



Città di Legnano
ASSESSORATO ALLA CITTÀ FUTURA

PGT LEGNANO

VARIANTE GENERALE AL PGT

DP DOCUMENTO DI PIANO

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

ALLEGATI

Schede AT

Documento emendato con Delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 5 dicembre 2023, immediatamente eseguibile, relativa alla "Adozione del Nuovo Documento di Piano e delle varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT - Piano di Governo del Territorio".

ADOZIONE con DCC n. __ del __ / __ / _____

APPROVAZIONE con DCC n. __ del __ / __ / _____


pgt.legnano.org

Documento emendato con Delibera di Consiglio Comunale n. 183 del 5 dicembre 2023, immediatamente eseguibile, relativa alla "Adozione del Nuovo Documento di Piano e delle varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT - Piano di Governo del Territorio".

Le parti del documento che hanno subito modifiche/integrazioni sono evidenziate in colore grigio, sia nell'indice che nella pagina corrispondente alla modifica/integrazione.

Le parti testuali che sono state cancellate sono indicate con testo barrato in rosso (es: ~~testo eliminato~~).

Le parti testuali che sono state integrate sono riportate con testo di colore rosso (es: **testo aggiunto**).

Le modifiche grafiche che sono state apportate sono indicate con un cerchio di colore rosso (es: )

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_TE_03

Data elaborazione: ottobre 2023

INDICE

SCHEDA AT- AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AT 1 Via Agosti	6
AT 2 Ex Crespi	10
AT 3 Via Menotti	14
AT 4 Via Liguria	18
AT 5 Ex palazzine Trifone - Uffici ex Tosi	22
AT 6 Ex Tosi Nord	26
AT 7 Ex Tosi Sud	30
AT 8 Ex Ansaldo	34
AT 9 Ex Manifattura	38
AT 10 Dopolavoro Franco Tosi	42
AT 11 Via Gabinella	46
AT 12 Ex Mottana Est	50
AT 13 Ex Mottana Ovest	54
AT 14 Ex Bernocchi Nord	58
AT 15 Ex Bernocchi Centro	62
AT 16 Ex Bernocchi Sud	66
AT 17 Via Juker	70
AT 18 Via Quasimodo	74
AT 19 Ex Gianazza Viale Cadorna	78



DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE AT

AMBITI DI
TRASFORMAZIONE

SCHEDE AT

INTRODUZIONE

Il presente documento "Schede AT" è parte integrante ed essenziale delle presenti Disposizioni attuative del Documento di Piano. I contenuti e le caratteristiche di ogni ambito sono riportati nelle seguenti schede.

Le schede non hanno carattere conformativo, ma di orientamento per la progettazione degli interventi che verranno realizzati attraverso gli strumenti attuativi previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

Esse declinano gli obiettivi proposti per ogni ambito di trasformazione attraverso una serie di elementi costituenti.

In ogni scheda sono contenuti:

- i dati sullo stato di fatto, ricavati dal DBT comunale, da considerarsi come indicativi. La dimensione areale degli ambiti e della SL degli edifici esistenti, se presenti al loro interno, è quella che risulterà dal rilievo strumentale in fase di pianificazione attuativa.
- l'inquadramento dell'area: localizzazione dell'ambito rispetto all'intorno territoriale tramite una mappa di inquadramento, l'estratto di una foto aerea, una breve descrizione del contesto e dello stato di fatto dell'area;
- le strategie per l'ambito, da leggersi in relazione agli obiettivi di carattere generale del Documento di Piano;
- lo schema progettuale finalizzato ad esplicitare graficamente i principali elementi ordinatori e i criteri insediativi per il progetto attuativo;
- alcuni parametri urbanistici che esprimono i limiti dimensionali attribuiti all'ambito di trasformazione, quali riferimento progettuale entro cui la successiva proposta di piano attuativo dovrà dimostrarne la coerenza per il raggiungimento degli obiettivi assegnati;
- la SL massima in progetto indicata nelle schede comprende anche la SL degli edifici esistenti per i quali eventualmente si prescrive il mantenimento e/o recupero;
- una descrizione dei principali vincoli ricadenti nell'ambito.




Gli schemi progettuali proposti per ogni ambito hanno un mero scopo indicativo, finalizzato ad esplicitare i contenuti degli indirizzi progettuali delle schede. La rappresentazione delle informazioni in essi contenute è articolata in base a una legenda unificata, la cui simbologia utilizzata è esplicativa e la sua corretta definizione è demandata alla successiva fase di pianificazione attuativa.

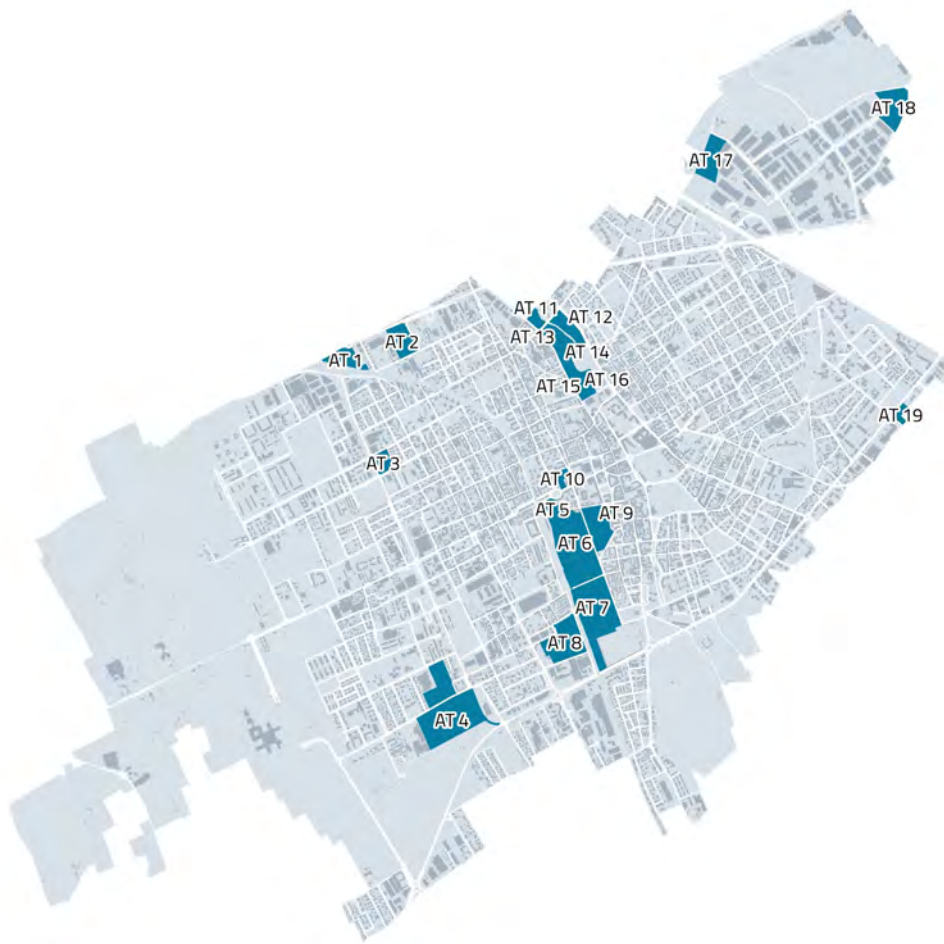
Si intendono prescrittive le indicazioni, puntualmente indicate nelle presenti schede, relative a: edifici e fronti da mantenere, localizzazione di filari alberati e ampiezza delle fasce di tutela e mitigazione ambientale, oltre al rispetto delle superfici minime delle aree verdi a cessione.

Le destinazioni d'uso complementari indicate all'interno delle singole schede sono da intendersi quali "altre destinazioni d'uso insediabili" finalizzate a garantire in fase attuativa una più ampia flessibilità dello sviluppo degli ambiti stessi.

La ST totale delle trasformazioni previste è data dalla somma della ST d'ambito con la ST extra-ambito.

TOTALE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

	ST totale trasformazioni 705.399 mq	ST d'ambito collocata all'interno del perimetro dell'AT) 693.466 mq	ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT) 11.933 mq
	SL massima prevista negli AT 295.250 mq	SL residenziale 85.150 mq	SL altre funzioni 210.100 mq
	Abitanti totali previsti negli AT 1.708 abitanti		



19 AT - Ambiti di Trasformazione

AT 1	Via Agosti	AT 11	Via Gabinella
AT 2	Ex Crespi	AT 12	Ex Mottana Est
AT 3	Via Menotti	AT 13	Ex Mottana Ovest
AT 4	Via Liguria	AT 14	Ex Bernocchi Nord
AT 5	Ex palazzine Trifone - Uffici ex Tosi	AT 15	Ex Bernocchi Centro
AT 6	Ex Tosi Nord	AT 16	Ex Bernocchi Sud
AT 7	Ex Tosi Sud	AT 17	Via Juker
AT 8	Ex Ansaldo	AT 18	Via Quasimodo
AT 9	Ex Manifattura	AT 19	Ex Gianazza Viale Cadorna
AT 10	Dopolavoro Franco Tosi		



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 1

Via Agosti



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Agosti

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 22.408,75 mq

DESCRIZIONE



L'Ambito di Trasformazione è localizzato al vertice dell'Ambito Locale di San Martino, si caratterizza come un unico comparto di forma triangolare che al momento non risulta accessibile attraverso la viabilità pubblica trattandosi di una superficie di natura boschiva. L'area risulta essere uno spazio intercluso tra due grandi infratrutture quali la SS33 del Sempione e il tracciato ferroviario, a est invece è affiancato dalla presenza di una porzione residenziale. L'ambito al suo interno si caratterizza nello stato di fatto come un'area completamente naturale e libera, in quanto costituita da superficie boschiva.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO








ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	22.408,75 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	22.408,75 mq
<hr/>	
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	5.000,00 mq
SL assegnata (95%)	4.750 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	250 mq
<hr/>	
Altezza del fronte (ml)	20 m
<hr/>	
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
<hr/>	
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
<hr/>	
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 55% della ST
<hr/>	
Destinazioni d'uso principali	M1-M2-M3
<hr/>	
Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
<hr/>	
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
<hr/>	
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
<hr/>	

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è commerciale. L'insediamento dovrà distribuirsi in prossimità della SS33 del Sempione e dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere una superficie a verde a cessione non inferiore a 11.715 mq lungo il perimetro sulla SS33 del Sempione e lungo la ferrovia. La configurazione planimetrica dell'area verde potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. La superficie a verde si dovrà configurare come parco urbano. Dovrà quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopedonali e arredo urbano e si dovrà garantire l'accesso ad esso da Via Attilio Agosti attraverso un percorso ciclopedonale nella porzione settentrionale, come indicato nello schema progettuale. Il tracciato dovrà percorrere Via Agosti collegandosi alla ciclabile in previsione su Via Pasubio.

L'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla SS33 del Sempione, costituendosi in continuità ai fronti commerciali già esistenti nei dintorni.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 1

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Boschi PIF trasformabili (Piano di indirizzo forestale), Luoghi delle Battaglie Militari (Art.60 delle NdA del PTM vigente).

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 2

Ex Crespi



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via per Busto Arsizio - Via Monte Lungo

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 27.903,66 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte nord occidentale dell'Ambito di San Martino. Si caratterizza per una forma regolare inserita all'interno di un contesto prettamente produttivo e commerciale. L'area riguarda la porzione di tessuto industriale occupata storicamente dall'Ex Crespi alla quale l'accesso avviene direttamente dalla SS33 del Sempione, oltre che da Via Monte Lungo. Per quanto concerne la composizione interna, l'Ambito risulta urbanizzato quasi nella sua interezza, infatti gli impianti produttivi dismessi sono ancora presenti nell'ambito.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	27.903,66 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	27.903,66 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	5.000,00 mq
SL assegnata (95%)	4.750 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	250 mq

Altezza del fronte (ml)	20 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	60 %
---	------

IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	20 %
--	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 60% della ST
-----------------------------	--

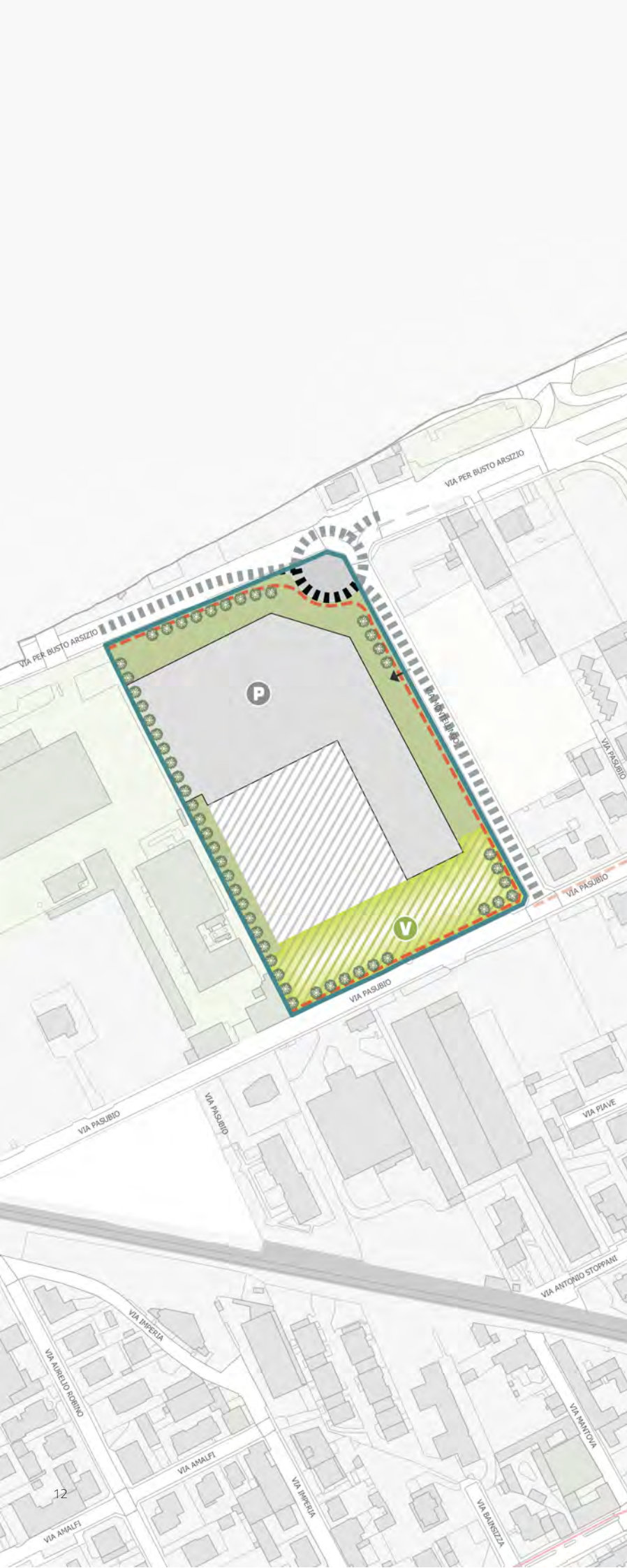
Destinazioni d'uso principali	M1-M2-M3
-------------------------------	----------



Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	--

Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--


Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
--	--

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopeditoni
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è a carattere commerciale. L'insediamento dovrà assicurare un impianto insediativo che valorizzi le funzioni e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento. Il progetto prevede la concentrazione delle volumetrie e le aree a parcheggio sul lato ovest dell'ambito, lasciando così spazio per il verde privato e aree verdi a cessione sui restanti lati.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere una superficie a verde a cessione non inferiore a 5.078 mq. La superficie a verde si dovrà configurare come parco urbano. Dovrà quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopedonali e arredo urbano e si dovrà garantire l'accesso ad esso da Viale Pasubio.

L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via Monte Lungo, tramite una viabilità rinnovata e migliorata mobilità che prevederà l'inserimento di una rotonda nell'incrocio tra la SS33 del Sempione e la stessa Via Monte Lungo, al fine di garantire un'adeguata accessibilità all'insediamento delle nuove funzioni. Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere l'inserimento di percorsi ciclopedonali lungo il perimetro dell'area ad eccezione del lato Ovest, andandosi a ricollegare alla rete di mobilità dolce già esistente in Via Monte Lungo.

Sono a carico dell'operatore gli interventi all'esterno del perimetro dell'ambito quali la realizzazione di un percorso ciclabile minimo 450 m che percorrerà Viale Pasubio.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 2

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Luoghi delle Battaglie Militari (Art.60 delle Nda del PTM vigente).

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 3

Via Menotti



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Menotti - Via Sauro Nazario

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Mazzafame

DATI

ST - Superficie Territoriale: 14.706,81 mq

DESCRIZIONE



L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte ovest dell'Ambito Locale di Mazzafame. L'ambito si posiziona lungo Viale Sabotino, importante arteria veicolare e strada d'accesso al contesto di progetto. L'area al proprio interno presenta un'ampia area a verde libera. L'ambito nel suo complesso presenta una forma regolare inserita all'interno un contesto produttivo-residenziale. L'accessibilità può avvenire sia da Via Menotti che da Via Sauro.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO




ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	19.043,84 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	14.706,81 mq
ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)	4.337,03 mq
<hr/>	
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	4.000,00 mq
SL assegnata (95%)	3.800 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	200 mq
<hr/>	
Altezza del fronte (ml)	20 m
<hr/>	
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
<hr/>	
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
<hr/>	
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 60% della ST
<hr/>	
Destinazioni d'uso principali	M1-M2-M3
<hr/>	
Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
<hr/>	
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
<hr/>	
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
<hr/>	
Riferimento convenzione	Convenzione del 12/11/2020

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è a carattere commerciale.

L'insediamento dovrà distribuirsi esclusivamente nella porzione est rispetto a Viale Sabotino e dovrà comunque avere un impianto insediativo in linea con il contesto di inserimento del progetto.

L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Viale Sabotino e da Via Nazario Sauro. A carico del soggetto attuatore sono alcuni interventi di natura viabilistica: due rotatorie, una posta all'incrocio tra Viale Sabotino e Via Ciro Menotti e una seconda all'incrocio tra lo stesso Viale Sabotino e Via Bainsizza, una strada adiacente all'ambito in oggetto collegando Via Ciro Menotti a Via Nazario Sauro.

La Variante generale al PGT ha previsto un ingombro della nuova strada pari a massimo 2.315 mq su suolo agricolo o naturale, ai sensi dei criteri regionali di riduzione del consumo di suolo vigenti. Solo nel caso in cui in fase di pianificazione attuativa il progetto della strada interesserà una superficie superiore a quella sopra indicata, e non viceversa, essa dovrà essere decurtata dall'area di concentrazione volumetrica come indicata nello schema progettuale riportato nella presente scheda.

Questi interventi daranno modo di modificare la viabilità esistente per renderla consona ad ospitare le nuove funzioni senza andare a gravare sulla rete di mobilità esistente. Anche la rete di mobilità dolce verrà arricchita con nuovi tratti sia dentro al comparto che fuori comparto, come il tratto su Viale Sabotino tra Via Nazario Sauro e Via Bainsizza (di minimo 250 m).

Dovranno essere previste idonee misure per la mitigazione lungo gli assi stradali esistenti e di progetto, tramite la piantumazione di filari alberati.

Al di là di Viale Sabotino, fuori dal comparto di intervento, a carico del soggetto attuatore, è la riqualificazione del parcheggio esistente nella porzione nord dello stesso e prevedere un'area verde dotata di percorso ciclabile che andrà a collegarsi con la rete ciclabile esistente, oltre che la piantumazione di alberi e l'aggiunta di arredo urbano.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 4

Via Liguria



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Parma - Via Liguria

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Paolo-San Bernardino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 135.250,50 mq

DESCRIZIONE



L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte ovest del quartiere di San Paolo San Bernardino. L'ambito viene attraversato da Via Liguria creando due parti. La prima a nord caratterizzata allo stato di fatto come un'area di natura boschiva, anche l'area a sud ha carattere completamente naturale e libero. L'area a nord si inserisce in un contesto prettamente residenziale, mentre l'area a sud in un contesto produttivo e naturale a sud. L'accessibilità all'area a nord può avvenire da via Parma e Via Liguria, mentre all'area a sud esclusivamente da Via Liguria.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	135.250,50 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	135.250,50 mq
<hr/>	
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	17.500,00 mq
SL assegnata (95%)	16.625 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	875 mq
<hr/>	
Altezza del fronte (ml)	20 m
<hr/>	
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
<hr/>	
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
<hr/>	
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 20% della ST
<hr/>	
Destinazioni d'uso principali	M1-M2-M3-FS-FC-G
<hr/>	
Destinazioni d'uso complementari	T1-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
<hr/>	
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
<hr/>	
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
<hr/>	

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione è Commerciale.

Si dovrà assicurare un impianto insediativo che valorizzi le nuove funzioni insediate e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento. Il progetto dovrà prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano fruibile, con una ST minima di 5.000 mq la cui configurazione planimetrica potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione del AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. Dovrà inoltre essere prevista una fascia a verde e la piantumazione di alberi sul lato meridionale al fine di mitigare e schermare l'impatto che le funzioni commerciali potrebbero avere sulla zona abitativa. Infine, a carico del soggetto attuatore è la realizzazione di un parcheggio lungo Via Parma. L'accesso all'ambito dovrà avvenire per entrambe le porzioni da Viale Liguria. L'intera porzione a sud potrà ospitare l'insediamento di un campo fotovoltaico. Si dovrà assicurare comunque una sufficiente e corretta mitigazione di questa ultima funzione rispetto alle attività nelle vicinanze, attraverso una fascia di area a verde privato lungo Via Liguria ed essere previste idonee misure per la mitigazione e la corretta schermatura anche grazie alla piantumazione di filari alberati.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere una nuova strada che si porrà come proseguimento di Viale Sabotino andandosi a riallacciare con la SP12 attraverso due roatorie, una in corrispondenza dell'incrocio con Via Liguria a nord e dell'incrocio con la SP 12 a sud.

Saranno previsti, inoltre, percorsi ciclopedonali lungo la stessa strada di nuova previsione e lungo la porzione di Viale Sabotino fino all'incrocio con Via Parma. Lo schema prevede anche la creazione di filari alberati con lo scopo di mitigazione della mobilità in corrispondenza del parcheggio adiacente all'INPS. La Variante generale al PGT ha previsto un ingombro della nuova strada pari a massimo 5482 mq su suolo agricolo o naturale, ai sensi dei criteri regionali di riduzione del consumo di suolo vigenti. Solo nel caso in cui in fase di pianificazione attuativa il progetto della strada interesserà una superficie superiore a quella sopra indicata, e non viceversa, essa dovrà essere decurtata dall'area di concentrazione volumetrica come indicata nello schema progettuale riportato nella presente scheda. Sono a carico dell'operatore gli interventi all'esterno del perimetro dell'ambito quali la realizzazione di un percorso ciclabile di 250 m lungo Viale Sabotino.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Percorsi di interesse storico paesaggistico (Art. 59 delle Nda del PTM vigente), Prossimità area a rischio archeologico (Art.56 delle Nda del PTM vigente), Fascia di Rispetto degli Elettrodotti.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 5

Ex palazzine Trifone -
Uffici ex Tosi



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Piazza Monumento

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Centro

DATI

ST - Superficie Territoriale: 11.254,22 mq

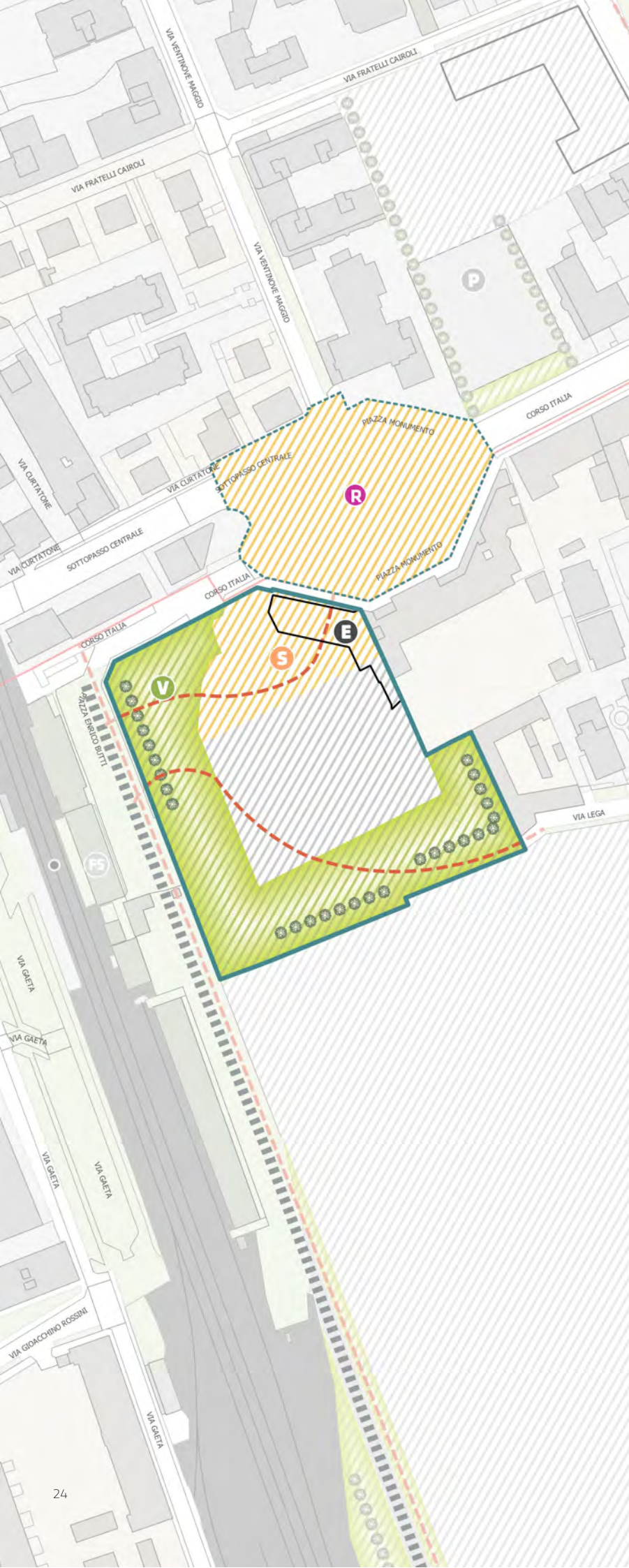
DESCRIZIONE



L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte ovest dell'Ambito Locale Centro. L'area si trova in una posizione strategica per la città, in quanto si trova in prossimità della Stazione di Legnano oggetto di strategia LUM, inoltre confina a nord con Piazza Monumento. L'area si configura come un'ambito già urbanizzato e caratterizzato dalla presenza dell'edificio dismesso Ex palazzine Trifone - Uffici ex Tosi, oltre che da una cortina di edifici di valore storico sul lato che si affaccia su Piazza Monumento. L'accessibilità avviene da Piazza Enrico Butti. L'area fa parte di un progetto complesso d'insieme che riguarda diversi Ambiti di Trasformazione.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO


ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	15.905,26 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	11.254,22 mq
ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)	4.651,04 mq
<hr/>	
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	25.800,00 mq
SL assegnata (95%)	24.510 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	1.290 mq
<hr/>	
Altezza del fronte (ml)	No limite
<hr/>	
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
<hr/>	
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
<hr/>	
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 55% della ST
<hr/>	
Destinazioni d'uso principali	T1-T2
<hr/>	
Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-M1-SM-V- Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
<hr/>	
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
<hr/>	
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
<hr/>	

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopdonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione è di carattere terziario. Le destinazioni d'uso proposte in fase attuativa dovranno essere coerenti con le indicazioni e le strategie tematico territoriali previste dal PTM vigente per gli ambiti prossimi ai LUM.

L'insediamento dovrà svilupparsi all'interno della superficie fondiaria indicata nello schema progettuale, corrispondente alla sagoma dell'edificio esistente. Il progetto, nella parte superiore dell'ambito, sarà incentrato alla conservazione degli edifici del fronte su Piazza Monumento, oltre alla creazione di un nuovo spazio pubblico (piazza) all'interno dell'ambito. Il progetto dovrà prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano fruibile, con una ST minima di 5.700 mq la cui configurazione planimetrica potrà essere ulteriormente e definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. Dovrà quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopeditoni e arredo urbano.

Dovranno essere previsti due percorsi ciclopeditoni, uno da Via Lega e la stazione e il secondo da Piazza Monumento alla stazione.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, a carico del soggetto attuatore, fuori dal perimetro dell'ambito, è la riqualificazione della Piazza Monumento.

Il progetto dovrà coordinarsi con i lotti di previsione confinanti a sud (AT 6, AT 7, AT8) al fine di garantire un adeguato accesso veicolare e una continuità ecologica e ambientale.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 5

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Fascia di Rispetto della Ferrovia.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 6

Ex Tosi Nord



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Alberto da Giussano

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Centro

DATI

ST - Superficie Territoriale: 86.670,32 mq

DESCRIZIONE



L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte ovest dell'Ambito Locale Centro. L'area si trova in una posizione strategica per la città, in quanto si trova in prossimità del tracciato ferroviario e della stazione ferroviaria di Legnano oggetto di strategia LUM. L'area si configura come un'ambito già urbanizzato e caratterizzato dalla presenza dell'edifici produttivi. L'accessibilità avviene da Via Alberto da Giussano. L'area fa parte di un progetto complesso d'insieme che riguarda diversi Ambiti di Trasformazione.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	86.670,32 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	86.670,32 mq
<hr/>	
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	45.000,00 mq
SL assegnata (95%)	42.750 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	2.250 mq
<hr/>	
Altezza del fronte (ml)	No limite
<hr/>	
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	70 %
<hr/>	
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	20 %
<hr/>	
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 10% della ST
<hr/>	
Destinazioni d'uso principali	P1
<hr/>	
Destinazioni d'uso complementari	M1-H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
<hr/>	
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
<hr/>	
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
<hr/>	

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopeditoni
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione è a carattere produttivo.

L'insediamento potrà distribuirsi sull'intero ambito di progetto, vista la particolare collocazione dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste ed esistenti, oltre a garantire la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti. Si dovrà inoltre garantire una fascia di area verde a cessione lungo il lato ovest dell'area come da schema progettuale. Questo permetterà la creazione di una nuova strada che permetterà di avere una connessione tra Via San Michele del Carso e Piazza Enrico Butti, dovrà essere prevista un'adeguata fascia verde di mitigazione su entrambi i lati della strada ed attrezzata anche tramite la piantumazione di nuovi alberi lungo il tracciato. Il collegamento che si dovrà creare sarà cruciale per la viabilità della città sia dal punto di vista carrabile, sia tramite la previsione di un percorso ciclopedonale che si andrà ad unire alla rete di mobilità dolce già esistente. L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via Alberto da Giussano.

Inoltre dovranno essere previste idonee misure per la mitigazione rispetto al contesto tramite la previsione di filari alberati lungo tutto il perimetro dell'ambito al fine di schermare l'impatto delle nuove funzioni che si andranno ad insediare, ma anche con l'obiettivo di contenere l'isola di calore urbano che potrebbe essere particolarmente presente lungo la nuova strada e il tracciato ferroviario esistente.

L'ambito dovrà coordinarsi con i lotti di previsione confinanti (AT 5, AT 7, AT 8) a nord e a sud al fine di garantire un adeguato accesso veicolare e una continuità ecologica e ambientale. Sono a carico dell'operatore gli interventi all'esterno del perimetro dell'ambito quali l'ampliamento e la riqualificazione di Via Alberto da Giussano, la rotonda all'incrocio tra Via Alberto da Giussano e Via San Bernardino, in modo da prevedere un sistema della viabilità efficiente e adatto alle funzioni che si insiederanno nell'area.

Per quanto riguarda la mobilità dolce il soggetto attuatore dovrà realizzare un percorso ciclabile di minimo 350 m lungo Via Solferino.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

L'attuazione dell'AT, date le sue dimensioni, le destinazioni d'uso ammesse e la prossimità al LUM, 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", i cui criteri per la sua redazione 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.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Area a rischio archeologico (Art.56 delle NdA del PTM vigente), Fascia di Rispetto della Ferrovia.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 7

Ex Tosi Sud



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Alberto da Giussano - Via San Bernardino

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Centro

DATI

ST - Superficie Territoriale: 122.276,49 mq

DESCRIZIONE



L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte ovest dell'Ambito Locale Centro. L'area si trova in una posizione strategica per la città, in quanto si trova in prossimità del tracciato ferroviario e della stazione ferroviaria di Legnano oggetto di strategia LUM. L'area si configura in due parti divise da Via San Bernardino, la prima a nord caratterizzato dalla presenza di un edificio industriale, anche la parte a sud presenta edifici di carattere produttivo ormai dismessi. L'ambito nella parte sud-est risulta in prossimità del Cimitero di Legnano, mentre nella parte superiore si affianca ad un'area prettamente di carattere residenziale. Questi ultimi sono collegati tra di loro tramite un ponte che sovrasta Via San Bernardino. L'accessibilità all'ambito avviene da Via Alberto da Giussano e da Via San Giovanni Bosco. L'area fa parte di un progetto complesso d'insieme che riguarda diversi Ambiti di Trasformazione.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO










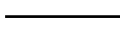










ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	122.276,49 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	122.276,49 mq
<hr/>	
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	40.000,00 mq
SL assegnata (95%)	38.000 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	2.000 mq
<hr/>	
Altezza del fronte (ml)	No limite
<hr/>	
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
<hr/>	
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
<hr/>	
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 60% della ST
<hr/>	
Destinazioni d'uso principali	R (max 75%)
<hr/>	
Destinazioni d'uso complementari	M1-M2-M3-H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
<hr/>	
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
<hr/>	
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	600

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La vocazione principale dell'AT avrà un carattere funzionale residenziale, all'interno del quale potranno trovare spazio differenti destinazioni con l'obiettivo di rigenerare, attraverso la sua trasformazione, un ambito produttivo storico dal forte carattere identitario per l'intera città. Il progetto, vista la collocazione, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione con il contesto. Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato..) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti. La parte nord vedrà il recupero e restauro dell'edificio produttivo esistente da destinare a parcheggio pubblico, a totale carico dell'operatore. Le destinazioni d'uso proposte dovranno essere coerenti con le STTM dal PTM vigente per gli AT prossimi ai LUM. Sul margine ovest dell'ambito, verso la ferrovia, dovrà essere realizzata una strada di collegamento nord-sud, dotata di una fascia verde di mitigazione sul lato interno con una profondità di min 20m, al fine di schermare l'impatto acustico. Il nuovo collegamento sarà fondamentale per la viabilità della città sia dal punto di vista carrabile, sia per la mobilità dolce, grazie al nuovo percorso ciclopedonale previsto lungo di essa. A sud l'insediamento dovrà distribuirsi nell'area a nord est, dando spazio al proseguimento della nuova strada di collegamento con la stazione. Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale il progetto dovrà prevedere un'area verde a cessione, configurata come parco urbano fruibile, con una ST minima di 25.000 mq la cui configurazione planimetrica potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria, non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo. Dovrà essere opportunamente attrezzato con alberature, percorsi ciclopedonali e arredo, garantendone l'accesso da Via S. G. Bosco e Via Cottolengo, oltre che garantire il collegamento con l'area verde dell'AT 8. L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via San Bernardino e Via Alberto da Giussano: entrambe dovranno essere oggetto di allargamento della sezione stradale per garantire un adeguato flusso del traffico a fronte dell'insediamento delle nuove funzioni, oltre alla creazione di una rotatoria tra Via Alberto da Giussano e Via S. G. Bosco. Inoltre, a carico dell'attuatore e' il recupero carrabile e ciclabile del sottopassaggio esistente, riportandolo in funzione per garantire continuità e connessione. Il progetto dovrà coordinarsi con i lotti di previsione confinanti (AT 5, AT 6, AT 8) al fine di garantire un adeguato accesso veicolare e una continuità ecologica. Dovranno essere previste idonee misure per la mitigazione tramite la piantumazione di nuovi filari alberati lungo Via Alberto da Giussano e lungo la nuova strada. All'esterno dell'ambito, a carico dell'operatore, dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale di min 150 m su Via S. G. Bosco, 150 m su Via Cottolengo e 850 m su Via Alberto da Giussano. In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Fascia di Rispetto della Ferrovia, Fascia di Rispetto cimiteriale.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 8

Ex Ansaldo



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Boccaccio - Via Giordano Bruno

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Oltrestazione

DATI

ST - Superficie Territoriale: 55.537,52 mq

DESCRIZIONE



L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte est dell'Ambito Locale Oltrestazione. L'area si trova in una posizione strategica per la città, in quanto si trova in prossimità del tracciato ferroviario e della stazione ferroviaria di Legnano oggetto di strategia LUM. L'area presenta una forma unitaria ed è caratterizzata dalla presenza di edifici industriali dimessi nella parte adiacente alla stazione, mentre la restante parte risulta come una superficie cementata libera. L'ambito si inserisce in un contesto ad sud-ovest principalmente a carattere produttivo, mentre a nord est a carattere residenziale. L'accessibilità avviene principalmente da Via XX Settembre e da Via Petrarca. L'area fa parte di un progetto complesso d'insieme che riguarda diversi Ambiti di Trasformazione.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	55.537,52 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	55.537,52 mq
<hr/>	
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	28.000,00 mq
SL assegnata (95%)	26.600 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	1.400 mq
<hr/>	
Altezza del fronte (ml)	No limite
<hr/>	
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
<hr/>	
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
<hr/>	
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 45% della ST
<hr/>	
Destinazioni d'uso principali	R (max 75%) - P1
<hr/>	
Destinazioni d'uso complementari	M1-M2-M3-H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
<hr/>	
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
<hr/>	
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	420

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione avrà un carattere funzionale misto, all'interno del quale potranno trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito produttivo storico e dal forte carattere identitario per l'intera città di Legnano. L'insediamento dovrà distribuirsi nella parte nord dell'area, vista la particolare collocazione dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Il progetto dovrà prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano fruibile, con una ST minima di 25.000 mq la cui configurazione planimetrica potrà essere ulteriormente e definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. Dovrà quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopeditoni e arredo urbano. Si dovrà garantire l'accesso ad esso da Via Giovanni Boccaccio, collegandosi così i percorsi ciclopeditoni dell'area stessa con quelli del vicino AT 7.

L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via G. Bruno, assicurando poi la completa connessione tra il verde a cessione di progetto e quello dell'ambito adiacente.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere idonee misure per la mitigazione tramite la piantumazione di nuovi filari alberati a protezione e schermatura dei nuovi insediamenti rispetto al contesto oltre che la mitigazione da alcuni elementi quali il sedime ferroviario e la presenza di edifici industriali adiacenti all'area.

L'ambito dovrà coordinarsi con i lotti di previsione confinanti (AT 5, AT 6, AT 7) al fine di garantire un adeguato accesso veicolare e una continuità ecologica e ambientale.

AT 8

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Fascia di Rispetto della Ferrovia.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 9

Ex Manifattura



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Albero da Giussano - Via Banfi

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Centro

DATI

ST - Superficie Territoriale: 42.812,42 mq

DESCRIZIONE



L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte centrale dell'Ambito Locale Centro, si caratterizza come un unico coparto di forma triangolare. L'area riguarda la porzione di tessuto industriale occupata storicamente dall'Ex Manifattura alla quale l'accesso avviene direttamente da Via Lega. Per quanto concerne la composizione interna, l'Ambito risulta interamente urbanizzato gli impianti produttivi dismessi e ancora presenti nell'ambito. Alcuni di questi edifici, quali il principale edificio della manifattura e gli edifici che affacciano su Via Lega sono vincolati e quindi dovranno essere mantenuti, preservati e valorizzati.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO


ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	45.757,59 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	42.812,42 mq
ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)	2.945,17 mq
<hr/>	
SL - Superficie lorda esistente da mantenere	29.400 mq
<hr/>	
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	38.500,00 mq
SL assegnata (95%)	36.575 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	1.925 mq
<hr/>	
Altezza del fronte (ml)	No limite
<hr/>	
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	70 %
<hr/>	
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	20 %
<hr/>	
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 35% della ST
<hr/>	
Destinazioni d'uso principali	R (max 35%)-H1-H2-T1-T2
<hr/>	
Destinazioni d'uso complementari	M1-M2-M3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
<hr/>	
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
<hr/>	
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	270

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La vocazione principale dell'AT avrà un carattere funzionale misto, all'interno del quale potranno trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito produttivo storico e dal forte carattere identitario per la città. Le destinazioni d'uso proposte dovranno essere coerenti con le indicazioni e le STTM del PTM vigente per gli ambiti prossimi ai LUM. Il progetto dovrà prevedere il mantenimento dell'edificio principale dell'Ex Manifattura, sia attraverso il recupero e la valorizzazione percettiva dall'esterno dell'opificio tradizionale, oltre al recupero architettonico e funzionale degli edifici (alcuni dei quali insieme all'edificio principale vincolati da SBACP) su Via Lega. La proposta progettuale dovrà essere impostata integrando il progetto di recupero degli edifici con la progettazione dello spazio pubblico integrandosi con il contesto storico circostante. Come da indicazioni segnalate nello schema, dovrà essere garantita l'apertura al pubblico della porzione superiore dell'ambito con l'obiettivo di garantire la creazione di una nuova piazza per la Città fortemente connessa con il centro e le superfici pavimentate che lo caratterizzano, oltre alla valorizzazione delle essenze arboree presenti e alla piantumazione di nuovi alberi con l'obiettivo di contenere l'isola di calore urbano. Il progetto dovrà prevedere un'area verde a cessione con una ST minima di 5.000 mq la cui configurazione planimetrica potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo, destinata a verde pubblico. Dovranno essere previsti opportuni percorsi ciclopedonali che collegheranno Via Palestro e Via Banfi. La quota residenziale prevista potrà essere collocata nella porzione inferiore dell'ambito, assicurando un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto. Dal punto di vista morfotipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti. L'accessibilità all'ambito sarà garantita da più punti: Via Banfi attraverso l'emiciclo e il cancello storico dell'Ex Manifattura, Via Palestro, Via Lega (anche attraverso un percorso interno all'edificio della Manifattura attraverso la tettoia storica) oltre che da Via Alberto da Giussano, con l'obiettivo da un lato di garantire l'accessibilità dal centro cittadino (dai nuclei storici di S. Magno e Sant'Ambrogio) mentre dall'altro all'ambito della stazione ferroviaria. Sono a carico dell'operatore gli interventi previsti all'esterno del perimetro dell'ambito quali la realizzazione di alberature lungo Via Alberto da Giussano, il percorso ciclopedonale lungo Via da Giussano, oltre alla riqualificazione dello spazio verde in Piazza Raul Achilli.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientale" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 9

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, 3a-Aree con vulnerabilità della falda elevata, Area a rischio archeologico (Art.56 delle NdA del PTM vigente), Vincoli edifici ex D.Lgs 42/2004.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 10

Dopolavoro Franco
Tosi



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Corso Italia - Piazza Monumento

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Centro

DATI

ST - Superficie Territoriale: 7.654,92 mq

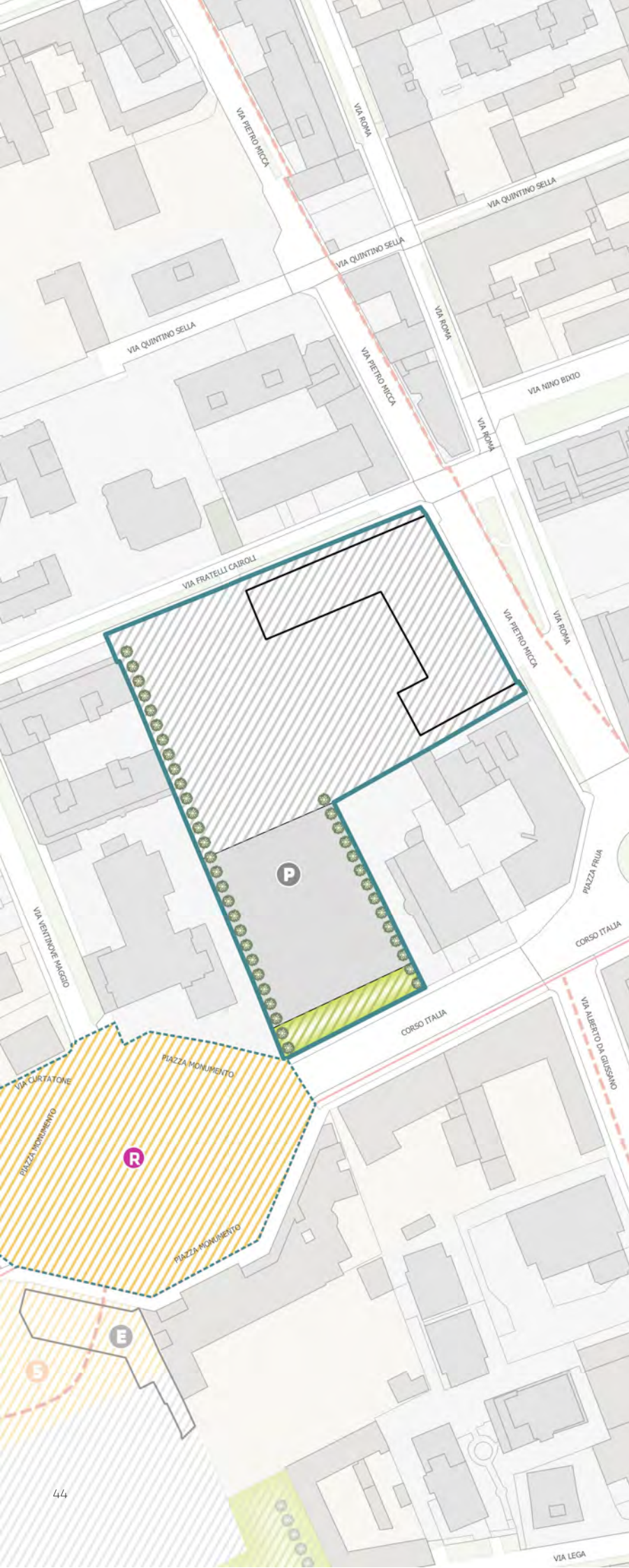
DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte nord dell'Ambito Locale Centro, si caratterizza come un unico coparto di forma irregolare. L'area riguarda la porzione di tessuto industriale parzialmente occupata storicamente dall'Ex Dopolavoro Franco Tosi alla quale l'accesso avviene direttamente da Via Fratelli Cairoli. Per quanto concerne la composizione interna, l'Ambito risulta interamente urbanizzato con la presenza di edifici storici dismessi e ancora presenti nell'ambito, essi sono vincolati quindi dovranno essere mantenuti e valorizzanti. Nella parte a sud vi è la presenza di un parcheggio.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	7.654,92 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	7.654,92 mq
<hr/>	
SL - Superficie lorda esistente da mantenere	8.900 mq
<hr/>	
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	11.500,00 mq
SL assegnata (95%)	10.925 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	575 mq
<hr/>	
Altezza del fronte (ml)	20 m
<hr/>	
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	60 %
<hr/>	
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	20 %
<hr/>	
DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 40% della ST
<hr/>	
Destinazioni d'uso principali	M1-H1-H2-T1-T2
<hr/>	
Destinazioni d'uso complementari	SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
<hr/>	
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
<hr/>	
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
<hr/>	

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



- ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
- ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

- Superficie Fondiaria
- Area stradale
- Superficie destinata a parcheggi
- Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
- Nuova piazza
- Verde privato
- Aree verdi a cessione
- Strada
- Accesso all'Ambito
- Edifici e fronti da mantenere
- Percorsi ciclopedonali
- Filari alberati
- Allargamento sezione stradale
- Sottopassaggio
- Sovrappasso
- Aree da riqualificare
- Ponte
- Parcheggio
- Edifici da mantenere
- Fotovoltaico
- Nuovo parco
- Spazi aggregativi - Piazze
- Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione avrà un carattere funzionale misto, all'interno del quale potranno trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito produttivo storico e dal forte carattere identitario per l'intera città di Legnano. L'insediamento dovrà distribuirsi nella parte nord dell'ambito, vista la particolare collocazione dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti. La scheda progettuale in oggetto prevede il mantenimento e il recupero dell'edificio storico Ex Dopolavoro, in modo da ospitare nuove funzioni al suo interno.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere nella parte sud dell'ambito la realizzazione di un parcheggio pubblico a carico dell'operatore. Si dovrà garantire una fascia verde di mitigazione di larghezza minima 8 m lungo il lato sud dell'area, con adeguato arredo e piantumazione di nuovi alberature.

Dovranno essere previste idonee misure per la mitigazione tramite la creazione di filari alberati lungo il lato ovest e la prima parte del lato est (in corrispondenza del parcheggio) con lo scopo di schermare l'area rispetto al contesto residenziale dove è inserito.

L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Corso Italia e da Via Fratelli Cairoli.

Sono, inoltre, a carico dell'operatore, gli interventi all'esterno del perimetro dell'ambito quali la realizzazione del percorso ciclopedonale in Via Pietro Micca fino all'incrocio con Via Quintino Sella.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 10

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Area a rischio archeologico (Art.56 delle Nda del PTM vigente), Località Capo Pieve (Art.60 delle Nda del PTM vigente).

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 11

Via Gabinella



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via per Castellanza - Via Gabinella

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 8.561,32 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte nord-orientale dell'Ambito Locale San Martino, in un'area compresa tra Via per Castellanza e Via Gabinella, sul confine col Comune di Castellanza e in prossimita' della cascina Gabinella sul lato opposto del fiume Olona.

Grazie alla presenza di queste due arterie di traffico il progetto gode di un'ottima accessibilita'.

L'ambito al suo interno e' caratterizzato da aree libere naturali e si colloca all'interno di un tessuto misto, con la particolare presenza di insediamenti produttivi in parte dismessi.

Da segnalare e' la presenza sul confine orientale dell'ambito del Fiume Olona che dovra' essere considerato come elemento portante nel disegno del progetto dell'ambito di trasformazione. Il progetto per l'ambito dovra' infatti coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 12, AT 13, AT 14, AT 15, AT 16).

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	8.561,32 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	8.561,32 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	4.150,00 mq
---	--------------------

AT 11

Altezza del fronte (ml)	20 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
---	------

IPF – Indice di permeabilita' (% SF) minimo	30 %
---	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 45% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	R
-------------------------------	---



Destinazioni d'uso complementari	M1 - H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	---

Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--



Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	83
--	-----------

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Condizione propedeutica alla realizzazione del progetto e' la messa in sicurezza e valorizzazione ambientale delle sponde del fiume Olona su quale una porzione dell'intervento si affaccia, a totale carico del soggetto attuatore.

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione avra' un carattere funzionale residenziale, all'interno del quale potranno comunque trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito localizzato in un punto strategico e centrale del territorio.

Il progetto per l'ambito dovra' coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 12, AT 13, AT 14, AT 15, AT 16) al fine di garantire un adeguato accesso pedonale e una continuita' ecologica lungo questo importante elemento ambientale di rilievo per tutto il territorio.

Il progetto dovra' prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano lineare fruibile lungo le sponde dell'Olona, con una ST minima di 3.860 mq la cui configurazione planimetrica potra' essere ulteriormente definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. Dovra' quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopeditoni e arredo urbano e si dovra' garantire l'accesso ad esso da Via Gabinella sul lato settentrionale.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 11

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 3e-Aree a basso rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 3f-Aree a moderato rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 4c-Aree adiacenti ai corsi d'acqua, Fasce di rilevanza Paesistico Fluviale (Art.49 delle NdA del PTM vigente), Corsi d'acqua di rilevanza paesistica (Art.50 delle NdA del PTM vigente), Ambiti di rilevanza paesistica (Art.52 delle NdA del PTM vigente), Area a rischio archeologico (Art. 56 delle NdA del PTM vigente), Fasce Fluviali normate dal PAI: limite Fascia C, Aree Allagabili del PGRA: P1/L.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 12

Ex Mottana Est



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Corso Sempione - Via Gabinella

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 20.608,63 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte nord-orientale dell'Ambito Locale Legnarello, in un'area che si attesta lungo la SS33 del Sempione sul lato occidentale, sul confine col Comune di Castellanza e in prossimita' della cascina Gabinella sul lato settentrionale.

Grazie alla presenza di questa importante arteria di traffico il progetto gode di un'ottima accessibilita'.

L'ambito al suo interno e' caratterizzato dalla presenza di capannoni industriali ed edifici dismessi e nel suo intorno vede la presenza di diversi servizi pubblici (Parco Montegrappa e la Scuola d'Infanzia Santa Teresa).

Da segnalare e' la presenza sul confine occidentale dell'ambito del Fiume Olona che dovra' essere considerato come elemento portante nel disegno del progetto dell'ambito di trasformazione. Il progetto per l'ambito dovra' infatti coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 11, AT 13, AT 14, AT 15, AT 16).

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	20.608,63 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	20.608,63 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	9.100,00 mq
---	--------------------

Altezza del fronte (ml)	20 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
---	------

IPF – Indice di permeabilita' (% SF) minimo	30 %
---	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 40% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	M1-M2
-------------------------------	-------

Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	--



Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--

Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
--	--

Riferimento convenzione	Protocollo d'Intesa per l'attuazione dell'Ambito AT 5 Fiume Olona -Registro 8529 del 17/03/2021
-------------------------	---

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Condizione propedeutica alla realizzazione del progetto e' la messa in sicurezza e valorizzazione ambientale delle sponde del fiume Olona su quale una porzione dell'intervento si affaccia, a totale carico del soggetto attuatore.

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione avra' un carattere funzionale commerciale, all'interno del quale potranno comunque trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito localizzato in un punto strategico e centrale del territorio.

Il progetto per l'ambito dovra' coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 11, AT 13, AT 14, AT 15, AT 16) al fine di garantire un adeguato accesso pedonale e una continuita' ecologica lungo questo importante elemento ambientale di rilievo per tutto il territorio.

Il progetto dovra' prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano lineare fruibile lungo le sponde dell'Olona, con una ST minima di 7.905 mq la cui configurazione planimetrica potra' essere ulteriormente definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. Dovra' quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopeditoni e arredo urbano e si dovra' garantire l'accesso ad esso attraverso percorsi nel verde dalla SS33 del Sempione sul lato orientale e da Via Gabinella sul lato settentrionale.

A carico del soggetto attuatore, come su indicazione dello schema progettuale, e' infine la realizzazione cessione di un adeguato spazio per la sosta sul lato meridionale dell'ambito di trasformazione.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 12

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 3e-Aree a basso rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 3f-Aree a moderato rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 3g-Aree del centro edificato ad elevato rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 4c-Aree adiacenti ai corsi d'acqua, Fasce di rilevanza Paesistico Fluviale (Art.49 delle NdA del PTM vigente), Corsi d'acqua di rilevanza paesistica (Art.50 delle NdA del PTM vigente), Ambiti di rilevanza paesistica (Art.42 delle NdA del PTM vigente), Fasce Fluviali normate dal PAI: limite Fascia C, Aree Allagabili del PGRA: P1/L.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 13

Ex Mottana Ovest



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Gabinella - Corso Garibaldi

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 15.590,39 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte nord-orientale dell'Ambito Locale San Martino, in un'area compresa tra Via Gabinella a nord e Corso Garibaldi sul lato occidentale.

Grazie alla presenza di queste due arterie di traffico il progetto gode di un'ottima accessibilita'.

L'ambito al suo interno e' caratterizzato in parte da aree libere naturali e in parte occupata da edifici industriali dismessi. Il progetto si colloca all'interno di un tessuto misto, con la particolare presenza di insediamenti produttivi in parte dismessi.

Da segnalare e' la presenza sul confine orientale dell'ambito del Fiume Olona che dovra' essere considerato come elemento portante nel disegno del progetto dell'ambito di trasformazione. Il progetto per l'ambito dovra' infatti coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 11, AT 12, AT 14, AT 15, AT 16).

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	15.590,39 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	15.590,39 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	6.900,00 mq
---	--------------------

Altezza del fronte (ml)	15 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
---	------

IPF – Indice di permeabilita' (% SF) minimo	30 %
---	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 50% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	R
-------------------------------	---

Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	--



Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--

Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	138
--	------------

Riferimento convenzione	Protocollo d'Intesa per l'attuazione dell'Ambito AT 5 Fiume Olona -Registro 8529 del 17/03/2021
-------------------------	---

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Condizione propedeutica alla realizzazione del progetto e' la messa in sicurezza e valorizzazione ambientale delle sponde del fiume Olona su quale una porzione dell'intervento si affaccia, a totale carico del soggetto attuatore.

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione avra' un carattere funzionale residenziale, all'interno del quale potranno comunque trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito localizzato in un punto strategico e centrale del territorio.

Il progetto per l'ambito dovra' coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 11, AT 12, AT 14, AT 15, AT 16) al fine di garantire un adeguato accesso pedonale e una continuita' ecologica lungo questo importante elemento ambientale di rilievo per tutto il territorio.

Il progetto dovra' prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano lineare fruibile lungo le sponde dell'Olona, con una ST minima di 7.350 mq la cui configurazione planimetrica potra' essere ulteriormente definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. Dovra' quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopeditoni e arredo urbano e si dovra' garantire l'accesso ad esso attraverso percorsi nel verde da Corso Garibaldi.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientale" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 13

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 3e-Aree a basso rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 3f-Aree a moderato rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 4c-Aree adiacenti ai corsi d'acqua, Fasce di rilevanza Paesistico Fluviale (Art.49 delle NdA del PTM vigente), Corsi d'acqua di rilevanza paesistica (Art.50 delle NdA del PTM vigente), Ambiti di rilevanza paesistica (Art.42 delle NdA del PTM vigente), Area a rischio archeologico (Art. 56 delle NdA del PTM vigente), Fasce Fluviali normate dal PAI: limite Fascia C, Aree Allagabili del PGRA: P1/L.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 14

Ex Bernocchi Nord



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Corso Garibaldi

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 13.575,58 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte nord-orientale dell'Ambito Locale San Martino, in un'area che si sviluppa lungo Corso Garibaldi in corrispondenza degli incroci con Via Teano e con Via Milazzo. Grazie alla presenza di questa importante arteria di traffico il progetto gode di un'ottima accessibilita'. L'ambito al suo interno e' caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi in parte dismessi. Da segnalare e' la presenza sul confine orientale dell'ambito del Fiume Olona che dovra' essere considerato come elemento portante nel disegno del progetto dell'ambito di trasformazione. Il progetto per l'ambito dovra' infatti coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 11, AT 12, AT 13, AT 15, AT 16).

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	13.575,58 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	13.575,58 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	6.100,00 mq
---	--------------------

Altezza del fronte (ml)	15 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
---	------

IPF – Indice di permeabilita' (% SF) minimo	30 %
---	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 50% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	R
-------------------------------	---

Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-T1-T2-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	--

Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--

Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	122
--	------------

Riferimento convenzione	Protocollo d'Intesa per l'attuazione dell'Ambito AT 5 Fiume Olona -Registro 8529 del 17/03/2021
-------------------------	---

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



- ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
- ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

- Superficie Fondiaria
- Area stradale
- Superficie destinata a parcheggi
- Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
- Nuova piazza
- Verde privato
- Aree verdi a cessione
- Strada
- Accesso all'Ambito
- Edifici e fronti da mantenere
- Percorsi ciclopedonali
- Filari alberati
- Allargamento sezione stradale
- Sottopassaggio
- Sovrappasso
- Aree da riqualificare
- Ponte
- Parcheggio
- Edifici da mantenere
- Fotovoltaico
- Nuovo parco
- Spazi aggregativi - Piazze
- Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Condizione propedeutica alla realizzazione del progetto e' la messa in sicurezza e valorizzazione ambientale delle sponde del fiume Olona su quale una porzione dell'intervento si affaccia, a totale carico del soggetto attuatore.

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione avra' un carattere funzionale residenziale, all'interno del quale potranno comunque trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito localizzato in un punto strategico e centrale del territorio.

Il progetto per l'ambito dovra' coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 11, AT 12, AT 13, AT 15, AT 16) al fine di garantire un adeguato accesso pedonale e una continuita' ecologica lungo questo importante elemento ambientale di rilievo per tutto il territorio.

Il progetto dovra' prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano lineare fruibile lungo le sponde dell'Olona, con una ST minima di 6.755 mq la cui configurazione planimetrica potra' essere ulteriormente definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. Dovra' quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopeditoni e arredo urbano e si dovra' garantire l'accesso ad esso attraverso percorsi nel verde da Corso Garibaldi.

A carico del soggetto attuatore, come su indicazione dello schema progettuale, e' infine un nuovo ponte ciclopeditono di attraversamento del fiume Olona (da progettare insieme e in accordo con l'AT 12).

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 14

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 3e-Aree a basso rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 3f-Aree a moderato rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 4c-Aree adiacenti ai corsi d'acqua, Fasce di rilevanza Paesistico Fluviale (Art.49 delle NdA del PTM vigente), Corsi, d'acqua di rilevanza paesistica (Art.50), Ambiti di rilevanza paesistica (Art.42 delle NdA del PTM vigente), Ambiti di tutela paesistico-ambientale (PTCP13 adottato).

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 15

Ex Bernocchi Centro



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Corso Garibaldi

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 14.334,83 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte nord-orientale dell'Ambito Locale San Martino, in un'area che si sviluppa lungo Corso Garibaldi in corrispondenza dell'incrocio con Via Calatafimi.

Grazie alla presenza di questa importante arteria di traffico il progetto gode di un'ottima accessibilita'.

L'ambito al suo interno e' caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi in parte dismessi. Il progetto si colloca all'interno di un tessuto misto, con la particolare presenza di insediamenti produttivi in parte dismessi e la presenza nelle immediate vicinanze della Scuola Mazzini e del Museo Archeologico.

Da segnalare e' la presenza sul confine orientale dell'ambito del Fiume Olona che dovra' essere considerato come elemento portante nel disegno del progetto dell'ambito di trasformazione. Il progetto per l'ambito dovra' infatti coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 11, AT 12, AT 13, AT 14, AT 16).

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	14.334,83 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	14.334,83 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	6.500,00 mq
---	--------------------

Altezza del fronte (ml)	20 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
---	------

IPF – Indice di permeabilita' (% SF) minimo	30 %
---	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 50% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	M1
-------------------------------	----

Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-T1-T2-P1-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	---



Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--

Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
--	--

Riferimento convenzione	Protocollo d'Intesa per l'attuazione dell'Ambito AT 5 Fiume Olona -Registro 8529 del 17/03/2021
-------------------------	---

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Condizione propedeutica alla realizzazione del progetto è la messa in sicurezza e valorizzazione ambientale delle sponde del fiume Olona su quale una porzione dell'intervento si affaccia, a totale carico del soggetto attuatore.

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione avrà un carattere funzionale commerciale, all'interno del quale potranno comunque trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito localizzato in un punto strategico e centrale del territorio.

Il progetto per l'ambito dovrà coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 11, AT 12, AT 13, AT 14, AT 16) al fine di garantire un adeguato accesso pedonale e una continuità ecologica lungo questo importante elemento ambientale di rilievo per tutto il territorio.

Il progetto dovrà prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano lineare fruibile lungo le sponde dell'Olona, con una ST minima di 6.245 mq la cui configurazione planimetrica potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. Dovrà quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopeditoni e arredo urbano e si dovrà garantire l'accesso ad esso anche da Corso Garibaldi attraverso la nuova piazza pubblica.

Il disegno del progetto dovrà infatti prevedere inoltre la creazione di una piazza con affaccio e accesso su Corso Garibaldi. La piazza avrà il ruolo di ulteriore "porta" d'ingresso al parco lineare lungo l'Olona, si dovrà posizionare sul perimetro sud e dovrà essere progettata in coesione con l'AT 16.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientale" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 15

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 3e-Aree a basso rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 3f-Aree a moderato rischio di esondazione, Classe di Fattibilità 4c-Aree adiacenti ai corsi d'acqua, Fasce di rilevanza Paesistico Fluviale (Art.49 delle NdA del PTM vigente), Corsi d'acqua di rilevanza paesistica (Art.50 delle NdA del PTM vigente), Ambiti di rilevanza paesistica (Art.52 delle NdA del PTM vigente), Area a rischio archeologico (Art. 56 delle NdA del PTM vigente), Ambiti di tutela paesistico-ambientale (PTCP13 adottato), Fasce Fluviali normate dal PAI: limite Fascia C (Limite di Progetto tra Fascia B e Fascia C), Aree Allagabili del PGRA: P1/L.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 16

Ex Bernocchi Sud



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Corso Garibaldi - Via Madre Giuditta Baio

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

San Martino

DATI

ST - Superficie Territoriale: 15.025,04 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte nord-orientale dell'Ambito Locale San Martino, in un'area che si sviluppa lungo Corso Garibaldi in corrispondenza dell'incrocio con Via Mazzini.

Grazie alla presenza di questa importante arteria di traffico il progetto gode di un'ottima accessibilita'.

L'ambito al suo interno e' caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi in parte dismessi. Il progetto si colloca all'interno di un tessuto misto, con la particolare presenza di insediamenti produttivi in parte dismessi e la presenza nelle immediate vicinanze della Scuola Mazzini e del Museo archeologico.

Da segnalare e' la presenza sul confine orientale dell'ambito del Fiume Olona che dovra' essere considerato come elemento portante nel disegno del progetto dell'ambito di trasformazione. Il progetto per l'ambito dovra' infatti coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 11, AT 12, AT 13, AT 14, AT 15).

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	15.025,04 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	15.025,04 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	6.700,00 mq
---	--------------------

AT 16

Altezza del fronte (ml)	15 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
---	------

IPF – Indice di permeabilita' (% SF) minimo	30 %
---	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 50% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	M1-H1-T1-T2
-------------------------------	-------------

Destinazioni d'uso complementari	R (max 50%)-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	--

Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--

Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	75
--	-----------

Riferimento convenzione	Protocollo d'Intesa per l'attuazione dell'Ambito AT 5 Fiume Olona -Registro 8529 del 17/03/2021
-------------------------	---

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



- ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
- ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

- Superficie Fondiaria
- Area stradale
- Superficie destinata a parcheggi
- Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
- Nuova piazza
- Verde privato
- Aree verdi a cessione
- Strada
- Accesso all'Ambito
- Edifici e fronti da mantenere
- Percorsi ciclopedonali
- Filari alberati
- Allargamento sezione stradale
- Sottopassaggio
- Sovrappasso
- Aree da riqualificare
- Ponte
- Parcheggio
- Edifici da mantenere
- Fotovoltaico
- Nuovo parco
- Spazi aggregativi - Piazze
- Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Condizione propedeutica alla realizzazione del progetto è la messa in sicurezza e valorizzazione ambientale delle sponde del fiume Olona su quale una porzione dell'intervento si affaccia, a totale carico del soggetto attuatore.

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione avrà un carattere funzionale misto, all'interno del quale potranno trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito localizzato in un punto strategico e centrale del territorio.

Il progetto per l'ambito dovrà coordinarsi con i lotti di previsione lungo le sponde del fiume Olona (AT 11, AT 12, AT 13, AT 14, AT 15) al fine di garantire un adeguato accesso pedonale e una continuità ecologica lungo questo importante elemento ambientale di rilievo per tutto il territorio.

Il progetto dovrà prevedere all'interno del perimetro un'area verde a cessione, configurata come parco urbano lineare fruibile lungo le sponde dell'Olona, con una ST minima di 5.115 mq la cui configurazione planimetrica potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione dell'AT, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria e non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo regionale. Dovrà quindi essere opportunamente attrezzato mediante alberature, percorsi ciclopeditoni e arredo urbano e si dovrà garantire l'accesso ad esso anche da Corso Garibaldi attraverso la nuova piazza pubblica. Il disegno del progetto dovrà infatti prevedere inoltre la creazione di una piazza con affaccio e accesso su Corso Garibaldi. La piazza avrà il ruolo di ulteriore "porta" d'ingresso al parco lineare lungo l'Olona, si dovrà posizionare sul perimetro nord e dovrà essere progettata in coesione con l'AT 15.

Infine, a totale carico del soggetto attuatore è la riqualificazione del ponte esistente sul fiume Olona nella parte sud e la creazione di un percorso ciclopeditono e di connessione dell'ambito attraverso il ponte stesso con la SS33 del Sempione.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientale" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Fasce di rilevanza Paesistico Fluviale (Art.49 delle NdA del PTM vigente), Corsi d'acqua di rilevanza paesistica (Art.50 delle NdA del PTM vigente), Ambiti di rilevanza paesistica (Art.52 delle NdA del PTM vigente), Area a rischio archeologico (Art.56 delle NdA del PTM vigente), Elementi storici e architettonici - Archeologia industriale (Art.57 delle NdA del PTM vigente), Fasce Fluviali normate dal PAI: limite Fascia C, Aree Allagabili del PGRA: P1/L.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 17

Via Juker



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Juker

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Oltreautostrada

DATI

ST - Superficie Territoriale: 33.942,38 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte occidentale dell'Ambito Locale Oltreautostrada in un'area con unico affaccio su Via Carlo Jucker, a ridosso del margine del TUC, sul confine col Comune di Castellanza.

L'accesso veicolare all'ambito di progetto attualmente avviene da Via Carlo Jucker.

L'ambito si colloca all'interno di un tessuto prevalentemente produttivo e al suo interno e' caratterizzato da aree completamente libere e verdi utilizzate allo stato di fatto a fini agricoli. Si segnala la presenza, inoltre, nella parte meridionale dell'ambito, di un bosco.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	33.942,38 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	33.942,38 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	15.000,00 mq
SL assegnata (95%)	14.250 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	750 mq

Altezza del fronte (ml)	20 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	70 %
---	------

IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	20 %
--	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 15% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	P1
-------------------------------	----



Destinazioni d'uso complementari	SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	--

Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--



Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
--	--

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione è a carattere produttivo.

L'ambito di trasformazione, vista la particolare collocazione dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà prevedere all'interno dell'ambito, lungo Via Carlo Jucker, un'area a parcheggio con una fascia verde di mitigazione.

La parte meridionale dell'ambito, oggi occupata da un bosco, dovrà essere mantenuta in modo da conservare il carattere di naturalità e valorizzare il patrimonio arboreo presente nel quartiere e sul territorio.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Boschi PIF trasformabili (Piano di indirizzo forestale), Fascia di Rispetto RIP-10m.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 18

Via Quasimodo



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Quasimodo - Via Milano

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Oltreautostrada

DATI

ST - Superficie Territoriale: 38.487,71 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte sud dell'Ambito Locale Oltreautostrada in un'area a ridosso del margine del TUC, sul confine col Comune di Rescaldina e compresa tra Via Don Lorenzo Milani a nord e Via Machiavelli a sud.

L'accesso veicolare all'ambito di progetto attualmente avviene da Via Quasimodo e da Via Don Lorenzo Milani sul perimetro occidentale.

L'ambito si colloca all'interno di un tessuto prevalentemente produttivo e al suo interno e' caratterizzato da aree completamente libere e verdi utilizzate allo stato di fatto a fini agricoli.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	38.487,71 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	38.487,71 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	15.500,00 mq
SL assegnata (95%)	14.725 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	775 mq

Altezza del fronte (ml)	20 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	70 %
---	------

IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	20 %
--	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 10% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	P2-P3
-------------------------------	-------



Destinazioni d'uso complementari	P1-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	---

Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--


Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
--	--

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



-  ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
-  ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Area stradale
-  Superficie destinata a parcheggi
-  Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
-  Nuova piazza
-  Verde privato
-  Aree verdi a cessione
-  Strada
-  Accesso all'Ambito
-  Edifici e fronti da mantenere
-  Percorsi ciclopedonali
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Spazi aggregativi - Piazze
-  Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione è a carattere logistico.

L'ambito di trasformazione, vista la particolare collocazione dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà prevedere all'interno dell'ambito, una fascia verde alberata di mitigazione lungo il perimetro orientale dell'ambito della larghezza minima di 20 m, realizzata su terrapieno, in modo da costituire una fascia di protezione acustica rispetto ai quartieri residenziali contermini. Si dovrà inoltre inserire un filare alberato lungo Via Don Lorenzo Milani a nord e la realizzazione, sempre lungo la stessa via, di un'area a parcheggio.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

AT 18

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Ambiti di rilevanza paesistica (Art.52 delle NdA del PTM vigente), Boschi PIF trasformabili (Piano di indirizzo forestale), Fascia di Rispetto RIP-10m

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 19

Ex Gianazza Viale
Cadorna



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Cadorna - Via Tessa

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Sant'Erasmus-Canazza

DATI

ST - Superficie Territoriale: 6.864,13 mq

DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione e' localizzato nella parte sud dell'Ambito Locale Sant'Erasmus Canazza in un'area compresa tra l'importante arteria di traffico Viale Cadorna a nord e Via Tessa a ovest. Si colloca a ridosso del confine meridionale di Legnano su Cerro Maggiore.

L'ambito si presenta come un'area industriale dismessa la cui superficie interessa anche il comparto a sud nel Comune di Cerro Maggiore. L'area, oggi, si presenta con caratteristiche di forte degrado e inutilizzo.

E' da segnalare, inoltre, la presenza nelle immediate vicinanze dell'ex Caserma Cadorna e dell'ambito industriale Tamini Trasformatori.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	6.864,13 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	6.864,13 mq

SL – Superficie lorda (max in progetto) *	5.000,00 mq
SL assegnata (95%)	4.750 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	250 mq

Altezza del fronte (ml)	20 m
-------------------------	------

IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
---	------

IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
--	------

DT – Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 50% della ST
-----------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	P1
-------------------------------	----

Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-T1-T2-M1-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	---

Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--

Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	
--	--

Riferimento convenzione	Ambito Doc. inquadramento dei PII - PII ex Gianazza
-------------------------	---

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



- ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
- ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

- Superficie Fondiaria
- Area stradale
- Superficie destinata a parcheggi
- Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
- Nuova piazza
- Verde privato
- Aree verdi a cessione
- Strada
- Accesso all'Ambito
- Edifici e fronti da mantenere
- Percorsi ciclopedonali
- Filari alberati
- Allargamento sezione stradale
- Sottopassaggio
- Sovrappasso
- Aree da riqualificare
- Ponte
- Parcheggio
- Edifici da mantenere
- Fotovoltaico
- Nuovo parco
- Spazi aggregativi - Piazze
- Aree da riqualificare

OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

Entro tre anni dall'adozione del presente strumento urbanistico potrà essere presentata proposta di PII in coerenza con quanto previsto dal Documento di Inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento approvato con DCC n. 161 del 13/09/2022.

In caso di mancata proposta restano valide le previsioni della presente scheda d'ambito, di seguito riportate.

La vocazione principale dell'Ambito di Trasformazione è a carattere produttivo.

L'ambito di trasformazione, vista la particolare collocazione dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Il progetto dovrà prevedere all'interno del perimetro una fascia verde di mitigazione alberata della larghezza minima di 20 m lungo Viale Cadorna e un'area verde a cessione da posizionare lungo Via Tessa. All'interno di quest'area dovrà essere previsto un percorso ciclopedonale dotato di alberature di collegamento col Comune di Cerro Maggiore.

L'accessibilità veicolare e l'accesso all'ambito di progetto dovrà essere garantita dalla realizzazione di una rotonda, a carico del soggetto attuatore, in corrispondenza dell'incrocio tra Viale Cadorna, Via del Carmelo e Via Tessa.

Sono a carico dell'operatore gli interventi all'esterno del perimetro dell'ambito quali la realizzazione di un percorso ciclopedonale, di lunghezza minima di 200 m che dovrà percorrere Via del Carmelo.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico.

All'interno dell'ambito dovranno essere previste, a totale carico del soggetto attuatore, opere di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2-Aree Pianeggianti, Fasce di Rispetto stradali.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).

