questo cambiamento, abbiamo innanzitutto studiato lo spazio della Città Metropolitana, attraverso la definizione della Tree Canopy Cover esistente (essenzialmente l'area occupata dalla chioma degli alberi). Attraverso immagini satellitari combinate, e verifiche sul campo, sappiamo ora che in Città Metropolitana il 16% della superficie è occupata dalle chiome degli alberi. Abbiamo anche studiato i vuoti e i loro usi reali (es. Pubblico, residenziale, infrastrutturale, agricolo, ...) attraverso mappe satellitari, per definire dove fossero gli spazi potenziali che potessero ospitare nuove superfici vegetali, e per guidare in tal modo lo sviluppo del progetto. Per implementare il progetto, abbiamo lavorato con diversi comuni, (l'intera Città Metropolitana ne comprende 133), definendo disponibilità, priorità, e capacità di sviluppo del territorio sui diversi anni. A settembre 2020 sono state raccolte 229 diverse aree, pronte ad accogliere nuove piantagioni.

Ma i comuni non sono l'unico stakeholder di Forestami. Il progetto deve avere tutti dalla parte degli alberi. Pertanto, abbiamo discusso con agricoltori, proprietari terrieri, membri di associazioni ambientaliste, aziende private, (per nominare solo alcuni tra i molti attori) che potessero contribuire mettendo a disposizione aree, capacità tecniche di messa a dimora e manutenzione, o finanziamenti per l'acquisto e manutenzione delle piante stesse. Per piantare alberi, dobbiamo aumentare la consapevolezza e la sensibilità ambientale. Abbiamo bisogno di alberi e dobbiamo amarli e prenderci cura di loro. Per questo motivo stiamo lavorando con le scuole, al fine di realizzare campagne specifiche per educare i bambini (la nostra futura generazione) alla cura degli alberi. Per piantare alberi, dobbiamo promuovere campagne forti che spieghino perché abbiamo bisogno di alberi nelle nostre città e nelle nostre vite. Al giorno d'oggi ci sono studi scientifici che ci mostrano i benefici degli alberi nella nostra vita e per le nostre città. E comunicare queste informazioni Ad esempio, sappiamo che gli alberi riducono lo stress poiché camminare nell'ambiente naturale promuove la produzione di endorfine. E sappiamo, con la pandemia Covid-19, quanto sia importante per noi relazionarci con la natura. Creare spazi verdi non è solo vantaggioso per il nostro ambiente. È un elemento strategico nella nostra economia. Piantare alberi significa avere vivai che coltivano le piantine forestali, persone che piantano e curano le piante messe a dimora, persone che effettivamente studiano e realizzano i progetti (solo per fare alcuni esempi). Si tratta di un business verde completamente nuovo da sviluppare, che attirerà sicuramente i principali investimenti futuri della città. Con Forestami apriremo la strada al cambiamento. Un nuovo modello che integra la natura nel denso ambiente costruito della città, un nuovo modo di collaborare con i cittadini, con le associazioni, con le istituzioni, con le comunità verso lo stesso obiettivo. D'altronde, il 2020 ci ha più che mai dimostrato quanto l'integrazione dello spazio verde al costruito possa determinare sostanzialmente il benessere psicofisico del nostro vivere.



PROGETTUALITÀ

MOBILITÀ SOSTENIBILE: IL PROGETTO DELLA BICIPOLITANA E DELLA RETE CICLABILE



NdA | PS - Piano dei Servizi

Art 19 - La bicipolitana e il sistema
della mobilità dolce

Le strade sono soprattutto luoghi per le persone: sono un intreccio di usi, funzioni e modi di trasporto sovrapposti e devono essere in grado di rispondere a ogni categoria di bisogni degli utenti che camminano, usano la bicicletta o i mezzi pubblici, guidano o semplicemente si vogliono fermare.

È fondamentale quindi, soprattutto per rispondere alle esigenze legate a questo periodo storico, cambiare la geometria degli spazi della città per dare priorità a scelte di mobilità più attive e sostenibili. In particolare, la Variante al PGT della Città di Legnano, si concentra sulla programmazione di percorsi ciclopedonali.

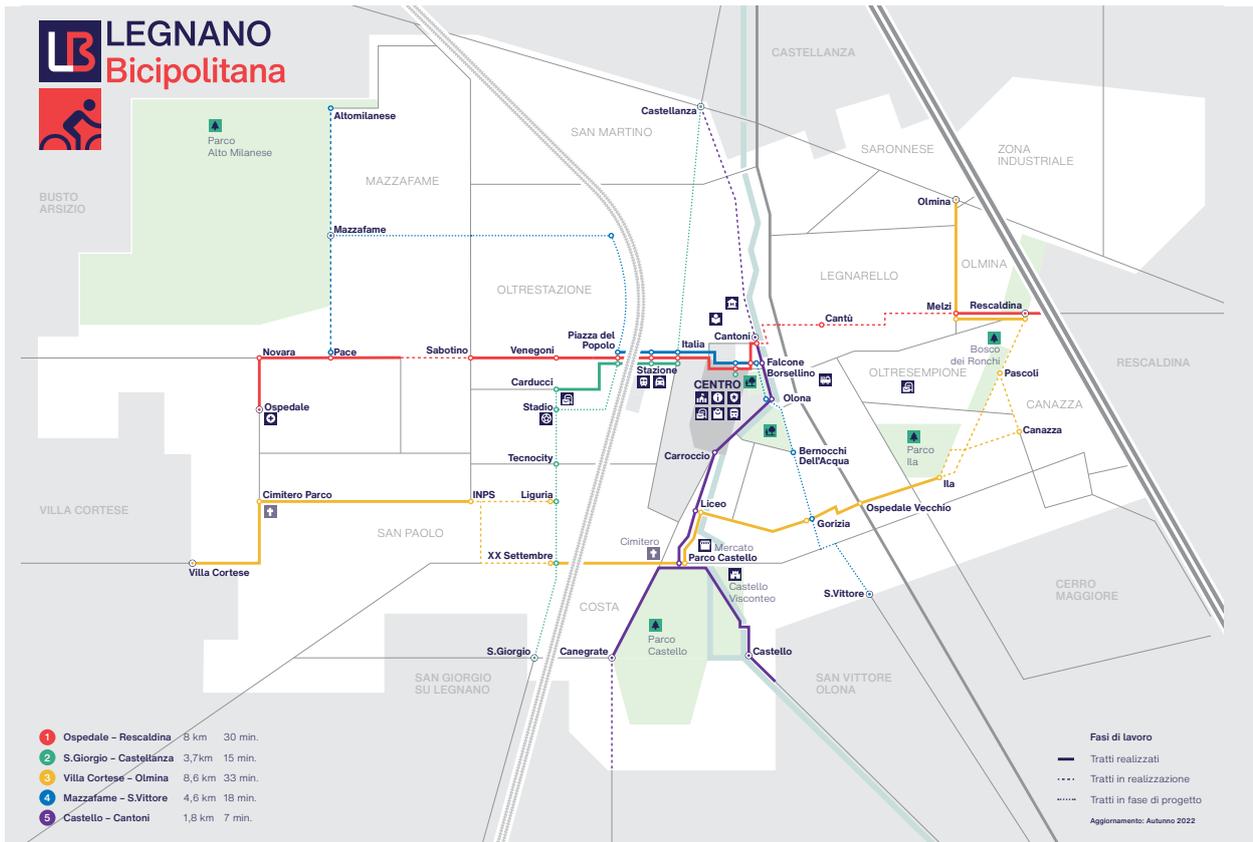
Gli spazi per la ciclabilità, se ben progettati e contestualizzati, creano strade non solo più sicure, perché i veicoli a motore vi transitano meno o con velocità più ridotte, ma incoraggiano anche chi è a piedi a soffermarsi per più tempo, aumentando la frequentazione degli spazi aperti, dei negozi, e spingono gli abitanti dei luoghi a ricominciare ad utilizzare altre modalità di trasporto e uno stile di vita più sostenibile.

Incoraggiare la bicicletta come modo di trasporto efficiente richiede che vengano messe a disposizione **infrastrutture sicure, capillari e continue**. Spostarsi utilizzando la bicicletta è un modo di trasporto salutare, poco costoso, equo e sostenibile che ha impatti positivi sulla congestione e la sicurezza in strada. Le città che hanno investito in ciclabilità, infatti, hanno visto scendere i livelli del traffico e hanno visto le proprie strade diventare più sicure per tutti gli utenti. I percorsi ciclabili devono consentire ai ciclisti di raggiungere la propria destinazione: servizi, abitazioni, luoghi di lavoro e punti di interesse. Mentre i tipi di infrastruttura ciclabile possono variare, è cruciale assicurarsi che i percorsi ciclabili siano continui per promuovere la bicicletta in quanto modalità di trasporto allettante.

Per creare una città ciclabile non va realizzata solo l'infrastruttura vera e propria, ma anche le attrezzature a supporto di essa: parcheggi per biciclette, anche con ricarica elettrica e rastrelliere, facile accesso al trasporto pubblico e a sistemi di bike sharing, semafori, aree di sosta temporanea sicure in corrispondenza degli incroci.

La presente Variante Generale al PGT conferma e riporta il progetto di **Bicipolitana** del Comune di Legnano. Con il termine Bicipolitana si intende la rete di percorsi, o tracciati ciclabili in sede propria e separata, percorribile esclusivamente dai velocipedi, che in alcuni tratti, a causa di condizioni particolari, può diventare promiscua ed essere transitata anche da pedoni.





Questa rete viene quindi concepita come una sorta di **metropolitana di superficie**, dove al posto dei binari si percorrono piste in asfalto liscio e colorato, e al posto dei vagoni vi transitano le biciclette.

La Bicipolitana è concepita sull'esempio delle più diffuse **bicycle highway** realizzate in diversi paesi europei, tra cui Germania, Francia, Svezia, Olanda e Danimarca, mentre in Italia l'esempio più significativo è rappresentato dalla città di Pesaro, che è diventata proprio la città della bicicletta e della Bicipolitana. Da diversi anni le amministrazioni pesaresi hanno investito nella creazione di una fitta rete di tracciati della Bicipolitana, che si sviluppano in modo diffuso sul territorio con una doppia finalità: da un lato offrire all'utenza la possibilità di poter spostarsi all'interno del territorio urbano per raggiungere i luoghi prescelti, mentre dall'altro godere di ampie porzioni di territorio ad alto valore paesaggistico e naturale.

Allo stesso modo anche nella Città metropolitana di Milano sono tanti gli esempi di progetti di bicipolitana che si stanno attuando nei vari comuni, oltre al **Progetto Cambio - Biciplan**. Un investimento complessivo di circa 200 milioni di euro per la realizzazione di una rete di "superciclabili" entro il 2035 (fonte: <https://www.cittametropolitana.mi.it/portale/news/Cambio-il-Progetto-Biciplan/>). Sul territorio di Legnano è previsto un tracciato di questa rete della lunghezza di circa 2

chilometri e mezzo lungo la SS33 del Sempione.

Ogni linea di Bicipolitana viene solitamente identificata da un numero e/o colore in modo da renderla riconoscibile dalle altre. I percorsi vengono definiti come itinerari o circuiti che si sviluppano perlopiù in linea retta, in modo tale da rendere immediato e percettibile all'utenza il tragitto da percorrere, oltre a intercettare punti di interesse nella città, che sono evidenziati come una sorta di "fermata" e svolgono la funzione di collegare i nodi di interscambio viabilistici, ciclistici e del trasporto pubblico presenti sul territorio. Essendo progettate in sede propria, la larghezza delle corsie varia solitamente da 1 a 1,5 m per ogni senso di percorrenza: la larghezza totale della sede ciclabile ottimale per la pista dovrebbe essere di 2,5



Percorsi ciclopedonali esistenti e in progetto



Sistema dei percorsi ciclopedonali esistenti e in progetto

Percorsi ciclopedonali esistenti

Bicropolitana - Progetto

Percorsi ciclopedonali previsti dal PS

m. Completamente separate dal traffico veicolare e realizzate su appositi "corridoi", le linee sono delimitate da cordoli o muretti, ed in alcuni casi possono essere realizzate leggermente rialzate o abbassate rispetto al piano stradale. Ogni tracciato della bicipolitana potrà essere opportunamente attrezzato con elementi di arredo urbano ricercati: dai sistemi di illuminazione autonoma a led

Il Piano dei Servizi ha confermato la previsione di 5 linee di Bicipolitana

alimentati da fotocellule solari, ai punti di servizio quali fontane, stazioni di pompaggio e riparazione ciclofficine.

La segnaletica orizzontale e verticale di riferimento, dislocata lungo tutti i percorsi, dovrà essere opportunamente progettata allo scopo di orientare e guidare gli utenti nella scelta del percorso ottimale, oltre a riportare tutte le indicazioni relative alle località intercettate, alla propria posizione nel territorio, alle distanze percorse e da percorrere, ma soprattutto i punti di maggior interesse architettonico, storico e paesaggistico-ambientale.

Il progetto di **Bicipolitana a Legnano** comprende cinque linee ciclabili che attraverseranno la città seguendo le principali direttrici di traffico con l'obiettivo di collegare punti di interesse quali parchi, scuole e piazze e allo stesso tempo favorire la mobilità verso i comuni limitrofi.

Il Nuovo Piano dei Servizi della Variante generale al PGT ha confermato la previsione di queste cinque linee di Bicipolitana in sede propria, per una lunghezza complessiva di circa 17 km. Il Piano inoltre prevede ulteriori percorsi ciclopeditoni a completamento del sistema di mobilità dolce già esistente (oggi distribuita per tratti non continui) e al disegno della rete di Bicipolitana con l'obiettivo finale di creare una fitta rete di percorsi che mettano a sistema piazze, servizi, parchi, aree naturali, paesaggio agricolo, quartieri e altri punti nevralgici del territorio.

I percorsi ciclabili previsti intercettano infatti tutti gli ambiti locali, tramutandosi in una maglia fitta e interconnessa.

L'obiettivo di questo progetto mira ad aumentare la quota di spostamenti urbani effettuati in bicicletta, riducendo così l'impatto ambientale e la congestione del traffico, migliorare la sicurezza dei ciclisti, creando percorsi dedicati che riducano al minimo l'interazione con il traffico, promuovere uno stile di vita salutare, incoraggiando l'uso della bicicletta come mezzo di trasporto quotidiano, cercare di garantire misure di riduzione della velocità che aiutino a diminuire l'esposizione al rischio per tutti gli abitanti e infine collegare strategicamente i principali punti di interesse come le stazioni ferroviarie, le fermate degli autobus, le scuole e gli uffici, in modo da agevolare gli spostamenti urbani degli abitanti in ogni possibile direzione.



PROGETTUALITÀ

L'OLONA: DA ELEMENTO DI DEGRADO A CERNIERA E CORRIDOIO DEL PROGETTO DI PIANO

La Città di Legnano, come già anticipato nei precedenti capitoli, è attraversata da nord a sud dal Fiume Olona, un elemento che caratterizza la città e il territorio non solo a causa della sua centralità, ma anche per la della sua importanza in termini ambientali e paesaggistici. Attualmente il Fiume è difficilmente considerato da chi abita e vive Legnano come un elemento di pregio: ad oggi rappresenta infatti una presenza nascosta e poco percepibile. Ciò è dato del fatto che molte sponde non sono ad oggi accessibili e che il livello di inquinamento del Fiume, come i dati ambientali dimostrano, è molto alto.

Il corridoio fluviale, dal punto di vista morfologico, si caratterizza oggi come una fascia di territorio composta e attraversata da diversi elementi, sia naturali che antropici, e le sezioni che lo costituiscono creano diversi paesaggi a carattere **naturalistico, industriale** e in alcuni casi **residenziale**.

Il Piano si pone come obiettivo di rendere il Fiume il **corridoio portante del sistema della REC**- Rete Ecologica Comunale, che, insieme agli altri corridoi verdi esistenti e previsti sul territorio ed altri elementi quali boschi, parchi e aree naturali, contribuiranno alla composizione di un **nuovo assetto naturale e paesistico** per la Città.

Il Corridoio dell'Olona dovrà quindi rappresentare un elemento fondamentale nel disegno della rete ecologica, che comprenderà non solo il Fiume stesso, ma anche le sue sponde, gli spazi aperti, i landmark della Città, i luoghi della cultura e anche i grandi parchi unitamente al PLIS dei Mulini.

Nello schema della REC il corridoio del Fiume da nord della città si estenderà fino a sud creando un nodo in prossimità del Castello e diramandosi in altri due corridoi ecologici che attraversano il PLIS dei Mulini e il Parco Castello. L'obiettivo sarà quindi quello di rafforzare il paesaggio naturale nelle sue diverse sfumature, attraverso la creazione di un **parco urbano lineare continuo**, collegandosi a parchi e aree verdi già esistenti e terminando nel paesaggio agricolo a sud della Città.

Il Fiume dovrà quindi diventare parte integrante del sistema del paesaggio e del tessuto urbano di Legnano. Il Corridoio dell'Olona dovrà essere valorizzato attraverso diversi interventi che portino a **rendere più fruibili, accessibili e vissute** le sponde del Fiume proseguendo il lavoro iniziato in corrispondenza dell'Ex Industria Cantoni. Il Corridoio dell'Olona ospita infatti diversi **elementi di pregio** (ville storiche, edifici storici produttivi





dismessi, oltre che edifici culturali, come ad esempio il Castello) **da tutelare, valorizzare e considerare** nelle fasi successive di progetto.

Il paesaggio composto dalle aree verdi a ridosso della sponda dovrà essere integrato e riqualificato, creando un lineare paesaggio di nuovi spazi aperti urbani e verdi al fine creare non solo luoghi e spazi aggregativi per la cittadinanza, ma anche un vero e proprio **parco lineare verde e fruibile** sulla sponda del Fiume. Le aree dovranno essere opportunamente attrezzate e dovranno essere progettati percorsi ciclopedonali a completamento degli esistenti in modo da creare una rete capillare di percorsi di mobilità dolce.

Il progetto di riqualificazione coinvolgerà quasi interamente il Fiume Olona per circa **3 km all'interno del territorio comunale**.

In questo modo il Fiume rappresenterà un vero e proprio **elemento d'unione tra le diverse parti della città**, ricucirà infatti gli spazi che si pongono in prossimità delle sponde, assicurando anche connessioni est-ovest di tipo ambientale e paesaggistico.

Nella logica della valorizzazione del corso fluviale giocano un ruolo fondamentale le previsioni delle trasformazioni del **DP - Documento di Piano e del PR - Piano delle Regole**. Gli Ambiti di trasformazione previsti nella parte nord dovranno infatti coordinarsi tra di loro al fine di garantire un progetto di paesaggio unitario e connessioni ecologiche-ambientali coerenti. L'obiettivo è infatti la creazione del parco urbano lineare appena descritto, che percorra il Fiume Olona da nord (in corrispondenza di Cascina Gabinella), verso sud, prevedendo anche piazze e spazi pubblici di ricucitura con il tessuto urbanizzato esistente (in particolare con l'area del Museo Archeologico Sutermeister) e collegandosi con la parte già rigenerata dell'Ex-Cantoni. Nella parte più a sud, in corrispondenza dell'Area Mercato, vi è la presenza di un Piano Attuativo previsto dal Piano delle Regole. I soggetti attuatori si dovranno occupare della riqualificazione, valorizzazione e riconnessione del Fiume in corrispondenza del perimetro dell'ambito.

Il progetto per le sponde del Fiume Olona emerge e viene approfondito nell'allegato "Progetti di Città" delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del presente strumento urbanistico.

UN NUOVO QUADRO PIANIFICATORIO PER IL FUTURO DELLA CITTÀ

Orientare lo sviluppo della Città tra riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana

La LR 12/2005 ha subito importanti integrazioni ed aggiornamenti, che negli ultimi anni hanno interessato temi di estrema attualità per la pianificazione urbanistica e territoriale, quali la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana.

In particolare, ai fini della redazione dei PGT, risulta rilevante la LR 31/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, intervenuta con l’obiettivo prioritario della **riduzione del consumo di suolo agricolo e non ancora edificato**, incentivando interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, al fine di arrivare entro il 2050, come previsto dalla Commissione europea, ad una occupazione netta di terreno pari a zero.

La norma ha attribuito specifici compiti ai diversi Enti coinvolti (Regione, Province, Città Metropolitana, Comuni), e conseguentemente prodotto importanti effetti di indirizzo e di controllo sugli strumenti di pianificazione territoriale vasta (PTR, PTCP/PTM) e sui PGT comunali.

Emerge infatti una stretta gerarchia che vede l’individuazione, da parte del PTR, di una soglia complessiva di riduzione del consumo di suolo a livello regionale, precisando le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo stesso e stabilendo una soglia di riferimento per gli Enti provinciali e metropolitani. A loro volta, questi ultimi, con riferimento ai relativi strumenti di pianificazione (PTCP/PTM), hanno facoltà di ridefinire ulteriormente la strategia, declinando a scala di maggior dettaglio le modalità di applicazione che avranno poi riscontro a livello comunale. In ultima istanza, sarà il PGT ad applicare la soglia attribuita in relazione allo stato di fatto delle trasformazioni presenti sul relativo territorio comunale.

Pertanto, l’iniziativa introdotta dal legislatore regionale ha come finalità l’indirizzo di tutti i livelli della pianificazione urbanistica verso la riduzione del consumo di suolo agricolo, intendendo **il consumo di suolo come la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l’attività agro-silvo-pastorale**, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali (ex art.2, comma 1, lett. C della LR 31/2014).

UN NUOVO QUADRO PIANIFICATORIO PER IL FUTURO DELLA CITTÀ

Nello specifico, il documento “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”, approvato con DCR XI/411 del 19/12/2018 (efficace con pubblicazione sul BURL del 13 marzo 2019) costituisce il documento cartografico e operativo rivolto a Province, Città Metropolitana e Comuni nel quale vengono fissate, alla scala regionale, due soglie temporali di riduzione del consumo di suolo:

- per il 2030 pari al -45% della superficie complessiva degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2025;
- per il 2025, pari al -20% della superficie complessiva degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Definita la soglia regionale di riduzione, il PTR va a rimodularla in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della Città metropolitana di Milano, ossia in considerazione dell’indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno, e delle potenzialità della rigenerazione. Per la Città metropolitana di Milano l’articolazione che ne deriva è la seguente:

- tra il -25% e il -30% della superficie complessiva degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale;
- del -20% della superficie complessiva degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazioni per altre funzioni urbane.

Pur essendo le soglie indicate dal PTR soglie tendenziali, tutti i comuni lombardi sono chiamati a concorrere al raggiungimento di tali risultati, in sede di redazione delle varianti o dei nuovi PGT comunali, in quanto la riduzione del consumo di suolo rappresenta obiettivo prioritario di Regione Lombardia, sancito dalla sopracitata legge regionale.

Successivamente, con l’approvazione del PTM della Città metropolitana di Milano, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 16 dell’11 maggio 2021 e pubblicato il 06 ottobre 2021, vengono ulteriormente precisati i criteri per la definizione delle soglie di riduzione di consumo di suolo alla scala comunale (art. 18 delle Norme di Attuazione e la Relazione illustrativa del PTM).

Città Metropolitana di Milano definisce la soglia di riduzione del consumo di suolo secondo l’applicazione di “criteri guida” e di “criteri differenziali”, al fine di articolare tale soglia in modo dettagliato per ogni Comune appartenente alla sua area geografica: in fase di approvazione del documento viene prevista per il Comune di Legnano una **soglia minima di riduzione del consumo di suolo al 2025 del -60%**, assunta come punto di partenza per definire la soglia comunale.

Alla luce di tutto quanto esposto, si evince che la possibilità di previsione di nuove trasformazioni territoriali inseribili all’interno dei PGT, ed in particolare dei Documenti di Piano, è stata notevolmente ridimensionata rispetto a quanto possibile alla data di redazione del PGT previgente.

Pertanto, le nuove previsioni devono essere lette, in prima istanza, alla luce del tema di riduzione del consumo di suolo e, successivamente, rispetto al tema della rigenerazione urbana. L’obiettivo della presente Variante generale del PGT diviene la capacità di influenzare le trasformazioni verso le porzioni di territorio urbanizzato che risultano degradate, sottoutilizzate, dismesse o da bonificare, allo scopo di raggiungere l’indirizzo prioritario della riduzione del consumo di suolo e, al contempo, soddisfare i fabbisogni insediativi sul territorio già urbanizzato.

In un simile scenario, la Variante generale al PGT del Comune di Legnano riscontra le inevitabili difficoltà dovute alla concreta applicazione dei criteri previsti dalla LR 31/2014 come declinati ed approfonditi dal PTM della Città metropolitana di Milano (il PGT 2.0 si confrontava solamente con i primi criteri regionali) e quindi **ne sperimenta per la prima volta la loro applicazione alla scala comunale integrandoli nel proprio strumento urbanistico comunale.**

Infatti, le disposizioni normative di cui all'art. 2, comma 1 della LR 12/2005, ulteriormente innovate dall'art. 3, comma 1, lett. b della LR 18/2019, delineano le principali funzioni a cui i comuni devono far riferimento per la redazione (ex-novo o in aggiornamento) dei propri strumenti urbanistici. È utile a tal proposito ricordare brevemente i contenuti innovatori che caratterizzano l'attuale stagione della pianificazione urbanistica lombarda:

- integrazione dei contenuti del DP mediante:
 - la ricognizione (nella definizione degli obiettivi quantitativi) del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato da riutilizzare e migliorare;
 - la quantificazione del grado di consumo di suolo (con riferimento a criteri e parametri stabiliti dal PTR) e definizione della soglia comunale di consumo di suolo;
- l'individuazione di ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, attraverso specifiche modalità di intervento e incentivazione;
 - integrazione dei contenuti del PR, con:
 - la realizzazione della Carta del Consumo di suolo che individui graficamente la superficie agricola (compresi utilizzi, peculiarità pedologiche naturalistiche e paesaggistiche), le aree dismesse (da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate), i lotti liberi e le superfici interessate da progetti di recupero/rigenerazione urbana.

Alle pagine che seguono viene illustrato il metodo utilizzato per la costruzione della Carta del consumo di suolo del Comune di Legnano, i calcoli effettuati per determinare la soglia di riduzione del consumo di suolo comunale, oltre alla dimostrazione della riduzione del consumo di suolo rispetto al previgente PGT, attraverso mappe e infografiche utili ai fini della lettura dei dati riportati, alle quali si rimanda.

I calcoli relativi alla riduzione del consumo di suolo vengono restituiti sia rispetto ai criteri regionali delineati dal PTR, sia rispetto ai più dettagliati criteri metropolitani introdotti dal recente PTM, anche attraverso l'utilizzo di dati territoriali ed economici più aggiornati, nonché coerenti per fonti con il Quadro Conoscitivo del presente strumento urbanistico.

Analizzando nel dettaglio il Progetto di integrazione del PTR, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. k della LR 31/2014, allo scopo di preservare la risorsa limitata quale è il suolo, si evince come nel documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" siano riportate le disposizioni utili alla redazione, a livello comunale, della Carta del Consumo di Suolo, documento fondamentale che diviene parte integrante di ogni Variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo, e strumento indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica in atto a livello regionale.

A tal proposito, nel riconoscere il suolo come risorsa, viene richiesta all'interno dell'aggiornamento del PGT la previsione di due diversi elaborati cartografici volti a valutare quantitativamente e qualitativamente lo stato di fatto del suolo agricolo e naturale, e precisamente:

- lo stato di fatto e quello di diritto dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale;
- la sintesi degli elementi relativi al grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche.

Inoltre, la politica relativa alla Carta del Consumo di Suolo deve essere corredata da altre specifiche analisi che guideranno le scelte pianificatorie, e riguarderanno:

- la stima dei fabbisogni insediativi locali prevalentemente residenziali e per altre funzioni urbane;
- il **calcolo della riduzione del consumo di suolo** risultante dal confronto tra gli AT - Ambiti di Trasformazione su suolo agricolo o naturale del DP del PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l'ausilio di apposite cartografie di confronto, e quello risultante dal DP del PGT in adeguamento alla LR 31/2014: nel caso

specifico **il calcolo è stato effettuato** dal confronto **tra gli AT** su suolo agricolo e naturale del DP vigente al 2 dicembre 2014 (ossia il **PGT 1.0** del Comune di Legnano) e **gli AT** su suolo agricolo e naturale **del DP della presente Variante generale al PGT**;

- il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c della LR 31/2014 e dell'art. 8, comma 2, lett. b-ter della LR 12/2005, necessario ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 5, comma 1 della LR 12/2005 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale);
- la **verifica del bilancio ecologico del suolo** di cui all'art. 2, comma 1, lettera d della LR 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.

Nello specifico, la presente Variante generale al PGT, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. e-bis della LR 12/2005, modificato a seguito dell'approvazione della LR 31/2014, integra il PR del Comune di Legnano con tre nuovi elaborati cartografici:

- PR5a - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto - Soglia di riduzione;
- PR5b - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto - BES;
- PR5c - Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli.

Redatti alla stessa scala cartografica di riferimento, essi **costituiscono nel loro insieme** la **Carta del Consumo di Suolo comunale**, con l'obiettivo di individuare e quantificare lo stato di attuazione del PGT vigente, l'analisi delle caratteristiche della superficie agricola e naturale, l'individuazione delle aree dismesse e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana, oltre a fornire uno strumento per il monitoraggio del fenomeno alla scala comunale.

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E BES

COSTRUZIONE DELLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

L'elaborato cartografico **PR5a - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – Soglia di riduzione**, assumendo come termine di riferimento il 02 dicembre 2014, data di entrata in vigore della LR 31/2014, fotografa la situazione di partenza del previgente strumento urbanistico riportandone le scelte pianificatorie previste e definendone l'effettivo stato di attuazione. Lo strumento urbanistico previgente considerato ai fini del calcolo della riduzione del consumo di suolo applicato dalla presente Variante generale al PGT è il PGT 1.0, ossia lo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della sovra citata legge regionale (la LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" è entrata in vigore il 2 dicembre 2014).

Seguendo pedissequamente i Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, approvati con DCR 411/2018 e ss.mm.ii., viene classificato il territorio secondo alcune macro-voci: Superficie urbanizzata, Superficie agricola o naturale, Superficie urbanizzabile (articolata a sua volta in Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale, Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale) e superficie urbanizzabile ricadente in superficie urbanizzata ridestinata ad agricola o naturale.

Torna utile a questo punto definire compiutamente tali concetti:

- **Superficie urbanizzata:** comprende le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico, e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio.

Nello specifico, sono state incluse all'interno di questa macro-voce:

- le superfici edificate classificate dal PR in relazione agli usi nello stato di fatto (residenziale, produttivo, commerciale, terziario, etc.);
 - i lotti interclusi edificabili;
 - gli isolati inclusi nei NAF – Nuclei di Antica Formazione, negli AVS – Ambiti di Valore Storico e negli EVS – Edifici esterni ai NAF e agli AVS meritevoli di tutela;
 - le superfici a servizio edificate per attrezzature pubbliche o private di livello comunale o sovracomunale, comprese aree a parcheggio, cimiteri con le relative fasce di rispetto, servizi tecnologici e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con superficie inferiore ai 5.000 mq;
 - le infrastrutture di modalità (aree stradale da DBT), comprese le porzioni di aree libere adiacenti le superfici urbanizzate ricadenti nelle fasce di rispetto.
- **Superficie agricola o naturale:** comprende le aree naturali, le aree agricole e non antropizzate o comunque non classificabili come superficie urbanizzata, indipendentemente dall'uso che le caratterizza.

Nello specifico, sono state incluse all'interno di questa macro-

voce:

- le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con una superficie superiore ai 5.000 mq;
- le aree agricole o naturali non urbanizzate;
- il reticolo idrografico superficiale;
- le altre aree che strutturano il sistema ambientale e rurale.
- **Superficie urbanizzabile:** comprende le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione, alle due soglie di riferimento, che per semplicità di lettura e interpretazione dei dati sono state suddivise a loro volta in tre categorie distinte:
 - Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale:
 - gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo agricolo o naturale previsti dal DP, suddivisi per destinazione funzionale prevalente (residenziale o per altre funzioni urbane), escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore ai 5.000 mq;
 - le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PR, che interessano suolo agricolo o naturale con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore ai 5.000 mq, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo. Sono esclusi da questa categoria i PA approvati alla data di adozione della Variante di PGT, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore ai 5.000 mq;
 - le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PR, che interessano suolo agricolo o naturale con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata di superficie superiore ai 5.000 mq, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;
 - Superficie urbanizzabile su suolo urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale:
 - gli AT previsti dal DP che interessano suolo urbanizzato, suddivisi per destinazione funzionale prevalente (residenziale o per altre funzioni urbane);
 - le aree soggette a pianificazione attuativa e le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PR che interessano suolo urbanizzato;

Seguendo i Criteri per l'attuazione di riduzione del consumo di suolo, viene classificato il territorio secondo macro-voci: Superficie urbanizzata, Superficie agricola o naturale, Superficie urbanizzabile e superficie urbanizzabile ricadente in superficie urbanizzata ridestinata ad agricola o naturale.

- le aree per nuovi servizi previsti dal PS che interessano suolo urbanizzato;
- le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale su suolo urbanizzato.
- Superficie urbanizzabile ricadente in superficie urbanizzata ridestinata ad agricola o naturale:
 - all'interno di questa categoria sono state incluse le porzioni di superficie urbanizzata ricadenti all'interno degli AT - Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e dei PA - Piani Attuativi previsti dal Piano delle Regole che vengono destinati a parchi e aree verdi pubbliche fruibili > 5.000 mq.

Cimiteri sulla base di previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale, anche se approvato dopo l'entrata in vigore della LR 31/2014.

La medesima legge introduce lo strumento del Bilancio Ecologico del Suolo, definito come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

La presente Variante generale al PGT prevedendo rimodulazioni alle previsioni del PGT vigente nel rispetto dei criteri di riduzione del consumo di suolo definiti dal legislatore regionale e **attuando interventi di de-impermeabilizzazione all'interno del territorio urbanizzato** (corrispondente con la Superficie urbanizzabile ricadente in superficie urbanizzata ridestinata ad agricola o naturale), **riuscendo a garantire un BES largamente positivo rispetto al PGT previgente.**

Si registra quindi un saldo del BES molto positivo che restituisce una quota importante di superficie urbanizzabile a una destinazione agricola o naturale, in linea con il criterio definito dalla LR 31/2014.

Di seguito si riportano le infografiche che illustrano le variazioni delle previsioni tra il PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 e la presente Variante generale al PGT, in termini di superficie urbanizzabile.

L'elaborato cartografico **PR5b - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto - BES**, restituisce graficamente le aree considerate, alle due soglie di riferimento, per il calcolo del BES.

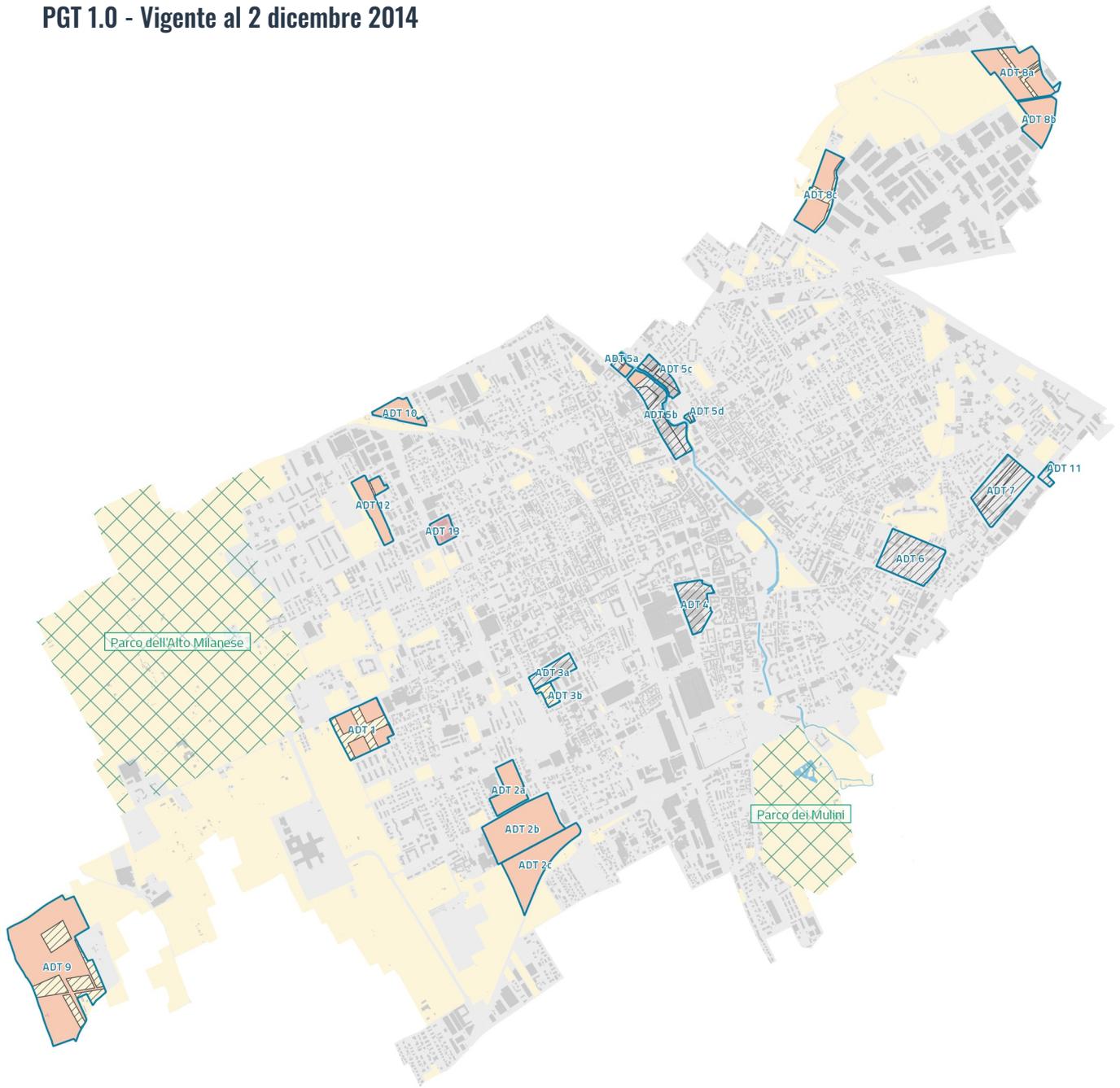
BES - BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

La legge regionale e i criteri applicativi sovra menzionati definiscono il Consumo di suolo come la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali (ex art.2, comma 1, lett. c), LR 31/2014).

Restano comunque non soggette alla verifica del Bilancio Ecologico del Suolo:

- la realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate;
- l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque per i percorsi della mobilità dolce;
- l'adeguamento funzionale per la sicurezza circolare di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;
- l'adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotonde in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro la superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq;
- la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di Cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi

Soglia di riduzione del consumo di suolo PGT 1.0 - Vigente al 2 dicembre 2014



Stato di fatto e di diritto dei suoli

- XX PLIS
- Superficie Urbanizzata
- Superficie agricola o naturale

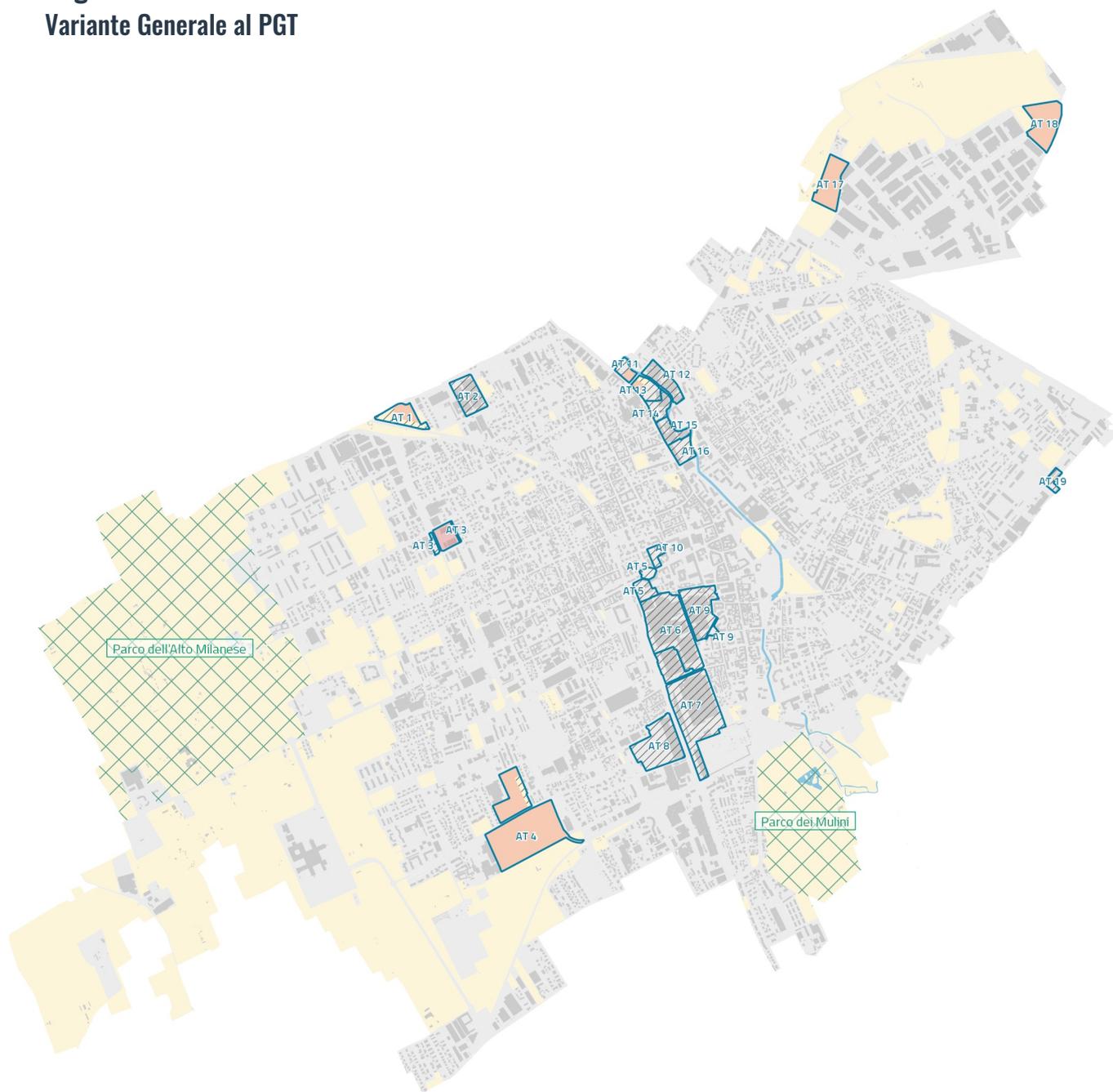
Previsioni di Piano

- DP - AT - Ambiti di Trasformazione

Impatto sul consumo di suolo

- Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale
- Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale

Soglia di riduzione del consumo di suolo Variante Generale al PGT



Stato di fatto e di diritto dei suoli Previsioni di Piano

PLIS

Superficie Urbanizzata

Superficie agricola o naturale

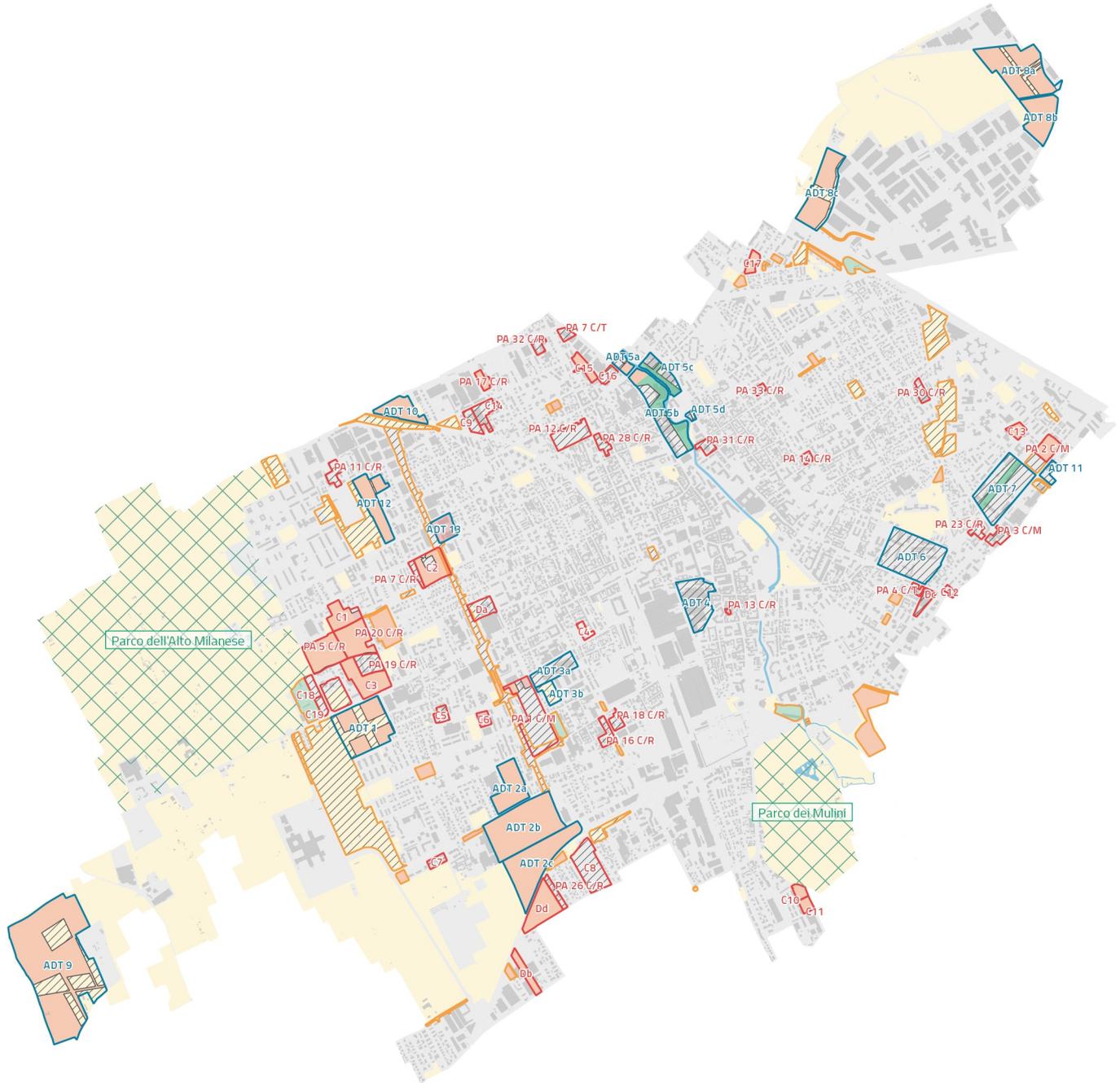
DP - AT- Ambiti di Trasformazione

Impatto sul consumo di suolo

Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale

Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale

BES - Bilancio ecologico del suolo
PGT 1.0 - Vigente al 2 dicembre 2014



Stato di fatto e di diritto dei suoli

- PLIS
- Superficie Urbanizzata
- Superficie agricola o naturale

Previsioni di Piano

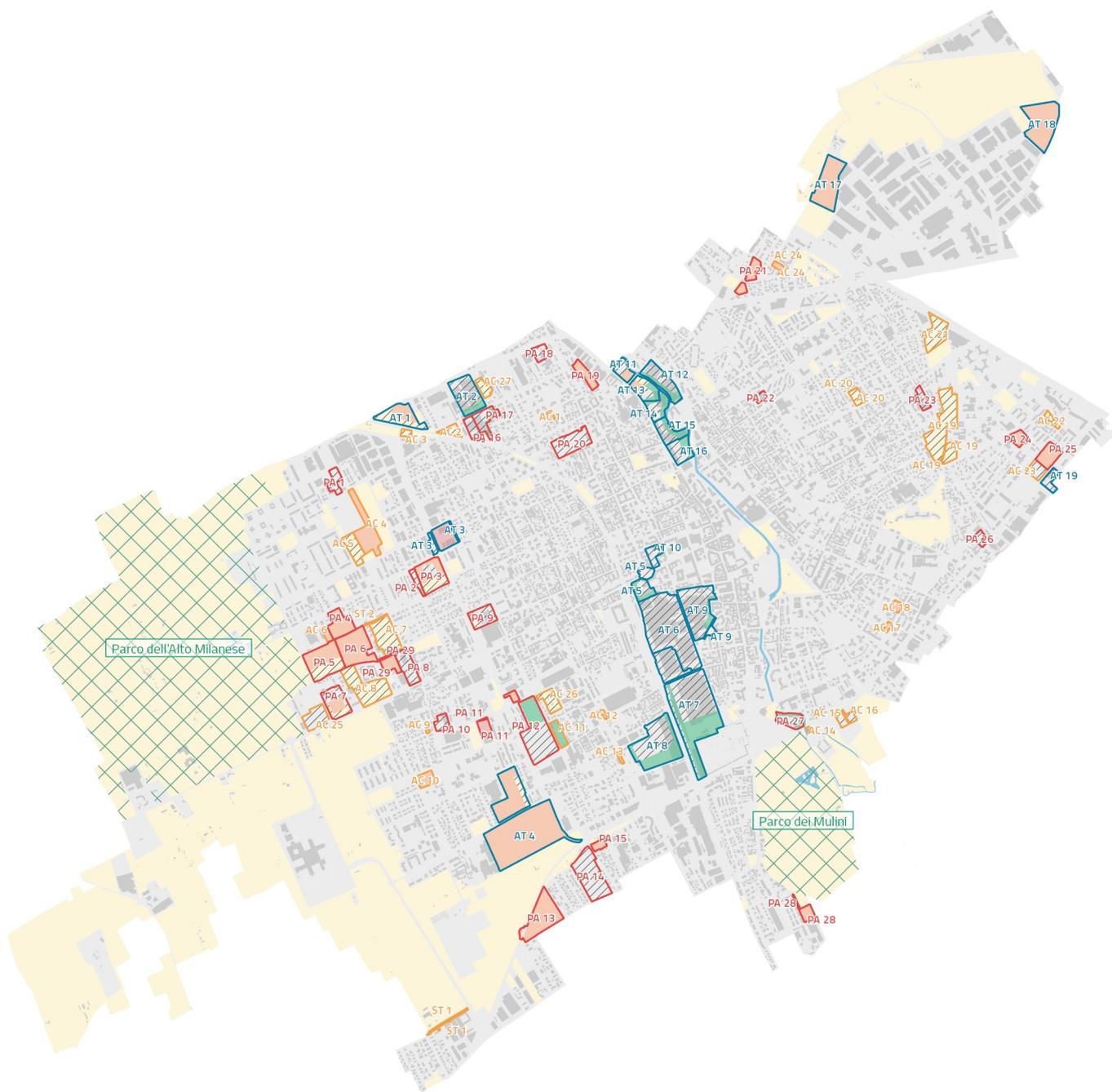
- DP - AT - Ambiti di Trasformazione
- PR - PA - Piani Attuativi
- PS - Servizi programmati

Impatto sul consumo di suolo

- Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale
- Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale
- Superficie urbanizzabile urbanizzato ricondotta ad agricolo o naturale

BES - Bilancio Ecologico del suolo

Variante Generale al PGT



Stato di fatto e di diritto dei suoli

-  PLIS
-  Superficie Urbanizzata
-  Superficie agricola o naturale

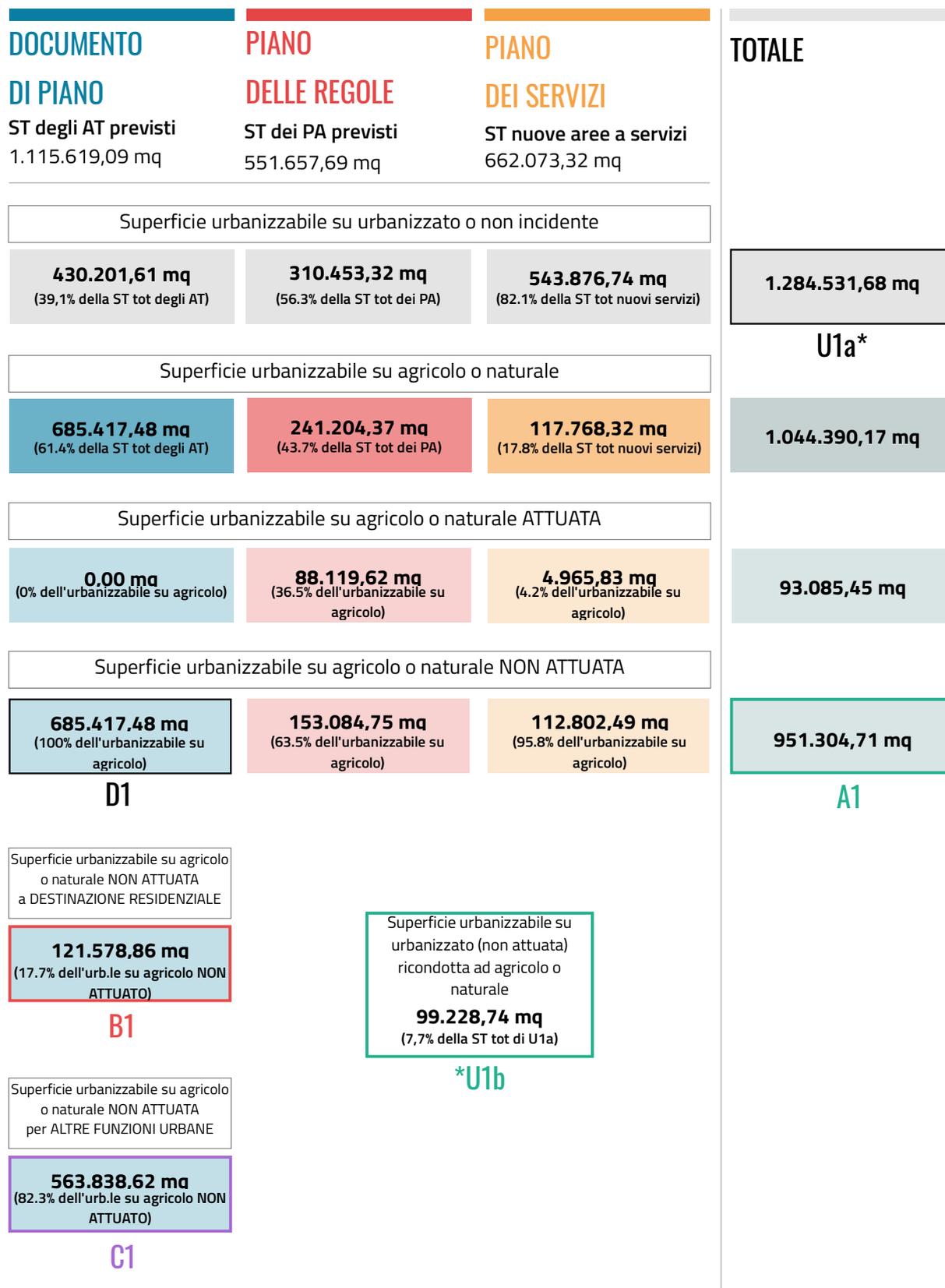
Previsioni di Piano

-  DP - AT - Ambiti di Trasformazione
-  PR - PA - Piani Attuativi
-  PS - Servizi programmati

Impatto sul consumo di suolo

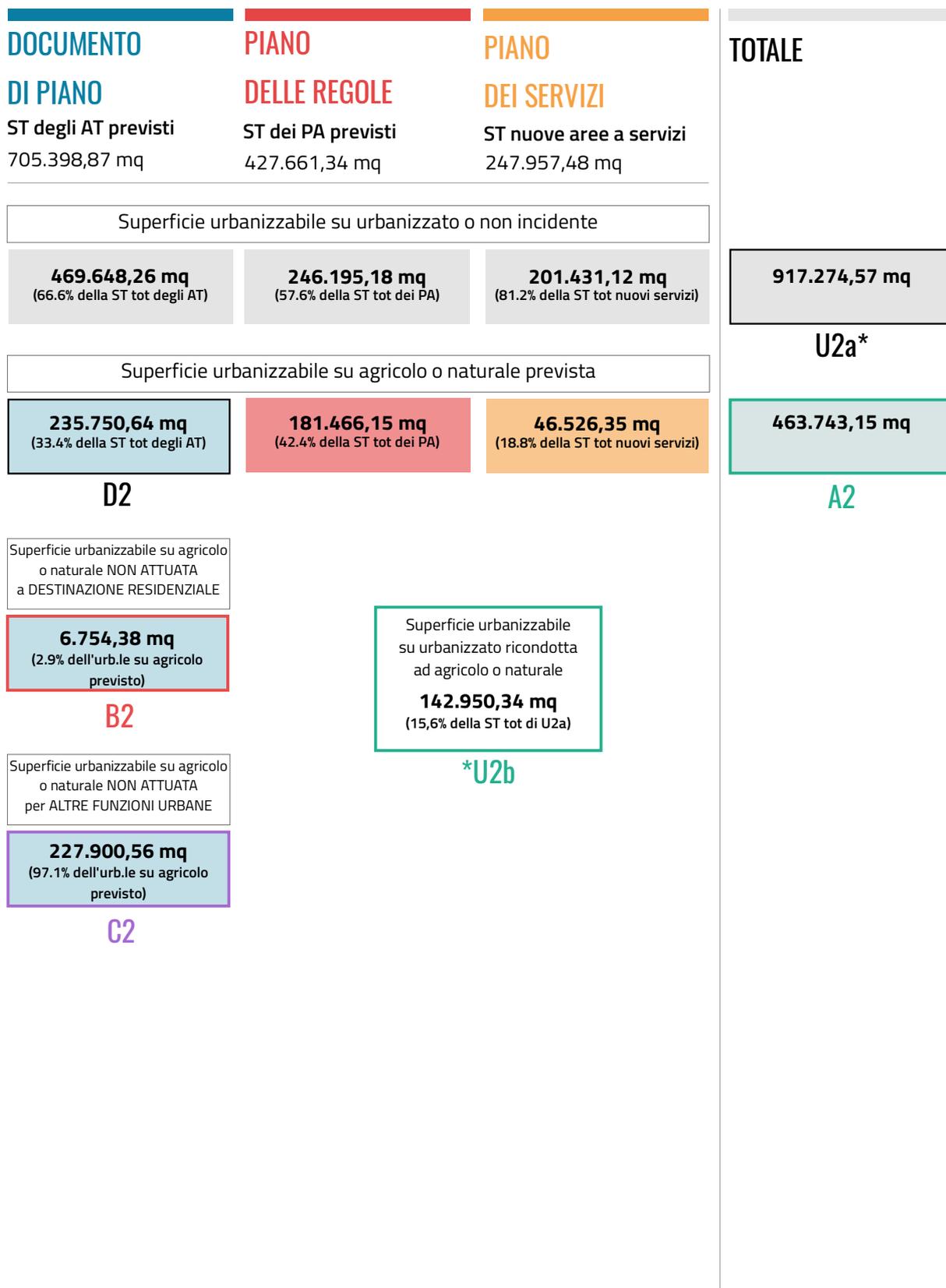
-  Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale
-  Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale
-  Superficie urbanizzabile urbanizzato ricondotta ad agricolo o naturale

INCIDENZA SUL CONSUMO DI SUOLO PGT VIGENTE / SUPERFICIE URBANIZZABILE



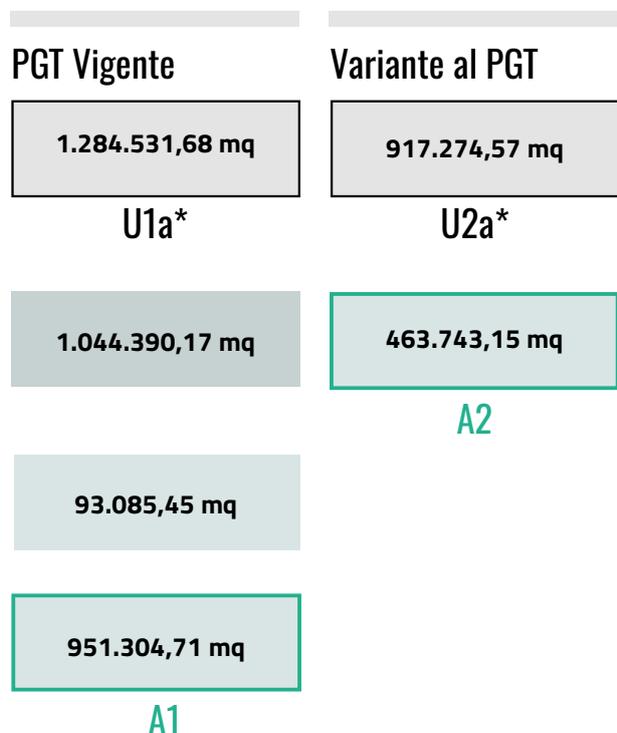
INCIDENZA SUL CONSUMO DI SUOLO

VARIANTE AL PGT / SUPERFICIE URBANIZZABILE



BES - BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

Superficie urbanizzabile ricondotta ad agricolo o naturale



DATI TERRITORIALI

ST Comunale

17.718.554,77 mq

(17,72 kmq)

ST in PLIS

2.153.080,22 mq

(2,2 kmq - 12,15% della ST Comunale)

STATO DI FATTO E DI DIRITTO

SUPERFICIE URBANIZZATA

11.901.799,27 mq

(11,9 kmq - 67,2% della ST Comunale)

SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE

5.816.753,56 mq

(5,8 kmq - 32,8% della ST Comunale)

SOGLIA COMUNALE DI CONSUMO DI SUOLO

PGT VIGENTE

71,04%

VARIANTE PGT

68,5%

BES - BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

$(A1 - U1b) - (A2 - U2b) =$ Superficie Urbanizzabile su suolo agricolo o naturale ridestinata ad agricolo o naturale e superficie urbanizzabile su urbanizzato ridestinata ad agricolo o naturale dalla Variante al PGT

531.283,16 mq

-62,35 % Riduzione percentuale della Superficie Urbanizzabile su suolo agricolo o naturale o su urbanizzato restituita a superficie agricola o naturale del TOTALE DELLE PREVISIONI

SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

-94,44% DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE [B1 - B2]

Riduzione percentuale della Superficie Urbanizzabile su suolo agricolo o naturale prevista dal DP - Documento di Piano

-59,39% ALTRE FUNZIONI URBANE [C1 - C2]

Riduzione percentuale della Superficie Urbanizzabile su suolo agricolo o naturale prevista dal DP - Documento di Piano

-65,6% TOTALE DESTINAZIONI [D1 - D2]

Riduzione percentuale della Superficie Urbanizzabile su suolo agricolo o naturale prevista dal DP - Documento di Piano

SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PTM

Art. 18 delle Norme di attuazione del PTM [Approvato con DCM 16/2021 / Pubblicato sul BURL 40/2021]

Variabili preliminari

INDICE DI URBANIZZAZIONE: 67,17%

INDICE DI SUOLO UTILE NETTO: 30,48%

RESIDUO: 5,76%

RAPPORTO TRA LA ST IN PARCO REGIONALE O PLIS E LA ST COMUNALE: 12,15% in PLIS

COMUNE CON FUNZIONE DI POLARITA' PER SERVIZI: SI

COMUNE CON FUNZIONE INTERMODALE PER IL TRASPORTO PUBBLICO: SI

TASSO ANNUALE DI VARIAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - ASIA Unità Locali 2012/2020: +3%

1 - Criteri guida

CRITERIO GUIDA 1 - Esonero (art. 18, comma 2, lettera a)

RESIDUO: 5,76% > 3,9% (residuo medio metropolitano)

CRITERIO GUIDA 2 - Maggiore riduzione (art. 18, comma 3, lettera a)

INDICE DI URBANIZZAZIONE: 67,17% > 60% → IL COMUNE ASSUME LA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL 60%

INDICE DI SUOLO UTILE NETTO: 30,48% > 30%

2 - Criteri differenziali (art. 18, comma 3, lettera b)

SOGLIA BASE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO - 20% (per tutte le funzioni): -137.083,50 mq

b1) RAPPORTO TRA LA ST IN PARCO REGIONALE O PLIS E LA ST COMUNALE: 12,15% in PLIS < 60% → NO RIDUZIONE DEL 30% DELLA SOGLIA BASE

b2) COMUNE CON FUNZIONE DI POLARITA' PER SERVIZI → SI RIDUZIONE DEL 30% DELLA SOGLIA BASE

b3) TASSO INCREMENTO ANNUO IMPRESE ATTIVE: 1,5 > 1 → NO RIDUZIONE DEL 30% DELLA SOGLIA BASE

b4) INDICE DI URBANIZZAZIONE: 67,17% > 38% (indice medio metropolitano) → SI INCREMENTO DEL 50% DELLA SOGLIA BASE: +68541,75 mq

b5) RESIDUO: 5,76% > 3,9% (residuo medio metropolitano) → NO INCREMENTO DEL 50% DELLA SOGLIA BASE

3 - Criterio guida finale di controllo (art. 18, comma 3, lettera c)

c) SUPERFICIE URBANIZZABILE SU AGRICOLO O NATURALE DEL DP DELLA VARIANTE AL PGT / SUPERFICIE

URBANIZZATA: 1,98% < 10%

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO FINALE AL 2025

SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL 60%: -411.250,49 mq

COMUNE DI LEGNANO - OBIETTIVO RIDUZIONE COMPLESSIVO (Tabella pagina 55 Relazione del PTM) -40% (per tutte le funzioni): -274.166,99 mq

SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PTR

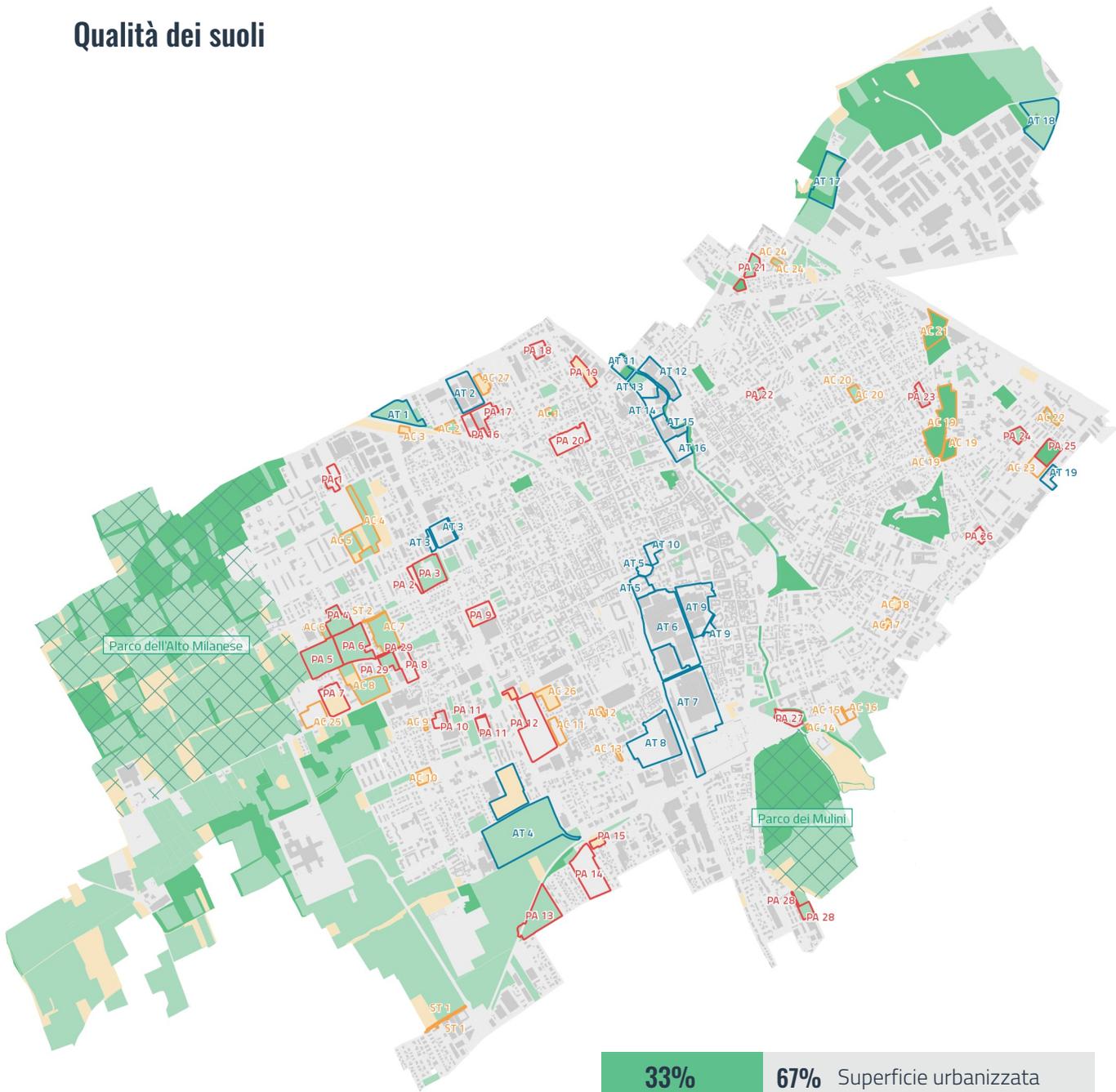
Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo - APPROVATO con DCR XI/411 del 19/12/2018 (aggiornamento 2021)

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO AL 2030

- 45% (per le destinazioni prevalentemente residenziali): -54.710,49 mq

- 20% (per tutte le altre funzioni urbane): -112.767,72 mq

Qualità dei suoli



Qualità dei suoli - classi

- Valore agricolo alto
- Valore agricolo basso
- Valore agricolo moderato

33%

67% Superficie urbanizzata

Superficie agricola o naturale

64% Valore agricolo moderato

11% Valore agricolo basso

25% Valore agricolo alto

LA QUALITÀ DEL SUOLO LIBERO

Le qualità delle superfici agricole e naturali individuate nella Carta del consumo di suolo comunale, nello specifico nell'elaborato cartografico **PR5c - Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli**, possono essere analizzate sia da un punto di vista del grado di utilizzo agricolo che di qualità ambientale e valore paesaggistico.

Il territorio di Legnano è inserito nell'ambito geografico definito come Fascia di alta pianura, caratterizzato dalla presenza della Conurbazione metropolitana e da una agricoltura residua rispetto all'urbanizzazione avvenuta lungo i principali assi stradali e infrastrutturali.

Nelle aree a ovest e nel margine superiore orientale del territorio comunale si osservano ancora buoni livelli di naturalità e di caratteristiche fisico-morfologiche, e le aree agricole residue mantengono una discreta dotazione di vegetazione arborea, dove però l'attività agricola di produzione risulta essere residuale.

Di contro, la porzione centrale del territorio comunale è caratterizzata dalla presenza del tessuto urbanizzato, che a partire dal corso dell'Olonza e della linea ferroviaria si allarga a macchia d'olio fino a conurbarsi con i comuni circostanti lungo la rete stradale principale e il sistema ferroviario.

Le aree boschive presentano una significativa connotazione paesaggistica nella struttura del territorio rimarcando l'organizzazione geografica degli ambiti naturalistici.

A partire dalla consultazione degli elaborati cartografici allegati al Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e dalla lettura integrata con altri database disponibili sul geoportale regionale, è stato possibile analizzare i caratteri qualitativi delle superfici non antropizzate risultanti dalla Carta del consumo di suolo comunale.

La carta regionale del "Valore agricolo dei suoli" (ottenuta dall'applicazione del modello Metland, su dati di uso del suolo al 2008 e della Land Capability) classifica il territorio agricolo a ovest del tessuto urbano consolidato come aree di valore agricolo alto, mentre le restanti parti non urbanizzate sono invece classificate principalmente come aree di valore agricolo moderato e solo in parte come aree di valore basso.

Sulla base di questi dati è stato possibile costruire l'elaborato cartografico PR5c dove, a partire dalle superfici agricole o naturali della tavola PR5a, il modello Metland della tavola 03.B3 del PTR è stato ridigitalizzato

sul DBT comunale, oltre ad essere integrato con i dati del SIARL 2015 digitalizzato su base catastale.

Bisogna considerare che molte delle superfici agricole e naturali sono inserite nel perimetro del PLIS – Parco Alto Milanese e la loro vocazione prettamente naturale, seppur non rilevante dal punto di vista agronomico, rappresenta un valore ambientale e paesaggistico di rilievo da salvaguardare e tutelare da attività antropiche e da usi impropri, e sulle quali è possibile definire politiche di sviluppo finalizzate alla fruizione degli ambienti naturalistici in coerenza con gli obiettivi istitutivi del PLIS.

La carta PR5c restituisce che circa il 25% del suolo agricolo o naturale presenta un valore agricolo alto, il 64% un valore agricolo moderato, mentre l'11% un valore agricolo basso.





PROGETTUALITÀ

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

L'esercizio di dimensionamento del piano è un esercizio al quanto complicato ma allo stesso tempo utile per mettere in tensione l'insieme delle Previsioni di Piano messe in gioco. Prima di proporre l'infografica che segue e che ne rappresenta i risultati è utile procedere a delle precisazioni riassumibili in:

- Il Piano propone determinate trasformazione che sono una possibilità di trasformazione e, di conseguenza, non una certezza;
- Il Piano definisce una flessibilità nell'attuazione delle trasformazioni e, pertanto, i dati rappresentati rappresentano l'ipotesi di una realizzazione della trasformazione che massimizzi la SL stabilita;
- L'incentivazione presente nel Tessuto Urbano Consolidato determina l'ipotesi di un numero elevatissimo di singole iniziative che attivino il livello massimo di incentivazione, anche a discapito di una fattibilità economica. Tale supposizione chiaramente risulta irrealistica.

Pertanto, l'impostazione necessaria a determinare un dimensionamento contempla la presa in considerazione di uno scenario necessariamente sovrastimato allo scopo di identificare l'ipotesi che metta maggiormente sotto stress il sistema urbano.

Lo schema concettuale seguito per il dimensionamento ha seguito un ordine logico volto a evidenziare sinteticamente le informazioni di base necessarie a comprendere le previsioni proposte. A tale scopo vengono distinte le risultanze derivanti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, a cui è seguita una prima sintesi delle previsioni previste che generano, in particolar modo, popolazione teorica necessaria per definire il dimensionamento.

Successivamente vengono messe in evidenza le previsioni del Piano dei Servizi in riferimento alla superficie territoriale previste dalle Aree di Compensazione e dalle cessioni derivanti dagli Ambiti di Trasformazione e dai Piani Attuativi, elemento utile per definire successivamente l'ammontare complessivo delle superfici destinate a incrementare la disponibilità dei servizi. Inoltre, sul piano dell'incremento delle superfici destinate a servizi, trattandosi di possibile ristrutturazione urbanistica anche l'incentivazione proposta nel Tessuto Urbano Consolidato può contribuire, ma il diversificato range di possibili soluzioni progettuali su un numero elevato di singoli ipotetici interventi non permette una sua quantificazione.

Le risultanze di un dimensionamento così composto dimostrano un leggero abbassamento dello standard, ma che può essere considerato irrilevante in conseguenza delle quote di servizi non conteggiate nel calcolo.

Di seguito vengono illustrate nel dettaglio i calcoli sul dimensionamento risultante dalla Variante generale al PGT e le considerazioni sul fabbisogno, confrontando le previsioni del presente strumento urbanistico anche con i pre-vigenti PGT comunali.

DOCUMENTO
DI PIANO

19 AT

Superficie
territoriale
705.399 mq

Superficie
lorda
322.250 mq

Superficie lorda
residenziale
85.150 mq

Superficie lorda
altre destinazioni
237.100 mq

10 AR

Superficie
territoriale
579.838 mq

Abitanti teorici
1.708

Abitanti teorici
270

PIANO DELLE
REGOLE

29 PA

Superficie
territoriale
427.658 mq

Superficie
lorda
132.700 mq

Superficie lorda
residenziale
108.400 mq

Superficie lorda
altre destinazioni
24.300 mq

TUC
INGENTIVAZIONE

P1b
R
RI

Abitanti teorici
2.074
4.261
1.716
8.051

Abitanti teorici
2.039

TOTALE PREVISIONI
DP E PR

Superficie
territoriale
1.133.057 mq

Superficie
lorda
454.950 mq

Superficie lorda
residenziale
193.550 mq

Superficie lorda
altre destinazioni
261.400 mq

Abitanti teorici
11.798

PIANO
DEI SERVIZI

27 AC

2 Strade

Superficie
territoriale
243.413 mq

Superficie
territoriale
4.313 mq

Sistema mobilità dolce

Bicipolitana 17.164 m
Percorso
ciclabile 13.810 m

SCENARIO AL
2033

Superficie a
servizio
3.093.506 mq

Superficie a
cessione - AT
80.756 mq

Superficie a
cessione - PA
47.203 mq

Popolazione
prevista
72.167

Standard
pro-capite
42,87 mq/ab

Abitanti teorici
PGT 2.0
(AT e PA)
7.892

Abitanti teorici
Variante
(AT e PA e AR)
4.017

Carico insediativo
(Variante - PGT 2.0)
-4.145 (-52,52%)

STIMA DEI FABBISOGNI

La definizione del fabbisogno in presenza di un contesto altamente complesso come quello del Comune di Legnano risulta un esercizio particolarmente difficoltoso in quanto le variabili da tenere in considerazione non possono racchiudersi all'interno di una asettica valutazione degli andamenti demografici.

All'interno di una lettura più complessa dell'individuazione del fabbisogno, e quindi dell'ipotetica domanda che sottende una risposta tramite le strategie e le previsioni di piano messe in campo dalla Variante generale al PGT, è necessario tenere in considerazione l'esistenza di dinamiche che si riferiscono sia ai processi di pianificazione che agli andamenti socio-economici e del mercato immobiliare. Con le prime, si intende che il Piano fa parte di un continuum di piani che hanno definito strategie in risposta ai contesti sociali ed economici di riferimento al tempo stesso in cui vengono formulati: la presente Variante generale al PGT prende in considerazione lo scenario del piano vigente, valutandone i risultati e il modo con la quale essi sono stati perseguiti, proponendo integrazioni e modifiche allo scopo di **adeguare le strategie territoriali verso uno scenario sociale ed economico sensibilmente modificato**. Con le seconde, invece, si fa riferimento ai processi che determinano il riconoscimento dell'offerta di beni in risposta della domanda di essi, in stretta relazione con i meccanismi che regolano la concorrenza. Sinteticamente, l'individuazione del fabbisogno si trova nella ricerca di un equilibrio tra l'offerta, generata dal Piano di Governo del Territorio come possibilità nella generazione di beni, e la capacità del mercato di definirli e produrli in funzione di una domanda emergente.

Risulterà immediatamente chiaro che l'individuazione di un'offerta da parte del Piano estremamente ristretta rispetto un'ipotetica domanda definirebbe nei fatti un monopolio in cui l'offerta risulterebbe in mano a pochi attori con effetto negativo rispetto al rapporto qualità/prezzo. Viceversa, un'offerta spropositata rispetto a un'ipotetica domanda comporterebbe un'eccessiva svalutazione del bene e comprometterebbe la fattibilità economica e finanziaria di un progetto.

L'incremento esponenziale dei diversi bisogni e preferenze determina un'ulteriore difficoltà in quanto non è più possibile, se non addirittura nocivo, individuare sommariamente e genericamente una possibile domanda di abitazioni e attività economiche. Tali preferenze e bisogni risultano sensibilmente modificati in seguito alla pandemia da Covid-19, che ha

messo in crisi l'attuale modo di abitare e ha posto le basi per la ricerca di uno standard abitativo più elevato. In parte, tale nuova domanda residenziale è stata fortemente influenzata anche dalle nuove esigenze di risparmio energetico, particolarmente spinte da bonus governativi e incentivazioni, che ulteriormente hanno definito un diverso confort abitativo. Tali aspetti prescindono fortemente dalle dinamiche demografiche e di migrazione rispetto altri comuni in quanto si possono qualificare anche come spostamenti interni. La principale difficoltà risulta pertanto definire un meccanismo atto a prevedere nuove realizzazioni immobiliari, influenzandole verso standard qualitativi elevati, e lasciar spazio e opportunità al tessuto urbano consolidato di ridefinirsi in funzione della nuova domanda residenziale emergente al quale non è più in grado di rispondere. L'attrattività di Legnano, sia come polo di servizi che come destinazione dei flussi di lavoro, lascia intendere l'esistenza di un interesse localizzativo significativo che, in particolar modo, generalmente e attualmente si verifica verso contesti che garantiscono un grado di urbanità importante con un mercato del lavoro dinamico e accessibilità rapida verso il mercato milanese.

Discorso assimilabile riguarda il sistema economico e produttivo, la ricerca di nuovi spazi è determinata da una diversa domanda di mobilità relativa all'offerta, che non trova più opportuna collocazione. In particolare, per il sistema produttivo insiste particolarmente la recente evoluzione tecnologica che richiede spazi diversi rispetto l'attuale disponibilità. In entrambi i casi la proposta di Variante Generale al PGT predispone sia nuove previsioni atte ad accogliere le diverse funzioni, favorendo una mixità di destinazioni d'uso positiva, e permettendo tramite l'incentivazione del tessuto urbano consolidato una riconfigurazione o rafforzamento della destinazione d'uso individuata.

Con l'obiettivo di garantire la **sostenibilità delle previsioni di piano**, la Variante generale al PGT ha ampiamente argomentato, nella prima parte della presente relazione, l'analisi dei dati relativi alla domanda e offerta abitativa rilevabile dalle banche dati più aggiornate alla data di redazione del presente Piano.

Dal punto di vista della stima del fabbisogno prevalente residenziale, emerge chiaramente che il Comune di Legnano risulta essere caratterizzato da caratteri sia demografici che insediativi che lo contraddistinguono rispetto ad altri comuni circostanti e confrontabili solo con comuni che ricoprono un ruolo di polo: circa 60.000 abitanti residenti che si insediano all'interno

della Città storica e della Città dell'abitare (su una superficie di territorio urbanizzato di circa 4,8 kmq, che si concentra su circa il 27% del territorio comunale), con una dimensione media delle unità abitative di 96,5 mq (in linea rispetto alla media lombarda). I dati disponibili sul patrimonio edilizio esistente risultano essere però molto datati e non adeguati ai fini di una corretta analisi della situazione attuale (gli unici disponibili sul tema si riferiscono al censimento 2011): non è possibile quindi stimare con precisione lo stock abitativo comunale in termini di analisi degli utilizzi.

Dal punto di vista del mercato immobiliare si registrano valori degli immobili (residenziali, produttivo e terziari) superiori rispetto ai comuni contermini e tendenzialmente costanti nel decennio considerato, aspetto che potrebbe garantire una **buona attrattività comunale in termini di domanda esterna di nuove abitazioni**.

Dal punto di vista del fabbisogno per altre funzioni, si registrano 5.795 unità locali che impiegano 19.457 addetti al 2020 (fonte dati ASIA), caratterizzate da micro-imprese con 0-9 addetti per più del 94%: si rimanda per una lettura del dettaglio al capitolo "Cambiamenti sociali ed economici" della presente relazione.

Anche in questo caso sono poche le informazioni in possesso del Comune circa l'analisi qualitativa, dello stock produttivo e della domanda emergente. Sullo stato di dismissione delle aree produttive o di loro porzioni, alcune di queste sono oggetto di previsioni del presente strumento urbanistico o vengono disciplinate con normative specifiche dal Piano delle Regole.

Il calcolo degli abitanti insediabili risulta essere quindi ampiamente sovrastimato: rispetto al mono-funzionalismo degli ambiti previsti dai PGT pre-vigenti (prevalentemente residenziali), la Variante al PGT garantisce sempre un mix funzionale delle funzioni insediabili (alla residenza, per esempio, sono sempre ammesse un panel esteso di destinazioni d'uso insediabili e tra loro rimodulabili in fase di attuazione), con l'obiettivo di **rendere le previsioni di piano flessibili e sempre attuabili rispetto a uno scenario sociale ed economico dinamico e cangiante**, anche nel breve periodo: ne deriva che la stima registrata è stata effettuata sul totale della SL massima prevista all'interno degli AT e PA della Variante al PGT e se lo stesso dato venisse verificato in fase di attuazione, è possibile affermare che esso potrebbe risultare largamente inferiore.

Come ribadito a più riprese nella presente relazione illustrativa, la Variante generale al PGT ha cercato di definire obiettivi, strategie e previsioni urbanistiche all'interno di uno scenario socio-economico in trasformazione a causa degli effetti indotti dall'emergenza pandemica da Covid-19, ancora in corso.

Dal punto di vista del **fabbisogno residenziale**, è possibile ipotizzare che i nuovi interventi saranno caratterizzati da elevati standard abitativi: spazi abitativi più ampi, spazi pertinenziali multifunzionali, maggiore ampiezza del verde pertinenziale, modelli abitativi innovativi improntati ai nuovi modelli dell'edilizia bioclimatica e energeticamente sostenibile, etc.

Dal punto di vista della domanda emergente, è possibile ipotizzare che anche il mercato immobiliare sarà caratterizzato da maggior fluidità e da fabbisogni che trovano nel modello insediativo proposto per Legnano una risposta: elevati standard abitativi, una buona dotazione di servizi locali e il ruolo di Polarità di servizi sovracomunali e metropolitani ricoperto da Legnano, che il presente strumento urbanistico ha cercato di valorizzare e potenziare attraverso le previsioni in essa contenute.

Dal punto di vista del **fabbisogno per altre funzioni**, attraverso l'applicazione degli incentivi proposti dalla Variante al PGT all'interno del TUC e l'attuazione delle previsioni all'interno di alcuni AT del DP e PA del PR, è possibile ipotizzare l'attuazione di interventi urbanistici in grado di migliorare il patrimonio edilizio produttivo esistente, attraverso interventi in grado di soddisfare la domanda emergente di nuovi spazi per il lavoro, nuovi servizi alle imprese, multifunzionalità e adattabilità dei nuovi comparti alle diverse esigenze delle attività economiche, oltre a garantire un'adeguata eterogeneità delle funzioni insediabili, con l'obiettivo di traguardare la mono-funzionalità dei comparti produttivi classici.

Le previsioni contenute nella Variante generale al PGT vanno però lette confrontandole con quelle dei precedenti PGT: si è cercato di uniformare le tre soglie in modo da renderle confrontabili, non solo dal punto di vista urbanistico, ma soprattutto dal punto di vista del carico insediativo, sia in termini volumetrici che di nuovi abitanti insediabili.

La Variante generale al PGT riprende quindi le previsioni del previgente PGT comunale, definendo con precisione i parametri e gli obiettivi progettuali, in modo da **guidarne l'attuazione e garantire elevati standard edilizi delle**

funzioni insediabili. Inoltre, come argomentato nella presente relazione, alcuni AT e PA sono stati ridotti sia rispetto alla loro dimensione territoriale sia alle aree di concentrazione volumetrica, oltre alla suddivisione di alcuni in più ambiti, con l'obiettivo di meglio garantirne l'attuazione.

In sintesi, **la presente Variante generale al PGT determina un fabbisogno**, che si rispecchia in offerta, **inferiore rispetto al PGT vigente**, che risulta ripreso e fortemente reinterpretedo in un'ottica di maggiori ricadute sulla città pubblica e qualità dello spazio, oltre che per una maggior flessibilità delle modalità attuative. Risulta comunque utile far notare che le previsioni proposte nella Variante Generale al PGT, da una parte, definiscono una SL massima che può essere utilizzata solo in parte per la presentazione della proposta di progetto e, dall'altra parte, la presenza di una destinazione prevalente e una serie di destinazioni complementari definiscono un ulteriore margine di flessibilità per adattare la progettazione attuativa alle dinamiche emergenti che necessitano di risposta. Tale presupposto intende garantire la fattibilità dei possibili progetti proposti.

Uno scenario previsionale più coerente con le dinamiche territoriali e socio-economiche in corso, che a partire dalla ridefinizione degli obiettivi e strategie del PGT previgente, ne ha rimodulato le previsioni

insediative, suddividendo gli ambiti in comparti meno estesi e dotati di propria autonomia nell'attuazione delle previsioni. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, la Variante generale al PGT ha cercato di garantire un adeguato mix delle destinazioni insediabili, con l'obiettivo di **dotarsi di un quadro programmatico flessibile in grado di adeguarsi al dinamismo dello scenario territoriale e economico contemporaneo**, anche in relazione ai più recenti effetti indotti dalla crisi legata alla pandemia da Covid-19.

Dal punto di vista morfologico il Piano è stato dotato di elaborati, cartografie e indirizzi in grado di guidare le successive fasi attuative, una **maggior qualità edilizia degli interventi e una maggior qualità urbana, la rigenerazione urbana diffusa**, con l'obiettivo di legare le trasformazioni al potenziamento del sistema dei servizi esistenti, con particolare riguardo alla componente ambientale e paesaggistica, all'interno di uno schema strutturale di REC - Rete Ecologica Comunale, in **un insieme sistematico di misure e azioni volte alla valorizzazione della Città pubblica, dei quartieri e al rafforzamento del ruolo di Legnano quale Polo metropolitano di servizi**, con uno sguardo programmatico volto al territorio metropolitano e alle mutevoli e poco prevedibili dinamiche socio-economiche, profondamente influenzate dai recenti eventi globali.

	VALORI ASSOLUTI			VARIAZIONE PERCENTUALE	
	PGT 1.0	PGT 2.0	VARIANTE AL PGT	VARIAZIONE RISPETTO AL PGT 1.0	VARIAZIONE RISPETTO AL PGT 2.0
St (mq)	1.667.289	1.525.789	1.133.057	-32,0%	-25,7%
SL Tot (mq)	892.856	788.833	454.950	-49,0%	-42,3%
SL res (mq)	378.736	392.912	193.550	-48,9%	-50,7%
Abitanti teorici	7.575	7.892	3.747	-50,5%	-52,5%
SL altre destinazioni (mq)	514.120	395.921	261.400	-49,2%	-34,0%



