



Città di Legnano

PGT Piano di Governo del Territorio
2.0

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2016



DOCUMENTO DI PIANO

DP09 Criteri Tecnici per l'Attuazione

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

20 febbraio 2017

Indice

Art. 1	Contenuto e finalità del Documento di Piano	pag	1
Art. 2	Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	pag	1
Art. 3	Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	pag	2
Art. 4	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi	pag	2
Art. 5	Componente geologica, idrogeologica e sismica	pag	2
Art. 6	Valenza paesistica del Documento di Piano	pag	2
Art. 7	Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione	pag	3
Art. 8	Criteri per la perequazione	pag	4
Art. 9	Registro dei diritti edificatori (RDE)	pag.	5
Art. 10	Pianificazione attuativa	pag	6
Art. 11	Criteri di negoziazione	pag.	7
Art. 12	Programmi Integrati di Intervento (PII)	pag	8
Art. 13	Destinazioni d'uso	pag	8
Art. 14	Ambiti di Trasformazione attuati	pag.	9
Art. 15	Interventi sui fabbricati esistenti	pag.	9
Art. 16	Norme transitorie	pag.	10
Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione		pag	11
Allegato 2 - Utilità pubbliche da garantire per le varianti ai piani attuativi vigenti degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano 2012		pag.	67

PGT - Variante 2016 - Gruppo di lavoro

Progettazione urbanistica:	Marco Engel con Fabrizio Calloni
Comune di Legnano:	Paola Ferri Ufficio Pianificazione Generale e Attuativa

Variante elaborata a partire dal PGT 2012 - Gruppo di lavoro

Progettazione urbanistica:	Franco Aprà e Marco Engel con Massimo Bianchi e Fabrizio Calloni
Morfologia e paesaggio	Alessandro Isastia
Mobilità	POLINOMIA – Alfredo Drufuca, e Damiano Rossi con Valentina Motta e Stefano Battaiotto.
Attività commerciali	Società di Ricerca e Pianificazione – Mauro Anzini, e Alessandra Della Porta
Consulenza giuridica	Tiziano Ugoccioni
Comune di Legnano:	Giancarlo Morelli Paola Ferri Ufficio Pianificazione Generale e Attuativa

Art. 1 Contenuto e finalità del Documento di Piano

- 1.1 Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.
- 1.2 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli. La conformazione edificatoria degli ambiti di trasformazione si otterrà in esito al processo negoziale finalizzato all'approvazione dei piani o programmi attuativi le cui scelte dovranno essere definite con le modalità esposte nelle presenti norme.
- 1.3 Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:
-
- | | |
|-------|---|
| DA 01 | Contesto metropolitano: aree urbanizzate |
| DA 02 | Vincoli monumentali e ambientali |
| DA 03 | Vincoli da infrastrutture e attività |
| DA 05 | Formazione del territorio e dell'agglomerato urbano |
| DA 06 | Carta del Paesaggio |
| DA 07 | Carta delle Istanze |
| DA 08 | Attuazione del PGT 2012 |
| DA 09 | Quaderni del Quadro Conoscitivo |
| DA 10 | Componente commerciale |
| DA 11 | Schema di Rete Ecologica Comunale |
-
- | | |
|--------|--|
| DP 01 | Carta delle previsioni di Piano |
| DP 02 | Diritti edificatori e coefficienti di ponderazione |
| DP 04 | Carta della sensibilità paesistica |
| DP 08 | Relazione Illustrativa |
| DP 08a | Relazione di Variante 2016 con Allegato |
| DP 09 | Criteri Tecnici per l'Attuazione |

Art. 2 Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

- 2.1 Per tutte le materie non trattate dai presenti Criteri Tecnici di Attuazione si rimanda, nell'ordine:
- a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
 - b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di settore, per le materie di loro specifica competenza;
 - c) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
- 2.2 In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le indicazioni contenute nel presente articolato, prevalgono queste ultime.
- In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:
- a) prescrizioni;
 - b) indirizzi.
- In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

Art. 3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

- 3.1** Sono da assumere come prescrizioni del Documento di Piano, contenute negli elaborati grafici come nelle presenti Norme, quelle di seguito elencate:
- le delimitazioni degli ambiti di trasformazione (suscettive solo delle modifiche di cui al successivo articolo 13);
 - le indicazioni contenute nelle allegate Schede degli Ambiti di Trasformazione riportate nella "Sezione 3 – Prescrizioni".
- 3.2** Sono da considerare indirizzi tutte le altre previsioni del Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori.

Art. 4 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi.

- 4.1** In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
 2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il loro valore conformativo.
 3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 4.2** Il Documento di Piano recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso dettate dal Piano delle Regole.

Art. 5 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, descritto nei documenti della componente geologica. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

Art. 6 Valenza paesistica del Documento di Piano

- 6.1** Il Documento di Piano approfondisce alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP, individuando con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio.
- 6.2** A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano ai sensi dell'art. 6, comma 4, della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti con questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.
- 6.3** Ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica dei progetti vanno considerati i contenuti delle tavole DA06 (Carta condivisa del Paesaggio) e DP03 (Carta delle classi di sensibilità paesistica). In particolare la Tavola DP03 riporta le "classi di sensibilità paesistica dei siti" e deve essere utilizzata per le valutazioni richieste ai sensi della DGR n. 11045 dell'8 novembre 2002, contenente le linee guida per l'esame paesistico dei progetti.

Art. 7 Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione

- 7.1** Individuazione e classificazione
Nella tavola della "Previsioni di piano" (DP02) sono individuati con apposito perimetro gli Ambiti di Trasformazione.

Gli Ambiti sono classificati in tre categorie in relazione alla condizione attuale ed alla vocazione funzionale di ciascuno:

- a) Ambiti di sviluppo urbano
- b) Ambiti di recupero delle aree dismesse (ex industriali e pubbliche)
- c) Ambiti per l'insediamento di attività lavorative

Le disposizioni e gli orientamenti riferiti a ciascun ambito sono riportate nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

7.2 Capacità edificatoria

Il Documento di Piano assegna di massima a tutti gli Ambiti di Trasformazione un identico **indice proprio** di edificabilità territoriale pari a:

Ut = 0,30 mq/mq

Per procedere all'attuazione degli interventi, i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione di un **indice minimo** pari a:

Ut = 0,40 mq/mq

I piani attuativi potranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria superiore a quella determinata dall'applicazione dell'indice minimo, fino al raggiungimento dell'indice massimo pari a:

Ut = 0,50 mq/mq

7.3 Modalità di applicazione degli indici

Le modalità di applicazione degli indici proprio ed aggiuntivi sono specificate nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione raccolte nell'Allegato 1.

In generale per il conseguimento degli indici minimo e massimo, alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio dovrà essere sommata quella determinata dal trasferimento entro l'Ambito di Trasformazione della SLP generata dalle aree individuate dal Piano dei Servizi, in applicazione del principio della perequazione di cui al successivo art. 8.

Agli Ambiti di recupero delle aree dismesse (AT 4, AT 5, AT 14, AT 16 e AT 17) ed agli Ambiti a prevalente finalità pubblica (AT 6 e AT 7) l'indice minimo **Ut = 0,40 mq/mq** viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione. Lo stesso indice viene anche assegnato per l'insediamento delle attività manifatturiere. A tal fine le convenzioni dei piani attuativi devono prevedere l'obbligo per il soggetto attuatore di fornire adeguate garanzie relativamente alla finalizzazione dell'intervento prima del rilascio dei permessi di costruire. Il tutto come meglio precisato nelle schede riportate nell'Allegato 1.

Agli Ambiti ai quali è assegnata come destinazione principale la residenza (Gf 1) l'indice minimo **Ut = 0,40 mq/mq** viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione quando il soggetto attuatore si impegni a realizzare il 50% della capacità edificatoria totale di progetto nella forma dell'edilizia sociale, Gli interventi di edilizia sociale saranno finalizzati alla realizzazione di dell'edilizia convenzionata in cessione a prezzi inferiori a quelli del mercato o in locazione con patto di futura vendita, in locazione a canone moderato o concordato, il tutto secondo quanto stabilito da appositi atti o regolamenti comunali in materia.

In alternativa ai piani attuativi, per l'attuazione degli interventi potrà essere proposta l'adozione dei Programmi Integrati di Intervento secondo quanto disposto al successivo art. 12. Detti Programmi potranno prevedere l'**innalzamento dell'indice massimo** fino a:

Ut = 0,65 mq/mq

con le modalità indicate nel citato art. 12.

7.4 Conservazione dei fabbricati e delle SLP esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Nelle schede contenute nell'Allegato 1 sono individuati gli Ambiti di Trasformazione nei quali ricadono fabbricati la cui conservazione è prescritta o consentita.

Salvo diversa indicazione contenuta nelle schede riportate nell'Allegato 1, in caso di conservazione parziale o totale delle superfici lorde di pavimento esistenti, queste verranno rapportate alla quota percentualmente corrispondente della superficie territoriale, applicando gli indici di piano alla sola parte residua di quest'ultima, secondo lo schema di seguito riportato:

$SLP \text{ conservata} / SLP \text{ totale esistente} = x\%$

$St * x\% = Y$ (quota parte della St corrispondente alla SLP conservata)

$SLP \text{ nuova edificabile} = (St - y) * Ut$

La modalità di calcolo sopra descritta si adotta in alternativa all'applicazione degli indici di edificabilità assegnati all'Ambito di Trasformazione, quando ritenuto vantaggioso dal Comune o dal soggetto attuatore.

Art. 8	Criteri per la perequazione
---------------	-----------------------------

8.1 Aree interne agli Ambiti di Trasformazione

L'edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione, incrementata con il trasferimento di edificabilità assegnata ad aree esterne all'ambito in applicazione del principio di perequazione, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano nonché le aree di proprietà demaniale lungo i corsi d'acqua del reticolo idrico principale.

8.2 Aree esterne agli Ambiti di Trasformazione

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate a servizi e spazi pubblici alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una capacità edificatoria pari a:

Ut = 0,30 mq/mq

Tale capacità edificatoria è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione in aggiunta alla capacità propria attribuita a ciascun ambito, secondo le prescrizioni contenute nei presenti Criteri, nell'Allegato 1 e nel Piano dei Servizi.

8.3 Trasferimento della capacità edificatoria di perequazione

8.3.1 Cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici

Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva a quella propria, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno in via prioritaria acquisire la titolarità delle aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito, sulla base delle individuazioni del Piano dei Servizi e delle priorità indicate nei programmi comunali di intervento, e trasferirne la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione. Nella stessa convenzione è sancita l'attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva.

8.3.2 Cessione di aree per compensazioni all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Il soggetto attuatore individua all'interno del comparto di piano attuativo le aree per le compensazioni urbanistiche in permuta, in coerenza con quanto disposto all'art. 11, comma 1, della LR 12/05. All'atto della sottoscrizione della convenzione del piano attuativo dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune il quale le offrirà in permuta ai fini dell'acquisizione delle aree per servizi e spazi pubblici.

Nelle aree di compensazione si deve garantire l'edificabilità di una SLP determinata dall'applicazione, all'intera St dell'Ambito, dell'indice Ut risultante dalla differenza tra Ut_{minimo} e Ut_{proprio}

La cessione delle aree per le compensazioni urbanistiche in permuta consente la realizzazione nella restante parte dell'Ambito della SLP determinata dall'applicazione all'intera St dell'Ambito dell'indice Ut proprio 0,30 mq/mq

8.3.3 Espropriazione delle aree con onere a carico dei soggetti attuatori

Il soggetto attuatore potrà impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva per il raggiungimento di un indice di edificabilità territoriale Ut compreso tra 0,40 e 0,50 mq/mq.

L'individuazione delle aree da acquisire avverrà su indicazione del Comune coerentemente con le priorità indicate dal Piano dei Servizi o in altri documenti della programmazione comunale e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti organismi

tecnici. La sottoscrizione della convenzione dovrà avvenire contestualmente all'avvio della procedura espropriativa e dovrà contenere l'impegno per il sottoscrittore e per i suoi aventi causa a versare al Comune l'intera somma necessaria all'acquisizione delle aree, compresi gli eventuali conguagli, istituendo le garanzie finanziarie di rito.

8.4 Coefficiente di ponderazione

Il Documento di Piano introduce il coefficiente di ponderazione al fine di equilibrare le differenze posizionali determinate dalla localizzazione delle aree per servizi e spazi pubblici e dalla localizzazione delle aree nelle quali vengono trasferiti i diritti edificatori di perequazione.

In base alla collocazione relativa, la capacità edificatoria di perequazione generata dalle aree per servizi e spazi pubblici viene corretta applicando i seguenti coefficienti, con riferimento alle perimetrazioni contenute nella Tav. DP.03:

		Ubicazione dell'ambito di trasformazione		
		centrale	semicentrale	periferica
Ubicazione dell'area a servizi	centrale	10/10	11/10	12/10
	semicentrale	9/10	10/10	11/10
	periferica	8/10	9/10	10/10

8.5 Cessione anticipata di aree per servizi e spazi pubblici

Previo atto formale della Giunta Comunale, è consentita la cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione (aree di "decollo") anche non contestualmente alla individuazione delle aree ove verrà realizzata detta capacità edificatoria (aree di "atterraggio").

In tal caso l'Ufficio competente alla tenuta del Registro dei Diritti Edificatori (RDE) rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, il certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva il riconoscimento dei diritti edificatori generati dalle aree cedute.

I diritti edificatori così generati, separati dal terreno gratuitamente ceduto al Comune, possono essere liberamente commercializzati, annotando volta per volta il trasferimento di proprietà nel Registro dei diritti edificatori.

Art. 9	Registro dei diritti edificatori (RDE)
---------------	--

In applicazione dell'art. 11.4 della LR 12/05 è istituito il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori".

Nel Registro sono annotati tutti gli atti aventi per oggetto il trasferimento dei diritti edificatori dalle aree per servizi e spazi pubblici alle aree destinate all'edificazione. Vi saranno altresì annotate le eventuali riserve di diritti edificatori destinati a trovare collocazione in fasi successive all'atto di trasferimento al Comune della proprietà delle aree per servizi e spazi pubblici che li hanno generati.

Le modalità di tenuta del Registro sono stabilite da apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 10	Pianificazione attuativa
----------------	--------------------------

10.1 Individuazione dei piani attuativi

L'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione avviene attraverso l'approvazione di piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento.

Ciascun ambito può essere oggetto di più piani attuativi, secondo quanto indicato nelle schede contenute nell'Allegato 1. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- * la conformazione e l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non devono pregiudicare l'attuazione degli interventi nella restante parte dell'ambito;

- * le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito;
- * ciascun piano attuativo dovrà riguardare una superficie non inferiore a quella minima prescritta per ciascun Ambito di Trasformazione nelle schede contenute nell'Allegato 1;
- * i comparti di pianificazione attuativa devono essere composti in maniera da non produrre reliquati.

I piani attuativi per l'insediamento di nuove strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato dovranno essere corredati dall'approfondimento sismico di secondo livello ai sensi della disciplina vigente in materia.

10.2 Modifiche ai perimetri degli Ambiti di Trasformazione

I piani attuativi, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni topografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle poste a Piano delle Regole.

10.3 "Master plan"

Ove indicato dalle schede degli ambiti di trasformazione prodotte in Allegato 1, per gli Ambiti che presentano condizioni di maggiore complessità, per i quali è consentita l'attuazione attraverso più comparti di piano attuativo, viene richiesta al soggetto attuatore di un comparto di piano attuativo non esteso all'intero Ambito di Trasformazione la presentazione di un quadro unitario di riferimento, o "master plan", del quale sarà data comunicazione alle altre proprietà o agli altri soggetti attuatori dell'Ambito stesso.

Il "master plan" è finalizzato a garantire la fattibilità degli interventi attuativi e dimostrare la coerenza del proprio intervento con gli obiettivi generali di organizzazione ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese.

Il "master plan" può essere aggiornato in occasione della presentazione di ciascun piano attuativo sempre nel rispetto delle coerenze e degli obiettivi sopra richiamati.

Nel percorso negoziale descritto al successivo art. 11, il "master plan" tiene luogo della proposta di assetto preliminare da avanzare nella seconda fase (art. 11.2).

Il "master plan" dovrà presentare di massima i seguenti contenuti:

- individuazione delle proprietà interessate;
- condizioni di accessibilità e circolazione all'interno dell'area e nell'immediato intorno;
- presenza di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- valutazione delle quantità edilizie esistenti ripartite nelle diverse destinazioni d'uso in atto;
- ripartizione dell'area in unità minime di intervento;
- entità e distribuzione di massima delle capacità edificatorie e delle superfici destinabili ad attività commerciale ripartite nelle diverse classi dimensionali;
- criteri per la determinazione delle aree per servizi e spazi pubblici ed in particolare dei parcheggi di uso pubblico;
- individuazione di massima degli interventi di adeguamento della rete viaria e delle infrastrutture sottosuolo e degli interventi relativi alle urbanizzazioni secondarie.

Ove presentato unitariamente da tutti i soggetti attuatori interessati all'Ambito di trasformazione, il "master plan" può prevedere soluzioni planivolumetriche e distributive differenti da quelle previste nelle schede riportate nell'Allegato 1.

E' facoltà dei soggetti attuatori dell'Ambito di Trasformazione di proporre una ripartizione in comparti di pianificazione attuativa differente da quella prescritta nelle schede dell'Allegato 1. In tal caso il "master plan" dovrà essere sottoscritto dai soggetti interessati alle aree per le quali viene proposta la diversa ripartizione.

Nei casi di rilevante interesse pubblico delle trasformazioni, è facoltà del Comune di proporre un "master plan" di iniziativa pubblica da assumere come studio di fattibilità degli interventi pubblici da realizzare nell'Ambito.

10.4 Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

I piani attuativi dovranno prevedere la cessione gratuita al comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate nelle schede contenute nell'Allegato 1.

La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal Piano dei Servizi. Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede sopra citate, la parte restante potrà essere monetizzata, come disposto dallo stesso Piano dei Servizi.

10.5 Osservanza dei "Criteri ambientali di attuazione, misure di mitigazione"

I piani attuativi dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute nel Capitolo 7 del Rapporto Ambientale, concernente i criteri ambientali di attuazione e le misure di mitigazione, in quanto coerenti con la fase di pianificazione.

In particolare dovranno essere assunte in fase attuativa tutte le necessarie misure di inserimento paesistico ambientale dei nuovi insediamenti, anche con la creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, realizzando la progettazione contestuale degli spazi aperti e degli spazi costruiti, con riferimento alle tipologie e alle modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP.

10.6 Osservanza dei vincoli amministrativi ed ambientali

Oltre alle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale, nella predisposizione dei piani attuativi dovrà essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni e dei vincoli gravanti sul territorio comunale in applicazione della disciplina nazionale o regionale, riportati nelle Tavv. DA02, DA03, DA04.

In riferimento agli ambiti di trasformazione prossimi a pozzi comunali di captazione dell'acqua potabile, l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione dovrà soddisfare i requisiti seguenti:

- * assenza di interferenze con la zona di tutela assoluta delle captazioni;
- * esclusione dei centri di pericolo elencati nel comma 4 art. 94 dlgs 128/2010 e DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693;
- * rispondenza alle indicazioni tecniche contenute in DGR 10 aprile 2003 n. 7/126963.

Infine il recupero delle aree industriali dismesse dovrà essere preceduto da indagini preliminari sulla qualità dei terreni al fine di verificare la compatibilità dei suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT, in applicazione delle disposizioni del DLgs 152/06. Allo scopo troveranno applicazione le indicazioni contenute nell'Appendice 8 alle NTA del Piano delle Regole

10.7 Osservanza delle prescrizioni della pianificazione sovracomunale

Nei "master plan" e nei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione dovranno essere considerate le prescrizioni della pianificazione sovracomunale con particolare riguardo a:

- l'individuazione dei boschi e la relativa disciplina dettata dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF);
- le disposizioni del PTCP riguardanti gli ambiti di rilevanza naturalistica e paesistica (artt. 23, 26 e 28 delle NdA del PTCP) e il ciclo delle acque (art. 38 delle NdA del PTCP).

Art. 11 Criteri di negoziazione
--

Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett. e) e comma 3 della LR 12/05, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi, di norma, prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo di iniziativa privata verrà avviato un procedimento avente ad oggetto consultazioni ed approfondimenti, e, in alcuni casi, concertazioni o negoziazioni come di seguito precisato.

11.1 Prima fase: avvio delle consultazioni

Si prevede che i soggetti attuatori chiedano al Comune, con apposita istanza, di convocare una riunione preliminare nel corso della quale individuare le questioni che, nella prospettiva della redazione di un progetto di piano o programma attuativo, debbono essere oggetto di consultazioni e approfondimenti. L'istanza potrà essere accompagnata dalla formulazione di una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima.

Il Dirigente del competente Ufficio provvederà a convocare la riunione entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta ed a redigere entro i successivi 10 giorni un documento di sintesi

temi affrontati, da sottoporre al parere della Giunta Comunale, nel quale saranno indicate le scelte da promuovere mediante negoziazione per la definizione dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, a partire dagli obiettivi e dagli indirizzi contenuti nelle schede degli Ambiti di Trasformazione prodotte nell'Allegato 1 alle presenti norme.

11.2 Seconda fase: elaborazione della proposta preliminare

Acquisito il parere della Giunta Comunale, i soggetti attuatori potranno chiedere al Comune, con apposita istanza, di convocare una riunione per la valutazione di una proposta di assetto preliminare, elaborata sulla base degli obiettivi e degli indirizzi indicati nelle schede degli Ambiti di Trasformazione prodotte nell'Allegato 1 alle presenti norme, contenente in linea di massima:

- la definizione dei pesi insediativi e delle scelte relative alle funzioni da insediare, nel rispetto dei limiti minimo e massimo indicati dalle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano per ogni Ambito di trasformazione;
- uno o più schemi planivolumetrici di larga massima;
- un'ipotesi di impegni nel campo delle aree e dei servizi pubblici.

Nei casi previsti nelle schede degli Ambiti di Trasformazione, la proposta di assetto preliminare sarà contenuta all'interno del "master plan" di cui al precedente art. 10.3

Il Dirigente del competente Ufficio provvederà a convocare la riunione entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta. Nel corso della discussione, sentita la Giunta Comunale, potrà anche essere deciso di avviare una fase di negoziazione, individuando in linea di massima i tempi della stessa.

La fase negoziale sarà condotta di concerto dal Dirigente e dalla Giunta Comunale, la quale sarà costantemente informata degli sviluppi della negoziazione, anche partecipando con propri rappresentanti al confronto con i soggetti attuatori.

Alla conclusione della seconda fase verrà redatto e sottoscritto dai partecipanti un documento con il quale si darà atto, ove possibile, di concordi valutazioni e, ove necessario, della sussistenza di posizioni contrastanti o di dubbi ancora da superare.

La Giunta Comunale, viste l'istruttoria fatta dai competenti uffici e le risultanze delle negoziazioni eventualmente intervenute, si pronuncerà con apposito atto sull'ipotesi di soluzione prospettata. Con detto atto si potranno indicare, come possibili o necessarie, modifiche o integrazioni della proposta di assetto preliminare, nella prospettiva della redazione del progetto di piano o programma attuativo.

11.3 Terza fase: presentazione dell'istanza di adozione del progetto di Piano Attuativo

Dopo l'indicata pronuncia i soggetti attuatori potranno, considerando anche le risultanze di eventuali sviluppi delle negoziazioni, presentare il progetto di piano o programma attuativo per l'adozione e l'approvazione.

Art. 12	Programmi Integrati di Intervento (PII)
----------------	--

12.1 PII all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Per l'attuazione degli interventi in sostituzione dei piani attuativi ordinari potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento nel rispetto delle seguenti condizioni:

- * conseguimento dell'indice minimo pari a 0,40 mq/mq con le modalità descritte al precedente art. 9;
- * assegnazione di un indice compreso fra 0,40 mq/mq e 0,65 mq/mq in funzione del conseguimento di ulteriori utilità pubbliche coerenti con il Piano dei Servizi o con altri documenti della programmazione comunale.

I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano solamente ove prevedano una capacità edificatoria corrispondente ad un indice di edificabilità territoriale eccedente il limite di **Ut = 0,65 mq/mq**

I PII sono tenuti al rispetto dei "Criteri ambientali di attuazione, misure di mitigazione" richiamati al precedente art. 10.5.

La documentazione da produrre a corredo della proposta di PII è individuata dalla disciplina del Piano delle Regole.

12.2 PII nel tessuto edilizio consolidato

Nell'ambito del tessuto edilizio consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento.

Spetta al Piano delle Regole dettare disposizioni per la presentazione di detti PII e stabilire criteri per la conduzione delle relative negoziazioni.

Art. 13	Destinazioni d'uso
----------------	--------------------

Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse, riportandole nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, raccolte nell'Allegato 1, nelle quali è anche indicata la ripartizione di massima della capacità edificatoria fra le diverse destinazioni funzionali.

Per la definizione delle destinazioni d'uso, il Documento di Piano assume la classificazione operata dal Piano delle Regole.

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle indicazioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso e verificata la compatibilità fra le diverse destinazioni ipotizzate e presenti anche nelle aree limitrofe.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Per la compatibilità viabilistica ed ambientale e la contestualità tra le procedure urbanistiche edilizie e quelle amministrative e commerciali si applicano le specifiche norme del Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 14	Ambiti di Trasformazione attuati
----------------	----------------------------------

14.1 La presente Variante è integrata dai piani attuativi approvati in attuazione delle previsioni del Documento di Piano 2012 relative agli Ambiti di Trasformazione dallo stesso individuati, vigenti al momento dell'adozione della Variante. Detti piani sono da considerare parte integrante del PGT ancorché non allegati agli atti dello stesso.

Pertanto per detti Ambiti continuano a valere le disposizioni dei relativi piani attuativi con particolare riferimento alla capacità edificatoria realizzabile ed alle utilità pubbliche da garantire.

14.2 Nel caso di cessazione, per qualunque motivo, della validità dei piani attuativi, il soggetto attuatore potrà richiedere una nuova adozione del piano attuativo avente gli stessi contenuti del precedente, eventualmente introducendo le modifiche non sostanziali indicate all'art. 14, comma 12, della LR 12/2005. In tal caso il piano attuativo sarà considerato conforme alle previsioni del Documento di Piano.

14.3 Quando il soggetto attuatore dovesse richiedere la nuova adozione del piano attuativo introducendo modifiche eccedenti quelle descritte al citato art. 14, comma 12, della LR 12/2005, il piano attuativo stesso sarà considerato in variante al Documento di Piano. In questo caso dovrà comunque essere garantito il conseguimento delle finalità pubbliche poste alla base del piano attuativo previgente, elencate nell'Allegato 2 alle presenti Norme.

Art. 15	Interventi sui fabbricati esistenti
----------------	-------------------------------------

15.1 In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice e di norma possono consistere nella manutenzione straordinaria o nel restauro e risanamento conservativo di detti edifici senza modificarne la destinazione d'uso.

- 15.2** Gli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti il cambio della destinazione d'uso sono consentiti per l'insediamento di attività classificabili come servizi pubblici o di interesse pubblico e generale e nei casi specificamente indicati nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione.

Art. 16	Norme transitorie
----------------	-------------------

- 16.1** Reliquati
Per le aree escluse in seguito a rettifiche, stralci o altre motivazioni, dai comparti di piano attuativo approvati per l'esecuzione degli interventi negli ambiti di trasformazione, fino all'approvazione di una nuova disciplina da introdurre nelle diverse componenti del PGT sono ammessi solamente gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti.

- 16.2** Fase transitoria
Agli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT 2012 non ancora attuati all'entrata in vigore della presente Variante si applicano le disposizioni della LR 31/2014 per la fase transitoria ivi contemplata.

ALLEGATO 1

Schede degli Ambiti di Trasformazione

AVVERTENZA

La misura della Superficie territoriale (St) riportata nella sezione 3 delle Schede è quella risultante dal data base topografico, arrotondata alla decina. Sono arrotondate alla decina anche le capacità edificatorie risultanti dall'applicazione degli indici minimo e massimo a detta St.

Ancorché inserita nella parte prescrittiva della scheda, la misura della St è da considerare indicativa e sarà da verificare in sede di presentazione dei piani attuativi per i quali faranno fede i dati catastali o i più precisi rilievi topografici effettuati sul posto.

LEGENDA unificata degli schemi distributivi riportati nella Sezione 2 delle Schede.

	Tracciati locali		Attività produttive		Verde pubblico
	Viabilità principale		Attività commerciali		
	Intersezioni da riqualificare		Altre attività terziarie		
	Edifici di valore storico		Servizi e spazi pubblici		
	Residenza		Parcheggi pubblici		



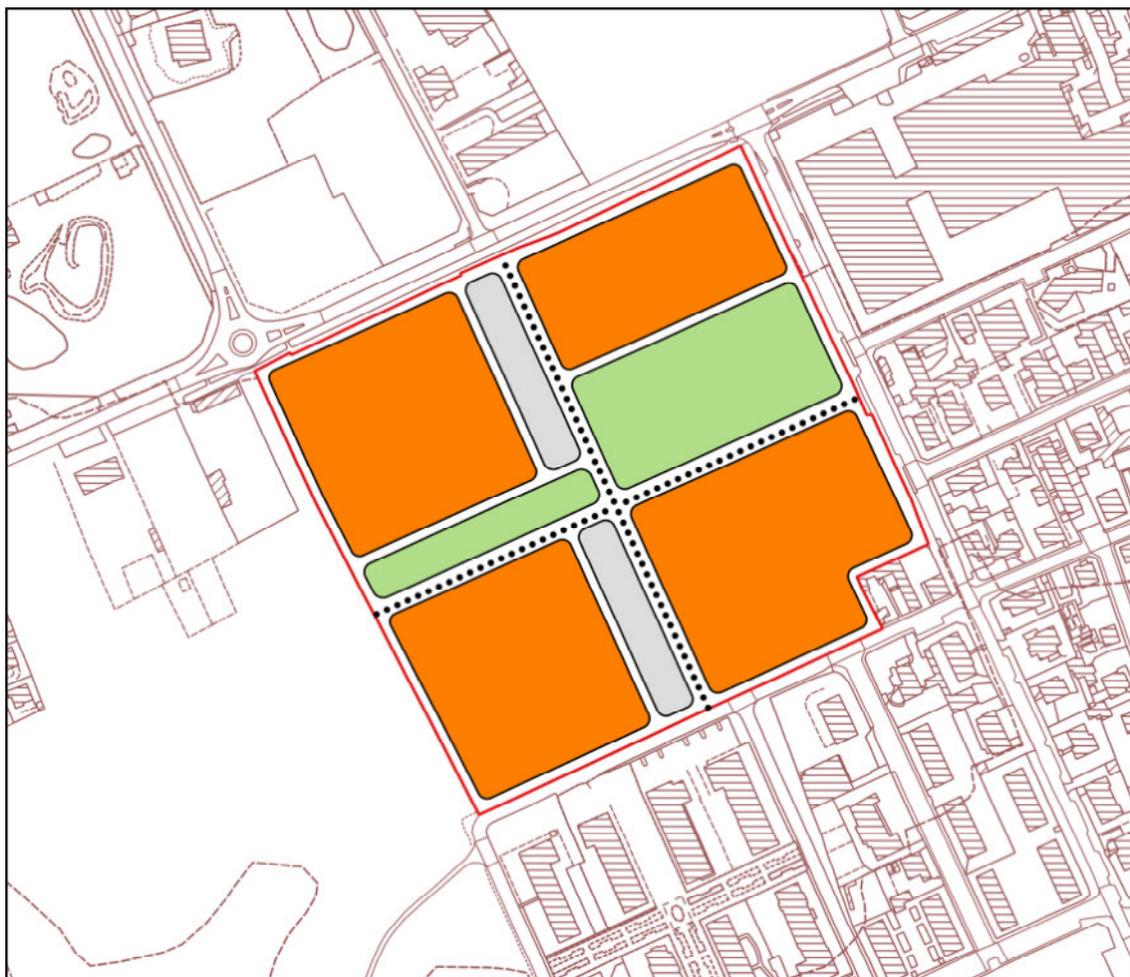
1.1 Stato attuale

L'area si trova nella parte di più recente edificazione, ove l'espansione della città è ancora in corso e tende a riempire il margine del tessuto edificato, disegnato come un lungo rettangolo che delimita il fronte urbano dal cimitero parco, a sud, fino all'area del Parco Altomilanese, a nord.

Si tratta di uno spazio inedificato di forma regolare, perfettamente coerente col disegno della maglia urbana, della quale occupa un grande riquadro di circa 250 metri di lato. È affacciato a nord sulla via Novara e si attesta ad ovest sul confine della città.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Completare il tessuto residenziale mantenendo la regolarità della maglia urbana e qualificando il fronte urbano verso la campagna.
- * Qualificare il fronte su via Novara come porta della città, valutando la possibilità di collocarvi anche funzioni non residenziali.
- * Contribuire alle politiche sociali per la casa modulando la produzione di nuovi alloggi in rapporto alle diverse capacità di accesso al mercato.
- * Realizzare spazi pubblici di estensione e collocazione adeguata a dare risposta alle aspettative di spazi di aggregazione del quartiere.



2.1 Indirizzi per pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Perseguire la continuità con l'esistente riprendendone gli allineamenti, le geometrie e la partizione. Caratterizzare diversamente i margini dell'Ambito con riguardo alla loro diversa collocazione:

- * a nord, su via Novara, favorire la vitalità urbana della strada promuovendo l'insediamento di funzioni diverse dalla residenza indirizzando a tal fine la distribuzione planivolumetrica;
- * ad ovest considerare l'effetto paesaggistico del fronte urbano, destinato a segnare il confine fisico della città, percepibile anche da grande distanza e favorire il prolungamento della via Padre Marcolini;
- * ad est favorire la continuità del sistema dei percorsi verdi di quartiere indicato dal Piano dei Servizi e realizzare spazi pubblici da qualificare come confortevoli luoghi di ritrovo .

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	70%	L'Ambito presenta una chiara vocazione residenziale, coerentemente coi caratteri del quartiere e con le condizioni di accessibilità e circolazione.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4.1), attività terziarie (Gf 3)	30%	Le funzioni complementari possono giocare un ruolo importante nella qualificazione del fronte su via Novara e risultare più adattabili alla presenza delle attività produttive insediate nell'isolato adiacente.



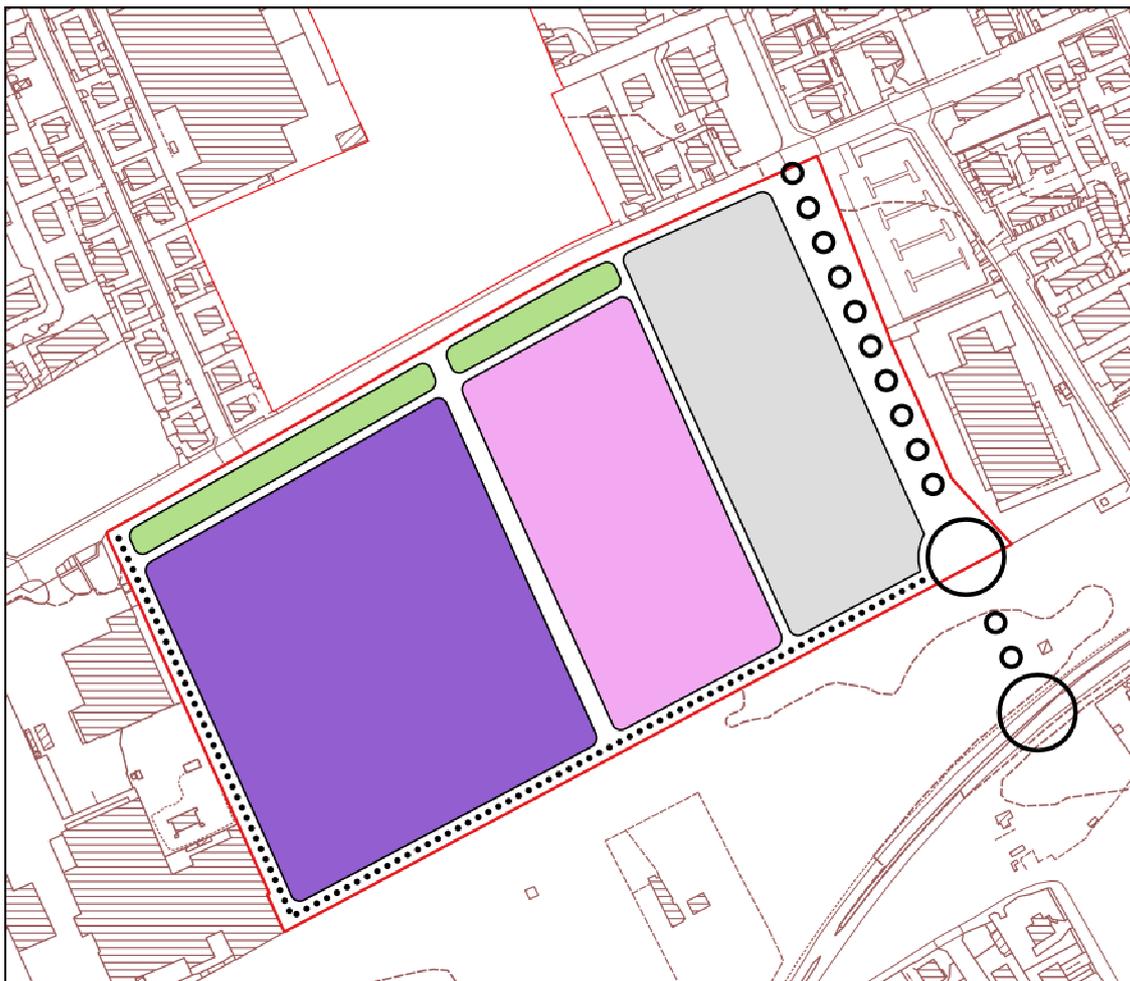
1.1 Stato attuale

L' area è collocata al margine meridionale del territorio comunale in corrispondenza del futuro innesto di viale Sabotino sulla SP 12.

Si tratta di uno spazio inedificato coerentemente inserito nella geometria della maglia viaria.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Completare viale Sabotino con l'innesto sulla SP 12, coerentemente con le indicazioni del Piano dei Servizi.
- * Valorizzare il ruolo di polo attrattore a supporto dell'asta commerciale di viale Sabotino.
- * Offrire opportunità insediative per nuove attività lavorative.



2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Realizzare la connessione di viale Sabotino con la SP12 coerentemente con le indicazioni contenute nelle elaborazioni progettuali sviluppate dall'UTC.

Realizzare nuovi tratti di strada dedicati alle funzioni da insediare in modo da non gravare sulla viabilità urbana esistente (via Liguria).

Dedicare particolare attenzione al fronte di via Liguria prevedendo una sistemazione a verde a protezione degli isolati residenziali a Nord.

Qualificare il sito in modo che sappia integrarsi in maniera armonica in un contesto territoriale ora completamente diverso.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Commercio (Gf 5),	40%	La collocazione più esterna rispetto al tessuto residenziale consolidato e l'affaccio sulla grande viabilità favoriscono la localizzazione di funzioni commerciali, comprese le grandi strutture di vendita.
Destinazioni complementari	Attività produttive (Gf 2),	50%	La dimensione e la collocazione dell'area consentono la collocazione di attività produttive manifatturiere che non recherebbero disturbo alle attività commerciali e risulterebbero sufficientemente distanti dalle residenze.
	Attività terziarie (Gf 3), pubblici esercizi (Gf 4).	10%	Si tratta di funzioni propriamente complementari alle altre più sopra indicate.

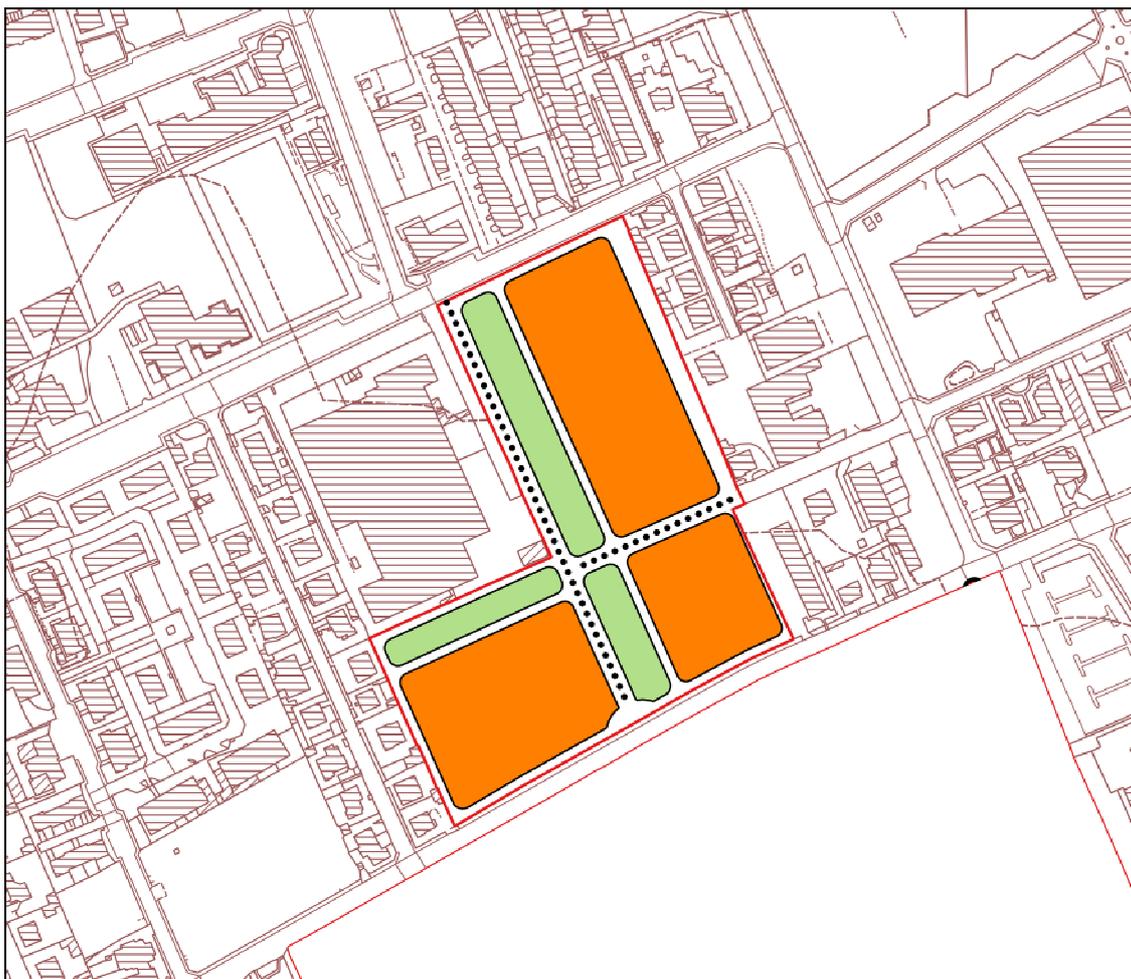


1.1 Stato attuale

L'area è parte del grande isolato individuato dalle vie Parma, Lucania e Liguria. Ai suoi margini sono ordinatamente distribuite sia residenze che attività produttive. Rimasta a lungo inutilizzata l'area è attualmente coperta da una vegetazione spontanea folta ma di scarso valore agronomico e paesaggistico.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Realizzare un insediamento residenziale a densità contenuta, coerente coi caratteri del contesto.
- * Realizzare alloggi a costo contenuto da cedere in affitto o da vendere a condizioni agevolate (edilizia sociale).

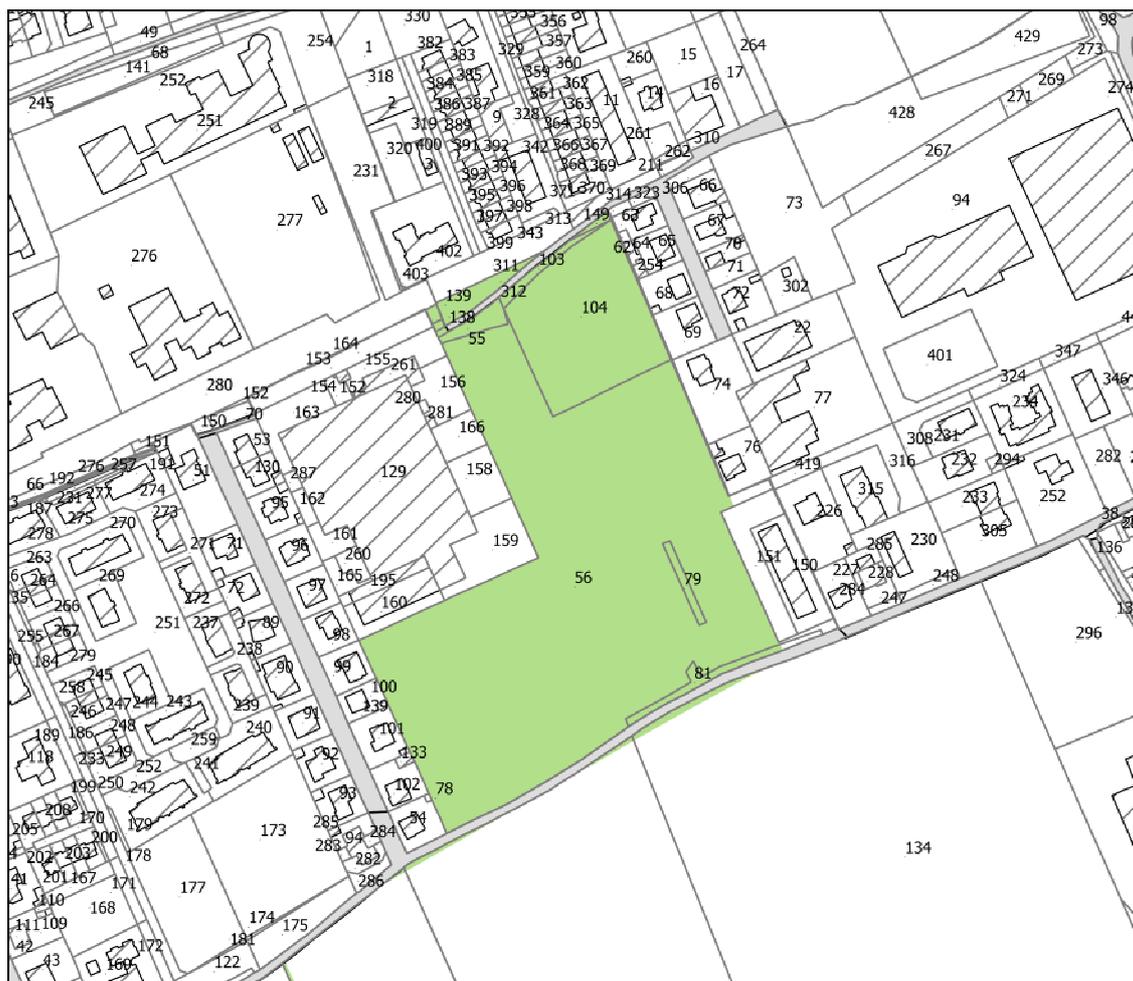


2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Realizzare un tracciato di attraversamento dell'isolato da via Parma a via Liguria verificando la possibilità di allacciare a questo il prolungamento di via Gramsci.
Sistemare spazi a verde, lungo i fronti delle attività produttive.
Realizzare una quota rilevante di edilizia sociale.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	70%	Nonostante la presenza di attività produttive nelle immediate vicinanze, l'area presenta una chiara vocazione residenziale coerente con perfetto l'inserimento nell'isolato urbano.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie diverse (Gf 3)	30%	Le funzioni complementari comprendono la gamma delle funzioni usualmente presenti nel tessuto residenziale.



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	35.710
Ut proprio (mq/mq)	0,30
Ut minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	Da 14.280 a 17.850
Rc	50%
H (m)	17

3.2 Destinazioni escluse

Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)

In coerenza con la collocazione in continuità con la maglia residenziale, l'insediamento di nuove attività produttive non pare desiderabile in questa parte dell'Ambito.

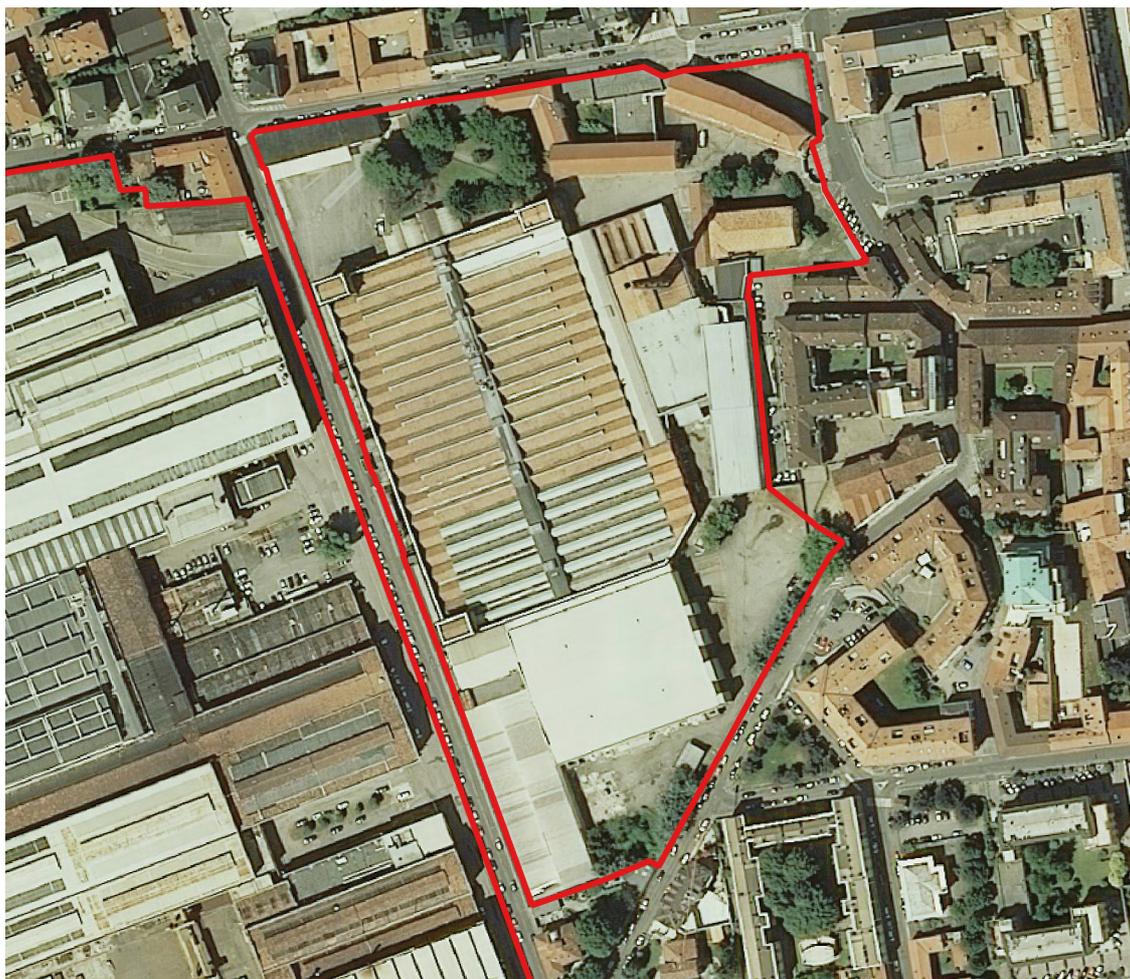
3.3 Attività commerciali

Sono ammesse esclusivamente attività di vicinato.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Realizzazione di una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 20% della capacità edificatoria prevista in ciascun comparto di piano attuativo.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1



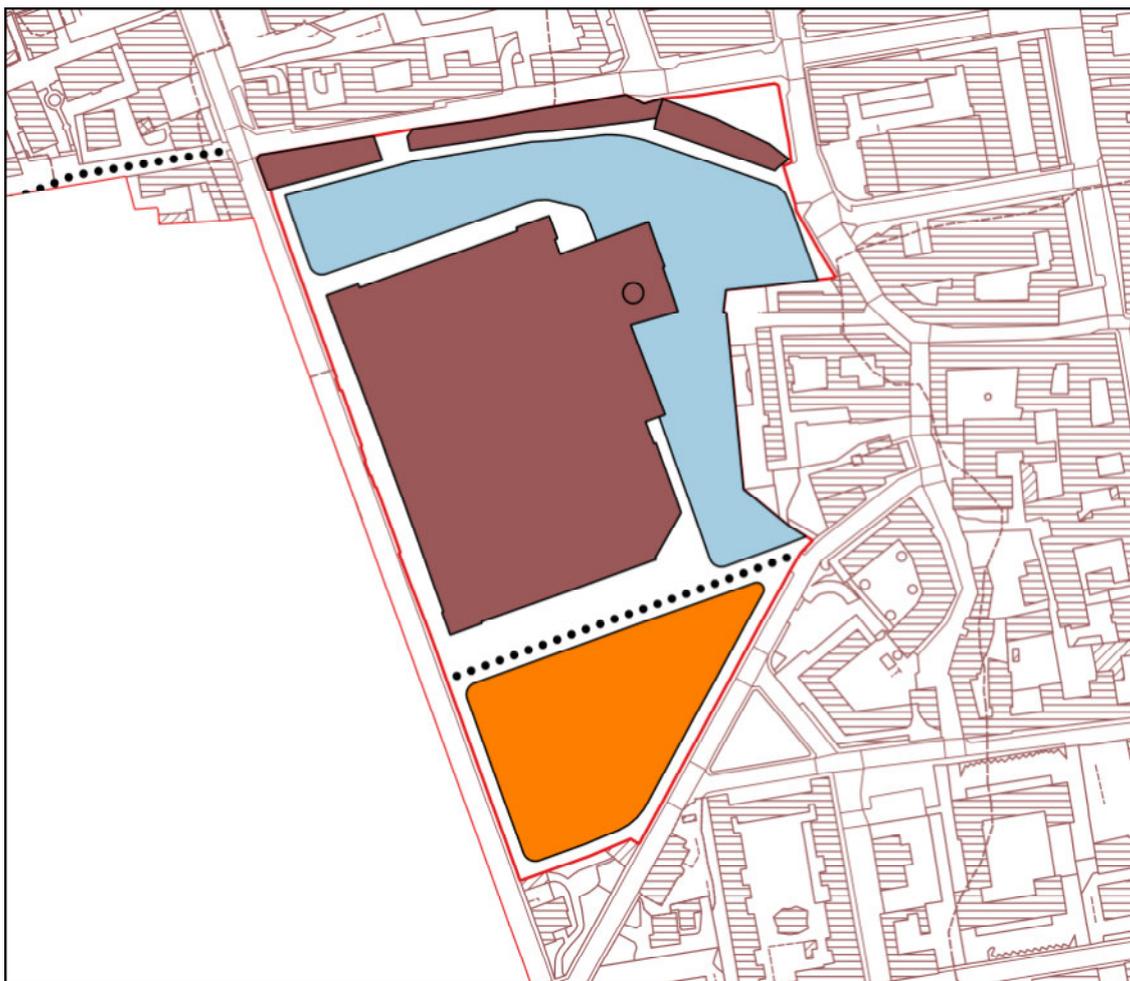
1.1 Stato attuale

L'area si trova nella parte più centrale della città, a circa 300 metri da piazza San Magno ed altrettanti dalla stazione ferroviaria. Il complesso della Manifattura è allineato lungo il fianco del grande insediamento industriale Franco Tosi (via Alberto da Giussano): partecipa quindi della scala minuta del tessuto urbano del centro e contemporaneamente della grande scala degli isolati produttivi.

Il lotto è occupato quasi per intero dal grande fabbricato della Manifattura, realizzato all'inizio del secolo scorso, che presenta parti di notevole pregio, soprattutto sui fronti settentrionale e occidentale, caratterizzati dalle grandi torri angolari. A questo sono affiancate edificazioni più recenti, soprattutto nella parte meridionale del lotto, di varia natura e di scarso interesse sia architettonico che economico. Nel complesso edilizio della Manifattura si trova l'ultima ciminiera rimasta a dominare il paesaggio urbano di Legnano, che un tempo ne era affollato.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Recuperare i fabbricati storici introducendo funzioni compatibili con la dimensione e la struttura degli stessi.
- * Sfruttare la straordinaria qualità del contenitore per localizzare attività lavorative in grado di avvantaggiarsi della forma e della grande dimensione del fabbricato, quali attività commerciali, attività culturali, congressuali e fieristiche ed anche attività produttive che non richiedano l'accesso di mezzi pesanti.
- * Puntare sulla realizzazione di un assortimento funzionale differenziato, evitando per quanto possibile il riuso dell'intera area per una sola destinazione.



2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Il piano attuativo dovrà essere corredato da una accurata indagine storica che testimoni delle vicende della costruzione dei fabbricati produttivi.

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero dell'intera parte storica dei fabbricati produttivi, uniformandosi ai seguenti criteri:

- * aprire la corte di ingresso a nord alla fruizione pubblica, realizzando una piazza, parzialmente racchiusa dai fabbricati esistenti lungo via Lega;
- * estendere il tessuto del nucleo centrale verso est, ricomprendendo nel disegno degli isolati la parte dell'area occupata dai fabbricati di minor interesse, dei quali appare desiderabile la soppressione.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso ad eccezione di quelle esplicitamente escluse nella Sezione 3. La ripartizione fra le diverse destinazioni d'uso rimane vincolata alla conservazione dei fabbricati di interesse storico.



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	42.800
------------------------------	--------

Il calcolo della capacità edificatoria va effettuato applicando lo schema contenuto nell'art. 7.4 dei CTA. Il calcolo viene di seguito esemplificato utilizzando dati approssimati e dovrà essere prodotto in sede di presentazione del Piano Attuativo sulla base della rilevazione delle superfici esistenti:

SLP conservata mq 16.000/SLP Totale esistente mq 22.500 = 71%

St mq 42.800 x 71% = mq 30.400 (St corrispondente alla SLP conservata)

mq 42.800 – mq 30.400 = mq 12.400 (St sulla quale applicare gli indici di edificabilità di piano)

mq 12.400 X 0,4 = mq 4.960 (SLP edificabile in base all'indice assegnato)

mq 12.400 X 0,5 = mq 6.200 (SLP edificabile in base all'indice massimo)

H (m)	20
-------	----

3.2 Destinazioni escluse

La funzione di logistica e magazzinaggio GF2.2 GF2.3.

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (MS1) fino ad un massimo di mq 1.500. Le medie strutture di vendita di maggiore estensione (MS2 ed MS3) sono consentite previa approvazione di un PII che dovrà garantire l'adeguata infrastrutturazione ed ulteriori utilità pubbliche da definire in sede negoziale. Il PII non sarà considerato in variante se le nuove edificazioni non eccederanno l'indice Ut = 0,65 mq/mq, da verificare applicando lo schema di cui al precedente punto 3.1.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il Piano Attuativo o l'eventuale "master plan" dell'Ambito dovranno essere sottoposti al parere della competente Soprintendenza, da rendere con riferimento agli immobili soggetti a vincolo.

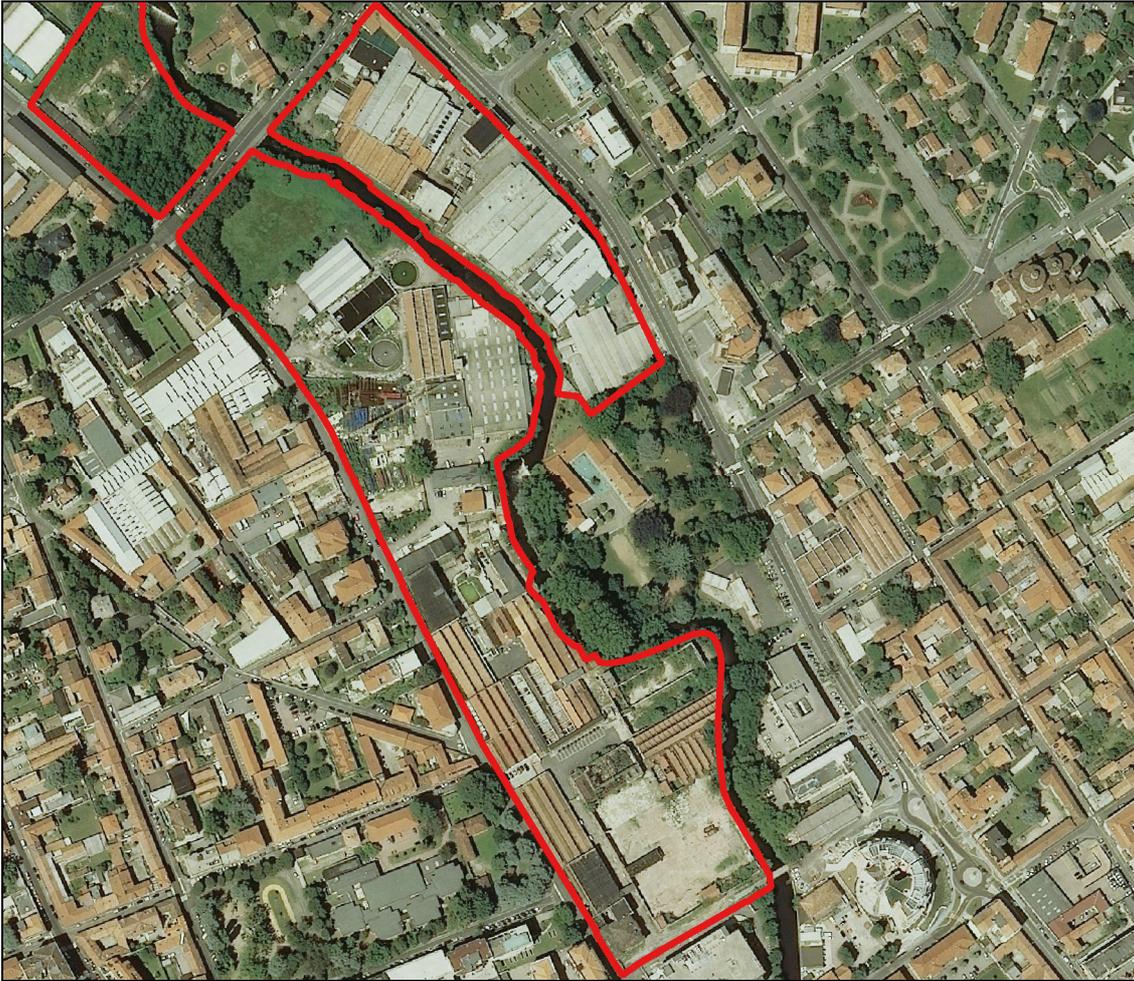
Riqualificare la viabilità all'intorno per migliorare l'accessibilità dell'area.

Ambito AT 4 – Manifattura di Legnano

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1

Realizzazione di un adeguato sistema ciclopedonale atto a favorire il raggiungimento e l'attraversamento dell'Ambito con mezzi alternativi all'automobile.

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1.1 Stato attuale

L'area è collocata lungo la parte settentrionale del corso dell'Olona, al confine col Comune di Castellanza ed è delimitata dai tracciati paralleli delle vie del Sempione e Garibaldi: due strade importanti per il loro ruolo storico e attuale e per la densità delle attività che vi sono collocate.

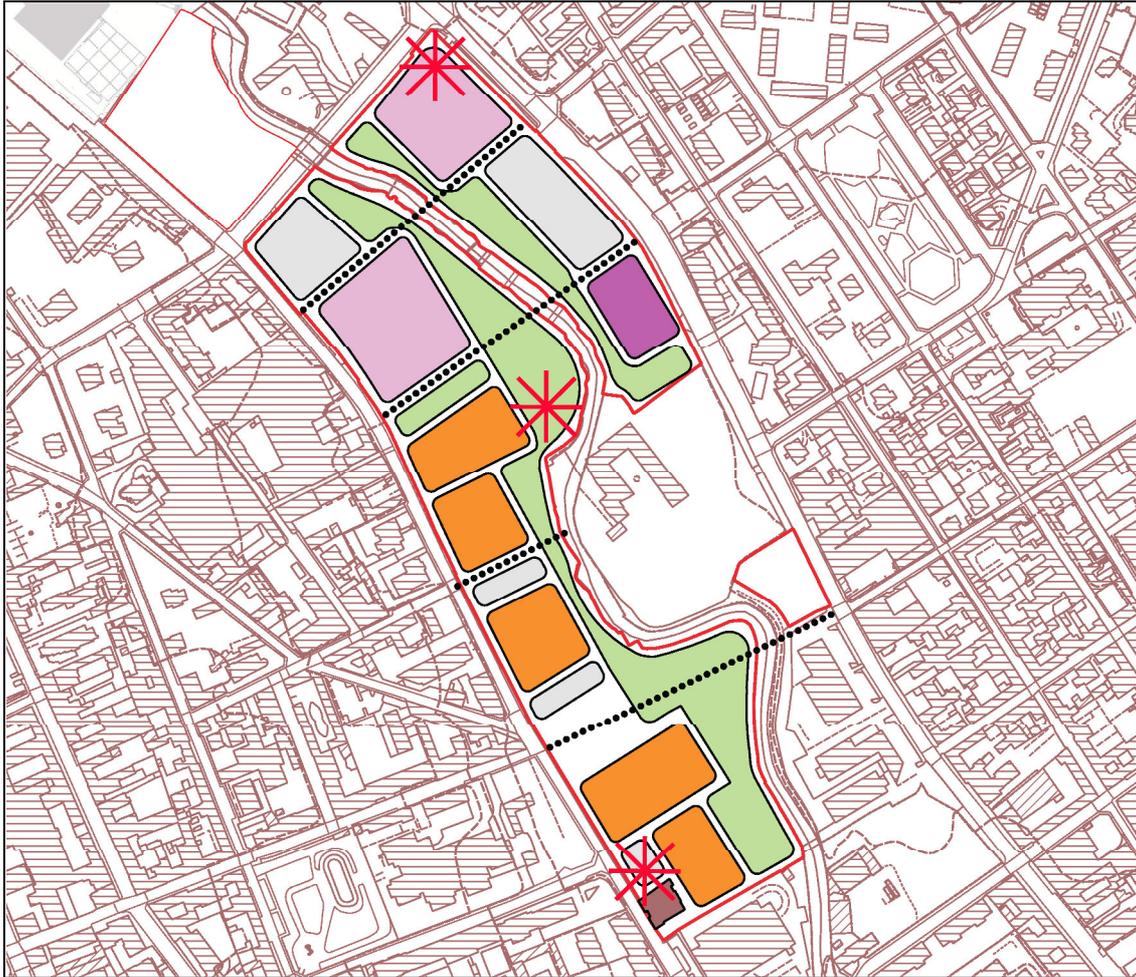
Le strade e il fiume suddividono l'Ambito in quattro parti separate:

- * La parte più vasta, in riva destra del fiume, occupata dai fabbricati della ex Bernocchi (a sud) e della ex Mottana (a nord) che coprono quasi interamente il terreno. Nella parte più meridionale permangono alcuni fabbricati di pregio, quali la palazzina uffici della Bernocchi, ed i fabbricati bassi allineati sul corso Garibaldi. Nell'area è presente un impianto di depurazione non più attivo.
- * L'area ex Mottana in sponda sinistra del Fiume, occupata da fabbricati che la ricoprono quasi interamente.
- * Un piccolo appezzamento in sponda sinistra del fiume, occupato da un impianto di autolavaggio.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Realizzare il tratto settentrionale del parco urbano dell'Olona, liberando e riqualificando le sponde e rendendole percorribili.
- * Estendere verso nord i valori della centralità, sfruttando l'importanza delle due strade che delimitano l'Ambito: a est il Sempione e ad ovest il Corso Garibaldi.
- * Recuperare i fabbricati di interesse storico che contribuiscono alla definizione della particolare identità di Legnano.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

- * Valorizzare il fronte di corso Garibaldi conservando almeno in parte la cortina esistente;
- * mantenere varchi ineditificati fra il corso del fiume e le due strade di bordo (corso Garibaldi e il Sempione) rendendo percepibile dalla strada la presenza della fascia verde fluviale;
- * identificare, salvaguardare e recuperare gli edifici di valore storico identitario, a partire dalle indicazioni riportate nello schema distributivo (edifici contrassegnati con asterisco rosso oltre alla palazzina sull'angolo fra corso Garibaldi e via Baio);
- * riqualificare la viabilità attorno all'Ambito anche al fine di migliorare l'accessibilità.

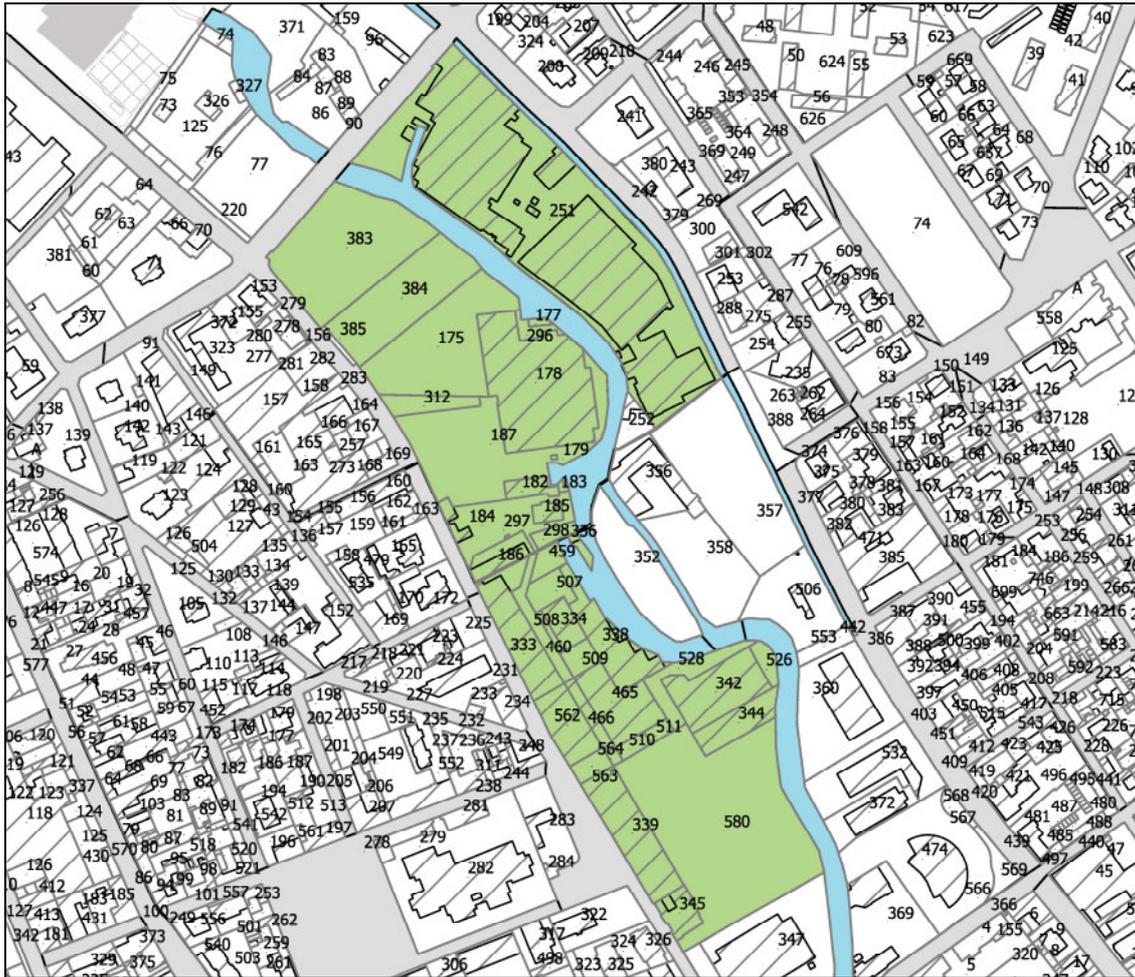
La continuità della cortina stradale costituisce inoltre un obiettivo da raggiungere anche in caso di sostituzione dei fabbricati esistenti con nuovi fabbricati o con fronti alberati.

- * Prolungare lungo la spina verde i percorsi ciclopedonali provenienti dall'area ex Cantoni
- * Garantire adeguati attraversamenti ciclopedonali trasversali al corso del fiume Olona
- * Realizzare una trama verde che raggiunga i quartieri limitrofi nelle aree orientali e occidentali
- * Valorizzare la presenza del Museo Sutermeister utilizzando le aree verdi in prossimità come aree museali/espositive all'aperto.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	60%	In coerenza coi caratteri del tessuto urbano la destinazione residenziale appare più opportunamente da collocare in sponda destra nella parte centrale e meridionale dell'ambito.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4.1), attività terziarie (Gf 3)	40%	La destinazione commerciale e terziaria risulta coerente col carattere della strada del Sempione ed in generale con la parte più settentrionale dell'ambito, affacciata su via Gabinella.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	78.920
Ut proprio - minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	Da 31.568 a 39.460
Rc	50%
H (m)	25

Fermo restando l'indice massimo pari a $Ut = 0,50$ mq/mq, all'indice proprio $Ut = 0,40$ mq/mq verrà sommato un indice premiale pari a $Ut = 0,05$ mq/mq se il "master plan", accompagnato dal protocollo d'intesa previsto al successivo paragrafo 3.4, verrà presentato al Comune entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente disciplina.

3.2 Destinazioni escluse

Attività di magazzinaggio e autotrasporto (Gf 2.2) e Logistica (Gf 2.3)

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) da collocare preferibilmente nella parte dell'Ambito in sponda sinistra orografica. Nella parte dell'Ambito in sponda destra sono ammesse medie strutture di vendita di 2° livello (MS2).
Il tutto fino al conseguimento di una Sv massima complessiva di mq 5.000.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

* L'avvio dell'attuazione dell'Ambito deve essere preceduto dalla sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa fra il Comune ed i soggetti attuatori avente ad oggetto l'impegno di questi ultimi alla realizzazione, per la quota di propria spettanza, delle opere di difesa spondale previste da apposito progetto di sistemazione idraulica del fiume allegato al Protocollo stesso, approvato dagli enti competenti.

Ambito AT 5 – Fiume Olona

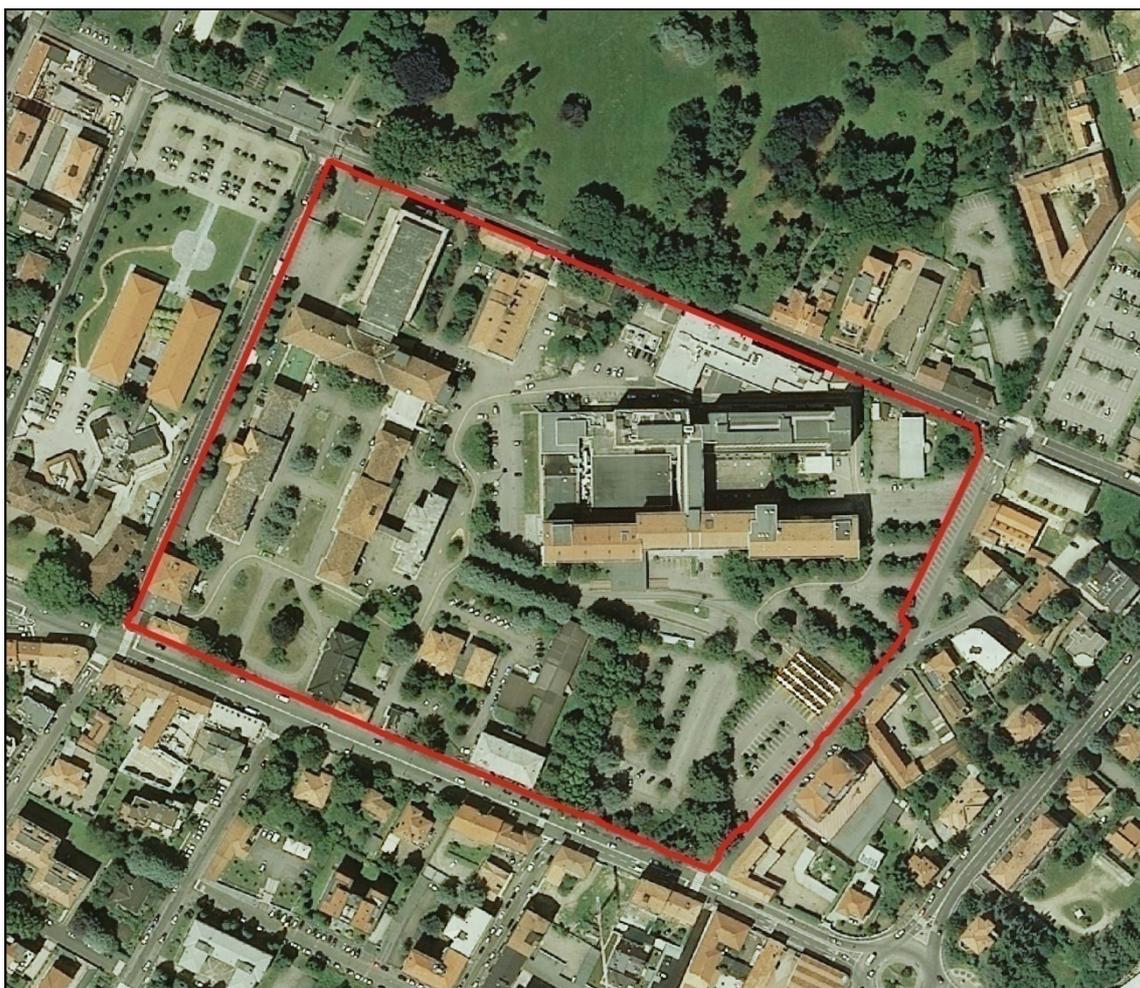
Si potrà dare corso alla presentazione dei piani attuativi una volta raggiunta l'adesione al Protocollo d'Intesa da parte dei soggetti attuatori rappresentanti almeno l'80% delle proprietà interessate.

I Piani Attuativi dell'Ambito dovranno essere sottoposti al parere della competente Soprintendenza, da rendere con riferimento agli immobili soggetti a vincolo.

- * Lungo le sponde dovrà essere riservata una fascia della profondità media di m 30 da mantenere a verde. Parte della fascia potrà ricadere all'interno delle superfici fondiarie, ferma restando la necessità di garantire la continuità dei percorsi e la distribuzione di adeguati spazi di sosta e riposo lungo il fiume. La fascia verde da rendere liberamente fruibile dal pubblico non dovrà comunque mai avere profondità inferiore a m 15.
L'individuazione preliminare della fascia sarà contenuta nello studio di fattibilità per il Parco dell'Olona da allegare al protocollo d'intesa, nel quale saranno anche preliminarmente indicate le aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune nel contesto dell'esecuzione dei piani attuativi.
- * Nel caso di attuazione attraverso più comparti di piano attuativo, alla presentazione dell'istanza di approvazione del primo piano attuativo dovrà essere prodotto il "*master plan*" di cui all'art. 13 dei CTA. Il "*master plan*" oltre ai contenuti indicati all'art. dei CTA, dovrà contenere la ricognizione dei fabbricati esistenti al fine di evidenziarne il valore quale testimonianza dell'architettura del secolo industriale per consentire l'individuazione degli edifici eventualmente meritevoli di conservazione. Gli edifici dei quali sarà prescritta la conservazione potranno essere adibiti a funzioni pubbliche o private, sempre nel rispetto degli obiettivi della conservazione
- * Dovrà essere prevista la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 20% della capacità edificatoria residenziale da insediare in ciascun comparto di piano attuativo.
- * Ciascun piano attuativo dovrà essere corredato da idonea documentazione sullo stato di contaminazione dei suoli e sull'eventuale necessità di interventi di bonifica, secondo quanto disposto nella normativa del Piano delle Regole (art. 10.1).
In sede attuativa si dovrà inoltre verificare il rispetto delle norme che disciplinano le aree a rischio di esondazione.
- Nel caso i piani attuativi prevedano la realizzazione di medie strutture di vendita delle classi MS2 o superiori, ai fini dell'approvazione di detti piani il Comune promuoverà l'attivazione di uno specifico Tavolo tecnico con la Città Metropolitana di Milano, opportunamente esteso alla partecipazione della Provincia di Varese, finalizzato a:
 - individuare il compendio di misure di riqualificazione e potenziamento dell'asta della ex SS 527 negli scenari di massimo impatto delle predette previsioni insediative;
 - quantificare i relativi oneri di realizzazione e definirne i criteri di ripartizione pro quota a carico dei singoli lottizzanti. Agli importi così determinati dovranno essere allineati gli impegni fideiussori da riportare nelle convenzioni dei singoli piani attuativi.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 5

Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 12.000



1.1 Stato attuale

L'area del vecchio ospedale è collocata al margine meridionale del territorio comunale. Il sito, ha acquisito una forte centralità, accentuata dal valore dell'asta del Sempione.

Il trasferimento delle attività nel nuovo ospedale di Legnano ha determinato la dismissione della maggior parte dei fabbricati, in parte ancora essere utilizzabili per servizi sanitari e assistenziali.

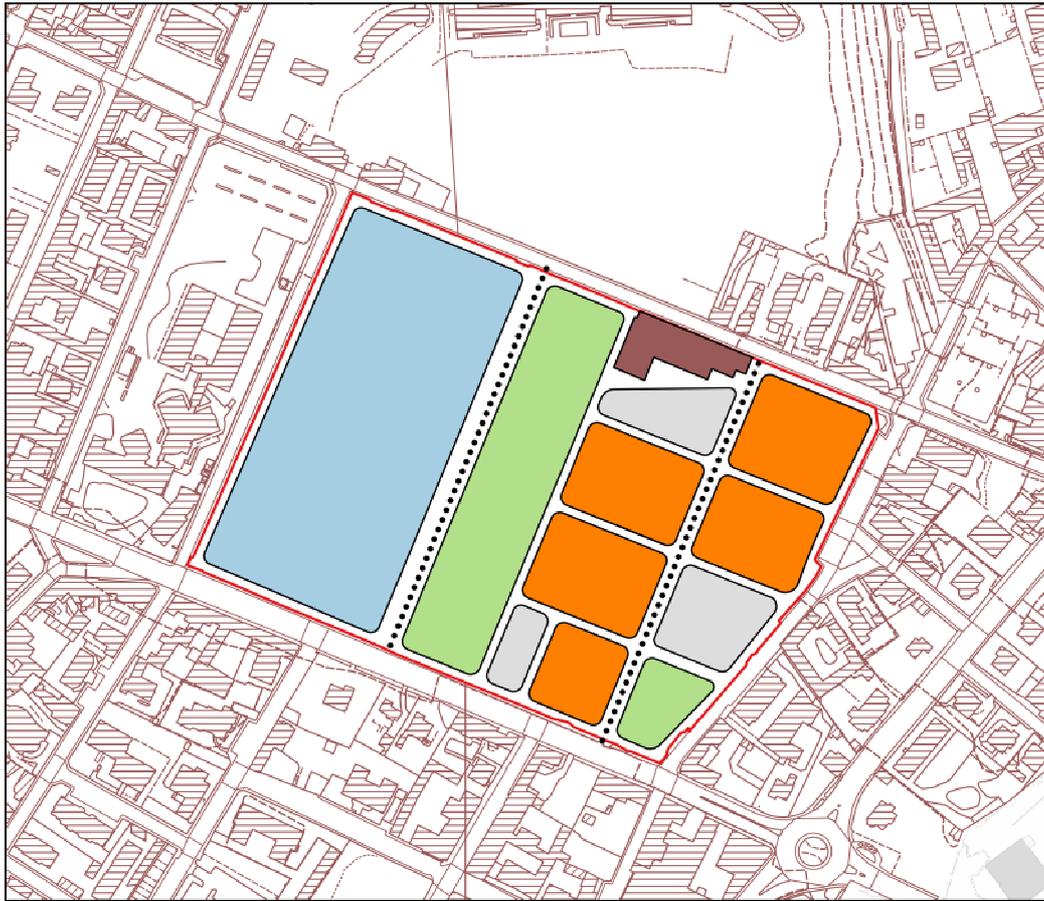
Alcuni dei fabbricati esistenti presentano valori particolari che hanno motivato la segnalazione in letteratura o l'apposizione di un vincolo.

1.2 Obiettivi di intervento

Gli obiettivi della trasformazione sono indicati nel Protocollo d'Intesa approvato dal Consiglio Comunale (Delib. CC n° 47 del 20 maggio 2015, art. 4):

- *un corretto dimensionamento delle dotazioni pubbliche di servizio al nuovo intervento*
- *potenziamento e riqualificazione delle infrastrutture pubbliche, esteso ad un intorno significativo comprendente gli assi viari principali di accessibilità all'Ambito (viale Cadorna – Colli di Sant'Erasmus – Sempione) e le relative intersezioni*
- *connessione al contesto*
- *realizzazione di un grande parco urbano in connessione con l'area ex ILA e riqualificazione di quest'ultima*
- *riorganizzazione degli spazi aperti e pedonali in grado di garantire la permeabilità fra le tre aree del comparto e la connessione fra le aree pubbliche e private*
- *demolizione dell'edificato in fregio a corso Sempione (a meno di quanto vincolato dalle NTA del PRG e/o dalla competente Soprintendenza)*
- *inserimento di un adeguato mix funzionale che comprenda residenza e funzioni compatibili terziario commerciale/direzionale*
- *recupero e valorizzazione dell'edificato storico dell'Azienda Ospedaliera in osservanza delle indicazioni della competente Soprintendenza*
- *salvaguardia e valorizzazione della vegetazione di pregio esistente nell'area*

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

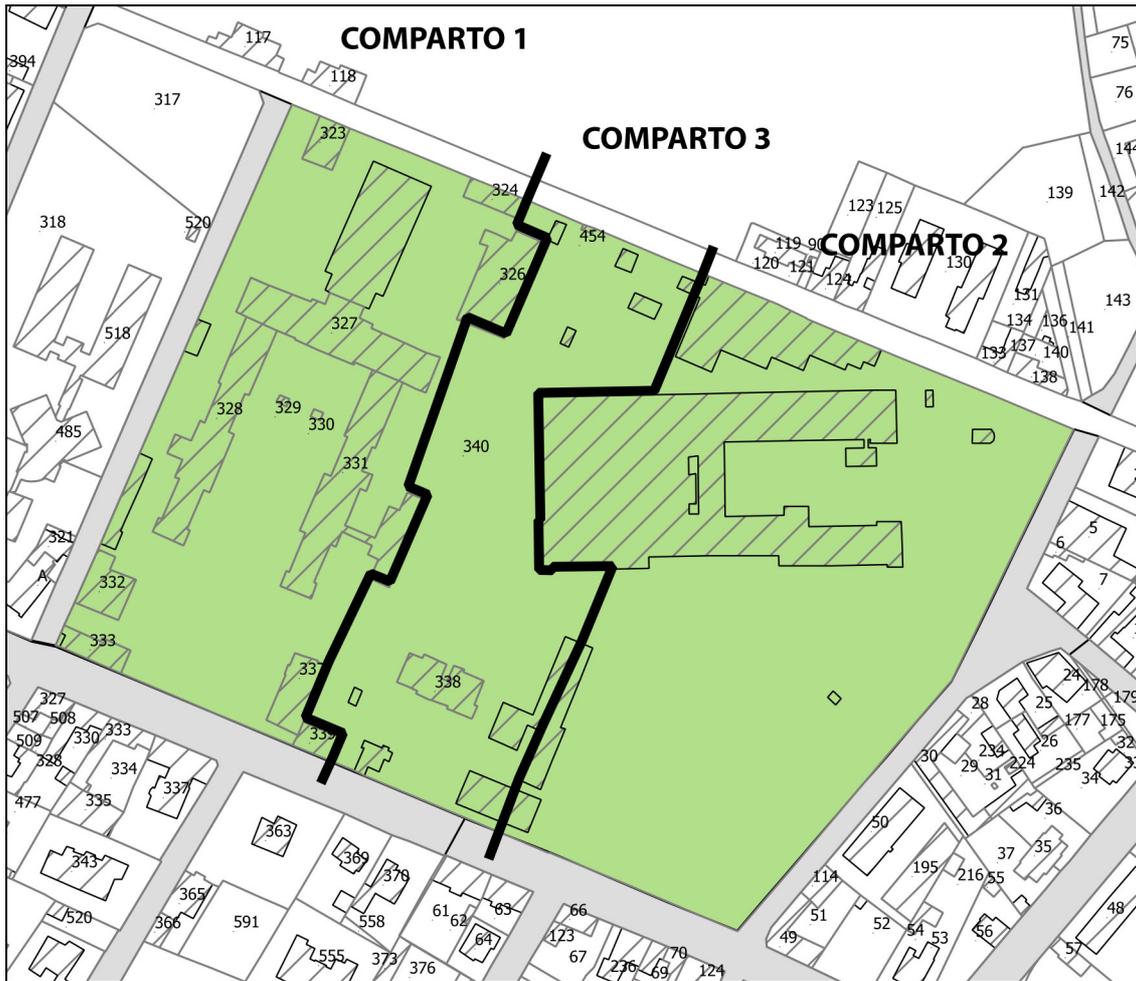
Per l'organizzazione dell'ambito viene assunta la ripartizione in comparti indicata nel citato Protocollo d'intesa (cfr. 1.2) riportata altresì nella successiva Sezione 3 ed in coerenza con questo si prevede:

- * la conservazione della corte occidentale costituita dai fabbricati "storici" dell'ospedale e del fabbricato già adibito alla cura delle malattie infettive, da riutilizzare per la realizzazione della "Cittadella della sussidiarietà";
- * la demolizione degli altri fabbricati del complesso ospedaliero e la realizzazione di un nuovo spazio di verde pubblico destinato a garantire la continuità fra il fronte del Sempione e il parco ex ILA;
- * la possibilità di realizzazione di nuovi fabbricati ad uso prevalentemente residenziale subordinata alla demolizione del fabbricato del "Monoblocco";
- * la dotazione di adeguati spazi di accesso e sosta dei veicoli per l'intero complesso.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Servizi pubblici o di interesse pubblico e generale	Si conferma l'obiettivo della costruzione della "Cittadella della sussidiarietà" costituita dal complesso dei servizi socio sanitari e assistenziali descritto nel Protocollo d'Intesa.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1), Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie diverse (Gf 3)	Oltre alla residenza, le altre funzioni complementari possono giocare un ruolo importante nella qualificazione dell'area ed in particolare del fronte su corso Sempione.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	74.500
------------------------------	--------

La capacità edificatoria assegnata all'Ambito di Trasformazione è pari a mq 35.450 elevabile a mq 40.000 col trasferimento all'interno dell'Ambito di diritti edificatori generati da aree per servizi e spazi pubblici cedute gratuitamente al Comune alle condizioni di cui al successivo paragrafo 3.3.

H (m)	25
-------	----

Nella SLP sopra indicata non sono da computare gli edifici adibiti a servizi pubblici di tipo socio sanitario e assistenziale, ricadenti nel "Comparto 1" individuato dal citato Protocollo d'Intesa, e il padiglione "Infettivi" (fabbricato n° 58 del documento citato). Nella stessa SLP è invece da computare il fabbricato denominato "Monoblocco", indipendentemente dalla sua destinazione d'uso, nel caso ne dovesse essere prevista la conservazione.

3.2 Destinazioni escluse

Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)	L'insediamento di impianti produttivi appare in contrasto con le finalità assegnate dell'Ambito
---	---

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse esclusivamente le attività commerciali di vicinato (VIC - Gf 5.1).

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

* Il Piano Attuativo o l'eventuale "master plan" dell'Ambito dovranno essere sottoposti al parere della competente Soprintendenza, da rendere con riferimento agli immobili soggetti a vincolo.

* Riqualficazione del parco ex ILA e sistemazione a verde di una parte dell'area di intervento portando il sistema delle aree verdi dei Boschi Ronchi ad affacciarsi sul Sempione.

Ambito AT 6 – Vecchio ospedale

- * Garanzia di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici per le tutte funzioni introdotte, comprese quelle sanitarie e assistenziali.
- * Riqualficazione della viabilità all'intorno per migliorare l'accessibilità dell'area ed a servizio delle funzioni pubbliche che verranno mantenute o nuovamente collocate al suo interno.
- * Accurata rilevazione dei fabbricati esistenti e del loro interesse quale testimonianza dell'architettura del secolo industriale e parte del patrimonio identitario di Legnano. Analoga rilevazione dovrà essere prodotta per il patrimonio arboreo.
- * Realizzazione di alloggi di edilizia sociale, per il 50% nella forma dell'edilizia convenzionata e per il 50% nella forma dell'edilizia residenziale pubblica, per l'intera SLP aggiunta alla capacità edificatoria assegnata tramite il meccanismo della perequazione.

Per il presente Ambito può tenere luogo del “*master plan*” di cui all’art. 10 dei CTA il protocollo d’intesa sottoscritto dal Comune e dal soggetto pubblico proprietario degli immobili e le eventuali successive modifiche dello stesso.

In pendenza dell’approvazione del piano attuativo gli interventi di riqualficazione dei fabbricati finalizzati all’insediamento di attività di tipo sanitario e socio assistenziale (“Cittadella della sussidiarietà” - Comparto 1 individuato dal Protocollo d’Intesa) qualificati come servizi di interesse pubblico o generale possono arrivare fino alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno assentiti con permesso di costruire convenzionato col quale dovrà essere garantita una dotazione minima di spazi per parcheggio pubblico pari al 50% della SLP riutilizzata. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno assentiti con titolo abilitativo semplice.

È ammesso l’insediamento di attività di servizio di supporto all’attività principale, nelle forme e nelle quantità consentite dal Protocollo d’Intesa sottoscritto e dalle sue eventuali successive modificazioni e integrazioni.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1.1 Stato attuale

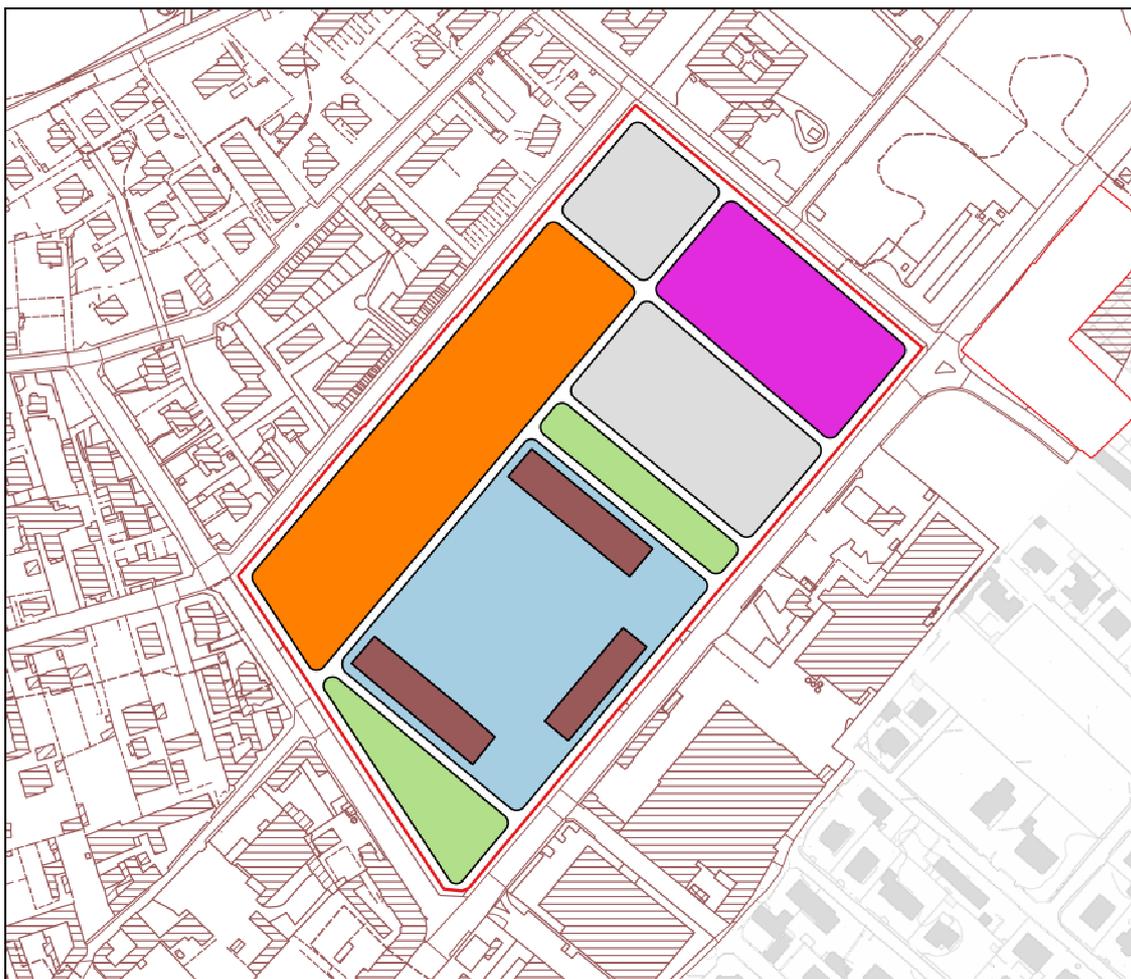
L'area si trova al margine del territorio comunale, in prossimità del casello autostradale di Legnano. Risulta perfettamente inserita nella geometria della trama urbana della quale contribuisce a sottolineare la regolarità. Dispone il fronte più lungo su viale Cadorna (quasi 400 metri) in un tratto che presenta i caratteri tipici della grande strada di periferia, con la sua successione di forme e funzioni diverse, inframmezzate da aree vuote.

L'area è occupata dagli edifici e dai piazzali della caserma, da tempo dismessi. Si segnala la presenza di linee di alberatura di qualche importanza, lungo viale Cadorna.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Collocare funzioni di interesse collettivo in grado di avvantaggiarsi della buona accessibilità dell'area, eventualmente sfruttando parte dei fabbricati esistenti.
- * Insediare attività in grado di migliorare la vitalità di questo tratto del viale, contribuendo a richiamare altre funzioni di qualità.
- * Mantenere o riprodurre gli elementi verdi curando in particolare l'affaccio su viale Cadorna.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



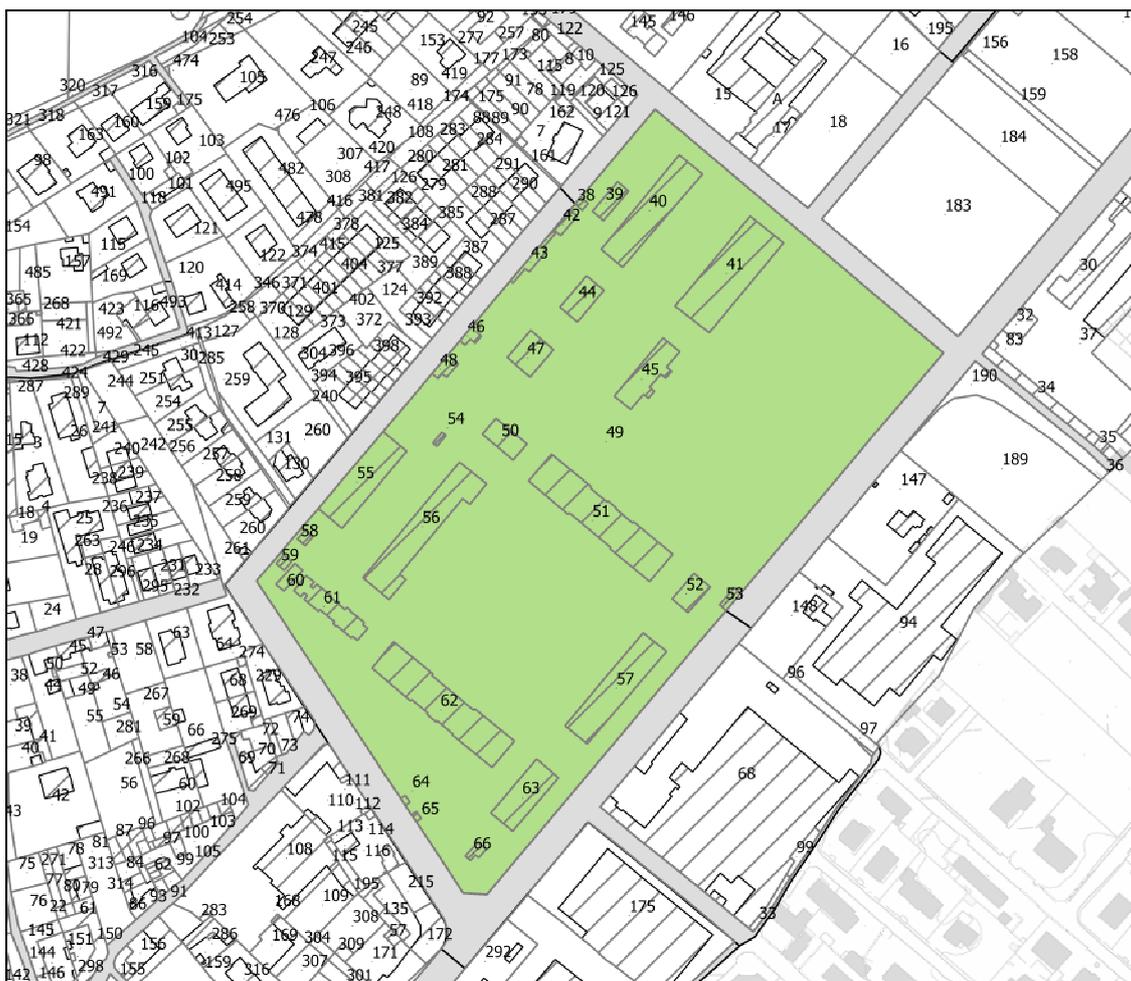
2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

- * Affacciare le strutture dei servizi e quelle commerciali sul viale Cadorna e disporre le residenze lungo via Risorgimento.
- * Mantenere la continuità della maglia urbana, assecondandone l'allineamento e la geometria.
- * Ricostruire il fronte su viale Cadorna curandone la qualità e confermando la presenza dell'alberatura.
- * Organizzare la viabilità di accesso e distribuzione in modo da evitare accumuli di traffico sul viale Cadorna.
- * Separare con idonee interposizioni le aree destinate alla più intensa frequentazione pubblica da quelle destinate alle nuove residenze.
- * Prevedere lungo via del Carmelo angolo via Risorgimento spazi adibiti a parcheggio.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Servizi pubblici o di uso e interesse pubblico o generale	In particolare si tratta di destinare a funzioni pubbliche o di interesse pubblico l'area corrispondente alla corte principale (piazza d'armi) valutando l'opportunità del recupero dei fabbricati esistenti.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1), Attività produttive (Gf 2), commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4)	Le strutture commerciali saranno realizzate con affaccio su via Cadorna. La parte settentrionale dell'area (via Cosimo del Fante), per una profondità di circa m 60, può essere destinata alla realizzazione di nuove residenze.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	69.800
Ut proprio - minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	da 27.800 a 34.850
Rc	50%
H (m)	17

In caso di conservazione dei fabbricati che delimitano la piazza d'armi, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, la relativa area di pertinenza dovrà essere identificata in sede di pianificazione attuativa e non potrà essere conteggiata ai fini della determinazione della capacità edificatoria. Gli indici di edificabilità sopra esposti andranno in tal caso applicati alla superficie residua dell'ambito, dedotta l'area di pertinenza dei fabbricati conservati.

3.2 Destinazioni escluse

Attività di magazzinaggio e autotrasporto (Gf 2.2); logistica (Gf 2.3)	Risulta indesiderabile l'insediamento di attività che comportano un incremento della circolazione dei mezzi di trasporto merci.
--	---

3.3 Attività commerciali

È ammesso l'insediamento di una singola media struttura di vendita di 3° livello (MS3) non alimentare.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il Piano Attuativo o l'eventuale "master plan" dell'Ambito dovranno essere sottoposti al parere della competente Soprintendenza, da rendere con riferimento agli immobili soggetti a vincolo.

I contenuti della pianificazione attuativa saranno precisati da un Protocollo d'Intesa, avente funzioni di "master plan", sottoscritto dalle parti.

Ambito AT 7 – Caserma Cadorna

I fabbricati che delimitano la piazza d'armi saranno conservati o sostituiti con nuovi edifici destinati ad ospitare funzioni pubbliche.

In sede di pianificazione attuativa dovranno essere prodotte le analisi dell'impatto sul traffico delle nuove funzioni insediate all'interno dell'Ambito, sia pubbliche che private.

Riqualificare la viabilità all'intorno e migliorare l'accessibilità dell'area, in particolare dovrà essere realizzato un parcheggio che sia aperto negli orari di transito delle autolinee autostradali su viale Cadorna, in modo da consentire l'interscambio agli utenti.

Nel caso di attuazione attraverso più comparti di piano attuativo, alla presentazione dell'istanza di approvazione del primo piano attuativo dovrà essere prodotto il "*master plan*" di cui all'art. 13 dei CTA.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 3



1.1 Stato attuale

Si tratta delle aree libere adiacenti il comparto produttivo ad est dell'autostrada e costituisce la naturale prosecuzione degli insediamenti localizzati lungo la via Quasimodo. L'accessibilità dell'area è accresciuta dalla realizzazione dell'allacciamento stradale verso nord, in direzione di Marnate (via dell'Acquarella).

1.2 Obiettivi di intervento

La finalità principale dell'Ambito è di offrire opportunità per l'insediamento di nuove attività produttive completando il quartiere industriale ad ovest dell'autostrada.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

- * Garantire la continuità col tessuto esistente, riproducendone la regolarità ed il decoro, evitando che si verifichino situazioni di promiscuità fra la viabilità ad uso produttivo e quella di distribuzione dell'adiacente quartiere residenziale in Comune di Rescaldina.
- * Disporre una fascia alberata di mitigazione anche lungo il fronte settentrionale, verso lo spazio aperto.
- * Prevedere adeguate fasce a verde di interposizione fra nuovi insediamenti produttivi e residenze.
- * Prevedere un adeguato collegamento viario tra la via Quasimodo e le vie Olona e don Milani, rispettando le superfici boscate.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Attività produttive (Gf 2)	80%	La vocazione riconosciutamente produttiva non necessita di ulteriori specificazioni.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie (Gf 3)	20%	Si tratta di attività già presenti nel tessuto edificato del polo industriale est, il cui assortimento funzionale si sta progressivamente differenziando, pur rimanendo circoscritto al campo delle attività lavorative.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	38.730
Ut proprio (mq/mq)	0,30
Ut minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	da 15.490 a 19.360
Rc	60%
H (m)	20

Per le sole attività produttive manifatturiere l'indice proprio viene incrementato fino al conseguimento dell'indice minimo, pari a 0,40 mq/mq, senza obbligo di acquisizione di aree di perequazione esterne all'Ambito, in coerenza con quanto disposto all'art. 7.3.

3.2 Destinazioni escluse

Residenza (Gf 1)	La destinazione residenziale appare incompatibile con la vocazione produttiva dell'area, salvo le eventuali residenze annesse alle attività produttive, come disposto nella relativa disciplina.
------------------	--

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) entro il limite massimo di mq 1.500.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Le convenzioni dei piani attuativi devono prevedere l'impegno per i soggetti attuatori a fornire opportune garanzie sulla finalizzazione degli interventi ai fini del rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Non si segnalano ulteriori utilità pubbliche attese all'interno dell'ambito se non la decorosa sistemazione dei nuovi insediamenti e la dotazione di adeguati spazi per il parcheggio delle automobili e dei mezzi pesanti.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



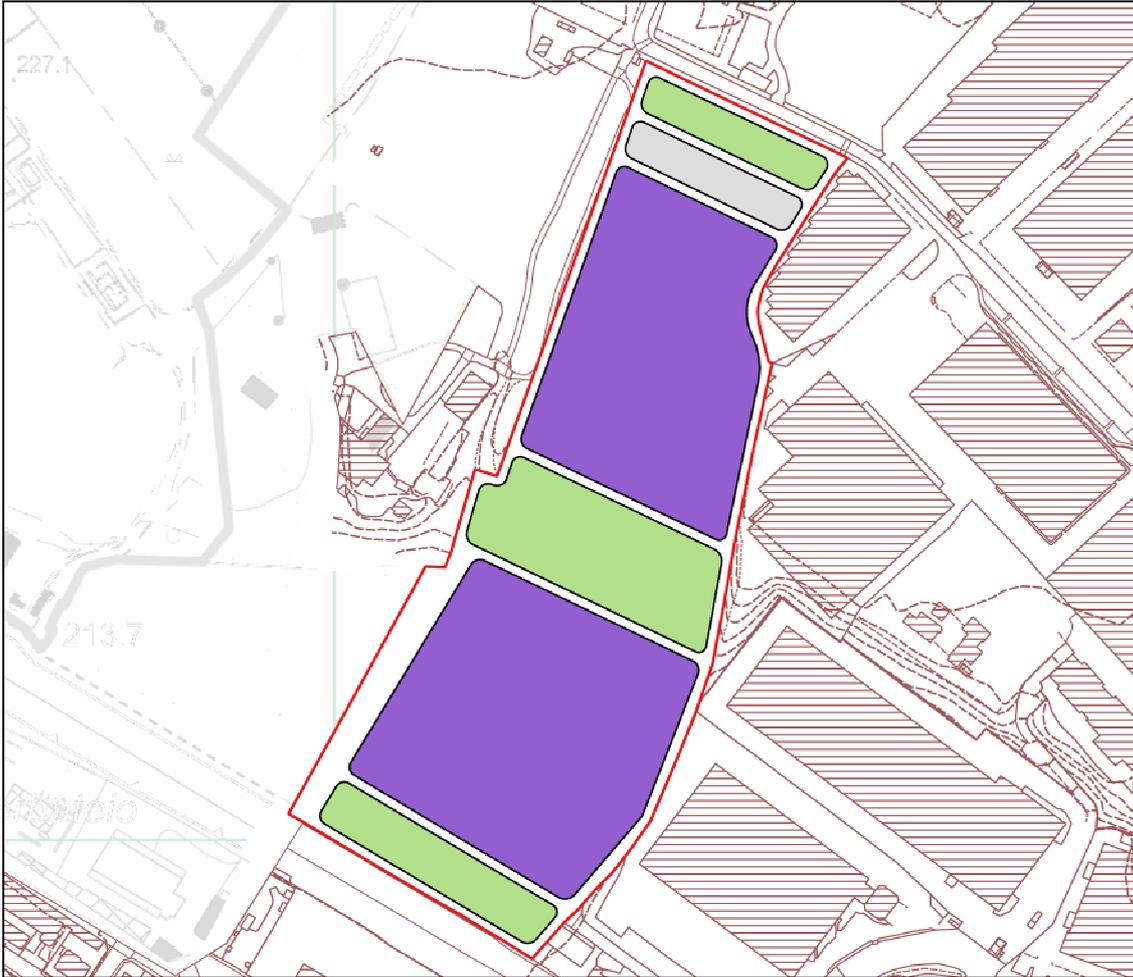
1.1 Stato attuale

Si tratta delle aree libere disposte fra l'autostrada e la via Juker, adiacenti il sistema degli insediamenti sviluppati lungo le trasversali della via Quasimodo.

1.2 Obiettivi di intervento

La finalità principale dell'Ambito è di offrire opportunità per l'insediamento di nuove attività produttive completando il quartiere industriale ad ovest dell'autostrada.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

- * Disporre i nuovi fabbricati in modo da conservare il salto di quota e la sua copertura boschiva.
- * Adeguare la rete viaria alle nuove esigenze insediative.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Attività produttive (Gf 2)	80%	La vocazione riconosciutamente produttiva non necessita di ulteriori specificazioni.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie (Gf 3)	20%	Si tratta di attività già presenti nel tessuto edificato del polo industriale est, il cui assortimento funzionale si sta progressivamente differenziando, pur rimanendo circoscritto al campo delle attività lavorative.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	60.720
Ut proprio (mq/mq)	0,30
Ut minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	da 24.290 a 30.360
Rc	60%
H (m)	20

Per le sole attività produttive manifatturiere l'indice proprio viene incrementato fino al conseguimento dell'indice minimo, pari a 0,40mq/mq, senza obbligo di acquisizione di aree di perequazione esterne all'Ambito, in coerenza con quanto disposto all'art. 7.3.

3.2 Destinazioni escluse

Residenza (Gf 1)	La destinazione residenziale appare incompatibile con la vocazione produttiva dell'area, salvo gli eventuali alloggi di pertinenza delle attività produttive.
------------------	---

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) entro il limite massimo di mq 1.500.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Non si segnalano ulteriori utilità pubbliche attese all'interno dell'ambito se non la decorosa sistemazione dei nuovi insediamenti e la dotazione di adeguati spazi per il parcheggio delle automobili e dei mezzi pesanti, garantendo la salvaguardia dei boschi esistenti.

Le convenzioni dei piani attuativi devono prevedere l'impegno per i soggetti attuatori a fornire opportune garanzie sulla finalizzazione degli interventi ai fini del rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2

Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: 25.000

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1.1 Stato attuale

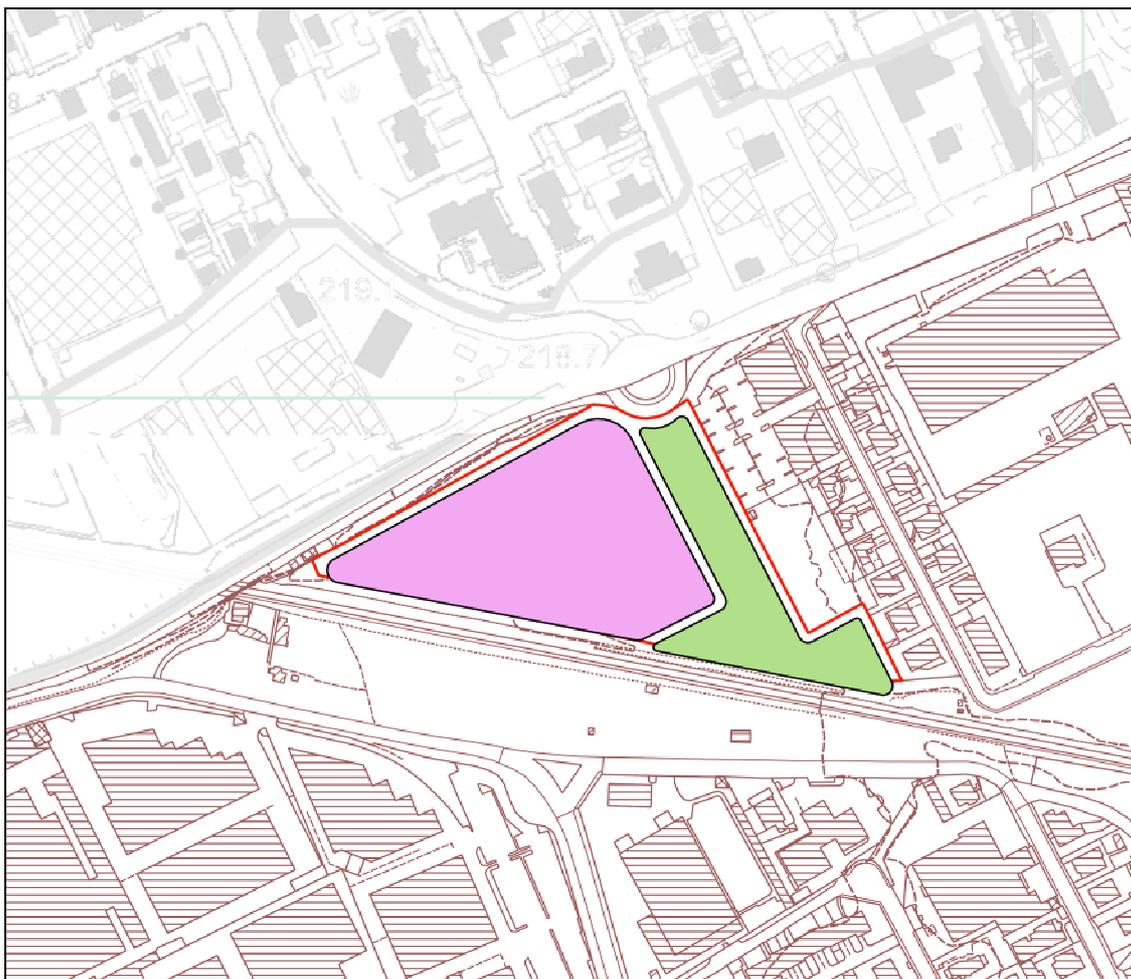
Si tratta di uno spazio ineditato al confine col Comune di Castellanza, delimitato a sud dalla ferrovia e a nord dal tracciato della Saronnese. L'area è collocata sul prolungamento ideale di viale Sabotino, la cui estensione verso nord è stata prevista nei piani urbanistici del Comune di Legnano a partire dagli anni '60 dello scorso secolo.

L'area è coperta da una boscaglia fitta ancorché di scarso valore agronomico, per altro riconosciuta dal Piano di Indirizzo Forestale.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Qualificare il fronte sulla Saronnese, anche in considerazione dell'abbassamento di quota della strada che in questo punto inizia a scendere per sottopassare la ferrovia.
- * Riservare comunque, per le eventuali esigenze delle generazioni future, le aree necessarie all'eventuale prolungamento di viale Sabotino fino alla rotonda di via Don Minzoni in Comune di Castellanza.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

- * Distribuire le aree libere in modo da non compromettere la realizzabilità del prolungamento di viale Sabotino verso nord, salvaguardando le aree per la realizzazione di un sottopassaggio della ferrovia sul lato occidentale dell'ambito.
- * Sistemare decorosamente il fronte sulla strada Saronnese, anche con l'impiego di alberature.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Attività terziarie diverse (Gf 3), Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4)	80%	L'Ambito presenta una chiara vocazione all'insediamento di attività terziarie ed in generale attività lavorative in grado di avvantaggiarsi della particolare accessibilità e visibilità dell'area.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	20%	L'introduzione della funzione residenziale non può essere completamente esclusa anche se una sua consistente presenza è ritenuta indesiderabile a causa della posizione di margine, della lontananza dei servizi, delle condizioni di trasporto e della vicinanza della ferrovia.

Ambito AT10 – Sabotino nord

- individuare il compendio di misure di riqualificazione e potenziamento dell'asta della ex SS 527 negli scenari di massimo impatto delle predette previsioni insediative;
- quantificare i relativi oneri di realizzazione e definirne i criteri di ripartizione pro quota a carico dei singoli lottizzanti. Agli importi così determinati dovranno essere allineati gli impegni fideiussori da riportare nelle convenzioni dei singoli piani attuativi.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1.1 Stato attuale

L'area è collocata al centro del quartiere "Mazzafame" presso gli impianti sportivi comunali. È coerentemente inserita nella maglia urbana, rispetto alla quale rappresenta un netto salto di scala, ed è contornata da strade di buon calibro (Via delle Mimose, via Nazario sauro). Si tratta per lo più di terreni incolti, in parte coperti da vegetazione arbustiva e arborea di varia natura e qualità e solo in parte minore ancora coltivati.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Contribuire a riscattare la condizione di parziale isolamento che caratterizza tutt'ora il quartiere Mazzafame, differenziando l'assortimento funzionale e sociale.
- * Ricostruire la continuità urbana consolidando il fronte di via Nazario Sauro e garantendo l'estensione della "trama verde" fino alla zona del centro sportivo.
- * Favorire la crescita della popolazione nella prospettiva di dotare il quartiere di un livello più elevato di servizi, in particolare commerciali.
- * Contribuire alle politiche sociali per la casa modulando la produzione di nuovi alloggi in rapporto alle diverse capacità di accesso al mercato, in particolare privilegiando soluzioni in grado di accrescere lo stock abitativo in locazione.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

- * Disporre i nuovi fabbricati in maniera da sottolineare il fronte stradale, anche con allineamenti arretrati, lungo le vie Nazario Sauro e delle Mimose;
- * preservare almeno in parte le alberature esistenti e comunque garantire la forte connotazione verde del nuovo quartiere;
- * garantire una certa permeabilità fra la via Sauro e le aree a verde ed attrezzature pubbliche che saranno sistemate in continuità con la via dei Salici.

In generale l’attuazione degli interventi all’interno dell’Ambito dovrà costituire l’occasione per la sistemazione dell’intero settore urbano, con particolare riguardo al completamento delle attrezzature e degli spazi pubblici nel riquadro delimitato dalle vie Amicizia, Mimose e Sauro.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d’uso

Destinazione principale	Residenza (Gf 1)	70%	L’Ambito presenta una chiara vocazione residenziale, confermata dalla presenza dei servizi pubblici.
Destinazioni complementari	Commercio (Gf 5.1), pubblici esercizi (Gf 4.1), attività terziarie diverse (Gf 3.2)	30%	Le funzioni complementari possono giocare un ruolo importante nella qualificazione del fronte su via Nazario Sauro.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	36.470
Ut proprio (mq/mq)	0,30
Ut minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	da 14.590 a 18.230
Rc	50%
H (m)	17

3.2 Destinazioni escluse

Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) L'insediamento di nuovi impianti produttivi in quartiere residenziale è considerata indesiderabile.

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), preferibilmente da localizzare su via Mimose, entro il limite complessivo di mq 1.500 di SV.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Realizzazione di una quota di edilizia convenzionata non inferiore al 20% della capacità edificatoria prevista in ciascun comparto di piano attuativo, salva la facoltà di realizzazione di una quota maggiore in applicazione delle disposizioni contenute all'art. 7.2 dei CTA.

Realizzazione di piste ciclopedonali in continuità con la rete esistente e in previsione.

I piani attuativi e i conseguenti progetti dovranno tenere conto delle prescrizioni dell'elaborato ERIR.

Nel caso di attuazione attraverso più comparti di piano attuativo, alla presentazione dell'istanza di approvazione del primo piano attuativo dovrà essere prodotto il "master plan" di cui all'art. 13 dei CTA.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 2

Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 15.000

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1.1 Stato attuale

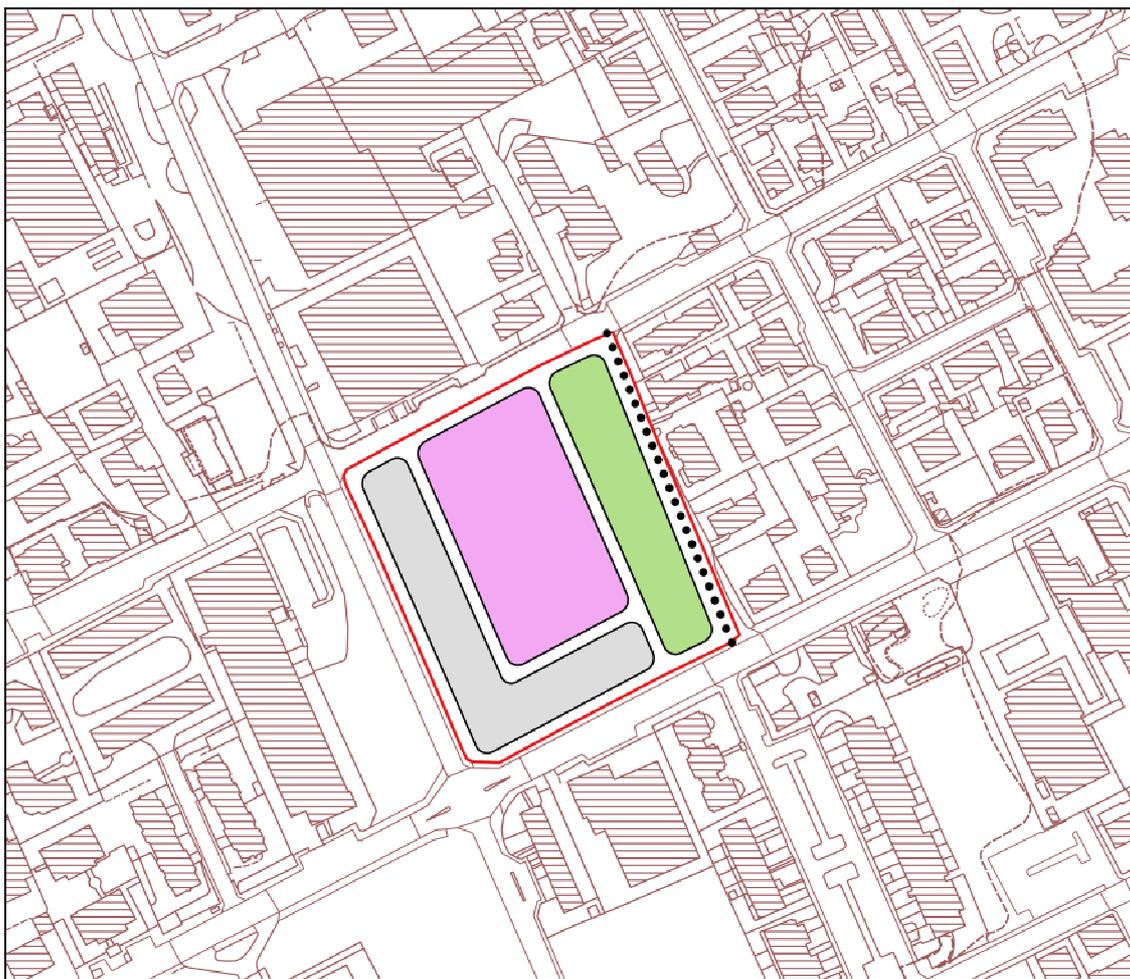
L'Ambito è costituito da un isolato di forma regolare affacciato su viale Sabotino.

Si tratta di un unico grande lotto rimasto ineditato in applicazione di vincoli urbanistici più volte reiterati, dei quali già il PGT 2012 non conferma l'attualità.

1.2 Obiettivi di intervento

Consolidare il fronte urbano introducendo attività coerenti con la vocazione prevalentemente commerciale della strada.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



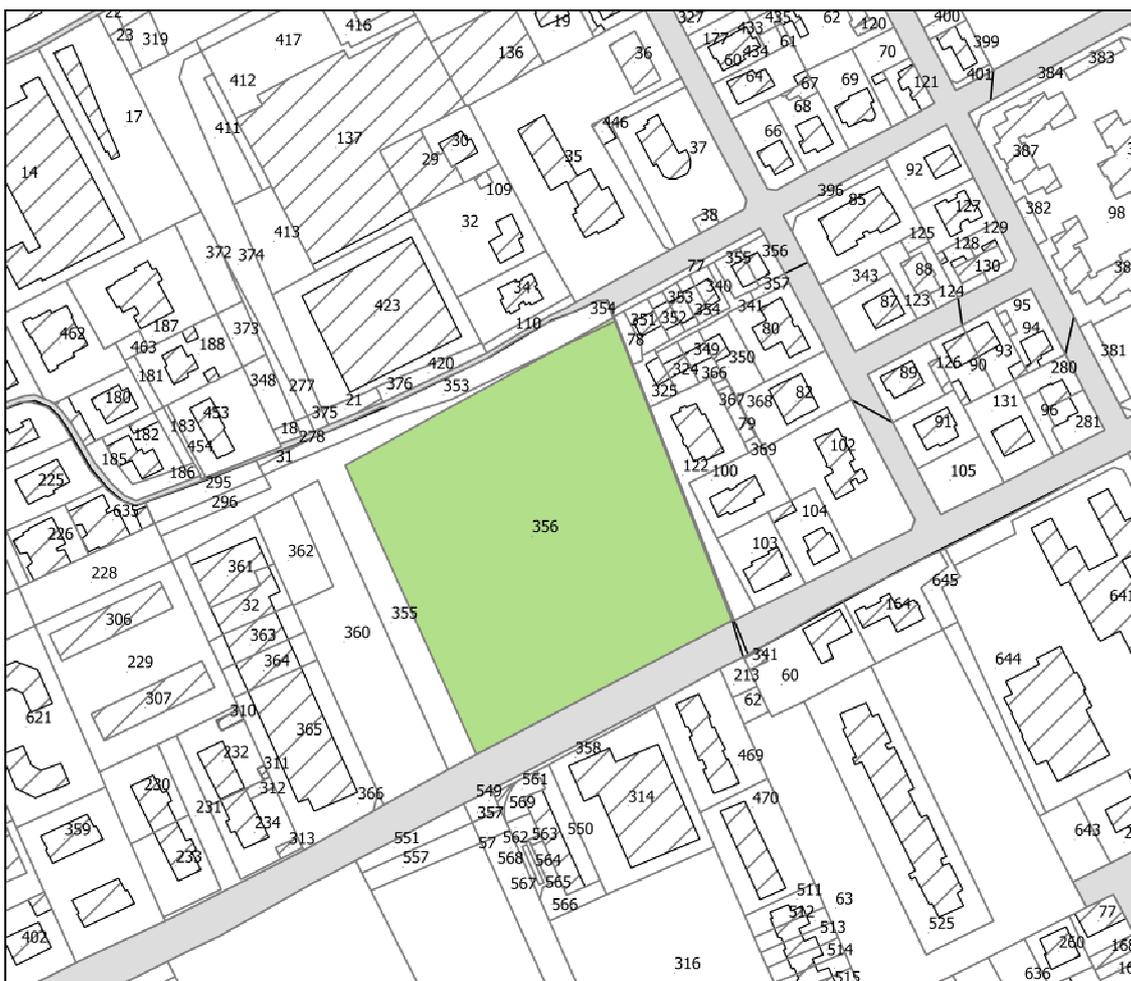
2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

- * Valorizzare il fronte di viale Sabotino ponendo particolare attenzione agli allineamenti ed alle relazioni col contesto.
- * Garantire una adeguata fascia di interposizione fra le nuove attività da insediare ed il tessuto residenziale esistente, anche realizzando una nuova strada di distribuzione locale fra le vie Ciro Menotti e Nazario Sauro.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Commercio (Gf 5)	60%	L'insediamento di nuove attività commerciali risulta coerente con la vocazione prevalente del viale.
Destinazioni complementari	Pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie diverse (Gf 3), Attività produttive (Gf 2)	40%	La presenza di altre attività del settore terziario, come anche delle attività manifatturiere appare coerente col contesto e con l'obiettivo di conseguire una maggiore vitalità della strada.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	15.500
Ut proprio (mq/mq)	0,30
Ut minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	da 6.200 a 7.750
Rc	60%
H (m)	20

3.2 Destinazioni escluse

Residenza (Gf 1)

L'area appare inidonea alla localizzazione di nuove residenze.

Il Documento di Piano offre opportunità insediative più idonee per la realizzazione di nuovi alloggi e il cui insediamento in questo il sito non pare coerente con l'obiettivo del miglioramento della vitalità della strada.

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 3° livello (MS3), entro il limite complessivo di mq 5.000 di SV.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Contribuire alla riorganizzazione di via Sabotino sulla base di quanto previsto nelle elaborazioni progettuali del Comune e nella ripartizione degli interventi ivi ipotizzata.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



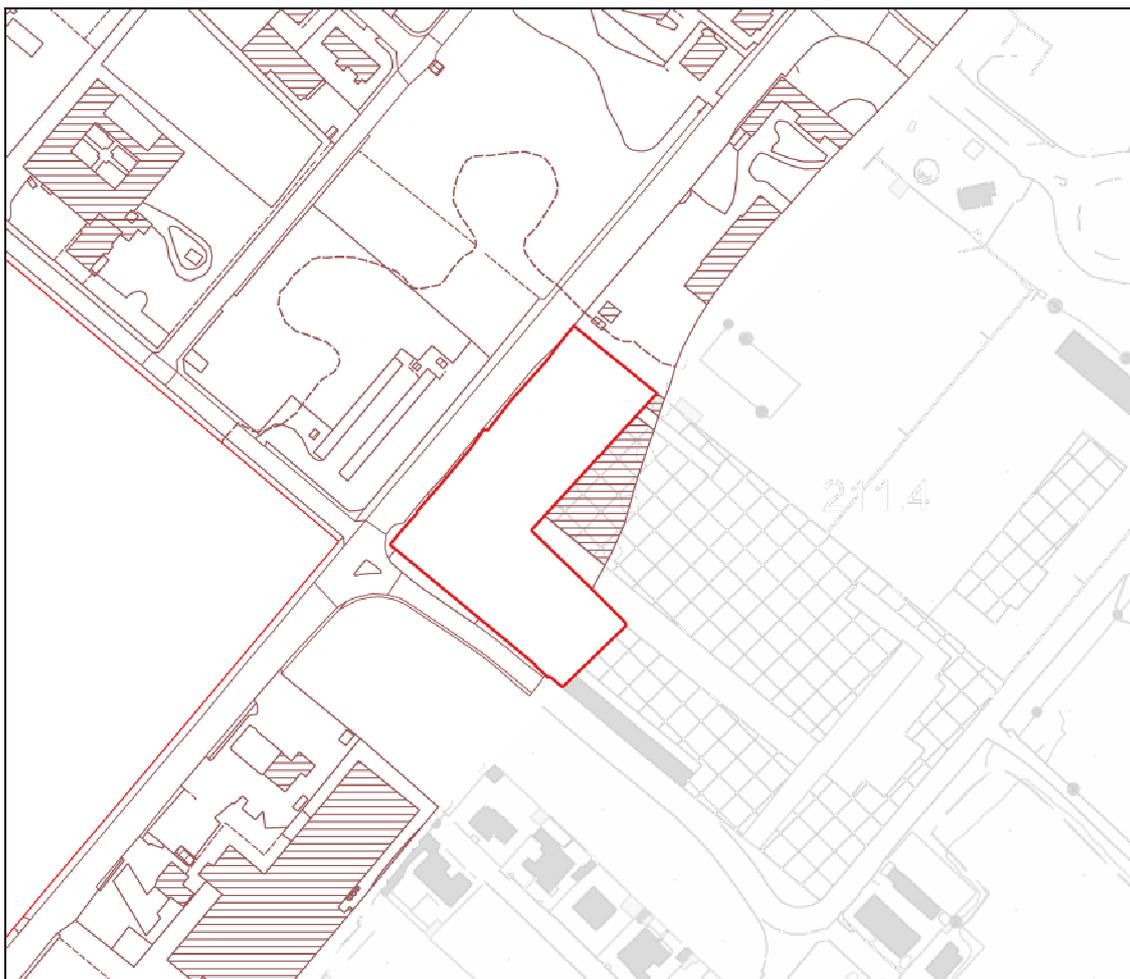
1.1 Stato attuale

Si tratta dei fabbricati posti sull'ingresso principale dell'insediamento produttivo dismesso, il quale ricade per la parte restante e prevalente nel territorio del Comune di Cerro Maggiore. L'area è occupata dagli edifici industriali dismessi e per il resto interamente pavimentata.

1.2 Obiettivi di intervento

Al di là dell'ovvio obiettivo del riuso dell'area dismessa, gli obiettivi e contenuti specifici della trasformazione devono essere concordati col Comune di Cerro Maggiore nel cui territorio ricade la maggior parte dell'insediamento produttivo dismesso.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



La scheda non contiene alcuna ipotesi distributiva. Gli orientamenti per la distribuzione planivolumetrica saranno proposti in sede di pianificazione attuativa coordinandoli con le indicazioni e prescrizioni avanzate dal Comune di Cerro Maggiore.

2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Saranno da concordare in sede attuativa, garantendo comunque:

- * la decorosa sistemazione del fronte urbano di via Cadorna;
- * il miglioramento delle condizioni di circolazione e di sosta.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

La vocazione funzionale dell'area verrà stabilita in sede attuativa in accordo col Comune di Cerro maggiore, all'interno di un Programma Integrato di Intervento, o altro strumento attuativo intercomunale, ferma restando la scarsa idoneità dell'area ad accogliere nuovi insediamenti residenziali.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

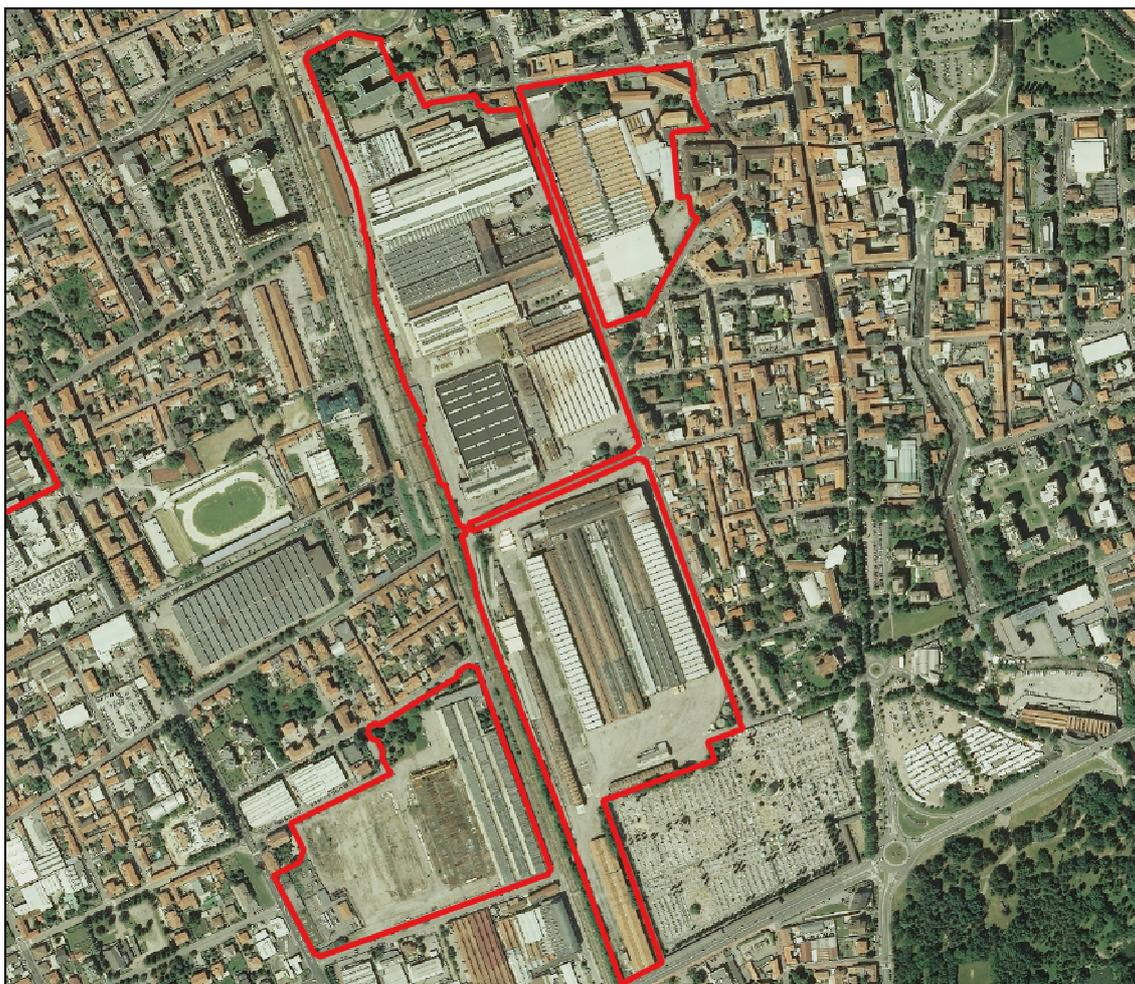
Superficie Territoriale (mq)	6.440
------------------------------	-------

È confermato il limite determinato nella misura di $Ut = 0,65 \text{ mq/mq}$ al di là del quale il Programma Integrato di Intervento è considerato in variante al Documento di Piano. Per il resto la capacità edificatoria unitamente agli altri parametri e indici per l'edificazione sarà determinata all'interno dello strumento di programmazione negoziata.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Un solo strumento attuativo unitario consistente nel Programma Integrato di Intervento intercomunale ai sensi dell'art. 88, comma 3, della LR 12/05.

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1.1 Stato attuale

L'Ambito corrisponde alle aree occupate dagli impianti produttivi della Franco Tosi distribuite sui due lati della ferrovia.

L'attività produttiva è ancora presente nella parte settentrionale dell'insediamento, mentre risultano dismessi gli impianti ad ovest della ferrovia e quelli a sud della via San Bernardino.

Il complesso industriale è costituito da fabbricati di varie epoche, alcuni dei quali di valore architettonico e testimoniale.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Realizzare le condizioni per il rilancio delle attività lavorative nel centro della città, favorendo il riuso dell'area anche per parti separate.
- * Migliorare l'accessibilità delle diverse parti del complesso industriale e alla stazione ferroviaria attraverso il completamento ed il riordino della rete viaria.
- * Riquilibrare e ampliare gli spazi pubblici realizzando un rapporto più stretto fra le aree industriali e il contesto urbano e incrementare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle attività produttive e della città.
- * Riquilibrare e valorizzare gli spazi e le zone a più ristretto contatto con il contesto urbano, al fine di migliorare la vitalità urbana della città.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

A - Per il complesso edilizio degli uffici direzionali all'ingresso nord:

- * Realizzare un nuovo tracciato di attraversamento sul prolungamento di via Lega e ampliare lo spazio pubblico a disposizione della stazione;
- * recuperare i fabbricati esistenti realizzando un ricco assortimento funzionale dal quale non sarà esclusa la residenza.

B1 - Per la parte settentrionale a est della ferrovia:

- * Realizzare un nuovo tracciato di attraversamento sul prolungamento di via Lega e ampliare lo spazio pubblico a disposizione della stazione;
- * realizzare una nuova strada lungo la ferrovia garantendo un migliore accesso alla stazione e la distribuzione su due fronti dell'insediamento industriale. L'intervento dovrà prevedere il mantenimento per quanto possibile dell'accessibilità ferroviaria al comparto industriale.;
- * aprire nuovi percorsi est-ovest attraverso il complesso industriale coerentemente con la futura ripartizione degli insediamenti produttivi;
- * adeguare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle aziende da insediare e delle attrezzature urbane esistenti (stazione ferroviaria e centro città).

B2 - Per la parte meridionale a est della ferrovia:

- * Realizzare nuove consistenti aree di verde pubblico da connettere verso sud col realizzando parco dell'Olona e quindi col Castello di Legnano,
- * realizzare un assortimento funzionale ricco e differenziato in modo da garantire un buon livello di vitalità del nuovo quartiere;
- * realizzare una nuova strada lungo la ferrovia garantendo un migliore accesso alla stazione e la distribuzione su due fronti dell'insediamento industriale. L'intervento dovrà prevedere il mantenimento per quanto possibile dell'accessibilità ferroviaria al comparto industriale.;
- * prevedere un adeguato raccordo con la viabilità locale nella parte meridionale del compendio produttivo.
- * adeguare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle aziende da insediare e delle attrezzature urbane esistenti (cimitero monumentale, piazza del mercato).

C - Per il settore a ovest della ferrovia:

- * Mantenere o estendere e ricucire la maglia degli isolati urbani;
- * migliorare la dotazione di parcheggi pubblici;
- * riqualificare il fronte sulla via 20 Settembre.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Per il settore A

Destinazione principale	Tutte le attività dei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6;	80%	Tutte le destinazioni d'uso descritte nei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6 sono consentite in quanto compatibili coi fabbricati nei quali verranno collocate e con la dotazione delle necessarie infrastrutture.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	20%	La presenza di una quota di residenza non può essere esclusa e andrà valutata in relazione all'assortimento funzionale introdotto.

Ambito AT14 – Franco Tosi

Per i settori **B1 e C**

Destinazione principale	Attività produttive (Gf 2)	100%	Il reinsediamento delle attività produttive nell'area costituisce l'obiettivo principale dell'individuazione dell'Ambito.
--------------------------------	----------------------------	------	---

Le destinazioni d'uso descritte nei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6 saranno insediabili all'interno del settore B1 esclusivamente nel caso e per la quantità ricollocate nel settore stesso a fronte di demolizioni di fabbricati compresi nel settore A per il prolungamento di via Lega. e l'ampliamento di piazza Buti.

Per il settore **B2**

Destinazione principale	Attività terziarie diverse (Gf 3); pubblici esercizi (Gf 4)	50%	La presenza di attività del settore terziario appare coerente con l'obiettivo di conseguire una maggiore vitalità del settore urbano.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	50%	La presenza della residenza è anche finalizzata a rendere il comparto abitato durante tutto l'arco della giornata ed è coerente con la realizzazione di estese aree a verde.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



Ambito AT14 – Franco Tosi

3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	282.330
Ut proprio - minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	da 112.930 a 141.160
Rc	60%
H (m)	20

In particolare:

Per il settore A

Per interventi di ristrutturazione edilizia è previsto il mantenimento delle SLP esistenti e l'eventuale ampliamento ove realizzabile all'interno della sagoma dei fabbricati esistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione sono da applicare gli indici esposti nel prospetto sopra riportato. A fronte della demolizione di fabbricati funzionale al prolungamento di via Lega e all'ampliamento di piazza Buti il "master plan" può prevedere la ricollocazione della corrispondente SLP nel settore B1.

Per il settore B1

È ammessa la conservazione delle SLP esistenti anche nel caso di integrale demolizione e ricostruzione quando i nuovi fabbricati siano interamente destinati alla produzione manifatturiera o rispettino rigorosamente la ripartizione delle destinazioni d'uso indicata nel prospetto riportato al precedente punto 2.2. In tal caso la capacità edificatoria eventualmente derivante dalla demolizione di fabbricati esistenti potrà essere liberamente ricollocata all'interno di detto settore. E' altresì consentita la ricollocazione della SLP demolita nel settore A per realizzare il prolungamento di via Lega e l'ampliamento di piazza Buti.

Per il settore B2

In caso di demolizione dei fabbricati esistenti e loro sostituzione con nuovi fabbricati aventi le destinazioni d'uso elencate al precedente paragrafo 2.2, la capacità edificatoria è quella risultante dall'applicazione degli indici esposti nel prospetto sopra riportato.

Per il settore C

La capacità edificatoria assegnata è quella risultante dall'applicazione degli indici esposti nel prospetto sopra riportato.

In caso di parziale conservazione di parte dei fabbricati esistenti la capacità edificatoria residua sarà calcolata tramite l'applicazione delle modalità di calcolo indicate all'art. 7.4 dei CTA da applicarsi su ogni singolo settore.

3.2 Destinazioni escluse nei settori B1 e C

Residenza (Gf 1)	Coerentemente con la finalità della reindustrializzazione e le opportunità offerte dal PGT per nuovi insediamenti residenziali la destinazione residenziale viene considerata indesiderabile.
------------------	---

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), entro il limite di mq 2.000 di SV da insediare nei settori B2

Nel settore A è consentito l'insediamento di una struttura al piano terra del fabbricato principale per una SV pari a mq 1.000.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Realizzare la nuova strada lungo il fronte della ferrovia prevedendo un sistema di raccordo con la viabilità locale di via Bosco, via S. Michele del Carso e via Gabriele D'Annunzio. La nuova strada dovrà garantire la funzionalità dello scalo ferroviario di accesso al compendio produttivo, in coerenza con le esigenze di accesso e movimentazione merci.

Realizzare, in corrispondenza della stazione ferroviaria, un'autostazione per le autolinee urbane e extraurbane, oltre a una velostazione presidiata.

Ambito AT14 – Franco Tosi

Nel caso di attuazione attraverso più comparti di piano attuativo, alla presentazione dell'istanza di approvazione del primo piano attuativo dovrà essere prodotto il "*master plan*" di cui all'art. 13 dei CTA limitatamente alle aree poste ad est della ferrovia. Il "*master plan*" oltre ai contenuti indicati all'art. 10.3 dei CTA, dovrà stabilire le modalità e le fasi di realizzazione della nuova strada lungo la ferrovia e dovrà contenere la ricognizione dei fabbricati esistenti al fine di evidenziarne il valore quale testimonianza dell'architettura del secolo industriale e pertanto meritevoli di conservazione.

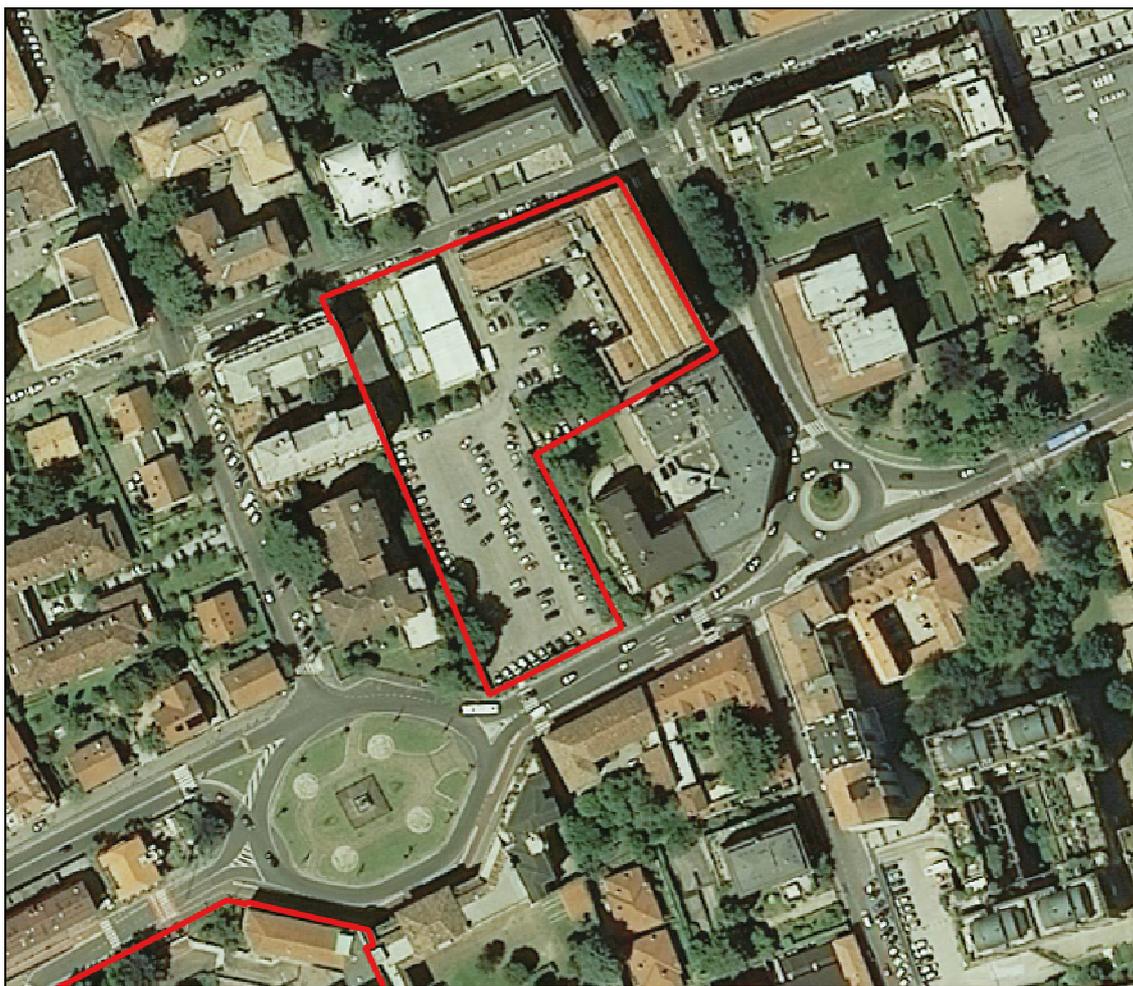
Gli interventi rivolti al riuso dei fabbricati esistenti del settore **A** sono consentiti anche in assenza del "*master plan*" e potranno essere autorizzati con permesso di costruire convenzionato o previa approvazione di un piano attuativo che garantisca il conseguimento degli obiettivi dettati al punto 2.1.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 5

Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 20.000

Rimangono esclusi dall'obbligo del lotto minimo gli interventi sugli edifici esistenti nel settore **A**.

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1.1 Stato attuale

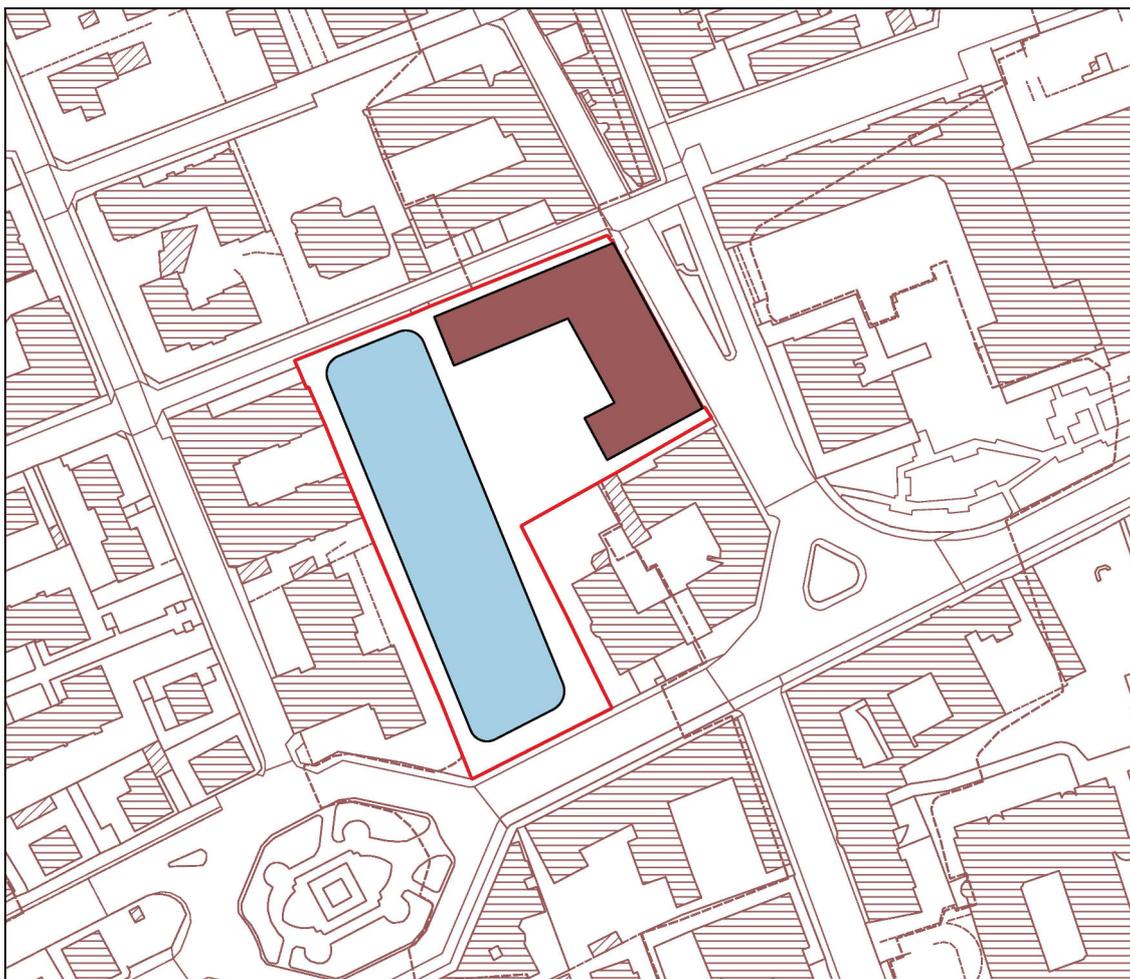
Si tratta del fabbricato adibito a mensa e dopolavoro della Franco Tosi e degli spazi a questo annessi, disposti a nord di Corso Italia. Ricadono quindi all'interno dell'Ambito, oltre allo storico edificio del secolo industriale, le aree del parcheggio e della bocciofila che compongono uno spazio continuo fra Corso Italia e via Bixio. Attualmente gli spazi e gli edifici risultano largamente sottoutilizzati.

1.2 Obiettivi di intervento

Obiettivo principale dell'individuazione dell'Ambito è il riuso del complesso edilizio e degli spazi annessi introducendo attività e servizi coerenti con la posizione centrale e la prossimità della stazione ferroviaria. Più specificamente gli obiettivi della trasformazione riguardano:

- * la conservazione del fabbricato della Franco Tosi per il suo valore intrinseco e quale testimonianza della storia industriale della città;
- * l'incremento della dotazione di parcheggi pubblici in prossimità della stazione;
- * il mantenimento delle sedi delle attività associative e l'introduzione di nuove funzioni urbane dotate di buona capacità attrattiva in grado di estendere i valori della centralità al di là dei margini del centro stesso.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

- * Riservare a servizi e spazi pubblici la parte occidentale dell'Ambito con la specifica finalità di realizzare parcheggi pubblici interrati, anche integrati con una quota di autorimesse private.
- * Assoggettare l'edificio Franco Tosi a interventi di restauro quantomeno per le parti esterne, migliorandone il rapporto con lo spazio pubblico circostante.
- * Realizzare un assortimento funzionale variato e attrattivo in grado di valorizzare la particolare conformazione del fabbricato storico.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Tutte le attività dei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 7;	80%	Tutte le destinazioni d'uso descritte nei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 7 sono consentite in quanto compatibili col fabbricato nel quale verranno collocate e con la dotazione delle necessarie infrastrutture.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	20%	La presenza di una quota di residenza non può essere esclusa e andrà valutata in relazione all'assortimento funzionale introdotto ed alla compatibilità con l'obiettivo della conservazione del fabbricato storico.

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1.1 Stato attuale

Si tratta dell'area occupata dagli edifici dello stabilimento di Legnano della Crespi SPA. L'area occupa una parte rilevante del grande isolato affacciato sulla strada provinciale Saronnese, al margine del territorio comunale. La restante parte dell'isolato è occupata dagli impianti dell'AMGA e dalla villa Crespi con ampio giardino.

I fabbricati produttivi risultano in stato di abbandono ed il loro riuso per nuove attività manifatturiere appare assai improbabile.

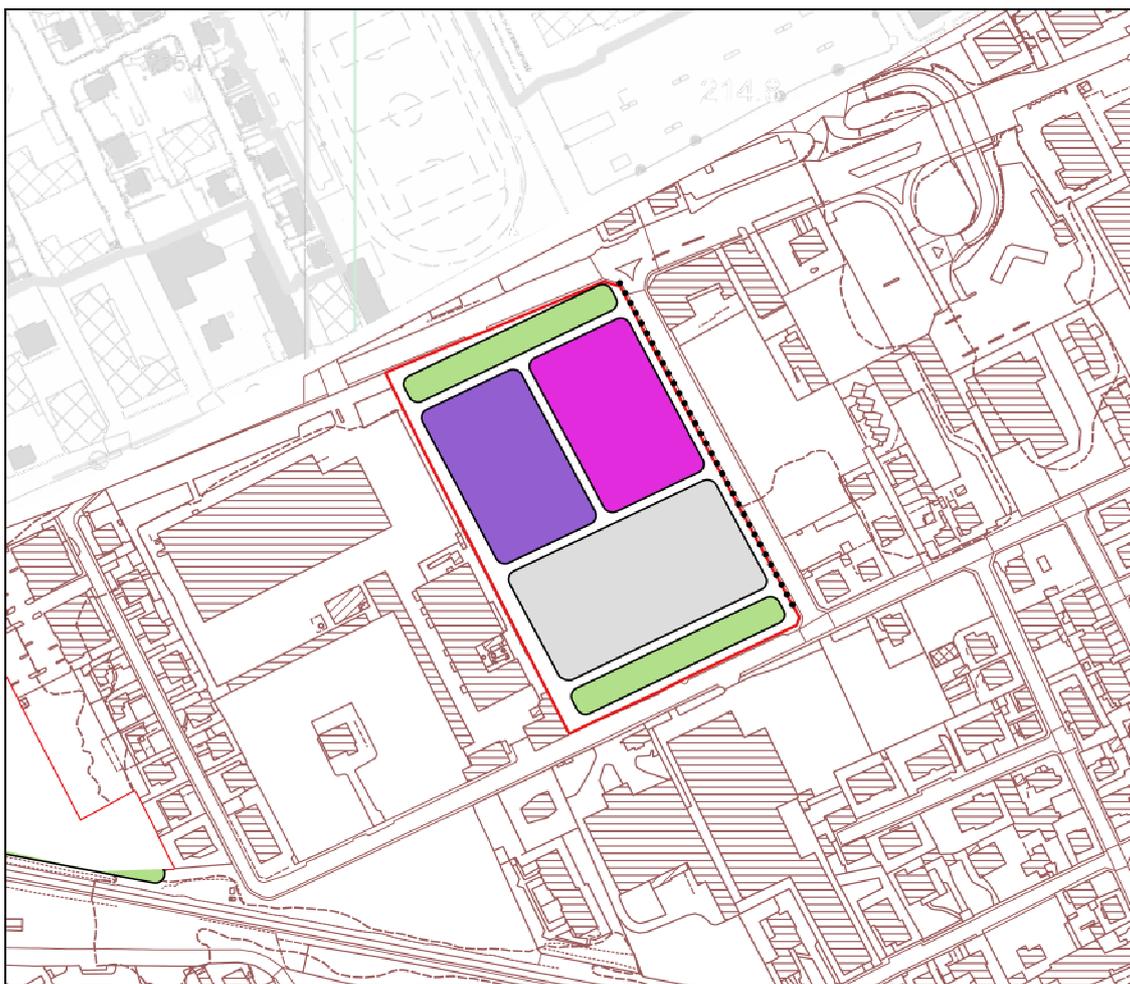
La conformazione regolare dell'area e la buona accessibilità ne possono favorire il riuso per nuove destinazioni.

1.2 Obiettivi di intervento

Obiettivo principale dell'individuazione dell'Ambito è il riuso dell'area per attività lavorative, reintroducendo nel ciclo produttivo il suolo già consumato, rendendo nuovamente permeabile una parte rilevante della superficie ed evitando il consolidamento di episodi di degrado. Obiettivi ulteriori del riuso riguardano:

- * la qualificazione del fronte sulla Saronnese ed il contributo alla generale riqualificazione dell'asse stradale;
- * il miglioramento delle condizioni della viabilità al contorno (via Pasubio, via Monte Lungo) e l'incremento della dotazione di parcheggi pubblici.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



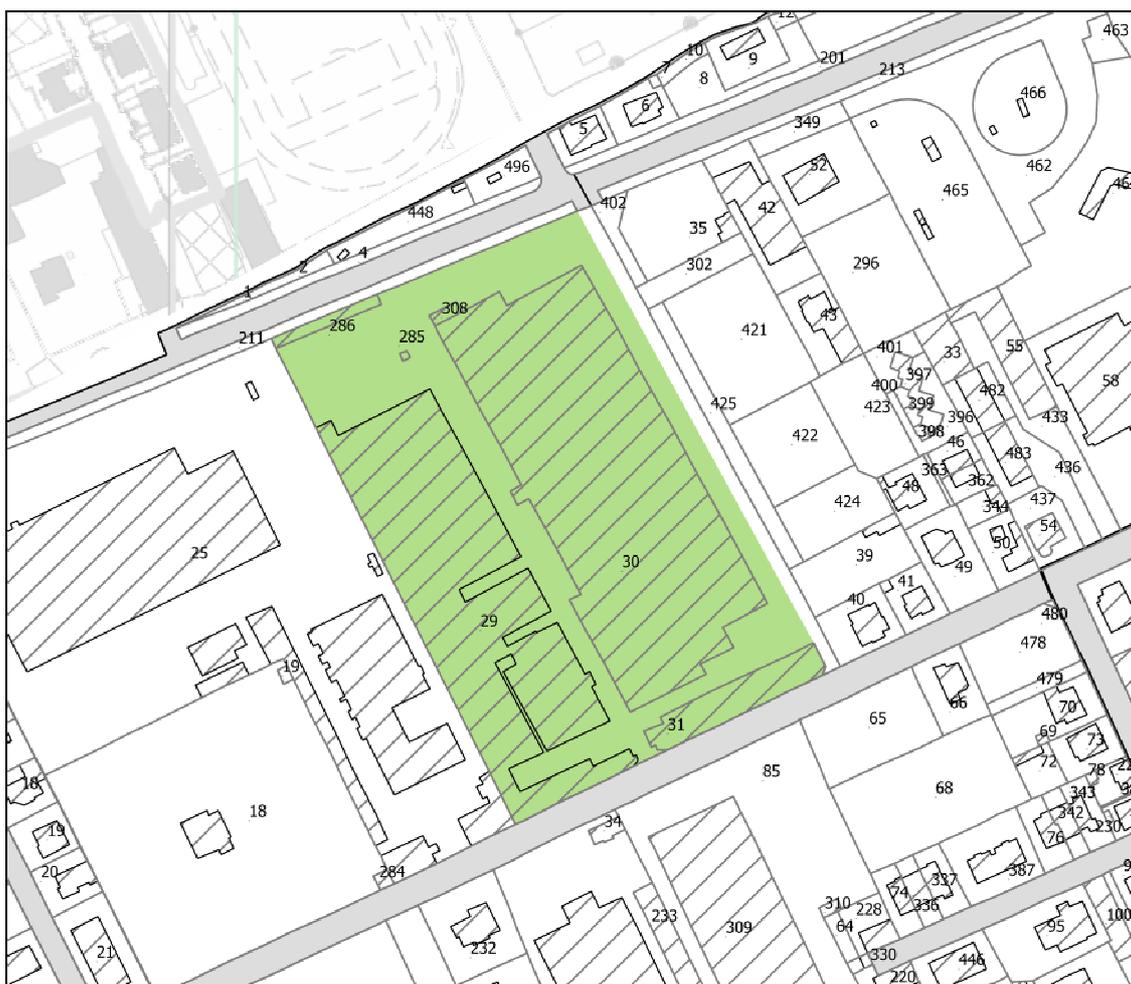
2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

- * Sistemare decorosamente i fronti sulla viabilità pubblica collocando i nuovi fabbricati in modo da garantire la continuità della fascia di terreno libero lungo il fronte della Saronnese;
- distribuire i fabbricati e le attività in modo che risultino accessibili dal lato occidentale (via Monte Lungo), evitando, per quanto possibile, nuovi accessi sulla Saronnese e l'incremento dei flussi di traffico su via Pasubio.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Destinazione principale	Attività terziarie diverse (Gf 3), Commercio (Gf 5), pubblici esercizi (Gf 4)	80%	L'Ambito presenta una chiara vocazione all'insediamento di attività terziarie ed in generale attività lavorative in grado di avvantaggiarsi della particolare accessibilità e visibilità dell'area.
Destinazioni complementari	Attività produttive (Gf 2)	20%	L'insediamento di attività manifatturiere appare coerente con la destinazione prevalente del quartiere e coi caratteri della morfologia urbana.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	27.920
Ut proprio - minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	da 11.170 a 13.960
Rc	60%
H (m)	20

3.2 Destinazioni escluse

Residenza (Gf 1)

L'introduzione della funzione residenziale appare indesiderabile a causa della posizione di margine, della lontananza dei servizi, delle condizioni di traffico e della vicinanza degli impianti AMGA.

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) sino ad una estensione complessiva di 2.500 mq di SV.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Si considera come obiettivo pubblico la decorosa sistemazione dell'Ambito ed in particolare:

- * la sistemazione del fronte sulla Saronnese come contributo alla riqualificazione dell'intera asta;
- * la sistemazione del fronte su via Pasubio con l'inserimento di nuove alberature;
- * l'ampliamento della via Monte Lungo, garantendo spazi adeguati per il transito di pedoni e ciclisti e più in generale la messa in sicurezza e la riorganizzazione della viabilità al contorno anche con l'eventuale realizzazione di una rotatoria all'innesto della via Monte Lungo sulla Saronnese.

Nel caso i piani attuativi prevedano la realizzazione di medie strutture di vendita delle classi MS2 o superiori, ai fini dell'approvazione di detti piani il Comune promuoverà l'attivazione di uno specifico

Ambito AT 16 – ex Crespi

Tavolo tecnico con la Città Metropolitana di Milano, opportunamente esteso alla partecipazione della Provincia di Varese, finalizzato a:

- individuare il compendio di misure di riqualificazione e potenziamento dell'asta della ex SS 527 negli scenari di massimo impatto delle predette previsioni insediative;
- quantificare i relativi oneri di realizzazione e definirne i criteri di ripartizione pro quota a carico dei singoli lottizzanti. Agli importi così determinati dovranno essere allineati gli impegni fideiussori da riportare nelle convenzioni dei singoli piani attuativi.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



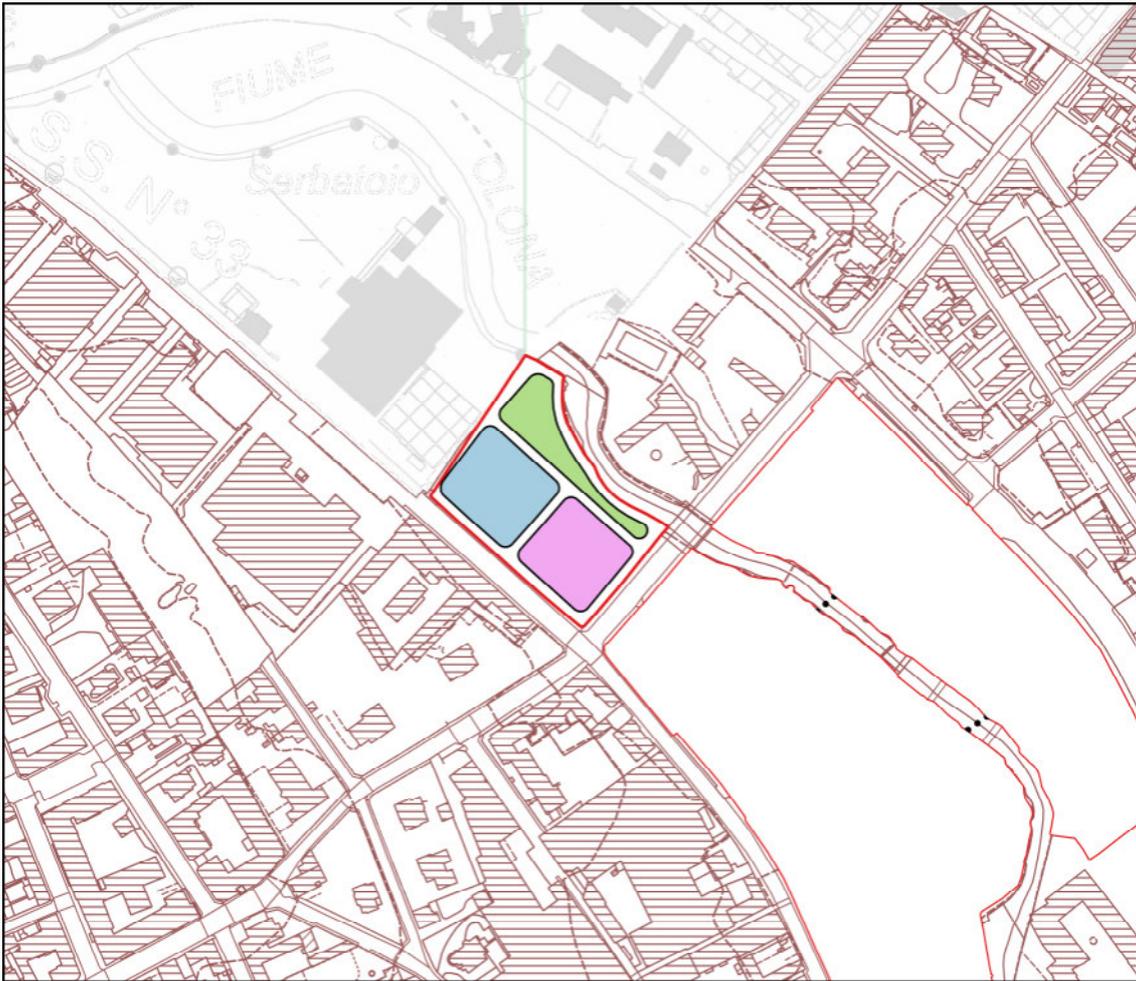
1.1 Stato attuale

L'area è collocata lungo la parte settentrionale del corso dell'Olona, al confine col Comune di Castellanza. Al di là del confine comunale sono collocati impianti sportivi di rilievo fra i quali il PalaBorsani, che rappresentano un riferimento importante per l'intera comunità legnanese. La parte settentrionale dell'Ambito è in parte occupata dai fabbricati produttivi non più in uso mentre la parte sud, lungo via Gabinella, risulta interamente ineditata.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Realizzare il tratto settentrionale del parco urbano dell'Olona, liberando e riqualificando le sponde e rendendole percorribili.
- * Favorire il consolidamento e lo sviluppo delle attività sportive connesse al PalaBorsani.

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



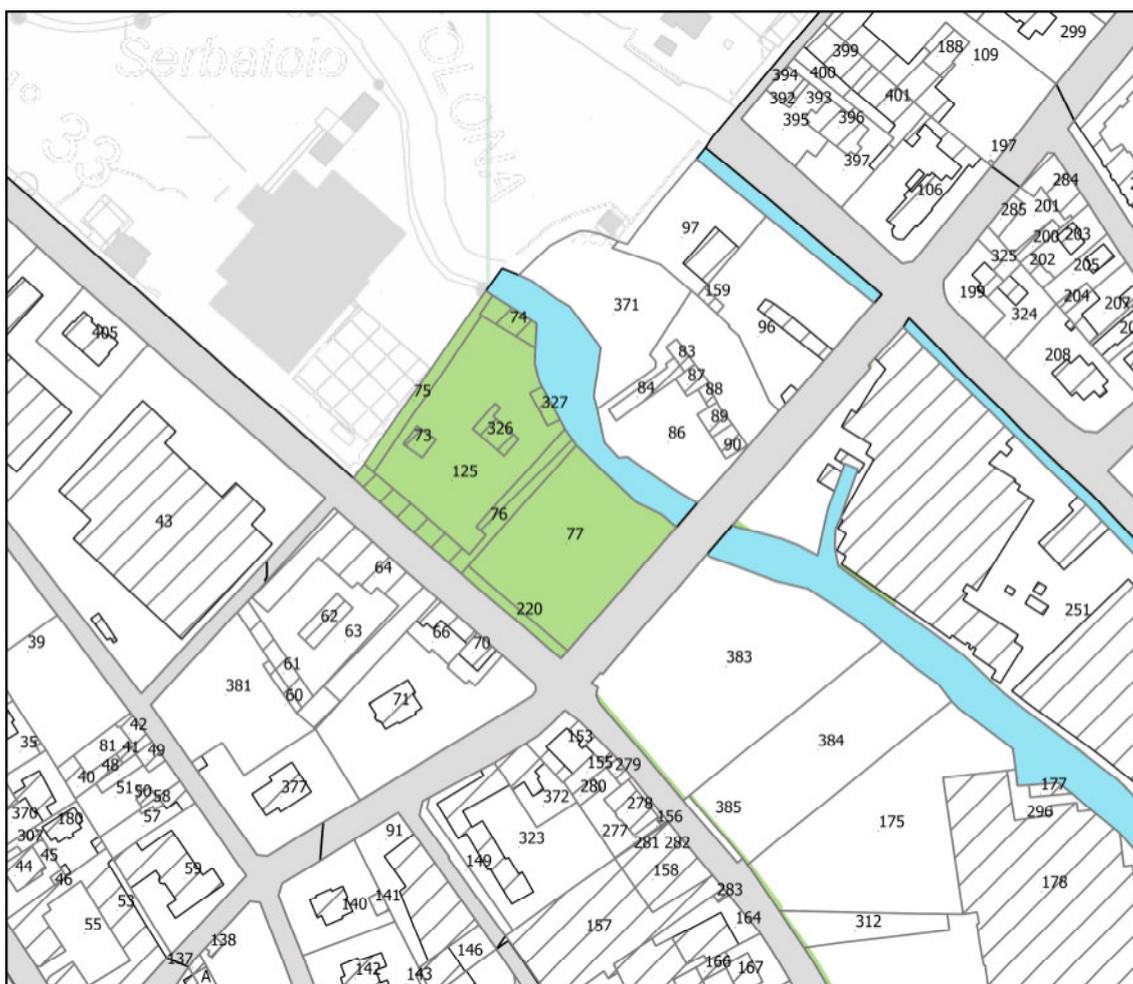
2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

- Riservare le aree necessarie alla sistemazione di attrezzature destinate a consolidare il polo sportivo attorno al PalaBorsani;
- * attuare interventi di consolidamento delle sponde del fiume garantendo la continuità e la fruibilità del Parco dell’Olona.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d’uso

Destinazione principale	Commercio (Gf 5),	70%	La destinazione commerciale appare la più coerente in rapporto al contesto e idonea a favorire possibili sinergie con le attività sportive adiacenti.
Destinazioni complementari	Pubblici esercizi (Gf 4), attività terziarie (Gf 3)	30%	Sono le destinazioni più facilmente integrabili con le prevalenti destinazioni ad attività sportive e commerciali dell’area.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	8.300
Ut proprio - minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	da 3.320 a 4.150
Rc	60%
H (m)	20

3.2 Destinazioni escluse

Residenza (Gf 1)	L'introduzione della funzione residenziale appare indesiderabile.
------------------	---

3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) sino ad una estensione complessiva di 2.500 mq di SV.

3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

- * Lungo la sponda dovranno essere riservate le aree per il Parco dell'Olonia analogamente a quanto disposto per l'Ambito 5.
- * Delle aree da cedere per servizi e spazi pubblici in applicazione delle disposizioni del Piano dei Servizi, una parte di estensione non inferiore a 2.000 mq dovrà essere riservata al potenziamento delle attività sportive. In alternativa alla cessione delle aree potrà essere prevista la realizzazione di attrezzature sportive private di uso pubblico in applicazione delle disposizioni del Piano dei Servizi relativamente ai servizi privati di uso e interesse pubblico o generale (art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione).
- * In sede attuativa si dovrà verificare il rispetto delle norme che disciplinano le aree a rischio di esondazione.
- Nel caso i piani attuativi prevedano la realizzazione di medie strutture di vendita delle classi MS2 o superiori, ai fini dell'approvazione di detti piani il Comune promuoverà l'attivazione di uno specifico

Ambito AT 17 – via Gabinella

Tavolo tecnico con la Città Metropolitana di Milano, opportunamente esteso alla partecipazione della Provincia di Varese, finalizzato a:

- individuare il compendio di misure di riqualificazione e potenziamento dell'asta della ex SS 527 negli scenari di massimo impatto delle predette previsioni insediative;
- quantificare i relativi oneri di realizzazione e definirne i criteri di ripartizione pro quota a carico dei singoli lottizzanti. Agli importi così determinati dovranno essere allineati gli impegni fideiussori da riportare nelle convenzioni dei singoli piani attuativi.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 1

ALLEGATO 2

Utilità pubbliche da garantire per le varianti ai piani attuativi vigenti degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano 2012

A - Ambito di Trasformazione Ex Fonderia - via Firenze

(Programma Integrato di Intervento approvato con Delib. G.C. n° .123 del 11 novembre 2013)

- Utilità pubbliche da realizzare:
- implementazione dell'offerta culturale inserita nell'Ambito nonché ... potenziamento dell'obiettivo di costruzione di una nuova centralità urbana attraverso la disponibilità di una superficie ... per l'allestimento di una struttura culturale/museale;
 - incremento di fruibilità/accessibilità della struttura destinata ad ospitare la biblioteca;
 - valorizzazione e conservazione dei luoghi della memoria storica produttiva, mediante un intervento di recupero architettonico dell'edificio ex fonderie più rispettoso del manufatto edilizio originario, riguardo sia alle facciate esterne sia all'organizzazione spaziale interna a "navate".