



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
---	-------------

AT 12

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-M3
-------------------------------	----------

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 ciclopeditoni
- Filari alberati
- Allargamento sezione stradale
- Sottopassaggio
- Sovrappasso
- Aree da riqualificare
- Ponte
- P Parcheggio
- E Edifici da mantenere
- A Edifici da attenzionare
- F Fotovoltaico
- V Nuovo parco
- S Piazza
- FS Stazione
- R 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 13, AT 14, AT 15, 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, previa presentazione di un accurato studio sulla viabilità/traffico (propedeutico alla fase istruttoria del Piano Attuativo) che garantisca un adeguato inserimento nel contesto viabilistico e la conseguente realizzazione di tutte le opere pubbliche necessaria, nessuna esclusa, a garantire i livelli di servizio e di regolamentazione della circolazione (Veicolare, pedonale e ciclabile).

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 7.905 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 attraverso percorsi nel verde dalla SS33 del Sempione sul lato orientale e da Via Gabinella sul lato settentrionale. Il sistema delle aree verdi in cessione dovrà necessariamente configurarsi come "Parco fluviale e di archeologia industriale" coordinandosi con le previsioni a verde pubblico fruibile e continuo con gli adiacenti AT lungo le sponde del Fiume. La proposta di Piano Attuativo sarà oggetto di parere preventivo della SABAP-MI competente, sia per quanto concerne i vincoli e le tutele sugli immobili, che per la progettazione del parco lineare lungo il Fiume. A carico del soggetto attuatore, come su indicazione dello schema progettuale, è 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 - 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, anche con l'obiettivo di attenuazione delle isole di calore urbano. 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.

AT 12

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 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.).