



Città di Legnano

ASSESSORATO ALLA CITTÀ FUTURA

**Documento di indirizzo
per il concorso di idee**

[ri]disegnare Il centro



indice

Premesse

Il Concorso di Idee come strumento per [ri]disegnare la Città: obiettivi e contenuti

Quadro conoscitivo

Conclusioni

Allegati

Area di intervento

Percorsi ciclabili e aree del commercio

Scheda ambito di trasformazione “AT 4”

Scheda ambito di trasformazione “AT 14”

**Scheda Ambito di rigenerazione “AR1 / Bennet- Corso Italia-
Piazza don Luigi Sturzo”**

Rilievo fotografico

Premesse

In quest'ultimo decennio vi sono stati profondi cambiamenti sociali economici ed ambientali con un quadro normativo volto ad adeguare le conseguenti trasformazioni urbanistiche ed ha visto porre al centro del dibattito tecnico nuovi temi quali la riduzione del consumo di suolo e la recente rigenerazione urbana e territoriale.

La città ha cercato di trasformarsi attraverso progetti puntuali e territorialmente delimitati la cui attuazione ha faticato ad intervenire nei tempi previsti rendendo pertanto i progetti non più coerenti con i processi urbani in trasformazione.

La previsione di ambiti di trasformazione previsti dal PGT 1.0, approvata con DCC 100/2011 ed efficace dopo la pubblicazione sul BURL 3/2012 e la variante parziale del 2017, non hanno garantito la trasformazione di grandi ambiti urbani centrali e neppure le loro connessioni derivanti da spazio pubblici modificati negli anni da esigenze specifiche che oggi non trovano più la loro valenza.

I Processi autonomi di trasformazione devono essere superati pertanto da una progettualità di connessione e traggurati da un percorso che delinei strategie comuni individuate nel piano generale soprattutto nel cuore della città che vede ancora grandi occasioni di trasformazioni urbane da riconnettere in una rete di obiettivi declinabili in scale differenti

L'Amministrazione comunale della Città di Legnano ha avviato un processo di revisione ed adeguamento dei propri strumenti urbanistici rispetto ai temi della rigenerazione urbana diffusa all'interno della città costruita, dell'ambiente e della coesione sociale.

L'amministrazione Comunale ha pertanto già iniziato a delineare un approccio multiscalare al progetto del ridisegno della città.

Segnatamente lo scorso anno ha individuato ai sensi della LR 18/19 gli ambiti urbani di rigenerazione, con deliberazione di DGC n.154 del 03/08/2021 ha dato ufficialmente avvio alla redazione della variante Generale al PGT ed il conseguente procedimento di VAS, così pure per il PGTU strumento di rilevanza per la mobilità cittadina. Nel contempo è stato avviato il progetto per la mobilità dolce ed ha partecipato a nuovi bandi per dare avvio, sin da subito, ai processi di rigenerazione richiesti dalla città.

Il nuovo PGT avrà il compito di recepire e sperimentare le novità introdotte dalle recenti normative regionali: dall'approvazione della LR31/2014 al progetto rigenerazione del PTR regionale, alla recente L.R. 18/19 fino al recepimento dei temi sulla valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente con l'entrata in vigore del PTM della città Metropolitana di Milano.

Consumo di suolo, rigenerazione urbana, valorizzazione della città consolidata rappresentano i temi cardine con cui il nostro comune è chiamato a confrontarsi, adeguando i contenuti e le strategie territoriali del proprio PGT, integrandolo con elaborazioni e valutazioni fino ad oggi

non ancora effettuate in nessun comune lombardo.

In particolare la Giunta Comunale ha approvato (con DGC 196 del 21/07/2022 il documento d'indirizzo della variante generale al PGT vigente, per delineare le strategie complessive per la pianificazione urbanistica al fine di costruire il quadro di riferimento per mettere in coerenza le azioni e i progetti della città.



Il Concorso di Idee come strumento per [ri]disegnare la Città: obiettivi e contenuti

Nell'ambito delle azioni attivate dall'Amministrazione Comunale risiede vitale importanza la pubblicazione di un concorso di idee volto a restituire alla cittadinanza ed al costituendo PRG **le idee basilari da attuare per la rigenerazione e riconnessione del centro cittadino in grande evoluzione.**

Il concorso di idee rappresenta l'occasione per ripensare gli spazi urbani dei tessuti edilizi consolidati, le connessioni e le relazioni con quelli di nuova progettazione, di ripensarne **i termini e le regole** di intervento anche in successivi momenti.

I caratteri rilevanti sono ambientali, sociali, d'uso e di prospettiva futura che il concorso dovrà sollecitare ed esercitare con la massima libertà e risposta tecnica, natura realistica ed attenta alle dinamiche sociali culturali ed economiche, in grado di produrre una concreta rigenerazione ecologica ed esteticamente qualificante.

Poiché l'area di progetto si localizza in un ambito edificato l'attenzione dovrà rivolgersi alla **ricomposizione selettiva dei tessuti pubblici** attualmente frammentati e non coinvolgenti la socialità urbana.

Le strategie dell'amministrazione per lo sviluppo del nuovo PGT riguardano anche i progettisti che dovranno tenere in debita considerazione per la sfida che si vuole compiere.

Questo concorso prevede di mettere in **tensione il sistema urbano con il sistema ambientale** e concepire strategie e azioni che permettano al tessuto cittadino di alleggerire le esternalità negative ambientali.

Pertanto in linea con le strategie del PGT le parole chiave della progettazione urbana dovranno essere le medesime dello strumento urbanistico di cui diverrà parte e definizione:

- ✚ **Rigenerazione urbana**, che affinché abbia effetti positivi e duraturi non potrà riguardare solamente gli aspetti "fisici" del territorio, ma dovrà concentrarsi anche sulla socialità degli interventi, lavorando sul potenziamento e rafforzamento del senso di appartenenza alla comunità che ogni azione progettuale dovrebbe contribuire a creare.
- ✚ **Città di relazioni** del sistema urbano che comprenda l'equilibrio che si manifesta tra le sue parti fondamentali: lo spazio e la società. Concepire la città significa dunque concepire i luoghi in funzione del loro equilibrio intrinseco e comprendere il ruolo che sono in grado di svolgere con altri luoghi oltre al modo in cui sono in grado di relazionarsi tra di loro. Sarà proprio il nuovo piano e, per gli spazi del centro città, il concorso di idee a definire lo spazio futuro e quindi la generazione di un sistema capace di consolidare la rete esistente, valorizzare i luoghi precari e introdurre di nuovi e necessari.
- ✚ **Città attrattiva**, per la presenza di una elevata accessibilità e la

localizzazione di attività economiche che definiscono la città come riferimento di un sistema più ampio e composto da poli attrattivi di entità e caratteristiche diverse (La Manifattura, la ex Franco Tosi, la stazione ferroviaria).

- ✚ **Città pubblica** per pensare all'insieme di strategie che andranno integrate con il complesso di azioni e previsioni che tengano conto dell'antropizzazione del centro che non può limitare la presenza di spazi verdi, ma diminuisca i rischi legati al calore alla qualità dell'aria al consumo di energia di acqua. Occorre pensare ai cambiamenti climatici che avranno effetto anche sulla città di Legnano
- ✚ **Nuovo paradigma della Mobilità**, fondato sul miglioramento dei servizi di trasporto pubblico collettivo e sulla loro integrazione con reti più estese e sicure dedicate alla mobilità lenta, ciclabile e pedonale, nell'ottica di una coesione territoriale e un'effettiva inclusione sociale
- ✚ **Migliorare la percezione della Città** con obiettivo è di definire strategie e progetti in grado di promuovere interventi per una migliore qualità urbana, oltre a migliorarne la percezione, e rendere la città competitiva ed attrattiva rispetto ai contesti circostanti.
- ✚ **Grandi aree di trasformazione e dismesse** del centro cittadino tra loro connesse dallo spazio pubblico che li guida. Considerare come grande risorsa e opportunità i processi di rigenerazione urbana attraverso la riconnessione degli spazi collettivi che li circondano.

In particolare il concorso dovrà puntare sulla **riqualificazione urbana e ambientale della piazza Don Sturzo, al ripensamento del sistema della sosta, alla riqualificazione integrazione nel sistema urbano della piazza Mocchetti, alla riconnessione e valorizzazione dello spazio antistante la stazione ferroviaria.**

[Ri]disegnare il centro cittadino, significa quindi mettere in fila gli obiettivi di Piano e attuarli per espandere i processi rigenerativi contagiando gli spazi privati. Significa partire dal centro urbano per arrivare oltre la città.



Quadro conoscitivo

Legnano è un comune di oltre 60.000 abitanti della città metropolitana di Milano, situato nell'alto Milanese con una elevata densità abitativa e inserita in un contesto notevolmente urbanizzato.

Si trova a circa 28 Km dalla città di Milano, a 26 dalla città di Varese, 30 da Monza e con una forte identità legata al ruolo baricentrico rispetto alle relazioni territoriali tra Milano, Varese e i territori d'Oltralpe.

La città è soggetta da un decennio ad un progressivo calo demografico e saldo migratorio stabilizzato intorno ai 300 nuovi residenti /anno. Gli ultra sessantacinquenni sono in aumento (dal 18% nel 2001 al 23.2% nel 2020), come pure i nuclei familiari costituiti da una- due persone rappresentano rispettivamente il 35% e il 29% della popolazione. I cittadini con cittadinanza straniera sono il 12% dei legnanesi e concentrati soprattutto nelle fasce infantili e giovani adulti.

I caratteri strutturali della città sono influenzati dalla presenza del fiume Olona, dalla Statale del Sempione, dalla ferrovia e dall'autostrada dei laghi Milano-Varese, che ne condizionano la definizione del tessuto urbanistico e sociale e rendono la città accessibile.

Risulta attrattiva grazie al suo equilibrio tra le caratteristiche del tessuto urbano, il livello di infrastrutturazione, e la presenza di attività ed attrezzature urbane.

L'area oggetto dell'approfondimento progettuale è un'area fortemente urbanizzata, costruita con una struttura insediativa eterogenea ed una frammentazione rappresentata da salti di scala e di funzioni che, nel tempo, si sono sostituite lasciando spazio ad isolati industriali o legati ad essi ora dismessi.

Il territorio infatti ha un passato di forte vocazione industriale, tanto da essere denominata negli anni '60 la piccola Manchester, ora in via di trasformazione per lasciare il posto al commercio ed ai servizi.

Il tessuto produttivo di Legnano e dell'Altomilanese è relativamente vivace: ha sede camera di Commercio, AFOL, Confindustria.

Le scuole di tutti i gradi sono raggiungibili a piedi ed il trasporto pubblico vede un numero elevato di studenti che provengono giornalmente fuori dal comune, provocando un impatto elevato nelle ore di maggior afflusso.

Sotto un profilo urbano, la città qui si interrompe in più punti con variazioni di altezze, arretramento dei fronti e la presenza di una successione di muri. cancelli anche se il tentativo di connetterli è rintracciabile da alcuni percorsi pubblici e privati ad uso pubblico.

Sono presenti edifici di elevato valore storico-culturale, quali il Castello Visconteo, la basilica Bramantesca di S. Magno e numerosi stabili di archeologia industriale (ex manifattura Legnanese, Palazzina Bernocchi, abitazioni aziendali Franco Tosi)

L'Amministrazione di Legnano, ha individuato l'area oggetto del concorso nei processi di rigenerazione urbana già con deliberazione di C.C. n181 del 30-06-2021, con la denominazione "AR1/Bennet- Corso Italia- Piazza don Luigi Sturzo" con l'obiettivo di recuperare il tessuto urbano esistente e reintegrare il sistema urbano di prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, l'eliminazione delle barriere architettoniche e favorire interventi destinati alla mobilità sostenibile, a cui oggi si aggiungono le aree antistanti la stazione ferroviaria.

L'area in questione, essendo parte del centro urbano cittadino, vede la presenza di numerosi esercizi di vicinato, pubblici esercizi, servizi alla persona, attività di servizio, ed è soggetta a dinamiche economiche intense sia per la visibilità delle unità locali, sia per l'alta percentuale di flussi pedonali anche grazie alla presenza di zone a traffico limitato /pedonali.

Non mancano i presidi culturali quali il Cinema Teatro Galleria, la sala Cinema Ratti e il teatro Tirinnanzi. I residenti possono raggiungere agevolmente anche il parco Falcone Borsellino e i giardini Volontari del Sangue di via Diaz fronteggianti due istituti scolastici di scuola superiore.

Per quanto riguarda la mobilità si segnala la presenza di fermate dell'autobus sia locale di collegamento Milano-Gallarate, la presenza di un grande parcheggio di attestamento a servizio del centro cittadino, tra la via Gilardelli e la via Matteotti, oltre a quella oggetto di riqualificazione di piazza Giolitti. La mobilità dolce presente sul Corso Italia di collegamento con la ZTL di piazza S. Magno e corso Magenta è in via di ampliamento con il progetto "Bicipolitana" che ha l'obiettivo di connettere tutto il territorio legnanese per diffondere una cultura più green e l'uso della bicicletta in luogo dei veicoli a motore.

Gli obiettivi di grande respiro che dovranno emergere dal concorso di idee partono dalla **connessione degli spazi urbani del centro cittadino.**

In particolare si tratta di dare **una nuova identità ad uno spazio urbano che riguarda la ex piazza Mercato, ora Piazza don Luigi Sturzo**, i, diventata un'area a parcheggio nel cuore cittadino, delimitata dalla via Giolitti e da Largo Seprio. Si trova ad un passo dalla piazza principale di Legnano, Piazza S. Magno e quindi dalla sede del Municipio e dall'area pedonale centrale.

Il parcheggio, a pagamento, è molto utilizzato per accedere alle attività economiche presenti nel centro ed è circondato dalla viabilità di accesso alla ZTL di piazza S. Magno. Lo studio dovrà proporre **soluzioni che contemplino anche la possibilità di eliminare o collocare in modo più idoneo il parcheggio, restituendo ai pedoni l'utilizzo di questo spazio.**

La piazza Don Sturzo è un elemento di collegamento e connessione di tutto il sistema urbano centrale, infatti da questo punto si raggiunge l'area centrale dove è presente un'ampia piazza pedonale con giochi d'acqua, la meravigliosa chiesa bramantesca con il centro parrocchiale S. Magno, edificio che ospita servizi ed al piede negozi, è presente la sede principale del Comune ed un sistema urbano frammentato con edifici residenziali storici e moderni che hanno al piede attività

commerciali che rendono vivace il tessuto economico e sociale.

Sempre partendo dalla Piazza Don Sturzo si penetra in uno spazio privato, ad uso pubblico, piazza Mocchetti, sul quale si erge l'edificio di 18 piani dell'architetto Luigi Caccia Dominioni, che ha progettato anche un corpo lungo di tre piani, porticato e secondo un disegno dell'isolato che propone una nuova idea degli spazi urbani permeabili e connessi tra di loro. Detta permeabilità è confermata dall'attraversamento di questo spazio quadrato che mette in connessione Corso Italia e Via Alberto da Giussano dalle quali è possibile raggiungere la stazione di Legnano. **Piazza Mocchetti pertanto dovrà trovare una identità propria nell'ambito del processo rigenerativo.**

La piazza don Luigi Sturzo trova infatti la sua collocazione a poche centinaia di metri dalla stazione ferroviaria, attualmente priva di spazi pubblici qualificanti ed il cui **ruolo**, al momento relegato a semplice fermata del tratto Milano- Varese, deve essere **ripensato** in una logica di più ampio respiro anche **in prospettiva dell'inserimento di nuove funzioni che rendano la stazione parte integrante del tessuto sociale** con lo scopo di eliminare l'emarginazione che rende questi luoghi talvolta poco vivibili e sicuri. Il Progetto potrà proporre funzioni e modalità d'intervento tenuto conto che è in corso con FS una negoziazione per l'utilizzo degli spazi posti a lato della stazione da utilizzare quale velostazione e parcheggio pubblico per i pendolari.

L'occasione potrebbe essere quella di **coinvolgere parte degli spazi privati** che delimitano di fatto l'area antistante la Stazione ferroviaria, una volta centro direzionale e uffici della Franco Tosi, che oggi sono chiusi e definiti da edifici e muri che sottolineano il loro assetto marcatamente privato e non svolgono più un ruolo di approdo della cittadinanza legnanese che, costituendo un unico luogo di lavoro, era punto di riconoscimento e parte della vita sociale della città.

Interessante è il ruolo che ha attribuito la scheda del Documento di piano, ormai scaduto, denominata "AT 14-ambito di trasformazione Franco Tosi2, la quale prevedeva, correttamente, per la parte settentrionale ad est della ferrovia e per il comparto degli uffici direzionali all'ingresso nord, la **realizzazione un nuovo tracciato di attraversamento sul prolungamento di via Lega** e l'ampliamento dello spazio pubblico a disposizione della stazione, superando in questo modo la frammentazione di spazi urbani e riconnettendoli tra di loro.

In un sistema urbano continuo la stazione si riconnette al centro attraverso la piazza del monumento Alberto da Giussano dalla quale si ha accesso agli uffici direzionali dell'ex Franco Tosi, una volta cuore pulsante della vita cittadina. **Spazio che andrebbe riconnesso** e di cui la città potrebbe riappropriarsi sotto un profilo urbano.

Proseguendo il percorso dalla stazione al centro cittadino il corso Italia Svolge un ruolo importante di attraversamento sia veicolare che pedonale, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, residenza, piccoli spazi verdi e la pista ciclabile cercano un nuovo ruolo che solo un progetto rigenerativo può conferirgli.

Lungo Corso Italia è presente una media struttura di vendita commerciale (Bennet market) oltre alla presenza della ex Sede centrale

della Banca di Legnano (1970) ora sede della Banca Popolare di Milano, realizzata dagli architetti Vito e Gustavo Latis che funge cerniera per gli isolati limitrofi e si connettono a Piazza Don Luigi Sturzo. Questa piazza partecipa sia alla scala minuta del tessuto urbano del centro che al tessuto di grande scala degli isolati produttivi, trovandosi collocata anche a pochi passi dal complesso della Manifattura, grande fabbricato industriale realizzato all'inizio del secolo scorso, che presenta spazi e edifici di notevole pregio, alcuni vincolati dalla Soprintendenza.

La scheda d'ambito prevista dal DdP, ormai scaduto, prevedeva in modo coerente il recupero dell'intera parte storica dei fabbricati produttivi con la realizzazione di uno spazio pubblico di connessione con la via Lega, e degli isolati limitrofi. Detto spazio partecipa alla definizione del nuovo tessuto urbano da rigenerare con cui dovrà colloquiare e confrontarsi.



CONCLUSIONI

L'ambito urbano oggetto del concorso rappresenta uno spazio di circa 35.000 mq su cui sviluppare idee rigenerative e di coesione urbana.

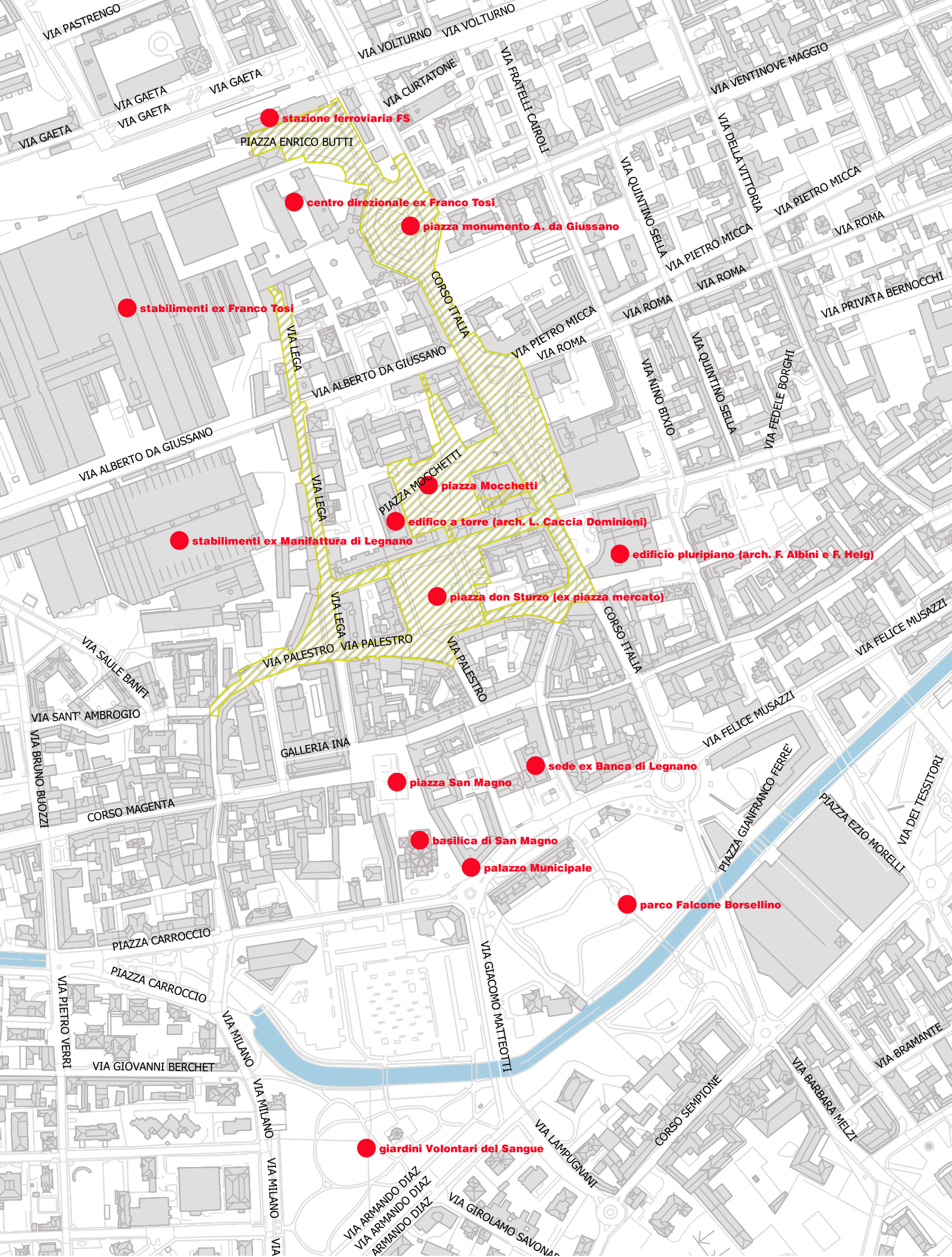
E' l'occasione per restituire ai cittadini residenti e non, un luogo pubblico da vivere e che li rappresenti, uno spazio urbano moderno e flessibile in grado di raggiungere le sfide sociali, economiche e ambientali a cui la società di oggi è sottoposta.

La pandemia, i cambiamenti climatici hanno cambiato le abitudini, le relazioni e i comportamenti della gente che deve trovare sicurezza e conforto nello spazio cittadino di cui deve riappropriarsi.



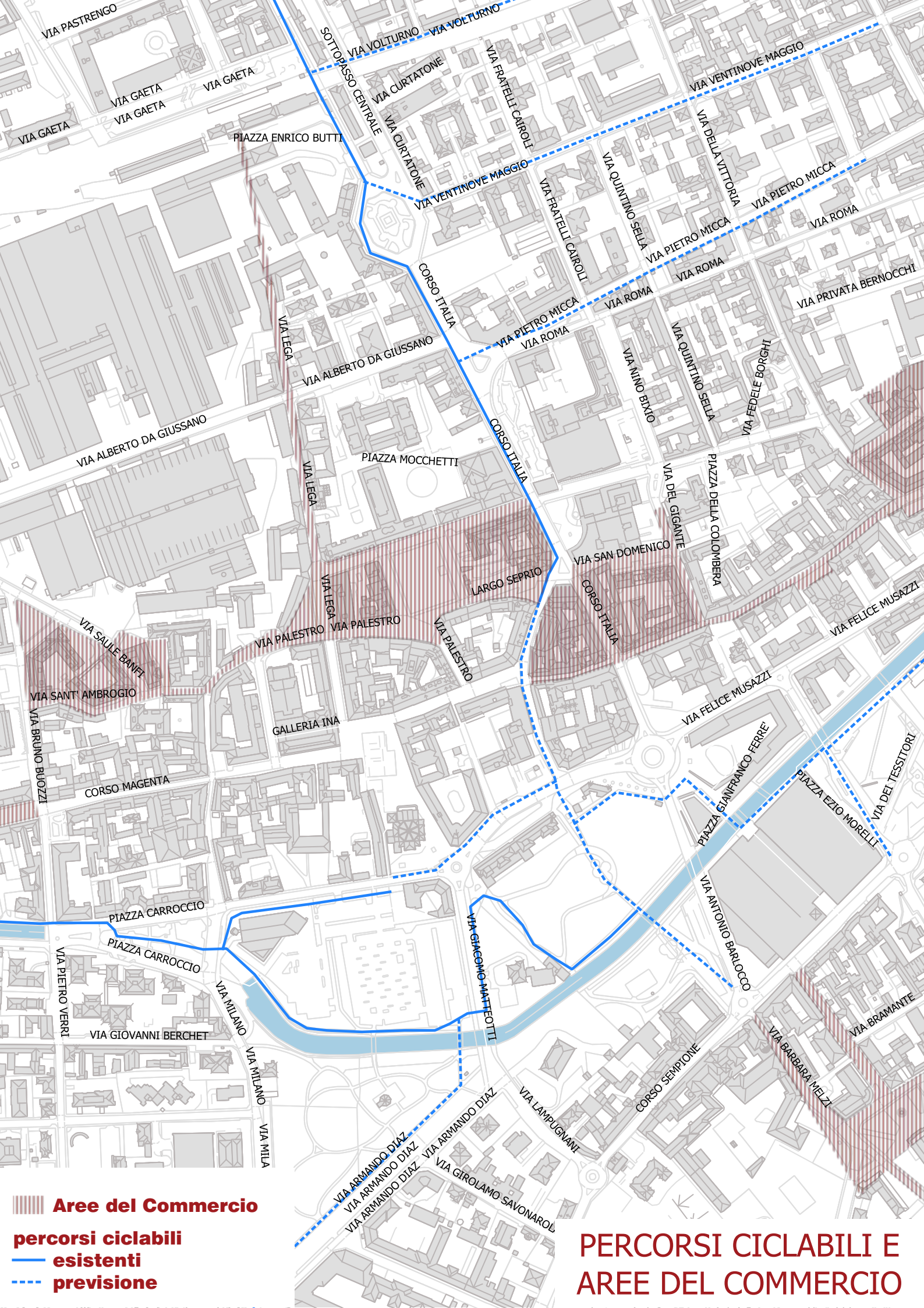


Allegati



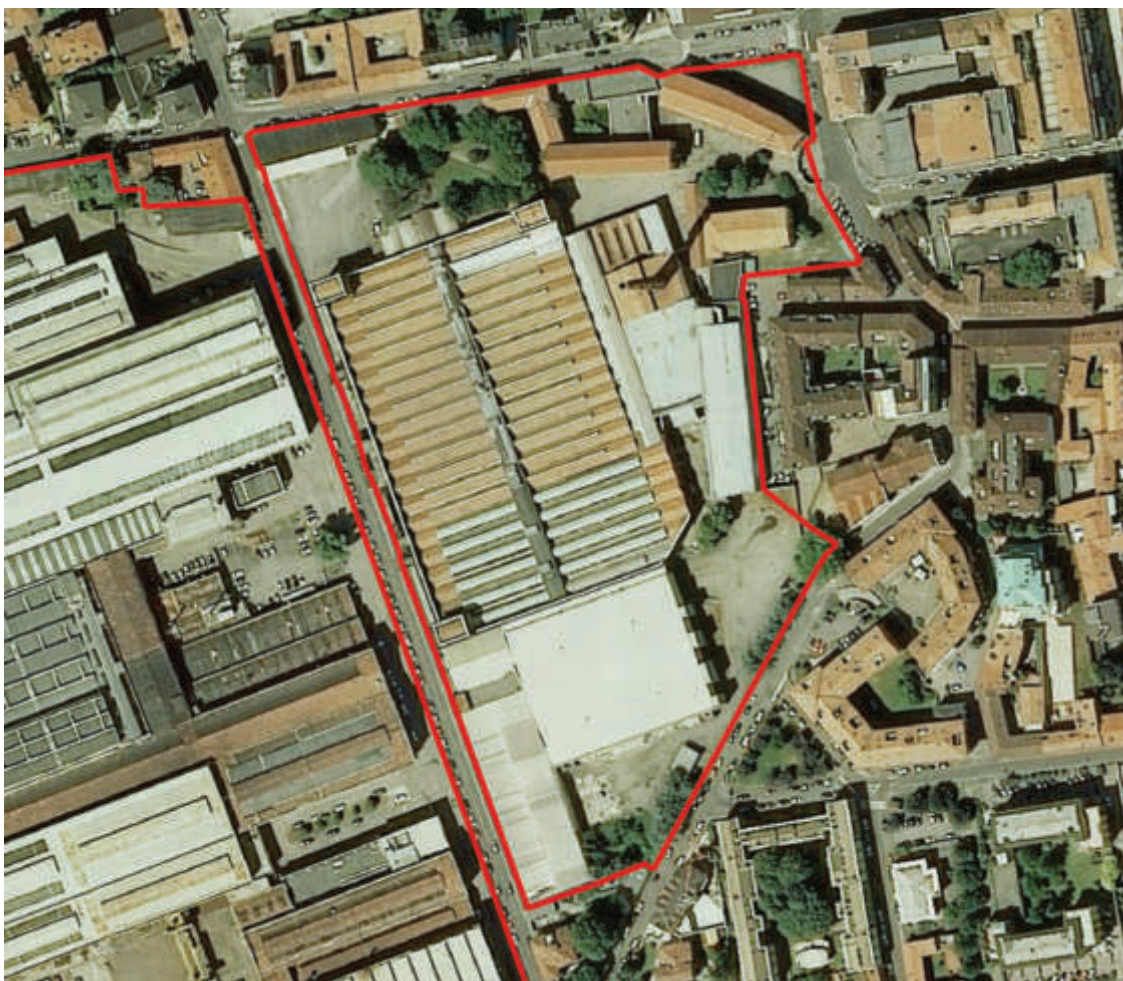
- Area di intervento
- Edifici e aree di interesse

AREA DI INTERVENTO



- Are del Commercio**
- percorsi ciclabili esistenti**
- previsone**

PERCORSI CICLABILI E AREE DEL COMMERCIO



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 $U_t = 0,65 \text{ mq/mq}$, 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. Riquilibrare 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'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**.



AR1 / Bennet - Corso Italia - Piazza Don Luigi Sturzo

LOCALIZZAZIONE: Via De Gasperi - Corso Italia - Piazza Don Luigi Sturzo

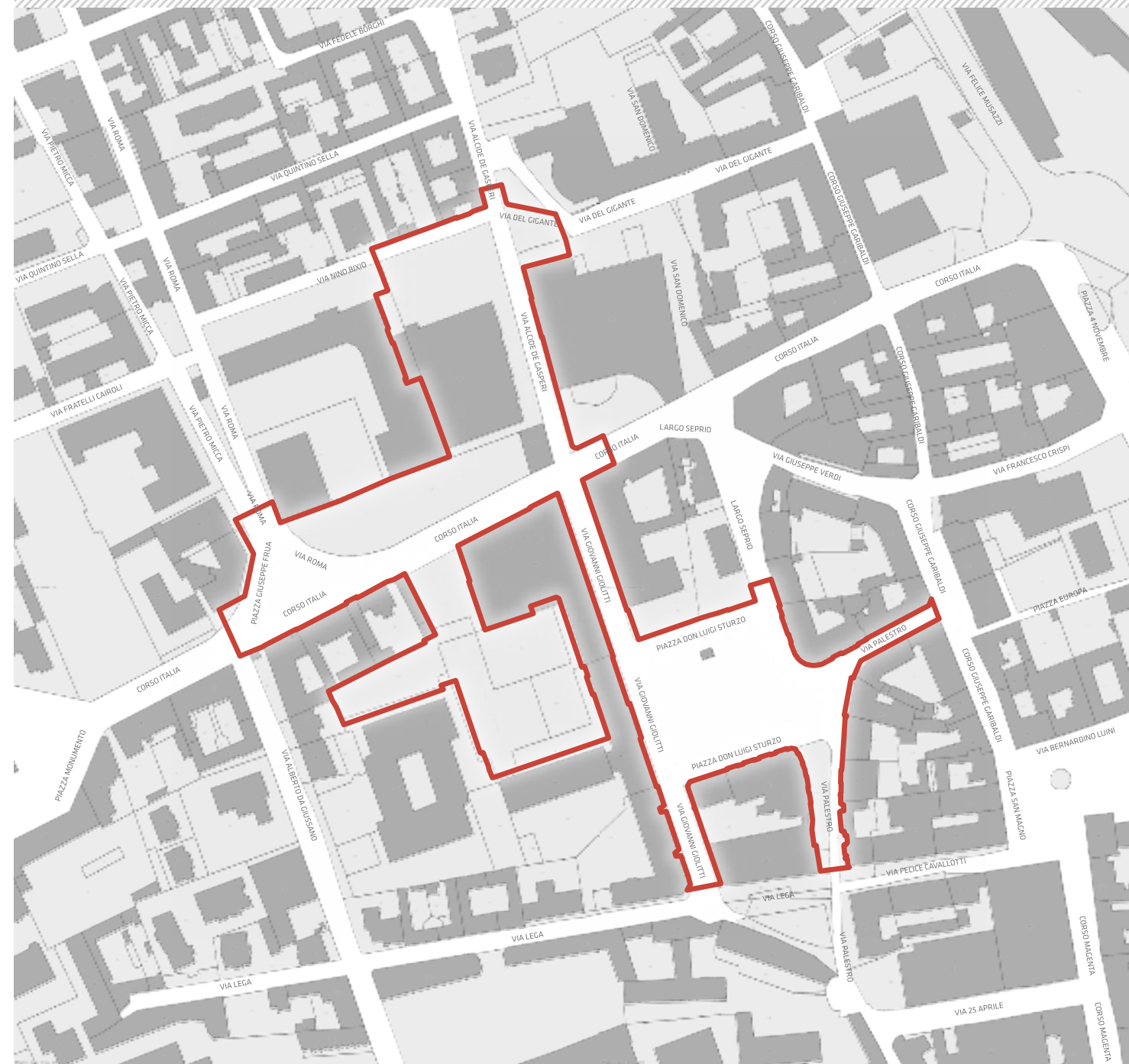
ST - Superficie territoriale: 28498 mq

DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE: Aree B3 - NAF - Aree a servizi - Area stradale

GOOGLE EARTH, 2019



ESTRATTO CATASTALE - AGENZIA DELLE ENTRATE, 2021



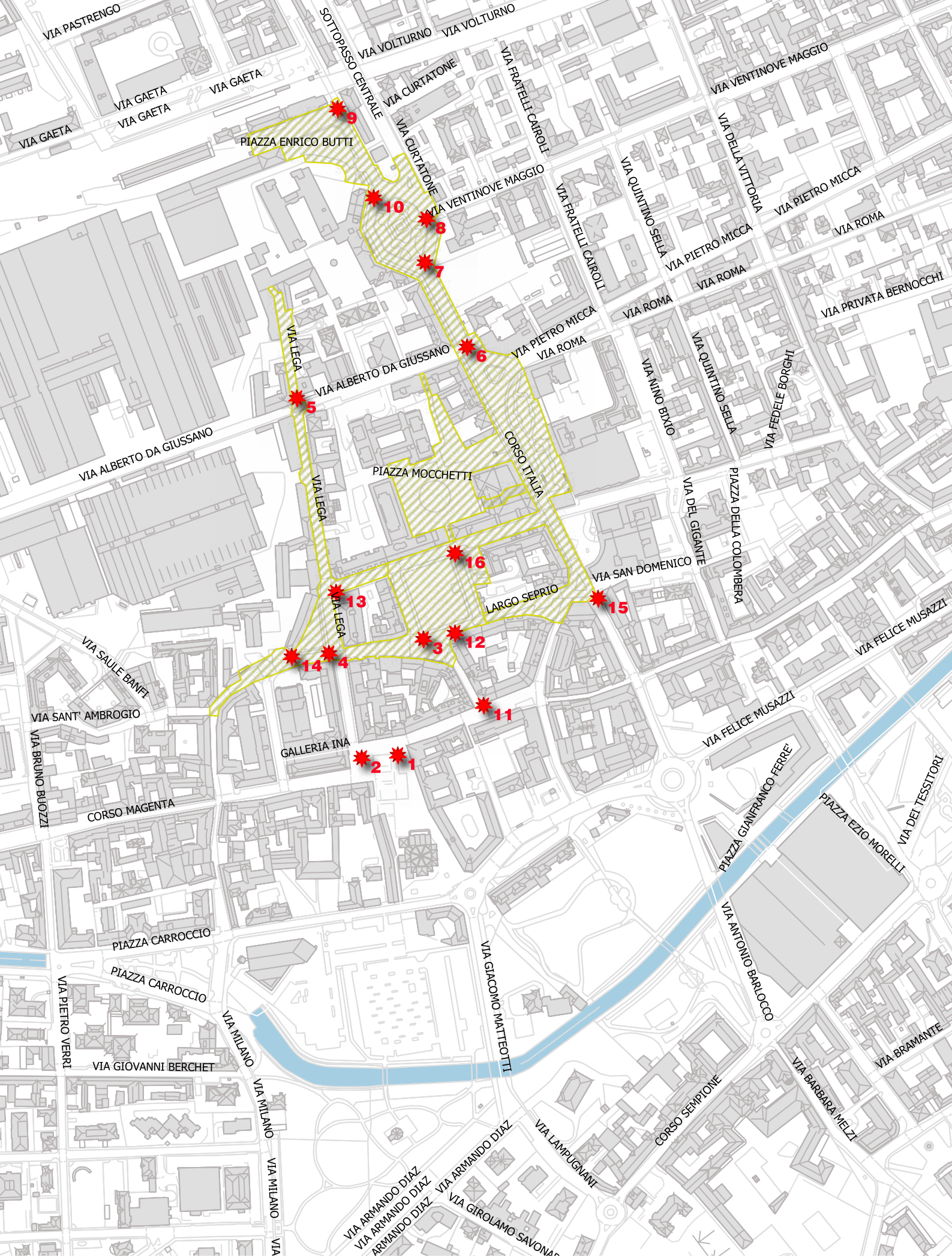




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16