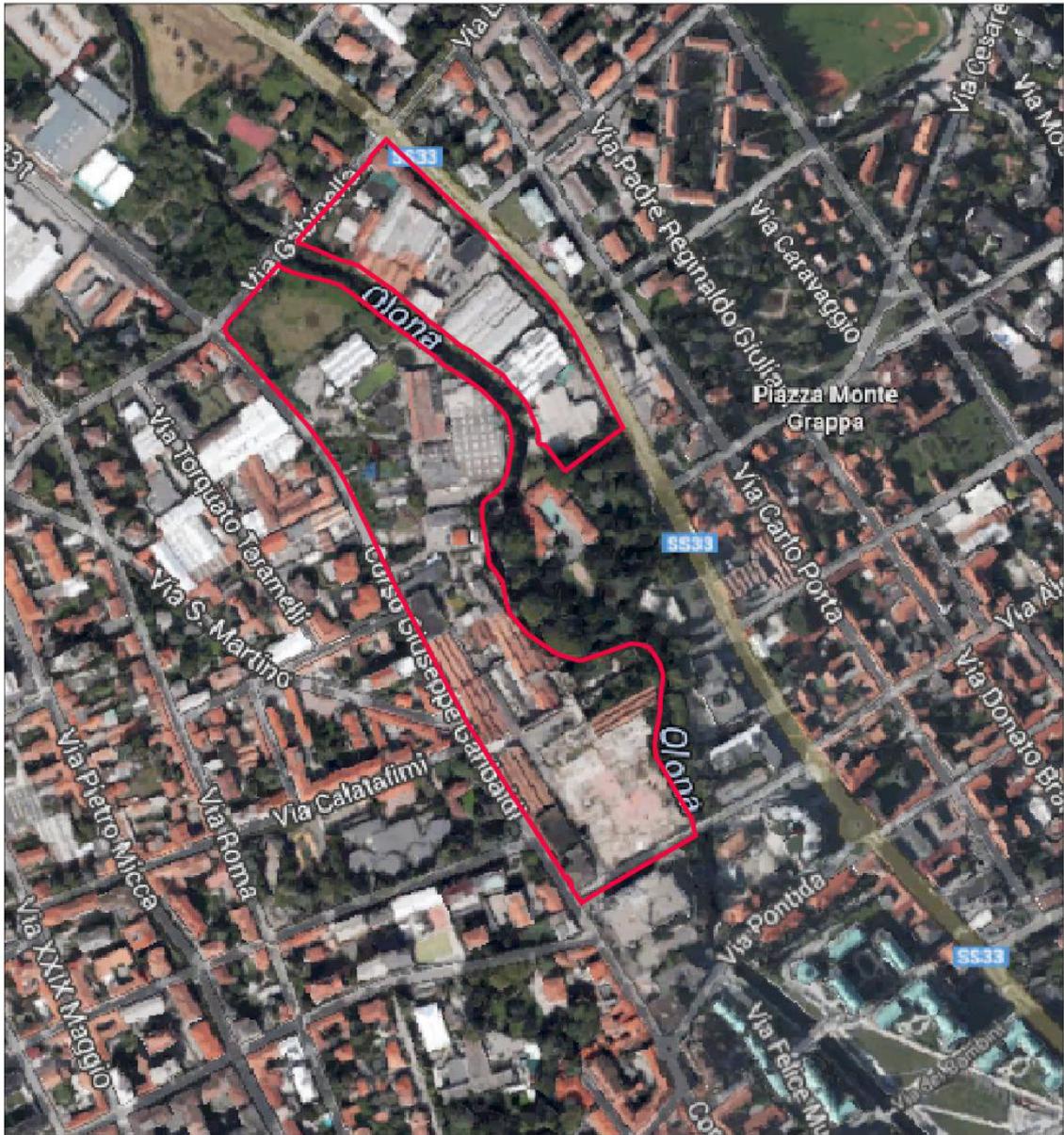


Comune di Legnano (MI)

Masterplan – Ambito AT5

SINTESI DELLA PROPOSTA DI PROGETTO



Per il recupero delle aree dismesse ex Bernocchi, individuate come AMBITO AT5 dal PGT (Ambito di Trasformazione urbanistica) viene proposto un progetto urbanistico che definisce il riutilizzo delle stesse aree (zonizzazione) lasciate in bianco dal PGT.

Comprese tra Corso Sempione, Via Gabinella, Corso Garibaldi e Via Madre Giuditta Baio hanno una superficie di mq. 77.900.

Percorse dal Fiume Olona sono attualmente inedificabili perché soggette a rischio di esondazioni.

Il loro utilizzo è possibile solo attraverso un intervento di riqualificazione spondale per garantire una portata di 100 mc/sec.

Interconnesso con il progetto urbanistico è stato elaborato un progetto specifico che prevede la rimodellazione del Fiume con sponde inclinate rivestite da massi. Tale progetto, assentito da AIPO sotto l'aspetto idraulico e dalla Città Metropolitana di Milano sotto l'aspetto paesaggistico, è stato definitivamente approvato con la Conferenza dei Servizi del giugno 2019.

Il PGT attraverso il "Documento di Piano", nel suggerire le linee guida, indica come obiettivi da perseguire:

- Il mantenimento di edifici storici ed elementi significativi di archeologia industriale come memoria storica della Legnano industriale dei primi del 900
- La formazione di un parco pubblico lungo le sponde del Fiume.

Relativamente al primo obiettivo, con la Soprintendenza ai Beni Culturali di Milano, sono stati definiti gli edifici da conservare integralmente e le porzioni di quelle da conservare in parte.

In particolare è stato posto un vincolo sulla palazzina uffici in Corso Garibaldi costruita nel 1902 a due piani e sopraelevata nel 1925. Di stile eclettico di ispirazione medioevale propone elementi stilistici che ritroviamo nel Palazzo Malinverni, palazzina Famiglia Legnanese, manifattura Cerro Maggiore.

Con la conservazione della palazzina sono state individuate porzioni di facciate appartenenti a corpi di edifici produttivi che per la loro valenza architettonica sono riconducibili all'architettura industriale del primo 900 molto elaborati sotto l'aspetto estetico

in ordine all'utilizzo dei materiali (zoccolatura in pietra, mattoni a vista, elementi decorativi in pietra alle finestre).

Relativamente al secondo obiettivo è stata prevista la formazione di un parco pubblico che si estende lungo le sponde del Fiume Olona e trasversalmente ad affacciarsi su Corso Garibaldi e Corso Sempione a costituire una cerniera tra i quartieri di oltre Sempione e oltre Corso Garibaldi.

Ha una superficie di mq. 26.000 ed è stato denominato parco Bio Archeologico per la scelta di essenze anallergiche e la presenza di elementi di archeologia industriale.

Una pista ciclabile percorre il ciglio del Fiume tra Via Gabinella e Via Pontida con possibilità di estendere il percorso oltre queste strade. Percorsi pedonali, aree di sosta illuminate, impianto di videosorveglianza, arredi completano il parco

PROGETTO

Il progetto urbanistico sarà attuato attraverso "5 Piani Attuativi" che, coincidenti con le aree di proprietà, garantiscono autonomia di intervento e l'obbligo di ognuno dei proprietari di procedere ad eventuali interventi di bonifica del sottosuolo.

I Piani attuativi saranno assoggettati a un piano guida "Masterplan" che individuerà le aree da cedere per servizi, la viabilità interna ed esterna, la suddivisione delle aree edificabili e la loro destinazione d'uso che viene così definita all'interno dei singoli Ambiti.

Sub.1 – commerciale-terziario con possibilità di insediare anche medie strutture di vendita. Si affaccia sul Sempione già caratterizzato dalla presenza di analoghe strutture.

Sub.2 e 3 - Residenziali con accesso da Corso Garibaldi. Meno inquinato sotto l'aspetto atmosferico e del rumore, godono della presenza del Parco.

Sub.4 - Terziario (Fabbrica della Birra) con l'obiettivo di potenziare i servizi esistenti.

Sub.5 - In parte residenziale e in parte terziario per eventuali insediamenti di interesse pubblico.

Su Corso Garibaldi, prospiciente il museo Sutermeister, il progetto prevede la formazione di una piazza destinata ad usi molteplici e fruibile, potenzialmente, anche per attività museale (mostre all'aperto).

Di uso pubblico su area privata, della superficie di mq. 3.090, la proprietà si riserva la disponibilità del sottosuolo per eventuali parcheggi sotterranei da destinare a standard per le attività commerciali.

Sulla Piazza prospettano le fronti di edifici industriali che si intendono conservare.

Relativamente alla viabilità è stato eseguito un progetto che conferma l'attuale assetto viario con la previsione di una rotatoria tra Corso Sempione e Via Gabinella per facilitare la scorrevolezza del traffico in previsione di insediamenti terziario-commerciali nel Sub.1 in particolare di medie strutture di vendita.

Il progetto è completato con un documento (Protocollo d'Intesa) che definisce i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari. Detto protocollo d'intesa dovrà essere sottoscritto mediante atto notarile entro settembre prossimo.

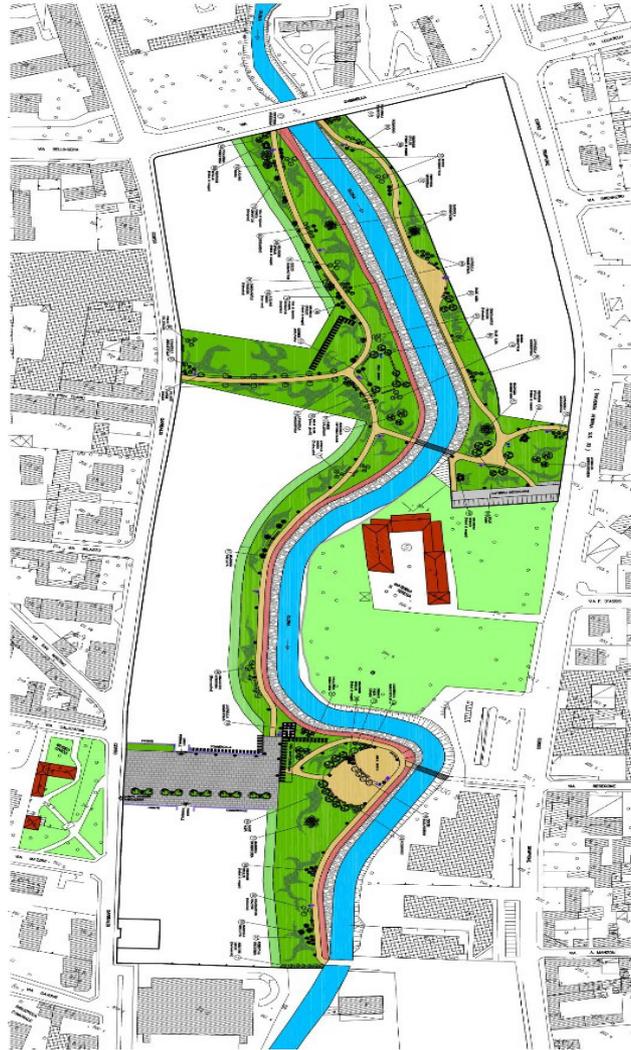
Una volta ottenute le concessioni demaniali, le proprietà daranno corso alle opere di sistemazione idraulica che, indicativamente, potranno iniziare la prossima primavera.

Solo a seguire si potranno approvare i piani attuativi previsti dal masterplan.

DATI TECNICI

Superficie territoriale	mq.	77.900,00
Volume edificabile	mc.	105.165,00
H massima edifici	mt.	25,00

BIO PARCO



FRONTI DA MANTENERE SULLA PREVISTA PIAZZA PUBBLICA



PROGETTO MASTER PLAN



Foglio:

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Percorso pubblico/pista ciclabile |  | Aree verde pubblico (parco settentrionale) |
|  | Limite inedificabilità |  | Area privata ad uso pubblico con sottostanti parcheggi |
|  | Ponte pedonale |  | Fiume Olona |
|  | Direttrice di connessione degli spazi pubblici
Museo civico – Parco Settentrionale |  | Edificio soggetto a mantenimento obbligatorio |
|  | Residenziale 100% |  | Murature soggette a mantenimento obbligatorio |
|  | Residenziale 50% – commerciale 50% |  | Edificio non soggetto a mantenimento obbligatorio da rinviare a Piani Attuativi |
|  | Commerciale 100% |  | Cannocchiale verde |