



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
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
Altezza del fronte (ml)	No limite
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 55% della ST
Destinazioni d'uso principali	T1-T2
Destinazioni d'uso complementari	H1-H2-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)	

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

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 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, anche con l'obiettivo di attenuazione delle isole di calore urbano.

AT 5

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, Fascia di Rispetto della Ferrovia.