



AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 8

Ex Ansaldo



DATI TERRITORIALI E GENERALI

LOCALIZZAZIONE

Via Boccaccio - Via Giordano Bruno

AMBITO LOCALE / QUARTIERE

Oltrestazione

DATI

ST - Superficie Territoriale: 55.537,52 mq

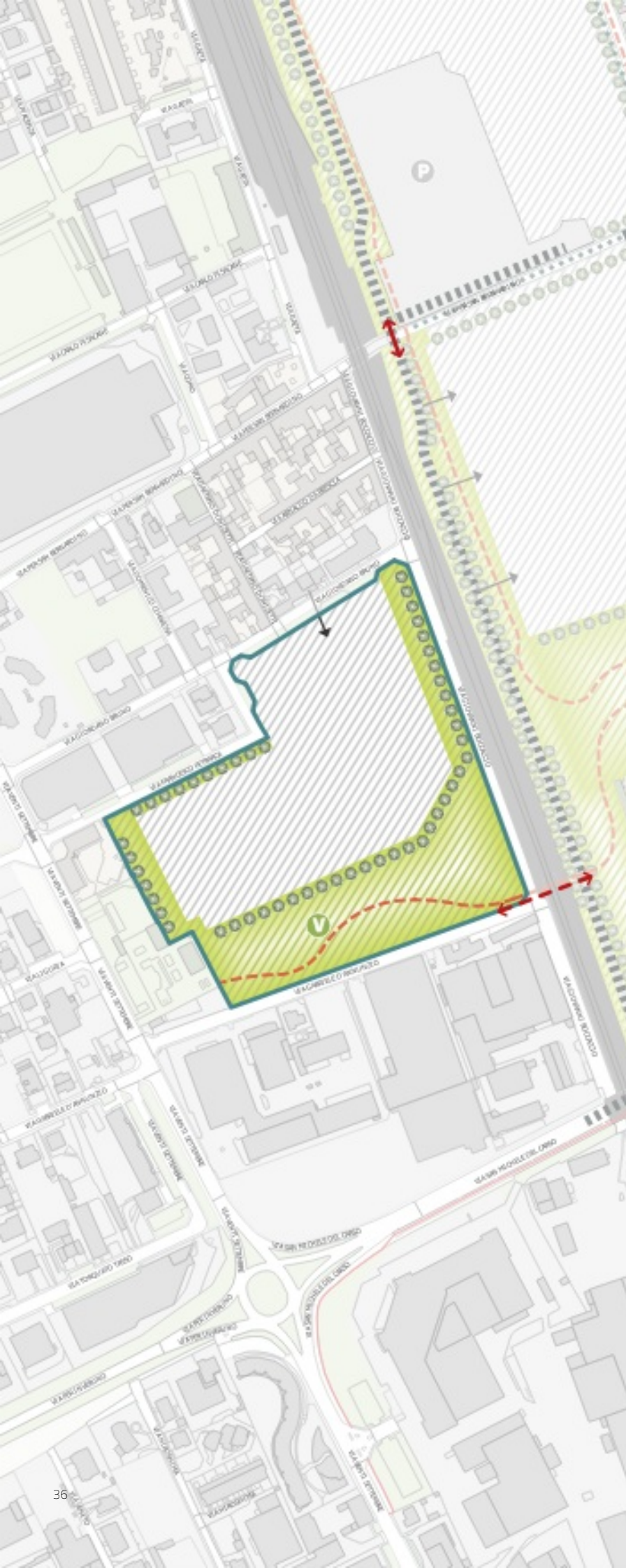
DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte est dell'Ambito Locale Oltrestazione. 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 presenta una forma unitaria ed è caratterizzata dalla presenza di edifici industriali dimessi nella parte adiacente alla stazione, mentre la restante parte risulta come una superficie cementata libera. L'ambito si inserisce in un contesto ad sud-ovest principalmente a carattere produttivo, mentre a nord est a carattere residenziale. L'accessibilità avviene principalmente da Via XX Settembre e da Via Petrarca. 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)	55.537,52 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	55.537,52 mq
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	28.000,00 mq
SL assegnata (95%)	26.600 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro diritti edificatori (5%)	1.400 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 45% della ST
Destinazioni d'uso principali	R (max 75%) - P1
Destinazioni d'uso complementari	M1-M2-M3-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)	420

* 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 avrà un carattere funzionale misto, all'interno del quale potranno trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito produttivo storico e dal forte carattere identitario per l'intera città di Legnano. L'insediamento dovrà distribuirsi nella parte nord dell'area, 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 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 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. Si dovrà garantire l'accesso ad esso da Via Giovanni Boccaccio, collegandosi così i percorsi ciclopeditoni dell'area stessa con quelli del vicino AT 7.

L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via G. Bruno, assicurando poi la completa connessione tra il verde a cessione di progetto e quello dell'ambito adiacente.

Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale riportato nella presente scheda, il progetto dovrà inoltre prevedere idonee misure per la mitigazione tramite la piantumazione di nuovi filari alberati a protezione e schermatura dei nuovi insediamenti rispetto al contesto oltre che la mitigazione da alcuni elementi quali il sedime ferroviario e la presenza di edifici industriali adiacenti all'area. L'ambito dovrà coordinarsi con i lotti di previsione confinanti (AT 5, AT 6, AT 7) 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 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. Infine il progetto dovrà prevedere dei sistemi di mitigazione e integrazione con il vicino Rione di S. Bernardino attraverso la riqualificazione di Via Arnaldo da Brescia e della riqualificazione del Sottopassaggio di Via S. Bernardino, assicurando una migliore connessione con le aree oltre la ferrovia.

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 8

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.