



Città di Legnano

COMUNE DI LEGNANO

20025 Legnano (MI) - CF e PI 00807960158

Settore 3 – Assetto e Gestione del Territorio

Servizio Pianificazione Territoriale

Telefono 0331.471.105 - Fax 0331.471.112

e-mail: serv.pianificazione@legnano.org

Id.Prat. I.I.U.G. MZZGPP61L08D589S-29072021-0912

Rif. int. 107i/21

MARCA DA BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE

DIRITTI DI SEGRETERIA ASSOLTI

Legnano, data e prot. I.I.U.G.

Vista la richiesta presentata dall'arch. Giuseppe Carlo Alberto Mazzitelli, in qualità di CTU del tribunale di Busto Arsizio, in data 29/07/2021 al prot. I.I.U.G. REP_PROV_MI/MI-SUPRO 225166/29-07-2021;

Vista la variante parziale e diffusa al documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi del vigente PGT (PGT 2.0), approvata con delibera di consiglio comunale n. 29 del 8 marzo 2017, efficace dal 28 giugno 2017;

Vista la variante di revisione e semplificazione dell'impianto normativo del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT, approvata con delibera del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 25 del 17 luglio 2020, efficace dal 26 agosto 2020;

SI CERTIFICA

che la destinazione urbanistica dell'area catastalmente identificata al **Foglio 36 mappale 466** è la seguente:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1 – fronte ovest, normato dall'art. 7 e dalla relativa scheda dell' Allegato 1 - "schede degli ambiti di trasformazione" dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano .

L'area inoltre risulta:

- Ricompresa in parte all'interno della **FASCE DI RISPETTO – aree per la mobilità' e fasce di rispetto stradale**, normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e dall'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi;
- Interessata dalla presenza di boschi/elementi boscati, come individuati dalla **tav. 13 – Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano - carta dei boschi e degli elementi boscati minori** e nell'allegato al Documento di Piano - **tav. DA02 – vincoli monumentali e ambientali**, normati dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- Ricompresa all'interno delle **Aree di Interesse archeologico con possibilità di ritrovamenti** come individuate nell'elaborato allegato al Piano delle Regole - **tavv. RA06**, normata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Nel Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R. 12/2005 e della D.G.R. n. 8/7374 del 28.05.2008, per tutte le aree del territorio comunale è dettata specifica disciplina connessa alla componente geologica, idrogeologica e sismica. Tale normativa -parte integrante del Documento di Piano recepita da Piano delle Regole e Piano dei Servizi- si intende integralmente richiamata nel presente certificato.

Estratto delle C.T.A. del Documento di Piano del vigente P.G.T.:

...OMISSIS...

Art. 7 Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione

7.1 Individuazione e classificazione

Nella tavola della "Previsioni di piano" (DP02) sono individuati con apposito perimetro gli Ambiti di Trasformazione.

Gli Ambiti sono classificati in tre categorie in relazione alla condizione attuale ed alla vocazione funzionale di ciascuno:

- a) Ambiti di sviluppo urbano
- b) Ambiti di recupero delle aree dismesse (ex industriali e pubbliche)
- c) Ambiti per l'insediamento di attività lavorative

Le disposizioni e gli orientamenti riferiti a ciascun ambito sono riportate nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

7.2 Capacità edificatoria

Il Documento di Piano assegna di massima a tutti gli Ambiti di Trasformazione un identico **indice proprio** di edificabilità territoriale pari a:

Ut = 0,30 mq/mq

Per procedere all'attuazione degli interventi, i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione di un **indice minimo** pari a:

Ut = 0,40 mq/mq

I piani attuativi potranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria superiore a quella determinata dall'applicazione dell'indice minimo, fino al raggiungimento dell'indice massimo pari a:

Ut = 0,50 mq/mq

7.3 Modalità di applicazione degli indici

Le modalità di applicazione degli indici proprio ed aggiuntivi sono specificate nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione raccolte nell'Allegato 1.

In generale per il conseguimento degli indici minimo e massimo, alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio dovrà essere sommata quella determinata dal trasferimento entro l'Ambito di Trasformazione della SLP generata dalle aree individuate dal Piano dei Servizi, in applicazione del principio della perequazione di cui al successivo art. 8.

Agli Ambiti di recupero delle aree dismesse (AT 4, AT 5, AT 14, AT 16 e AT 17) ed agli Ambiti a prevalente finalità pubblica (AT 6 e AT 7) l'indice minimo **Ut = 0,40 mq/mq** viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione. Lo stesso indice viene anche assegnato per l'insediamento delle attività manifatturiere. A tal fine le convenzioni dei piani attuativi devono prevedere l'obbligo per il soggetto attuatore di fornire adeguate garanzie relativamente alla finalizzazione dell'intervento prima del rilascio dei permessi di costruire. Il tutto come meglio precisato nelle schede riportate nell'Allegato 1.

Agli Ambiti ai quali è assegnata come destinazione principale la residenza (Gf 1) l'indice minimo **Ut = 0,40 mq/mq** viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione quando il soggetto attuatore si impegna a realizzare il 50% della capacità edificatoria totale di progetto nella forma dell'edilizia sociale. Gli interventi di edilizia sociale saranno finalizzati alla realizzazione di dell'edilizia convenzionata in cessione a prezzi inferiori a quelli del mercato o in locazione con patto di futura vendita, in locazione a canone moderato o concordato, il tutto secondo quanto stabilito da appositi atti o regolamenti comunali in materia.

In alternativa ai piani attuativi, per l'attuazione degli interventi potrà essere proposta l'adozione dei Programmi Integrati di Intervento secondo quanto disposto al successivo art. 12. Detti Programmi potranno prevedere l'**innalzamento dell'indice massimo** fino a:

Ut = 0,65 mq/mq

con le modalità indicate nel citato art. 12.

7.4 Conservazione dei fabbricati e delle SLP esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Nelle schede contenute nell'Allegato 1 sono individuati gli Ambiti di Trasformazione nei quali ricadono fabbricati la cui conservazione è prescritta o consentita.

Salvo diversa indicazione contenuta nelle schede riportate nell'Allegato 1, in caso di conservazione parziale o totale delle superfici lorde di pavimento esistenti, queste verranno rapportate alla quota percentualmente corrispondente della superficie territoriale, applicando gli indici di piano alla sola parte residua di quest'ultima, secondo lo schema di seguito riportato:

SLP conservata / SLP totale esistente = x%

St * x% = Y (quota parte della St corrispondente alla SLP conservata)

SLP nuova edificabile = (St - y) * Ut

La modalità di calcolo sopra descritta si adotta in alternativa all'applicazione degli indici di edificabilità

assegnati all'Ambito di Trasformazione, quando ritenuto vantaggioso dal Comune o dal soggetto attuatore.

...OMISSIS...

ALLEGATO 1 - "SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE"

...OMISSIS...

AMBITO AT1 – FRONTE OVEST

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1.1 Stato attuale

L'area si trova nella parte di più recente edificazione, ove l'espansione della città è ancora in corso e tende a riempire il margine del tessuto edificato, disegnato come un lungo rettangolo che delimita il fronte urbano dal cimitero parco, a sud, fino all'area del Parco Altomilanese, a nord.

Si tratta di uno spazio inedificato di forma regolare, perfettamente coerente col disegno della maglia urbana, della quale occupa un grande riquadro di circa 250 metri di lato. È affacciato a nord sulla via Novara e si atesta ad ovest sul confine della città.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Completare il tessuto residenziale mantenendo la regolarità della maglia urbana e qualificando il fronte urbano verso la campagna.
- * Qualificare il fronte su via Novara come porta della città, valutando la possibilità di collocarvi anche funzioni non residenziali.
- * Contribuire alle politiche sociali per la casa modulando la produzione di nuovi alloggi in rapporto alle diverse capacità di accesso al mercato.
- * Realizzare spazi pubblici di estensione e collocazione adeguata a dare risposta alle aspettative di spazi di aggregazione del quartiere.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



2.1 Indirizzi per pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Perseguire la continuità con l'esistente riprendendone gli allineamenti, le geometrie e la partizione. Caratterizzare diversamente i margini dell'Ambito con riguardo alla loro diversa collocazione:

- * a nord, su via Novara, favorire la vitalità urbana della strada promuovendo l'insediamento di funzioni diverse dalla residenza indirizzando a tal fine la distribuzione planivolumetrica;
- * ad ovest considerare l'effetto paesaggistico del fronte urbano, destinato a segnare il confine fisico della città, percepibile anche da grande distanza e favorire il prolungamento della via Padre Marcolini;
- * ad est favorire la continuità del sistema dei percorsi verdi di quartiere indicato dal Piano dei Servizi e realizzare spazi pubblici da qualificare come confortevoli luoghi di ritrovo .

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	70%	L'Ambito presenta una chiara vocazione residenziale, coerentemente coi caratteri del quartiere e con le condizioni di accessibilità e circolazione..
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4.1), attività terziarie (Gf 3)	30%	Le funzioni complementari possono giocare un ruolo importante nella qualificazione del fronte su via Novara e risultare più adattabili alla presenza delle attività produttive insediate nell'isolato adiacente.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	72.610
Ut proprio (mq/mq)	0,30
Ut minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	Da 29.040 a 36.300
Rc	50%
H (m)	20

3.2 Destinazioni escluse

Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)	L'insediamento di impianti produttivi in un quartiere a prevalenza residenziale risulta indesiderabile
Pubblici esercizi di maggiori dimensioni (Gf 2.4)	Anche questi potrebbero risultare in contrasto col carattere prevalentemente residenziale del quartiere.

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), preferibilmente da localizzare su via Novara, entro il limite complessivo di mq 2.500 di SV.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Realizzazione di una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 20% della capacità edificatoria prevista in ciascun comparto di piano attuativo, salva la facoltà di realizzazione di una quota maggiore in applicazione delle disposizioni contenute all'art. 7.2 dei CTA.

Costituisce obiettivo prioritario dell'attuazione dell'Ambito la connessione di via Padre Marcolini con la via Novara. Pertanto le convenzioni dei piani attuativi dovranno prevedere la copertura dei costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere.

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

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 3

Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 20.000

...OMISSIS...

ESTRATTO DELLE N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE

...OMISSIS...

Art. 26 Boschi e alberi monumentali

26.1 Alle aree boscate individuate ai sensi dell'art. 1ter della LR 8/76 e successive modificazioni e integrazioni, riportate nelle tavole di Piano (DA.02) si applicano le disposizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale provinciale.

Nel caso di interventi di trasformazione delle aree boscate, in quanto consentite, si applicano le misure di compensazione indicate nel vigente Piano di Indirizzo Forestale.

26.2 Agli alberi monumentali individuati si applica la disciplina di salvaguardia dettata dal PTCP, all'art. 65 delle relative NTA, o la più specifica disciplina eventualmente dettata dai regolamenti comunali.

Art. 27 Aree di interesse archeologico

Nella tavola RA.07 sono individuate le aree di interesse archeologico.

Ai fini di salvaguardare il patrimonio archeologico, per tutti gli interventi edilizi che comportano l'effettuazione di scavi dovrà essere data essere tempestivamente comunicazione dell'inizio dei lavori alla competente autorità locale

...OMISSIS...

Art. 29 Fasce di rispetto

29.1 Disposizioni generali per le fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

Quando la modifica delle infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti comporta la modifica delle relative fasce di rispetto, questa si intende assunta nel presente Piano delle Regole.

Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle fasce di rispetto ma individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità o per la verifica della SL esistente, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta fascia. Del pari, nei casi di terreni agricoli ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, la relativa superficie potrà essere conteggiata ai fini dell'applicazione degli indici e parametri che regolano l'edificazione in zona agricola, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta fascia.

Nel caso di lotti individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva interamente ricompresi nelle fasce di rispetto, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità o per la verifica della SL esistente, i diritti edificatori così generati potranno essere realizzati all'interno di lotti adiacenti.

29.2 Fascia di rispetto ferroviario

L'edificazione in fascia di rispetto ferroviario, definita in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno del fascio, è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario stesso.

29.3 Aree per la mobilità e fasce di rispetto stradale

Le superfici identificate come "Sedime stradale" sono utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o nuove strade.

L'indicazione delle aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.

Alle aree per la mobilità si applicano inoltre le disposizioni contenute nella normativa del Piano dei Servizi, all'art. 13.

Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono anch'esse inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, secondo quanto disposto all'art. 22 delle presenti norme.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione conservativa, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e di ampliamento.

Le fasce di rispetto, ancorché inedificabili, sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finite, secondo i parametri delle stesse.

All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza e/o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.

Le recinzioni esistenti alla data di prima adozione del PGT ricadenti all'interno di fasce di rispetto potranno essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla loro conservazione e completamento. Nei casi di demolizione e sostituzione delle suddette recinzioni, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada, ad eccezione dei casi di documentata incompatibilità di tali interventi dovuta alla posizione nel lotto di fabbricati preesistenti alla data di prima adozione del PGT

La disciplina delle fasce di rispetto stradale si applica al corridoio di salvaguardia infrastrutturale individuato nella Tav. RP01 per la realizzazione della "Variante del Sempione".

29.4 Fascia di rispetto cimiteriale

La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno; di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo, fatte salve le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.

La disciplina di intervento nelle fasce di rispetto cimiteriale è dettata dall'art. 338 del RD 27 luglio 1934, n° 1265 (testo unico delle leggi sanitarie).

29.5 Fascia di rispetto degli elettrodotti

Nella tavola DA03 sono indicativamente riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

...OMISSIS...

Estratto delle N.T.A. del Piano dei Servizi:

...OMISSIS...

Art. 13 Aree per la mobilità

13.1 Disposizioni generali

Nella tavola di piano (SP.01) sono indicativamente individuate le aree necessarie alla realizzazione delle nuove sedi viarie o all'ampliamento delle strade esistenti. Le superfici identificate come "Aree per la mobilità" sono utilizzate, nello stato di fatto, come sede stradale ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o nuove strade. L'indicazione di Aree per la mobilità costituisce limite di assoluta inedificabilità per l'area interessata.

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali, contenuta nelle tavole di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti.

13.2 Progetto Sabotino

Nella tavola di piano (SP.01) è individuato l'ambito riservato alla riqualificazione di viale Sabotino, perimetrato sulla base dello studio di fattibilità approvato dalla Giunta Comunale coerentemente coi contenuti del PGTU approvato dal Consiglio Comunale.

Il PGTU e lo studio di fattibilità costituiscono i riferimenti per orientare la redazione dei progetti di riorganizzazione del viale da realizzare in connessione con l'insediamento delle attività commerciali ed in generale con l'approvazione dei piani attuativi.

Le aree ricadenti all'interno di tale ambito sono considerate quali aree riservate all'urbanizzazione primaria.

13.3 Progetto Saronnese

Gli interventi di riqualificazione dell'asta della SS 527 (Strada Saronnese) sono indicati dal PGTU approvato dal Consiglio Comunale e dagli strumenti attuativi conseguenti. Detto piano e gli studi ad esso correlati costituiscono i riferimenti per orientare la redazione dei progetti di riorganizzazione del viale da realizzare in connessione con l'insediamento delle attività commerciali ed in generale con l'approvazione dei piani attuativi.

Ove previsto dalle schede degli Ambiti di Trasformazione riportate in Allegato ai CTA del Documento di Piano, ai soggetti attuatori di detti Ambiti sarà richiesto di partecipare alla riorganizzazione dell'asta viaria con modalità da definire nel corso del processo negoziale.

13.4 Perimetro del centro abitato

Il Piano dei Servizi individua il perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Codice della Strada, riportandolo nella tavola di Piano (SP.01).

L'area compresa all'interno del perimetro del Centro Abitato viene inoltre classificata come Zona di Particolare Rilevanza Urbanistica ai sensi della legge 122/89.

Il perimetro potrà essere variato dagli strumenti di pianificazione di settore, come previsto dalla disciplina relativa.

...OMISSIS...

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il presente certificato viene redatto ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

SETTORE ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO
IL DIRIGENTE

Arch. Rossella De Zotti

Responsabile del procedimento: Maurizio Tomio tel.
0331/471100

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate.
Originale conservato presso l'ente emittente

