



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 7

Ex Tosi Sud



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Alberto da Giussano - Via San Bernardino

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Centro

DATI

ST - Superficie Territoriale: 122.276,49 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 in due parti divise da Via San Bernardino, la prima a nord caratterizzato dalla presenza di un edificio industriale, anche la parte a sud presenta edifici di carattere produttivo ormai dismessi. L'ambito nella parte sud-est risulta in prossimità del Cimitero di Legnano, mentre nella parte superiore si affianca ad un'area prettamente di carattere residenziale. Questi ultimi sono collegati tra di loro tramite un ponte che sovrasta Via San Bernardino. L'accessibilità all'ambito avviene da Via Alberto da Giussano e da Via San Giovanni Bosco. 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)	122.276,49 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	122.276,49 mq
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	40.000,00 mq
SL assegnata (95%)	38.000 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	2.000 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 60% della ST
Destinazioni d'uso principali	R (max 75%)
Destinazioni d'uso complementari	M1-M2-M3-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)	600

* 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'AT avrà un carattere funzionale residenziale, all'interno del quale potranno trovare spazio differenti destinazioni con l'obiettivo di rigenerare, attraverso la sua trasformazione, un ambito produttivo storico dal forte carattere identitario per l'intera città. Il progetto, vista la collocazione, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione con il contesto. Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato..) dovranno garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti. La parte nord vedrà la ristrutturazione dell'edificio produttivo esistente da destinare a parcheggio pubblico a totale carico dell'operatore, con relativa stazione di interscambio degli autobus. Le destinazioni d'uso proposte dovranno essere coerenti con le STTM dal PTM vigente per gli AT prossimi ai LUM. Sul margine ovest dell'ambito, verso la ferrovia, dovrà essere realizzata una strada di collegamento nord-sud, dotata di una fascia verde di mitigazione sul lato interno con una profondità di min 20m, al fine di schermare l'impatto acustico. Il nuovo collegamento sarà fondamentale per la viabilità della città sia dal punto di vista carrabile, sia per la mobilità dolce, grazie al nuovo percorso ciclopedonale previsto lungo di essa. A sud l'insediamento dovrà distribuirsi nell'area a nord est, dando spazio al proseguimento della nuova strada di collegamento con la stazione. Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale il progetto dovrà prevedere un'area verde a cessione, configurata come parco urbano fruibile, con una ST minima di 25.000 mq la cui configurazione planimetrica potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria, 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. Dovrà essere opportunamente attrezzato con alberature, percorsi ciclopedonali e arredo, garantendone l'accesso da Via S. G. Bosco e Via Cottolengo, oltre che garantire il collegamento con l'area verde dell'AT 8. L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via San Bernardino e Via Alberto da Giussano: entrambe dovranno essere oggetto di allargamento della sezione stradale per garantire un adeguato flusso del traffico a fronte dell'insediamento delle nuove funzioni, oltre alla creazione di una rotatoria tra Via Alberto da Giussano e Via S. G. Bosco. Inoltre, a carico dell'attuatore e' il recupero carrabile e ciclabile del sottopassaggio esistente, riportandolo in funzione per garantire continuità e connessione. Il progetto dovrà coordinarsi con i lotti di previsione confinanti (AT 5, AT 6, AT 8) al fine di garantire un adeguato accesso veicolare e una continuità ecologica. Dovranno essere previste idonee misure per la mitigazione tramite la piantumazione di nuovi filari alberati lungo Via Alberto da Giussano e lungo la nuova strada. All'esterno dell'ambito, a carico dell'operatore, dovrà essere realizzato un percorso ciclopedonale di min 150 m su Via S. G. Bosco, 150 m su Via Cottolengo e 850 m su Via Alberto da Giussano. 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. 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 7

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, Fascia di Rispetto cimiteriale.