



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 19

Ex Gianazza Viale
Cadorna



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Cadorna - Via Tessa

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Sant'Erasmo-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
-------------------------------	----

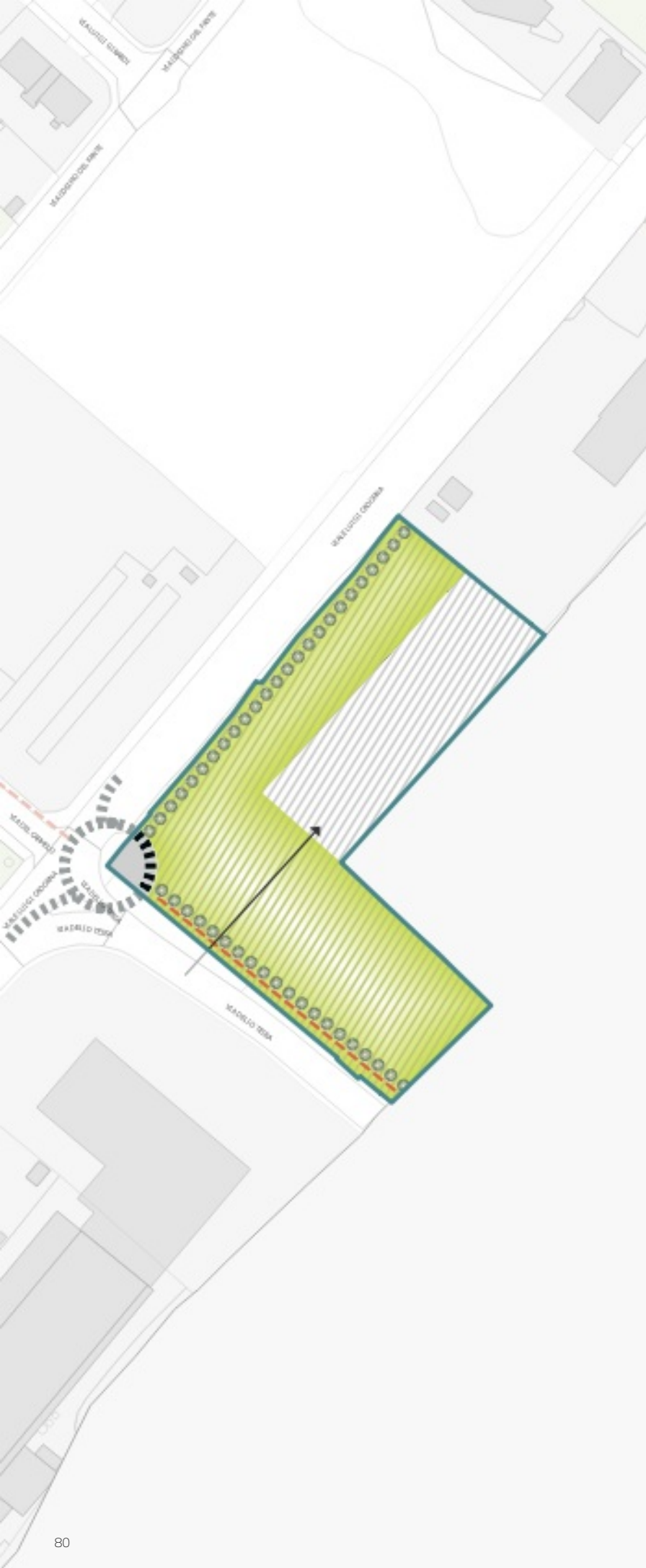
Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-T1-T2-M1-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	---

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)	
--	--

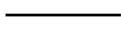
Riferimento convenzione	Ambito Doc. inquadramento dei PII - PII ex Gianazza
-------------------------	---

* 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 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

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, 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. Per dare attuazione all'Ambito di Trasformazione dovranno essere effettuate le indagini ambientali preliminari di cui all'Art. 242, comma 2, del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., oltre a tutte le attività di caratterizzazione e bonifica ai sensi della normativa 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 Dirigenziale n.6462 del 04/08/2023.

AT 19

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, Fasce di Rispetto stradali.