



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

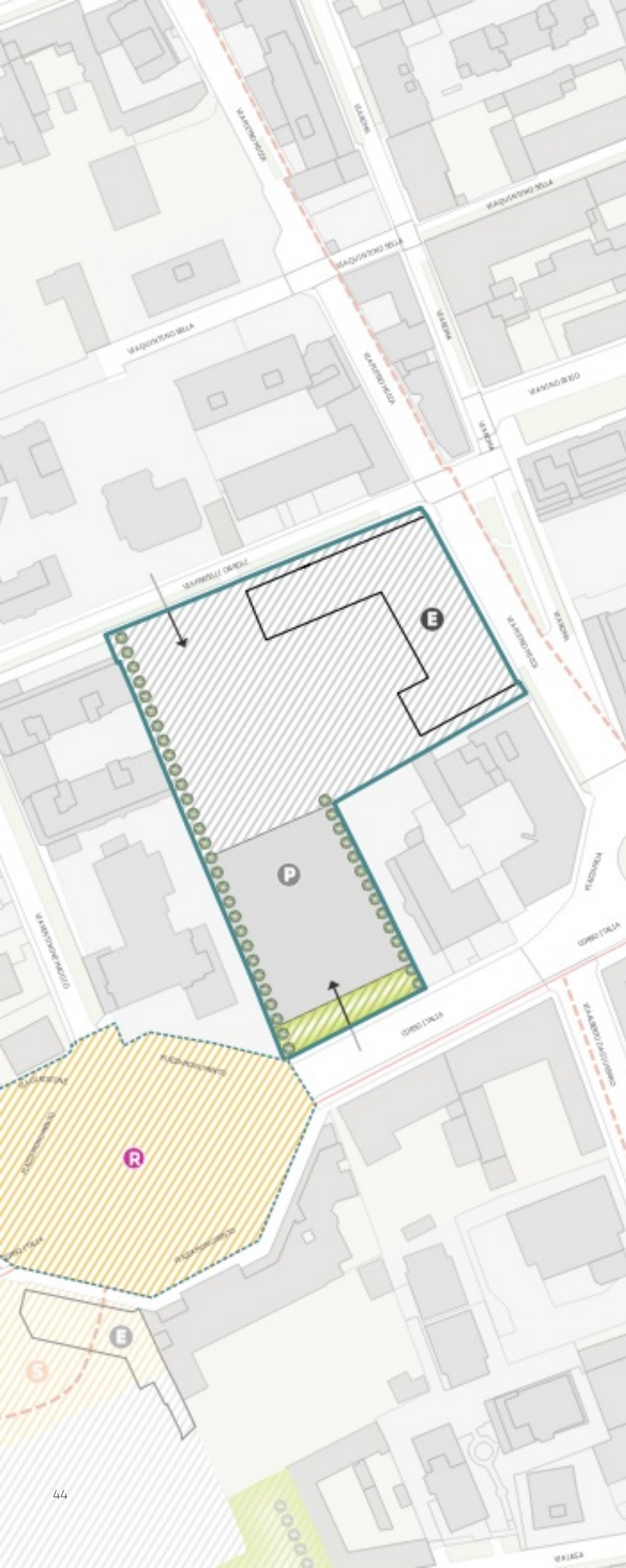
DESCRIZIONE

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
SL - Superficie lorda esistente da mantenere	8.900 mq
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
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 30% della ST
Destinazioni d'uso principali	M1-H1-H2-T1-T2
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 ciclopeditoni
-  Filari alberati
-  Allargamento sezione stradale
-  Sottopassaggio
-  Sovrappasso
-  Aree da riqualificare
-  Ponte
-  Parcheggio
-  Edifici da mantenere
-  Edifici da attenzionare
-  Fotovoltaico
-  Nuovo parco
-  Piazza
-  Stazione
-  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, anche con l'obiettivo di attenuazione delle isole di calore urbano.

AT 10

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.

Per l'attuazione della scheda effettuare le indagini ambientali preliminari ai sensi dell'Art. 242, comma 2 del d.lgs. 152/2006, nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge.

VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede 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).