

LegnanoNews

Le news di Legnano e dell'Alto Milanese

Legnano città dei centri commerciali? Ecco cosa prevede il nuovo PGT

Leda Mocchetti · Wednesday, December 27th, 2023

Quello appena adottato a Legnano, una volta arrivato al termine dell'iter, **sarà il PGT dei centri commerciali**? La domanda rimbalza ormai da mesi, da quando ad inizio agosto Palazzo Malinverni ha alzato il sipario sul nuovo piano di governo del territorio con la pubblicazione dei relativi documenti. Con risposte, non c'è nemmeno bisogno di dirlo, radicalmente diverse tra maggioranza e opposizioni. **LegnanoNews ha provato a tracciare il quadro della situazione** analizzando la normativa di riferimento, il "panorama commerciale" attuale in città e le previsioni del nuovo strumento urbanistico con riguardo agli ambiti di trasformazione, ovvero le aree principali dove si giocherà lo sviluppo della città.

Negozi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali

La materia in Lombardia è regolata dal **Testo Unico in materia di Commercio e Fiere**, che definisce i criteri generali della programmazione regionale in materia di commercio e recepisce le indicazioni della normativa nazionale, che suddivide le attività commerciali in **esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali**.

Quello che fa la differenza è la superficie di vendita. Gli **esercizi di vicinato**, nei comuni con più di 10mila abitanti come Legnano, sono negozi con superficie di vendita **non superiore a 250 metri quadri**. Per le **medie strutture di vendita**, invece, si parla di una superficie di vendita **superiore a 250 metri quadri fino ad un massimo di 2.500**. La superficie di vendita delle **grandi strutture di vendita**, poi, superano i **2.500 metri quadri**. Per **centro commerciale**, infine, si parla di una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e utilizzano infrastrutture e spazi di servizio comuni.

A loro volta, nel PGT di Legnano **le medie strutture di vendita vengono divise in tre livelli**: quelle di 1° livello hanno una superficie di vendita fino ad 800 metri quadri, che sale a 1.500 per quelle di 2° livello e a 2.500 per quelle di 3° livello.

Il commercio di vicinato a Legnano

A Legnano è **"boom" di negozi di vicinato**: al 30 giugno scorso, infatti, in base ai dati dell'**Osservatorio Regionale del Commercio**, le vetrine erano **763, il numero più alto registrato negli ultimi 20 anni**, arco temporale che ha fatto segnare **una crescita quasi del 50% per gli**

esercizi di vicinato mentre le medie strutture di vendita passavano dalle 61 del 2003 alle 47 attuali e le grandi strutture di vendita rimanevano stabilmente tra i cinque e i sei punti vendita.

Se è vero che **i numeri allontanano lo “spettro” dell’invasione dei centri commerciali**, però, è vero anche che il commercio di vicinato, a Legnano come un po’ dappertutto, non è più (solo) quello a cui siamo abituati a pensare. **Che anche le vetrine cambino, del resto, non stupisce più di tanto ai tempi di Amazon e dei supermall** come l’ultimo nato Merlata Bloom, che nel giro di due settimane dall’apertura ha fatto registrare più di mezzo milione di visitatori con i suoi 70mila metri quadri dedicati alla vendita al dettaglio.

Negli anni al commercio di vicinato di Legnano è venuto a mancare il ricambio generazionale, e anche se i negozi restano tanti, come le vetrine che soprattutto in centro difficilmente restano vuote per molto tempo, spesso **i negozi tradizionali non vengono più sostituiti come invece avveniva una volta**: manca, insomma, il ricambio articolo su articolo, mentre aumentano le catene.

“Boom” di negozi di vicinato a Legnano: mai così tanti dal 2003. Ma le vetrine non sono più quelle di una volta

Le aree a destinazione commerciale nel nuovo PGT

La premessa è che parlare di **destinazione commerciale non vuol dire necessariamente supermercato**: un’area che sulla carta ha destinazione commerciale, infatti, nella realtà potrebbe tradursi, per fare un esempio, in una palestra.

Guardando agli ambiti di trasformazione – il cui quadro è poi completato dalle **29 schede piani attuativi inserite nel nuovo PGT**, cui dovranno conformarsi gli interventi per le relative aree, per i quali servirà un’apposita convenzione -, rispetto al PGT 2.0, ovvero alla variante “varata” anni fa dall’amministrazione guidata da Alberto Centinaio e attualmente vigente, **dal nuovo strumento urbanistico è stato eliminato l’ex At1**, che riguardava l’area compresa tra la via Novara a nord e il confine della città ad ovest. Lì il piano di governo del territorio prevedeva per i progetti una superficie coperta tra i 29mila e i 36mila metri quadri circa, il 30% dei quali a destinazione commerciale con la possibilità di insediare medie strutture di vendita di 1° livello, fino ad un totale di 2.500 metri quadri di superficie di vendita.

Quelli che nel PGT 2.0 erano l’AT2 e l’AT3, invece, **nel nuovo piano di governo del territorio sono confluiti in unico ambito di trasformazione: l’AT4**. L’area interessata è quella tra via Liguria, viale Sabotino e la SP12, una delle più discusse negli ultimi mesi. Per questi due ambiti di trasformazione il precedente strumento urbanistico parlava, rispettivamente, di possibili superfici coperte a destinazione commerciale per una metratura tra i 15.700 e i 19.600 metri quadri e tra i 4.200 e i 5.300 metri quadri circa. Nell’ex AT2 era ammessa la presenza di **una sola grande struttura di vendita entro il limite complessivo di 7mila metri quadri di superficie di vendita**, mentre nell’ex AT3 era possibile solo l’insediamento di attività di vicinato. Il nuovo PGT per l’AT4 prevede, invece, una superficie lorda di 16.625, consentendo tra le destinazioni d’uso ammesse l’insediamento di medie strutture di vendita di 1°, 2° e 3° livello, negozi di vicinato ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande ma non più quello di grandi strutture di vendita.



L'ambito di trasformazione di via Liguria

L'ex AT4, invece, ovvero l'ambito di trasformazione nel quale rientrava la ex Manifattura, era ammesso l'insediamento di **medie strutture di vendita di 1° livello fino ad un massimo di 1.500 metri quadri**: per le medie strutture di vendita di 2° e 3° livello, invece, invece, **sarebbe servito un piano integrato di intervento**. Nel nuovo PGT la ex Manifattura fa parte dell'AT9, per cui si parla di progetti per una superficie coperta massima di 38.500 metri quadri. All'interno di questa metratura, **la destinazione commerciale resta una delle funzioni ammesse**, accanto, ad esempio a quella residenziale per cui è previsto un limite massimo del 35%: sono ammessi negozi di vicinato, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e medie strutture di vendita di 1°, 2° e 3° livello.

Quelle che nel PGT 2.0 era l'AT5, invece, nel PGT appena adottato è stato "spacchettato" in sei diversi ambiti: si tratta di un'area già oggetto di un masterplan, per cui **si procederà come da convenzione stipulata tra i proprietari e Palazzo Malinverni**. L'ex AT6, invece, nel PGT 2.0 comprendeva l'area dell'ex Ospedale di Legnano: lì tra le destinazioni ammesse c'era anche quella commerciale, ma esclusivamente sotto forma di esercizi di vicinato. Nel nuovo piano di governo del territorio, invece, la scelta è stata quella di **stralciare questo ambito di trasformazione**, scegliendo di farne un'area dove inserire funzioni e servizi pubblici per la città e il territorio, a partire dalla Casa e dall'Ospedale di Comunità.



L'ex ambito di trasformazione del vecchio ospedale

Stessa sorte per l'ex AT7, ovvero quello in cui rientrava la ex Caserma Cadorna, dove lo strumento di governo del territorio varato negli anni passati consentiva l'insediamento di una singola media struttura di vendita di 3° livello non alimentare con superficie di vendita di 2.500 metri quadri. **Anche in questo caso la scelta di Palazzo Malinverni è stata quella di eliminare l'ambito**, puntando sull'insediamento di servizi e funzioni pubbliche con valenza sovracomunale.

Novità anche per l'ex AT8, quello che riguarda il comparto produttivo di via Quasimodo, diventato AT18 nel nuovo PGT, e per l'ex AT9, ovvero il comparto produttivo di via Jucker, che nello strumento urbanistico appena adottato è l'AT17. Per queste due area, infatti, il PGT 2.0 prevedeva destinazione commerciale per il 20% delle superfici di progetto e ammetteva medie strutture di vendita di 1° livello fino ad un totale di 1.500 metri quadri, mentre **nel nuovo PGT né in via Quasimodo né in via Jucker è ammessa la destinazione commerciale**.

L'ex AT10 a nord del Sabotino, invece, nel nuovo PGT è l'AT1: nell'area via Agosti il piano di governo del territorio che Legnano di appresta a mandare in pensione ammetteva **medie strutture di vendita di 3° livello fino ad un'estensione complessiva di 2.500 metri quadri**, con un massimale di destinazione commerciale tra poco meno di 7mila e poco più di 8.500 metri quadri totali. Il nuovo PGT, invece, ammette medie strutture di vendita di 1°, 2° e 3° livello, negozi di vicinato ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande fino ad un massimo di **4.750 metri quadri di superficie coperta**.

Ancora, nell'ex AT11, l'ambito degli impianti sportivi comunali di Mazzafame, si parlava di metrature commerciali tra i 4.300 e 5.500 metri quadri circa ed erano ammesse medie strutture di vendita di 1° livello entro il limite complessivo di 1.500 metri quadri di superficie di vendita. **Nel nuovo PGT, invece, questo ambito di trasformazione è stato eliminato**. Per l'ex AT12, invece, **ovvero quello lungo via Sabotino** dove ha recentemente aperto i battenti un punto vendita MD,

non ci saranno novità: per quest'area, infatti, **esiste già una convenzione** e, salvo il caso di mancata attuazione, si procederà secondo quanto stabilito dal documento.

L'ex AT13, ovvero l'ambito in cui rientra la ex Gianazza che nel nuovo strumento urbanistico è diventato AT19, vedrà Legnano camminare di pari passo con Cerro Maggiore, l'altro comune sul quale insiste l'area. Per questo ambito, peraltro, già a settembre dello scorso anno era stato approvato un [documento di inquadramento per la programmazione integrata di intervento](#) sulla base del quale **entro tre anni dall'adozione del nuovo PGT potrà essere presentata una proposta di programma integrato di intervento**.



L'ambito di trasformazione della ex Gianazza

Per l'ex AT16 diventato nel nuovo strumento urbanistico AT2, cioè l'area che dell'ex **Giovanni Crespi**, il PGT 2.0 ammetteva la destinazione commerciale, insieme alle attività terziarie e ai pubblici esercizi, per l'80% dell'area: si parla di una metratura massima tra poco meno di 9mila e poco più di 11mila metri quadri. Il documento per l'ex sito produttivo ammetteva **medie strutture di vendita di 3° livello fino ad una estensione complessiva di 2.500 metri quadri di superficie di vendita**. Il nuovo PGT prevede invece progetti con **una superficie coperta massimo di 4.750 metri quadri** e annovera tra le destinazioni **ammesse medie strutture di vendita di 1°, 2° e 3° livello, negozi di vicinato ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande**.

L'ex AT17, ovvero l'area di **via Gabinella**, la variante PGT approvata dalla giunta Centinaio prevedeva **destinazione commerciale per superfici tra i 2.300 e i 2.900 metri quadri circa**, ammettendo **medie strutture di vendita di 3° livello** fino ad una estensione complessiva di 2.500 metri quadri di superficie di vendita. Il nuovo strumento urbanistico, invece, parla di progetti per **una superficie coperta massimo di 4.150 metri quadri**, ammettendo tra le destinazioni d'uso complementari anche le **medie strutture di vendita di 1° livello, negozi di vicinato ed esercizi**

per la somministrazione di alimenti e bevande.

Discorso a parte meritano, infine, **l'AT14 e l'AT15, ovvero quelli relativi alla ex Franco Tosi e all'ex Dopolavoro Tosi**. L'area dell'ex colosso industriale nel PGT 2.0 era divisa in quattro diversi settori: gli uffici direzionali a nord, la parte settentrionale e quella meridionale ad est della ferrovia e la parte ad ovest della ferrovia. Guardando al commerciale, **erano ammesse medie strutture di vendita di 1° livello entro il limite di 2mila metri quadri di superficie di vendita** da insediare nella parte meridionale ad est della ferrovia mentre negli uffici direzionali era consentito **l'insediamento di una struttura al piano terra del fabbricato principale per una superficie di vendita pari a mille metri quadri**. Nell'ex Dopolavoro Tosi, invece, tutte le destinazioni d'uso erano consentite «purché compatibili con l'obiettivo della conservazione del fabbricato Franco Tosi» ed erano **ammesse medie strutture di vendita di 1° livello entro il limite di 2mila metri quadri di superficie di vendita**.

Il nuovo piano di governo del territorio, invece, **“spacchetta” l'area ex Tosi in tre diversi ambiti di trasformazione, cui continua ad aggiungersi quello relativo all'ex Dopolavoro Tosi**. Per le ex palazzine Trifone e per l'area nord della ex Franco Tosi si parla, rispettivamente, di progetti per una superficie coperta massima di 24.510 e 42.750 metri quadri: tra le destinazioni d'uso ammesse ci sono anche **negozi di vicinato, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e medie strutture di vendita di primo livello**. Nell'area sud della ex Franco Tosi, invece, sono previsti progetti fino ad una superficie coperta di 38mila metri quadri e tra le possibili destinazioni, oltre a quelle previste per le altre due aree dell'ex colosso industriale, **ci sono anche medie strutture di vendita di secondo e terzo livello**. Quanto all'ex Dopolavoro Tosi, infine, la superficie lorda per i progetti ha un tetto di 10.925 metri quadri e nel ventaglio di destinazioni d'uso ammesse, guardando al commerciale, figurano **negozi di vicinato, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e medie strutture di vendita di primo livello**.

Foto in copertina tratta da Google Earth

This entry was posted on Wednesday, December 27th, 2023 at 7:29 pm and is filed under [Legnano](#). You can follow any responses to this entry through the [Comments \(RSS\)](#) feed. You can leave a response, or [trackback](#) from your own site.