



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
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	72.000,00 mq
SL assegnata (95%)	68.400 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	3.600 mq
Altezza del fronte (ml)	No limite
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	P1
Destinazioni d'uso complementari	M1-H1-H2-T1-T2-T3-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
- 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

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 rotatoria 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 insedieranno 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, 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. 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. 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 6

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), Fascia di Rispetto della Ferrovia.