



**COMUNE DI CANEGRATE**

ASSESSORATO ALL'EDILIZIA PRIVATA E  
URBANISTICA, VIABILITÀ E COMMERCIO



# PGT

VARIANTE GENERALE AL PIANO  
DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## DISPOSIZIONI ATTUATIVE

ALLEGATI:

- Schede AT
- Schede AR

ADOZIONE con DCC n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

APPROVAZIONE con DCC n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

## CREDITS

### SINDACO

Matteo Modica

### ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA, VIABILITÀ E COMMERCIO

Maurizio Tomio

### RESPONSABILE AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Donatella Marazzini

### SEGRETARIA GENERALE

Teresa La Scala



### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Franco Sacchi (direttore responsabile)

Cristina Alinovi (responsabile settore urbanistica e territorio)

Angelo Armentano (capo progetto)

Giada Agnoli, Letizia Cavalli, Elena Corsi, Margherita Innocenti, Marco Norcaro,

Alessandro Santomenna, Marcello Uberti Foppa (consulenti esterni)

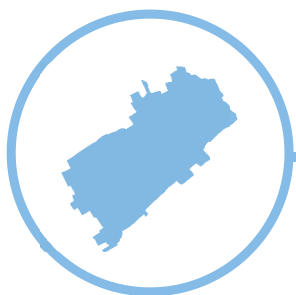


### ASPETTI AMBIENTALI, PAESISTICI E VAS

Francesca Boeri (responsabile)

IST\_02\_23\_ELA\_TE\_03

**Data elaborazione:** gennaio 2026



DP - DOCUMENTO DI PIANO

---

# **SCHEDE AT**

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## SCHEDE AT

## INTRODUZIONE

Il presente documento "Schede AT" è parte integrante ed essenziale delle presenti Disposizioni attuative del Documento di Piano. I contenuti e le caratteristiche di ogni ambito sono riportati nelle seguenti schede. Le schede non hanno carattere conformativo, ma di orientamento per la progettazione degli interventi che verranno realizzati attraverso gli strumenti attuativi previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Esse declinano gli obiettivi proposti per ogni ambito di trasformazione attraverso una serie di elementi costituenti. In ogni scheda, di seguito riportate, sono contenuti:

- i dati sullo stato di fatto, ricavati dal DBT comunale, da considerarsi come indicativi. La dimensione areale degli ambiti e della SL degli edifici esistenti, se presenti al loro interno, è quella che risulterà dal rilievo strumentale in fase di pianificazione attuativa;
- l'inquadramento dell'area: la localizzazione dell'ambito rispetto all'intorno territoriale tramite una mappa di inquadramento, l'estratto di una foto aerea, una breve descrizione del contesto e dello stato di fatto dell'area;
- le strategie per l'ambito, da leggersi in relazione agli obiettivi di carattere generale del Documento di Piano;
- lo schema progettuale finalizzato ad esplicitare graficamente i principali elementi ordinatori e i criteri insediativi per il progetto attuativo;
- alcuni parametri urbanistici che esprimono i limiti dimensionali attribuiti all'ambito di trasformazione, quali riferimento progettuale entro cui la successiva proposta di piano attuativo dovrà dimostrarne la coerenza per il raggiungimento degli obiettivi assegnati;
- la SL massima in progetto indicata nelle schede comprende anche la SL degli edifici esistenti, se presenti, oltre all'indicazione di eventuali prescrizioni per il loro mantenimento e/o recupero;
- una descrizione dei principali vincoli ricadenti nell'ambito.

Gli schemi progettuali proposti per ogni ambito hanno un mero scopo indicativo, finalizzato ad esplicitare i contenuti degli indirizzi progettuali delle schede. La rappresentazione delle informazioni in essi contenute è articolata in base a una legenda unificata, la cui simbologia utilizzata è esplicativa e la sua corretta definizione è demandata alla successiva fase di pianificazione attuativa.

Si intendono prescrivere le indicazioni, puntualmente indicate nelle presenti schede, relative a: edifici e fronti da mantenere, ampiezza delle fasce di tutela e mitigazione ambientale, oltre al rispetto delle superfici minime delle aree verdi a cessione e tutte le altre dotazioni minime previste dalla scheda.

Le destinazioni d'uso complementari indicate all'interno delle singole schede sono da intendersi quali "altre destinazioni d'uso insediabili" finalizzate a garantire in fase attuativa una più ampia flessibilità dello sviluppo degli ambiti stessi.

## TOTALE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO



ST totale trasformazioni

**103.318** mq

Abitanti totali previsti negli AT

**294** abitanti

SL massima prevista negli AT

**66.150** mq

SL residenziale

**14.700** mq

SL altre funzioni

**51.450** mq





## 5 AT - Ambiti di Trasformazione

- AT 1 Via Forlì
- AT 2 Via Magenta
- AT 3 Via Adige
- AT 4 Santa Colomba
- AT 5 Via Tasso

AMBITO DI  
TRASFORMAZIONE

**AT 1**

Via Forlì



## DATI TERRITORIALI E GENERALI

### LOCALIZZAZIONE

Via Forlì

### DATI

ST - Superficie Territoriale: 34.070 mq



## DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione si colloca a ridosso dell'area industriale di Canegrate, lungo Via Forlì posto a ridosso del confine comunale verso il Comune di San Giorgio su Legnano. L'intera area attualmente risulta nello stato di fatto interessata da usi agricoli, mentre sul margine più esterno ovest è possibile notare la presenza di una fascia arborea spontanea.




## INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	<b>34.070 mq</b>
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	<b>24.150 mq</b>
SL assegnata (100%)	23.000 mq
SL aggiuntiva da Aree di Compensazione (+5%)**	1.150 mq
Altezza del fronte (ml)	12 m (solo per le Dst.P5 20 m)
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	65 %
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	50 %
DT – Dotazioni Territoriali	Dovrà obbligatoriamente essere verificato l'Art. 10 delle NT del PS
Destinazioni d'uso principali	Dst.P1
Destinazioni d'uso complementari	Dst.P2, Dst.P3, Dst.P4, Dst.P5, Dst.T1, Dst.T2, Dst.H1, Dst.H2, Dst.SM, Dst.V, Dst.M1, Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni d'uso principali e complementari.
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	




\* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda degli edifici esistenti, se presenti all'interno dell'AT.

\*\*La SL aggiuntiva è determinata come +5% della SL assegnata.







-  Perimetro AT - Ambiti di Trasformazione
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Percorsi ciclopedonali programmati




### Schede AT - Ambiti di Trasformazione

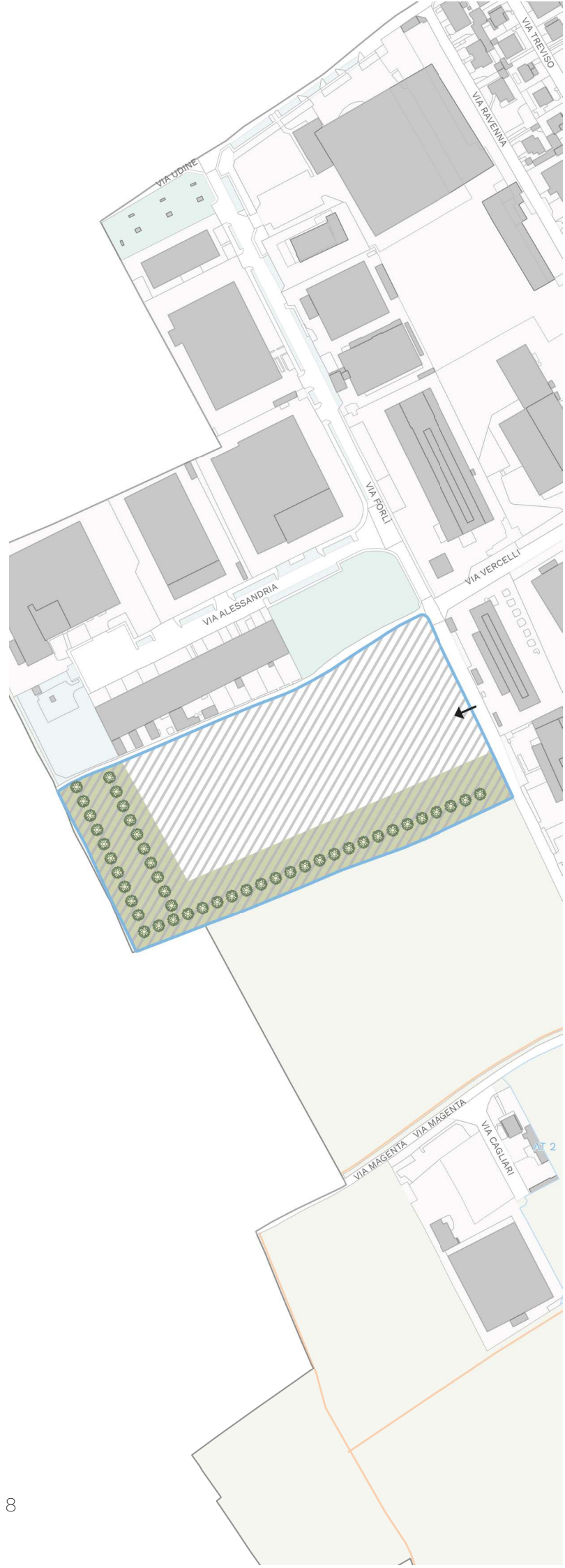
-  Superficie Fondiaria
-  Parcheggio
-  Area stradale
-  Area verde a cessione
-  Fascia di tutela ambientale
-  Parcheggio
-  Accesso ambito
-  Allargamento sezione stradale
-  Filari alberati
-  Percorsi ciclopedonali
-  Strada

### Altre previsioni di Piano

-  PA - Piani Attuativi
-  AR - Ambiti della Rigenerazione
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere

### Altri elementi esistenti

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde



## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è a carattere produttivo. L'accesso all'ambito dovrà avvenire prioritariamente da Via Forlì. Inoltre, dovranno essere previste idonee misure per la mitigazione rispetto al contesto agricolo naturale circostante, attraverso la previsione di filari alberati lungo i margini verso la campagna dell'Ambito, al fine di schermare l'impatto visivo delle nuove funzioni che si andranno a insediare. La fascia di tutela ambientale indicata nello schema progettuale, che concorre all'IPF del progetto, dovrà essere opportunamente precisata in fase di pianificazione attuativa, con l'obiettivo di garantire le prescrizioni previste dal PTR per gli Elementi di primo livello della RER all'interno dei quali l'Ambito ricade, in modo da garantire adeguati livelli di permeabilità del suolo trasformato, nonché di continuità del sistema ambientale circostante.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

AT 1

## VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2a - 3a - 3d, Aree esondabili, Aree boscate (PTM Art. 67), Fascia di rispetto dei Pozzi, Fascia di rispetto PIF, AAS - Ambiti destinati all'Attività Agricola di interesse Strategico (PTM Art.41), Elementi di primo livello della RER.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).

AMBITO DI  
TRASFORMAZIONE

## AT 2

Via Magenta



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Via Magenta, Via Cagliari

#### DATI

ST - Superficie Territoriale: 9.237 mq





## DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione si colloca sul margine sud-ovest del Comune. L'area è facilmente raggiungibile da Via Magenta, che tagliando in due il Comune, collega direttamente Canegrate al Comune adiacente di Busto Garolfo.




L'intera area attualmente risulta nello stato di fatto interessata da usi agricoli, confinante con una fascia arborea spontanea esterna all'ambito verso est, mentre ad ovest con un'attività produttiva esistente.

## INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO




ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	<b>9.237 mq</b>
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	<b>6.300 mq</b>
SL assegnata (100%)	6.000 mq
SL aggiuntiva da Aree di Compensazione (+5%)**	300 mq
Altezza del fronte (ml)	12 m (solo per le Dst.P5 20 m)
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	65 %
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	50 %
DT – Dotazioni Territoriali	Dovrà obbligatoriamente essere verificato l'Art. 10 delle NT del PS
Destinazioni d'uso principali	Dst.P1
Destinazioni d'uso complementari	Dst.P2, Dst.P3, Dst.P4, Dst.P5, Dst.T1, Dst.T2, Dst.H1, Dst.H2, Dst.SM, Dst.V, Dst.M1, Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni d'uso principali e complementari.
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	

\* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda degli edifici esistenti, se presenti all'interno dell'AT.





\*\*La SL aggiuntiva è determinata come +5% della SL assegnata.

-  Perimetro AT - Ambiti di Trasformazione
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Percorsi ciclopedonali programmati




### Schede AT - Ambiti di Trasformazione

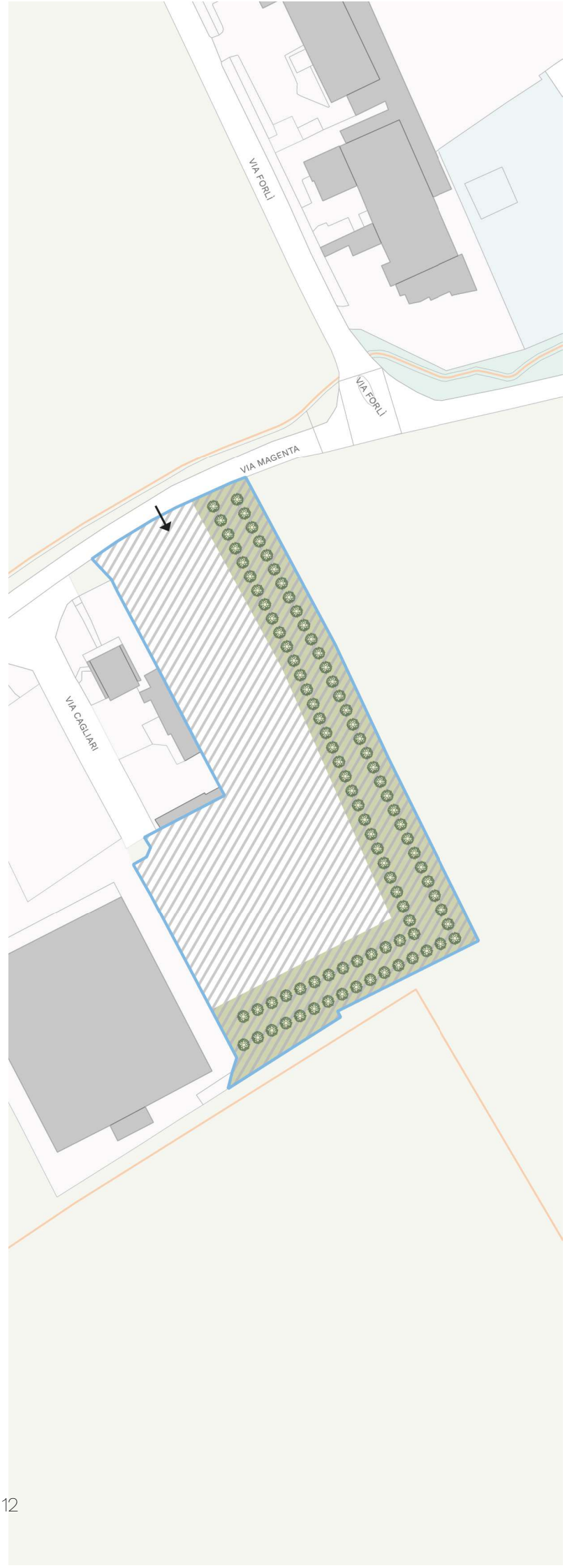
-  Superficie Fondiaria
-  Parcheggio
-  Area stradale
-  Area verde a cessione
-  Fascia di tutela ambientale
-  Parcheggio
-  Accesso ambito
-  Allargamento sezione stradale
-  Filari alberati
-  Percorsi ciclopedonali
-  Strada

### Altre previsioni di Piano

-  PA - Piani Attuativi
-  AR - Ambiti della Rigenerazione
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere

### Altri elementi esistenti

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde





## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è a carattere produttivo. L'accesso all'ambito dovrà avvenire prioritariamente da Via Magenta. Inoltre, dovranno essere previste idonee misure per la mitigazione rispetto al contesto agricolo naturale circostante, attraverso la previsione di filari alberati lungo i margini verso la campagna dell'Ambito, al fine di schermare l'impatto visivo delle nuove funzioni che si andranno a insediare. La fascia di tutela ambientale indicata nello schema progettuale, che concorre all'IPF del progetto, dovrà essere opportunamente precisata in fase di pianificazione attuativa, con l'obiettivo di garantire le prescrizioni previste dal PTR per gli Elementi di primo livello della RER all'interno dei quali l'Ambito ricade, in modo da garantire adeguati livelli di permeabilità del suolo trasformato, nonché di continuità del sistema ambientale circostante.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

AT 2

## VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 3a - 3d, Aree esondabili, Fascia di rispetto PIF, AAS - Ambiti destinati all'Attività Agricola di interesse Strategico (PTM Art.41), PLIS del Roccio, Ambiti di rilevanza naturalistica e paesistica (PTM Art.48 e Art.52), Elementi di primo livello della RER.

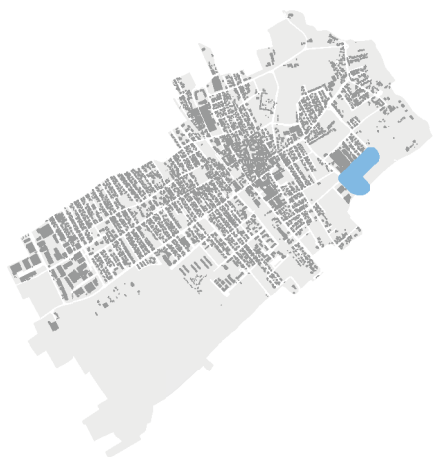
Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).

AMBITO DI  
TRASFORMAZIONE

---

## AT 3

Via Adige



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Via Adige, Via Torquato Tasso

#### DATI

---

ST - Superficie Territoriale: 31.439 mq

---



## DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione si colloca a ridosso dell'area industriale a sud est di Canegrate, lungo Via Adige posto a ridosso del confine comunale verso il Comune di Parabiago. L'intera area attualmente risulta nello stato di fatto interessata da usi agricoli, mentre sul margine più a sud dell'ambito è possibile notare la presenza di un elettrodotto e di un'area interessata da usi non agricoli non autorizzati (deposito a cielo aperto).




## INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	<b>31.439 mq</b>
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	<b>21.000 mq</b>
SL assegnata (100%)	20.000 mq
SL aggiuntiva da Aree di Compensazione (+5%)**	1.000 mq
Altezza del fronte (ml)	12 m (solo per le Dst.P5 20 m)
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	65 %
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	20 %
DT – Dotazioni Territoriali	Dovrà obbligatoriamente essere verificato l'Art. 10 delle NT del PS
Destinazioni d'uso principali	Dst.P1
Destinazioni d'uso complementari	Dst.P2, Dst.P3, Dst.P4, Dst.P5, Dst.T1, Dst.T2, Dst.H1, Dst.H2, Dst.SM, Dst.V, Dst.M1, Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni d'uso principali e complementari.
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	




\* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda degli edifici esistenti, se presenti all'interno dell'AT.

\*\*La SL aggiuntiva è determinata come +5% della SL assegnata.







-  Perimetro AT - Ambiti di Trasformazione
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Percorsi ciclopedonali programmati




### Schede AT - Ambiti di Trasformazione

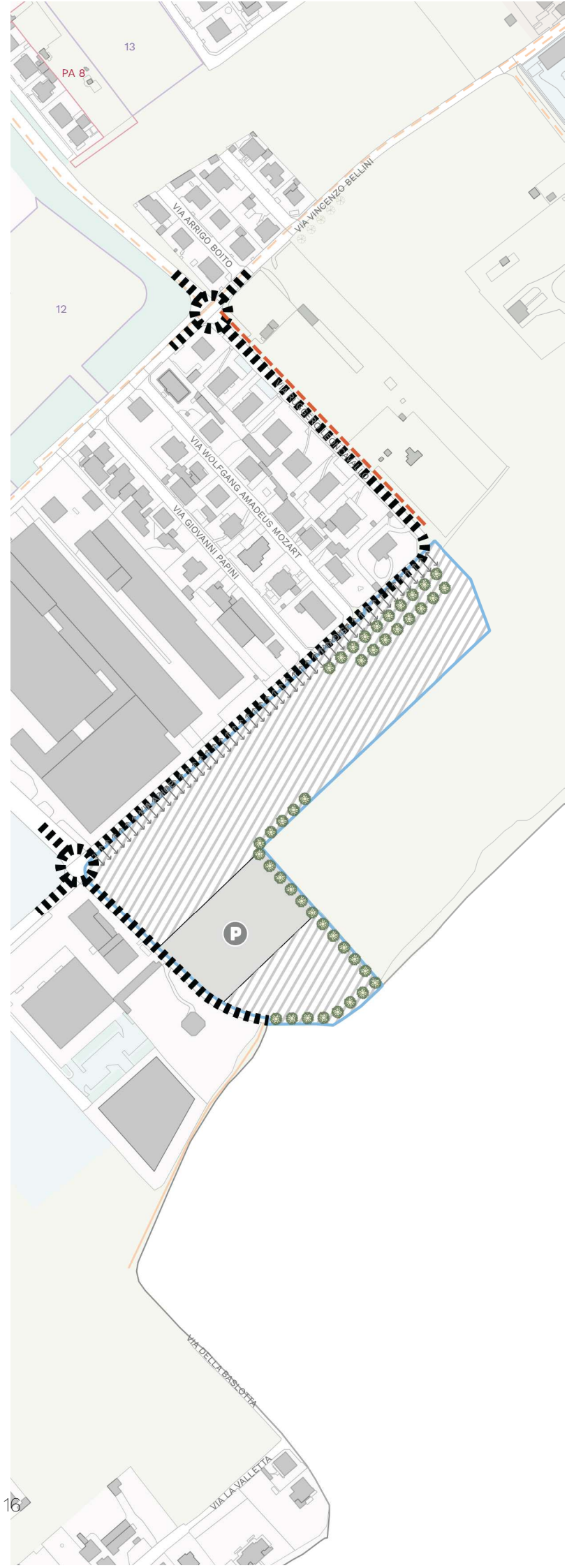
-  Superficie Fondiaria
-  Parcheggio
-  Area stradale
-  Area verde a cessione
-  Fascia di tutela ambientale
-  Parcheggio
-  Accesso ambito
-  Allargamento sezione stradale
-  Filari alberati
-  Percorsi ciclopedonali
-  Strada

### Altre previsioni di Piano

-  PA - Piani Attuativi
-  AR - Ambiti della Rigenerazione
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere

### Altri elementi esistenti

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde



## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è a carattere produttivo. Dovranno essere previste idonee misure per la mitigazione rispetto al contesto tramite la previsione di filari alberati lungo la parte di perimetro dell'Ambito confinante alle aree residenziali, al fine di schermare l'impatto delle nuove funzioni che si andranno ad insediare.

Sono a totale carico dell'operatore gli interventi all'esterno del perimetro dell'Ambito, quali la riqualificazione dei due incroci in corrispondenza di Via Adige e di Via Leoncavallo, la riqualificazione della sezioni stradali di Via Torquato Tasso, Via Adige e Via Leoncavallo, la realizzazione di un raccordo tra le ultime due vie citate attraverso un prolungamento di Via Adige, con la finalità di garantire una continuità e un adeguato accesso veicolare. Sarà a carico dell'operatore anche la realizzazione di un parcheggio pubblico nella parte sud-ovest dell'ambito, nella misura minima di 5.000 mq, oltre alla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra Via Leoncavallo e l'area dell'Ambito di Trasformazione, della lunghezza minima di 200 m.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

AT 3

## VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 3a, Aree boscate (PTM Art. 67), Fascia di rispetto PIF, Fascia di rispetto dell'Elettrodotto, AAS - Ambiti destinati all'Attività Agricola di interesse Strategico (PTM Art.41), Ambiti di rilevanza naturalistica e paesistica (PTM Art.48 e Art.52), Elementi di secondo livello della RER.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).



AMBITO DI  
TRASFORMAZIONE

## AT 4

Santa Colomba



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Via Gian Lorenzo Bernini, Via per Canegrate,  
Via Piave

#### DATI

ST - Superficie Territoriale: 10.587 mq



## DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione costituisce l'ingresso comunale provenendo da Legnano lungo la Via per Canegrate, interessando un'area compresa tra Via Bernini, Via Piave, la Chiesa di Santa Colomba e il tessuto residenziale esistente lungo il margine ovest dello stesso.

L'intera area attualmente risulta nello stato di fatto interessata libera da usi antropici e interclusa tra la rete stradale esistente e il TUC, ove al suo interno è possibile notare la presenza di essenze arboree spontanee a ridosso della Chiesa di Santa Colomba.




## INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	<b>10.587 mq</b>
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	<b>4.200 mq</b>
SL assegnata (100%)	4.000 mq
SL aggiuntiva da Aree di Compensazione (+5%)**	200 mq
Altezza del fronte (ml)	10,5 m 3 pft
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	33 %
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
DT – Dotazioni Territoriali	Dovrà obbligatoriamente essere verificato l'Art. 10 delle NT del PS
Destinazioni d'uso principali	Dst.R (Il 12,5% della SL max destinata a housing sociale)
Destinazioni d'uso complementari	Dst.T1, Dst.T2, Dst.H1, Dst.H2, Dst.SM, Dst.V, Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni d'uso principali e complementari.
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	<b>84</b>




\* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda degli edifici esistenti, se presenti all'interno dell'AT.

\*\*La SL aggiuntiva è determinata come +5% della SL assegnata.







-  Perimetro AT - Ambiti di Trasformazione
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Percorsi ciclopedonali programmati




### Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Parcheggio
-  Area stradale
-  Area verde a cessione
-  Fascia di tutela ambientale
-  Parcheggio
-  Accesso ambito
-  Allargamento sezione stradale
-  Filari alberati
-  Percorsi ciclopedonali
-  Strada

### Altre previsioni di Piano

-  PA - Piani Attuativi
-  AR - Ambiti della Rigenerazione
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere

### Altri elementi esistenti

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde





## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è a carattere residenziale. L'attuazione dell'Ambito è finalizzata alla ridefinizione funzionale e ambientale di un'area che ricoprirà il ruolo di Porta Nord d'accesso al Comune.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire coerenza con gli isolati residenziali circostanti.

Sono a totale carico dell'operatore la cessione di un'ampia superficie a verde pubblico fruibile nella misura minima di 7.800 mq opportunamente attrezzata e la realizzazione al suo interno di un percorso ciclopedonale all'interno del nuovo parco, di collegamento tra il sagrato della Chiesa di Santa Colomba e la Bicipolitana di Legnano in corrispondenza di Via Bernini, oltre alla riqualificazione e messa in sicurezza dell'incrocio tra la Via Bernini e la Via per Canegrate.

Dovranno inoltre essere previste idonee misure per la mitigazione visiva rispetto al contesto tramite la previsione di filari alberati lungo il perimetro dell'area di concentrazione delle volumetrie previste dalla presente scheda d'ambito, al fine di schermare l'impatto visivo delle nuove funzioni che si andranno ad insediare.

Si fa presente che l'attuazione del PA è subordinata a verifiche di tipo archeologico.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

AT 4

## VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2a, Area a rischio archeologico (PTM Art.56), Area di interesse storico, architettonico e culturale meritevole di tutela.

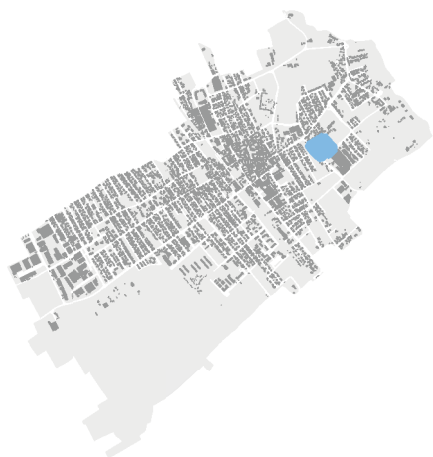
Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).

AMBITO DI  
TRASFORMAZIONE

---

## AT 5

Via Tasso



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Via Torquato Tasso, Via Vincenzo Bellini

#### DATI

---

ST - Superficie Territoriale: 17.985 mq

---



## DESCRIZIONE

L'Ambito di Trasformazione si colloca in un'ampia area interclusa tra il TUC residenziale, un nuovo comparto edilizio in fase di realizzazione e la zona industriale della frazione di Cascinette. L'area è raggiungibile da Via Torquato Tasso e Via Vincenzo Bellini. L'intera area attualmente risulta nello stato di fatto interessata da usi agricoli.




## INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	<b>17.985 mq</b>
SL – Superficie lorda (max in progetto) *	<b>10.500 mq</b>
SL assegnata (100%)	10.000 mq
SL aggiuntiva da Aree di Compensazione (+5%)**	500 mq
Altezza del fronte (ml)	14 m 4 pft
IC – Indice di Copertura (% SF) massimo	33 %
IPF – Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
DT – Dotazioni Territoriali	Dovrà obbligatoriamente essere verificato l'Art. 10 delle NT del PS
Destinazioni d'uso principali	Dst.R (Il 15% della SL max destinata a housing sociale)
Destinazioni d'uso complementari	Dst.T1, Dst.T2, Dst.H1, Dst.H2, Dst.SM, Dst.V, Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni d'uso principali e complementari.
Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	<b>210</b>




\* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda degli edifici esistenti, se presenti all'interno dell'AT.

\*\*La SL aggiuntiva è determinata come +5% della SL assegnata.







-  Perimetro AT - Ambiti di Trasformazione
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Percorsi ciclopedonali programmati




### Schede AT - Ambiti di Trasformazione

-  Superficie Fondiaria
-  Parcheggio
-  Area stradale
-  Area verde a cessione
-  Fascia di tutela ambientale
-  Parcheggio
-  Accesso ambito
-  Allargamento sezione stradale
-  Filari alberati
-  Percorsi ciclopedonali
-  Strada

### Altre previsioni di Piano

-  PA - Piani Attuativi
-  AR - Ambiti della Rigenerazione
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere

### Altri elementi esistenti

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde



## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

La destinazione d'uso principale prevista per l'Ambito di Trasformazione è a carattere residenziale. Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire coerenza con gli isolati residenziali circostanti. L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via Torquato Tasso.

Dovranno inoltre essere previste idonee misure per la mitigazione visiva rispetto al contesto tramite la previsione di filari alberati lungo il perimetro dell'area di concentrazione delle volumetrie previste dalla presente scheda d'ambito, al fine di schermare l'impatto visivo delle nuove funzioni che si andranno ad insediare.

Sono a totale carico dell'operatore gli interventi all'esterno del perimetro dell'Ambito lungo la Via Torquato Tasso, quali la riqualificazione dell'incrocio tra Via Torquato Tasso e Via Ariosto, con la finalità di garantire un adeguato accesso veicolare e la risoluzione dell'incrocio.

Sarà a totale carico dell'operatore anche la realizzazione di due parcheggi pubblici nella misura minima di 3.200 mq, oltre alla realizzazione di un'ampia superficie a verde pubblico fruibile nella misura minima di 4.000 mq e di un percorso ciclo-pedonale all'interno del nuovo parco della lunghezza minima di 250 m.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

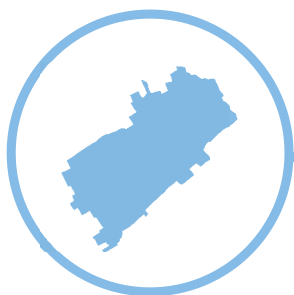
AT 5

## VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sedi di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2a - 3a.

Per la lettura esaustiva dei vincoli all'interno dell'Ambito di Trasformazione, si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano "DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata", del Piano delle Regole "PR4 - Vincoli e tutele" e alle disposizioni degli studi e piani di settore del PGT (Componente geologica, idrogeologica e sismica, RIM e Regolamento di Polizia Idraulica, PUGSS, etc.).





DP - DOCUMENTO DI PIANO

---

# **SCHEDE AR**

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE

# SCHEDE AR

## INTRODUZIONE

Il presente documento "Schede AR" è parte integrante ed essenziale delle presenti Disposizioni attuative del Documento di Piano.

Le schede non hanno carattere conformativo, ma di orientamento per la progettazione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale che verranno realizzati all'interno degli AR – Ambiti della Rigenerazione individuati.

In ogni scheda sono contenuti:

- la localizzazione dell'ambito rispetto all'intorno territoriale tramite una mappa di inquadramento;
- i dati sullo stato di fatto, ricavati dal DBT comunale, relativi alla dimensione areale degli ambiti;
- i dati sulla ST esistente, ricavati dal DBT comunale, oggetto di rigenerazione funzionale ossia la SL sulla quale è possibile applicare l'indifferenza funzionale di cui al punto b.3) del comma 3 dell'Art. 8 delle Disposizioni attuative del DP;
- le strategie e gli obiettivi di rigenerazione per l'ambito, da leggersi in relazione agli obiettivi di carattere generale del Documento di Piano e alla programmazione comunale.

Gli Ambiti della Rigenerazione vengono classificati in:

- **ART – Ambiti della Rigenerazione Territoriale;**
- **ARU – Ambiti della Rigenerazione Urbana;**

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti gli Ambiti della Rigenerazione in oggetto il presente strumento urbanistico introduce, ai sensi dell'art. 8-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii., le seguenti disposizioni innovative:

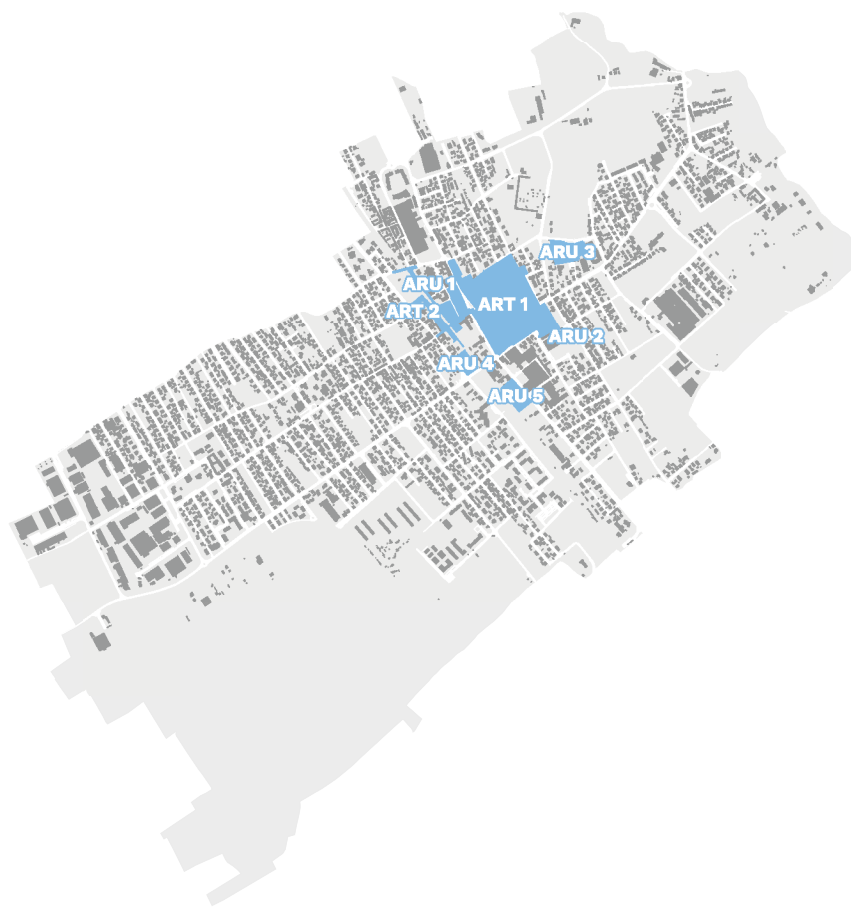
- l'utilizzo del Permesso di Costruire convenzionato alternativo al Piano attuativo;
- il riconoscimento della riduzione del 50% del contributo di costruzione (per il solo ART 1 dell'80%) ;
- l'incremento del 20% della SL esistente;
- la possibilità di poter scomputare dalla SL massima insediata quella relativa alla destinazione d'uso "Tipologia Dst.V – Esercizi di Vicinato" avente una superficie di vendita fino a 250 mq.

All'interno degli **ART – Ambiti della Rigenerazione Territoriale** vengono previste modalità differenziate di applicazione del principio dell'indifferenza funzionale in relazione ai differenti tessuti individuati al loro interno:

- all'interno del "Tessuto incentivato a destinazione residenziale" è ammessa indifferenza funzionale, compresa la destinazione d'uso Dst.R - Residenziale, in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti del PR;
- all'interno del "Tessuto storico con incentivazione multifunzionale" è ammessa indifferenza funzionale, compresa la destinazione d'uso Dst.R - Residenziale, in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti del PR, nel rispetto delle modalità di intervento per gli edifici nei NAF;
- all'interno del "Tessuto incentivato con destinazioni strategiche" è ammessa indifferenza funzionale in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti del PR, a esclusione della destinazione d'uso Dst.R - Residenziale, orientata in via prioritaria all'attuazione delle politiche sovraordinate in tema di LUM e di STTM.

All'interno degli **ARU – Ambiti della Rigenerazione Urbana** sono ammesse le destinazioni d'uso e la SL massima di progetto, nel rispetto delle prescrizioni e utilità pubbliche, definite nelle relative Schede ARU.





## 7 AR - Ambiti della Rigenerazione Urbana e Territoriale

ART - Ambiti della Rigenerazione  
Territoriale

ART 1 - NAF

ART 2 - Stazione

ARU - Ambiti della Rigenerazione Urbana

ARU 1 - Municipio

ARU 2 - Palazzo Visconti - Castelli

ARU 3 - Ex Liceo Cavalleri

ARU 4 - Ex Manifattura Canegrate

ARU 5 - Raimondi

## TOTALE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO



ST totale degli Ambiti  
della Rigenerazione

**129.673** mq



Abitanti totali insediabili negli  
AR (ART + ARU)

**158** abitanti\*



SL esistente negli AR  
oggetto di incentivazione

**7.850** mq

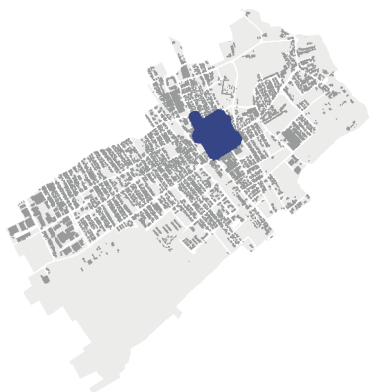
\*la stima degli abitanti teorici viene calcolata su ART e ARU  
dove è possibile fare un cambio destinazione d'uso da altre  
funzioni a residenziale.

AMBITO DELLA  
RIGENERAZIONE TERRITORIALE

---

# ART 1

## ART 1 - NAF



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

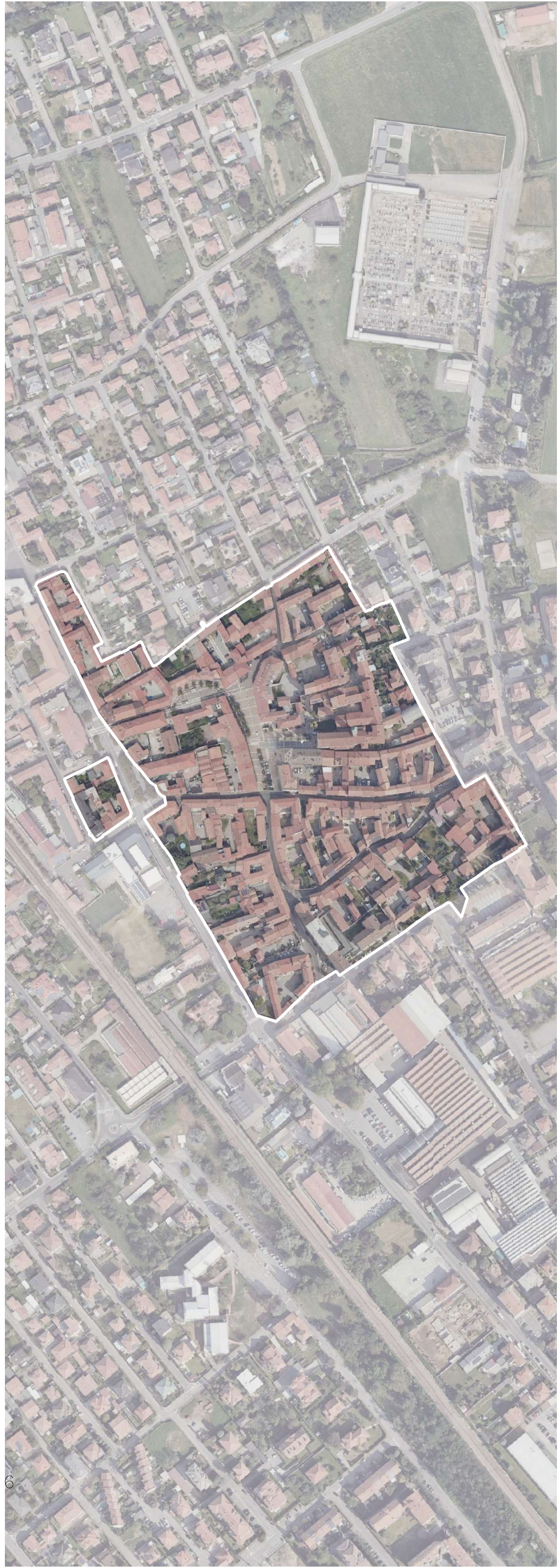
Via Alessandro Manzoni, Largo Giovane Italia, Piazza Giacomo Matteotti, Via Cesare Battisti, Via Fratelli Cairoli, Via Roma, Via Fratelli Bandiera, Via Goffredo Mameli, Via Filippo Corridoni, Via San Pio X

#### DATI

---

ST - Superficie Territoriale: 84.834 mq

---





## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

L'Ambito della Rigenerazione Territoriale interessa tutti gli isolati ricompresi all'interno del NAF - Nucleo di Antica Formazione centrale, caratterizzato da corti storiche, tipiche dei centri storici lombardi, oltre ad alcuni palazzi storici (come Villa Gallarati) e alla principale piazza cittadina (Piazza Matteotti).

Per la rigenerazione del centro storico cittadino, il presente strumento urbanistico definisce un insieme di politiche pubbliche e urbane finalizzate a incentivare i processi di rigenerazione edilizia e urbana dei tessuti presenti, oltre alla riattivazione di attività economiche e alla valorizzazione culturale del contesto.

Di seguito vengono elencati i principali incentivi previsti:

- è ammesso per tutti gli edifici esistenti un incremento del 20% della SL esistente per interventi che migliorano le prestazioni energetiche o sismiche;
- la riduzione fino all'80% del contributo di costruzione per gli interventi di recupero e rigenerazione urbana;
- è ammessa l'indifferenza funzionale, con l'obiettivo di garantire maggiore eterogeneità delle funzioni insediate e maggiore vitalità del contesto;
- l'esenzione temporanea parziale di 3 anni da alcune imposte comunali (IMU/TARI) per chi insedia attività economiche;
- sono ammessi usi temporanei per eventi culturali, mostre, laboratori e coworking;
- è previsto l'esenzione dell'imposta di occupazione di suolo pubblico per installazioni temporanee culturali e sociali.

Tutti gli interventi di recupero che prevedono ristrutturazione di immobili esistenti con volumetria superiore a 400 mc dovranno essere attuati attraverso PdC convenzionato.

Questi ultimi dovranno concorrere all'attuazione di un insieme di interventi puntuali nel centro storico finalizzati a migliorare la qualità urbana e la mobilità. E' prevista la riprogettazione della pavimentazione di alcuni tratti stradali interni, con l'obiettivo di estendere la Piazza centrale e garantire maggior sicurezza per i pedoni.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione dell'incrocio tra Via Roma e Via Goffredo Mameli e all'incrocio tra via Filippo Corridoni e Via Roma.

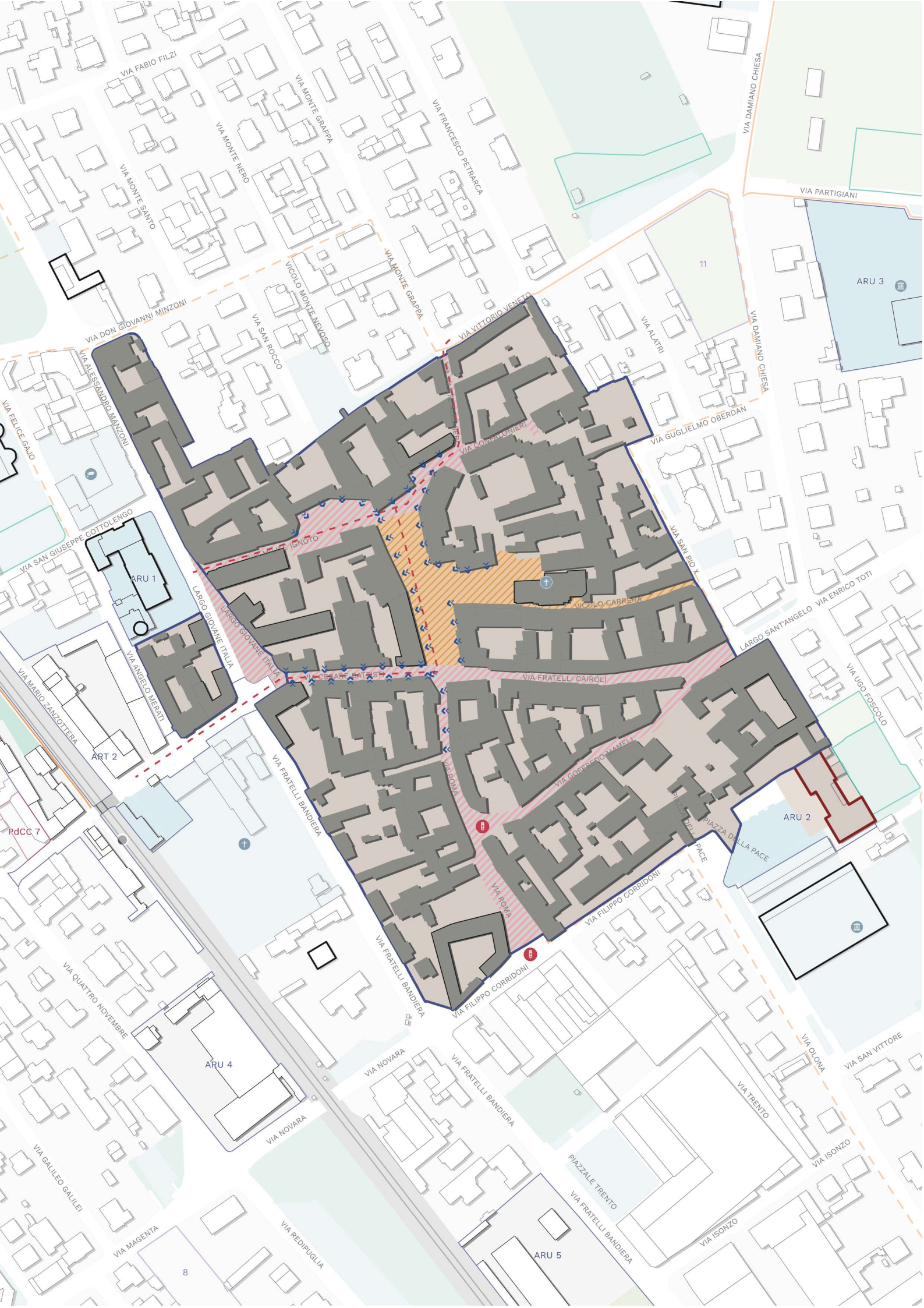
Tutti gli interventi di recupero, sia pubblici che privati, dovranno garantire la valorizzazione delle emergenze architettoniche e dei caratteri storici degli edifici, anche sulla base delle suggestioni progettuali contenute nell'Abaco delle progettualità riportato in legenda nelle singole schede.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.


















ART 1

## VINCOLI E TUTELE





L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2a - 3d, Aree esondabili, Fascia di salvaguardia della Ferrovia, Area a rischio archeologico (PTM Art.56), Beni di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela, Aree di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela.



## Progettazione




-  Abbattimento barriere architettoniche
-  Aree verdi di progetto o da riqualificare
-  Edifici da mantenere
-  Messa in sicurezza incrocio
-  Nuove progettualità
-  Nuovi parcheggi
-  Riqualificazione di spazi esistenti
-  Riqualificazione incrocio
-  Interventi per la sicurezza
-  Connessioni verdi
-  Edifici da mantenere
-  Sottopassaggio
-  Valorizzazione dei fronti
-  Riqualificazione strada
-  Percorso
-  Scarpata
-  Rivitalizzazione dei fronti commerciali

## Tessuti oggetto di incentivazioni nell'AR





-  Tessuto incentivato a destinazione residenziale
-  Tessuto incentivato per destinazioni strategiche
-  Tessuto storico con incentivazione multifunzionale
-  Area pavimentata a precedenza pedonale

## PREVISIONI PER L'AMBITO






-  **3.528 mq**  
area pavimentata da valorizzare
-  **7.559 mq**  
aree pavimentata a precedenza pedonale
-  **2**  
incroci da mettere in sicurezza
-  **285 m**  
strada riqualificata

-  Area pavimentata da valorizzare
-  Ridefinizione aree pertinenziali
-  Aree verdi da riqualificare








## Servizi rilevanti esistenti

-  Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero
-  Servizi per l'istruzione
-  Servizi sanitari e socio assistenziali
-  Servizi religiosi



## Altre previsioni di piano

-  AT - Ambiti di Trasformazione
-  PA - Piani Attuativi
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere
-  PS - Servizi programmati

## Altri elementi

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde
-  Percorsi ciclopeditoni esistenti
-  Percorsi ciclopeditoni programmati
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo

## INCENTIVI

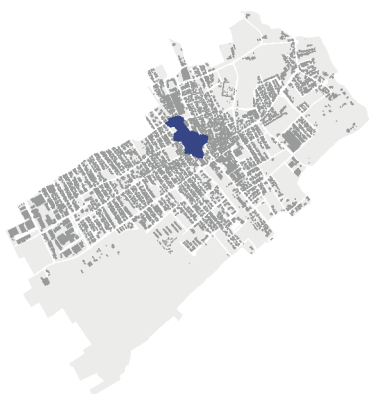
-  **+20%**  
Incremento della SL esistente
-  **-80%**  
Riduzione contributo di costruzione riconosciuta



AMBITO DELLA  
RIGENERAZIONE TERRITORIALE

## ART 2

### ART 2 - Stazione



#### DATI TERRITORIALI E GENERALI

##### LOCALIZZAZIONE

Via Volontari della Libertà

##### DATI

ST - Superficie Territoriale: 15.490 mq



## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

L'Ambito della Rigenerazione interessa un insieme di isolati lungo Via Mario Zanzottera e Via Giuseppe Garibaldi, che includono al loro interno alcuni edifici residenziali, la sede delle cooperative e l'edificio della Stazione di Canegrate.

Con l'obiettivo di armonizzare quest'area, le aree residenziali poste lungo la ferrovia saranno oggetto di incentivazione alla ristrutturazione delle facciate, promuovendone una nuova percezione di questa porzione di TUC dalla ferrovia.

Contestualmente, la Via Mario Zanzottera dovrà essere riprogettata: nel tratto più settentrionale ridefinizione della sezione stradale in modo da renderla più funzionale alle attività dei lotti che si affacciano su di essa, fino ad arrivare all'incrocio di Via Guglielmo Marconi dove è prevista la riqualifica del sottopassaggio e la messa in sicurezza dell'incrocio ciclopedonale come indicato nello schema progettuale.

A tale scopo si prevede la promozione di azioni mirate a una complessiva riqualificazione del Piazzale della Stazione che possa prevedere altresì la salvaguardia dell'edicola esistente o spazio analogo quale struttura a servizio degli utenti della stazione (vendita biglietti, giornali, punto informazioni ecc.). Nell'ottica di rendere la fruizione della stazione più funzionale e più sicura, in accordo con RFI sarà necessario programmare un intervento di riqualificazione del sottopasso ferroviario esistente al fine di garantire il superamento delle barriere architettoniche, oltre al mantenimento della connessione con la porzione di territorio posta al di là della barriera infrastrutturale.

Particolare cura dovrà essere riservata alla valorizzazione dell'area verde presente oltre il sedime ferroviario, permettendone una fruizione più dinamica da parte dei cittadini, attraverso l'incremento delle alberature, il miglioramento dell'accesso e del collegamento con la stazione, oltre che l'inserimento di arredo urbano e di un'adeguata illuminazione pubblica capace di incrementare la percezione di sicurezza.

Gli interventi previsti all'interno del presente ART e del PdCC 7 previsto dal Piano delle Regole, concorrono all'attuazione delle politiche metropolitane per la valorizzazione dell'ambito del LUM sovracomunale corrispondente con la Stazione di Canegrate.

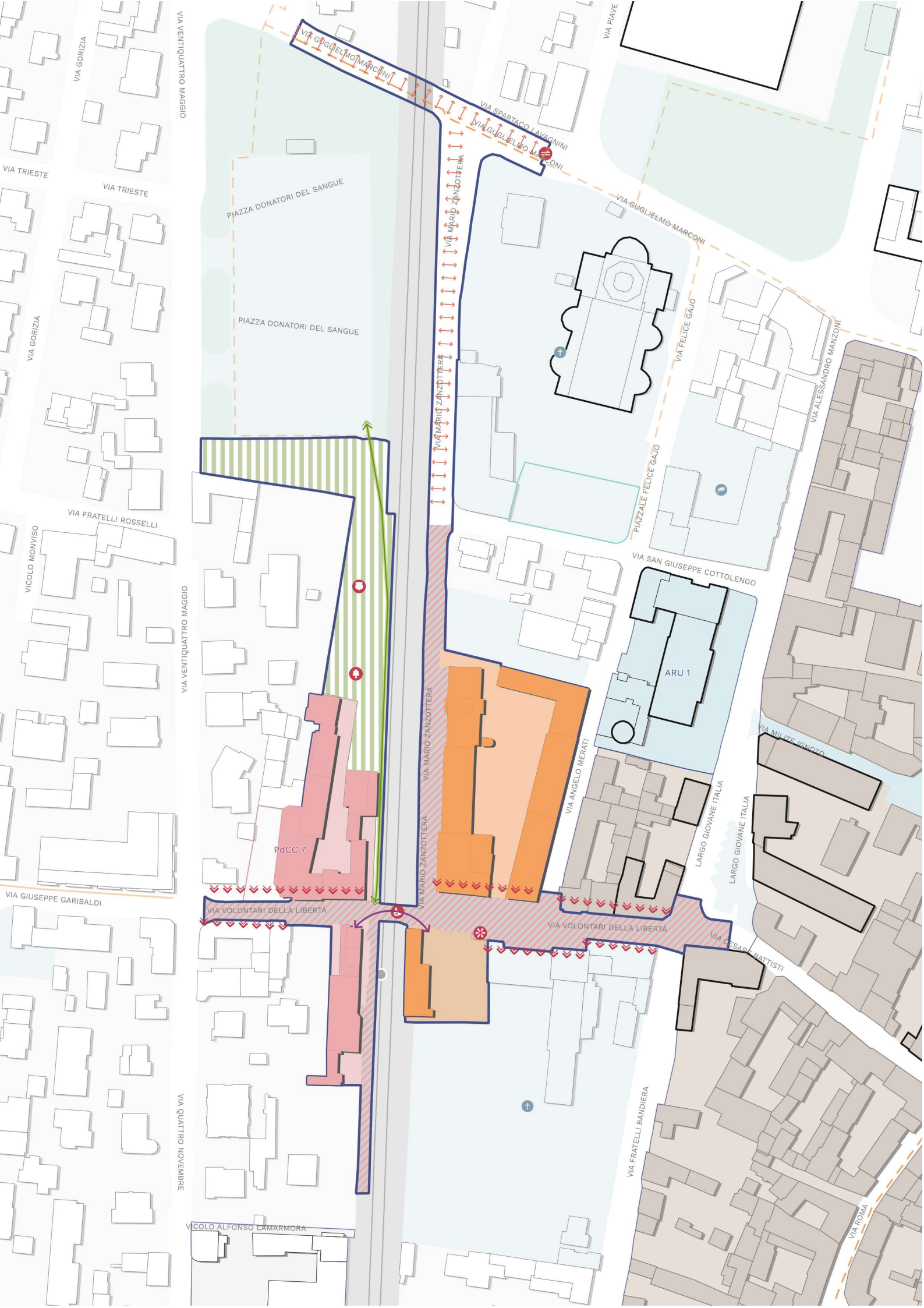
In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

ART 2

## VINCOLI E TUTELE


















L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2a - 3d, Aree esondabili, Fascia di salvaguardia della Ferrovia, Fascia di rispetto della ferrovia, Area a rischio archeologico (PTM Art.56).











## Progettazione

-  Abbattimento barriere architettoniche
-  Aree verdi di progetto o da riqualificare
-  Edifici da mantenere
-  Messa in sicurezza incrocio
-  Nuove progettualità
-  Nuovi parcheggi
-  Riqualificazione di spazi esistenti
-  Riqualificazione incrocio
-  Interventi per la sicurezza
-  Connessioni verdi
-  Edifici da mantenere
-  Sottopassaggio
-  Valorizzazione dei fronti
-  Riqualificazione strada
-  Percorso
-  Scarpata
-  Rivitalizzazione dei fronti commerciali

## Tessuti oggetto di incentivazioni nell'AR

-  Tessuto incentivato a destinazione residenziale
-  Tessuto incentivato per destinazioni strategiche
-  Tessuto storico con incentivazione multifunzionale
-  Area pavimentata a precedenza pedonale

## PREVISIONI PER L'AMBITO



**285 m**  
strada riqualificata



**3.445mq**  
nuova area pavimentata a precedenza pedonale



**2.874mq**  
aree verdi da riqualificare



Area pavimentata da valorizzare







Ridefinizione aree pertinenziali








Aree verdi da riqualificare








## Servizi rilevanti esistenti

-  Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero
-  Servizi per l'istruzione
-  Servizi sanitari e socio assistenziali
-  Servizi religiosi

## Altre previsioni di piano

-  AT - Ambiti di Trasformazione
-  PA - Piani Attuativi
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere
-  PS - Servizi programmati

## Altri elementi

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde
-  Percorsi ciclopeditoni esistenti
-  Percorsi ciclopeditoni programmati
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo

## INCENTIVI



**+20%**  
Incremento della SL esistente

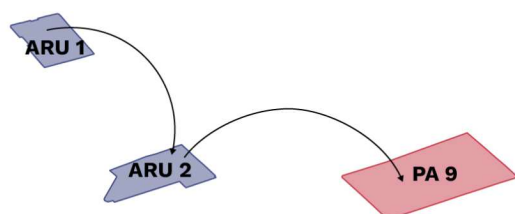


**-50%**  
Riduzione contributo di costruzione riconosciuta

AMBITO DELLA  
RIGENERAZIONE URBANA

# ARU 1

## ARU 1 - Municipio



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Via Alessandro Manzoni, Via San Giuseppe  
Cottolengo, Via Angelo Merati

#### DATI

ST - Superficie Territoriale: 2.753 mq



## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

L'Ambito della Rigenerazione in oggetto, che interessa gli edifici che costituiscono l'attuale Municipio del Comune di Canegrate, è pensato con l'obiettivo di valutare una diversa utilizzazione di detto immobile in funzione di una possibile sua alienazione e conseguente trasferimento dell'attuale sede municipale.

All'interno dell'AR della presente scheda è prevista in prima istanza l'alienazione dell'edificio pubblico e la sua rifunzionalizzazione urbana: la SL esistente potrà essere convertita in altre destinazioni d'uso, anche residenziali. Particolare cura in fase di progettazione dovrà essere posta alla progettazione degli spazi verdi pertinenziali e del margine lungo la strada, oltre a prevedere la valorizzazione architettonica della Torre dell'Acquedotto.

Il presente Ambito inoltre si presta a un disegno più ampio di rigenerazione di una parte centrale del territorio comunale che prevede il coinvolgimento dell'ARU2 e del PA9. Nello specifico, nell'ottica di una futura attuazione delle previsioni dell'ARU2, che prevede la riqualificazione e riconversione funzionale del Palazzo Visconti- Castelli, l'AC potrebbe valutare il possibile trasferimento degli uffici comunali all'interno del palazzo storico e di conseguenza il trasferimento degli abitanti delle abitazioni private esistenti al suo interno (8 appartamenti privati) all'interno del PA 9 di Via San Giovanni Bosco previsto dal PR, ove troveranno spazio 1.000 mq di SL allo scopo destinati.

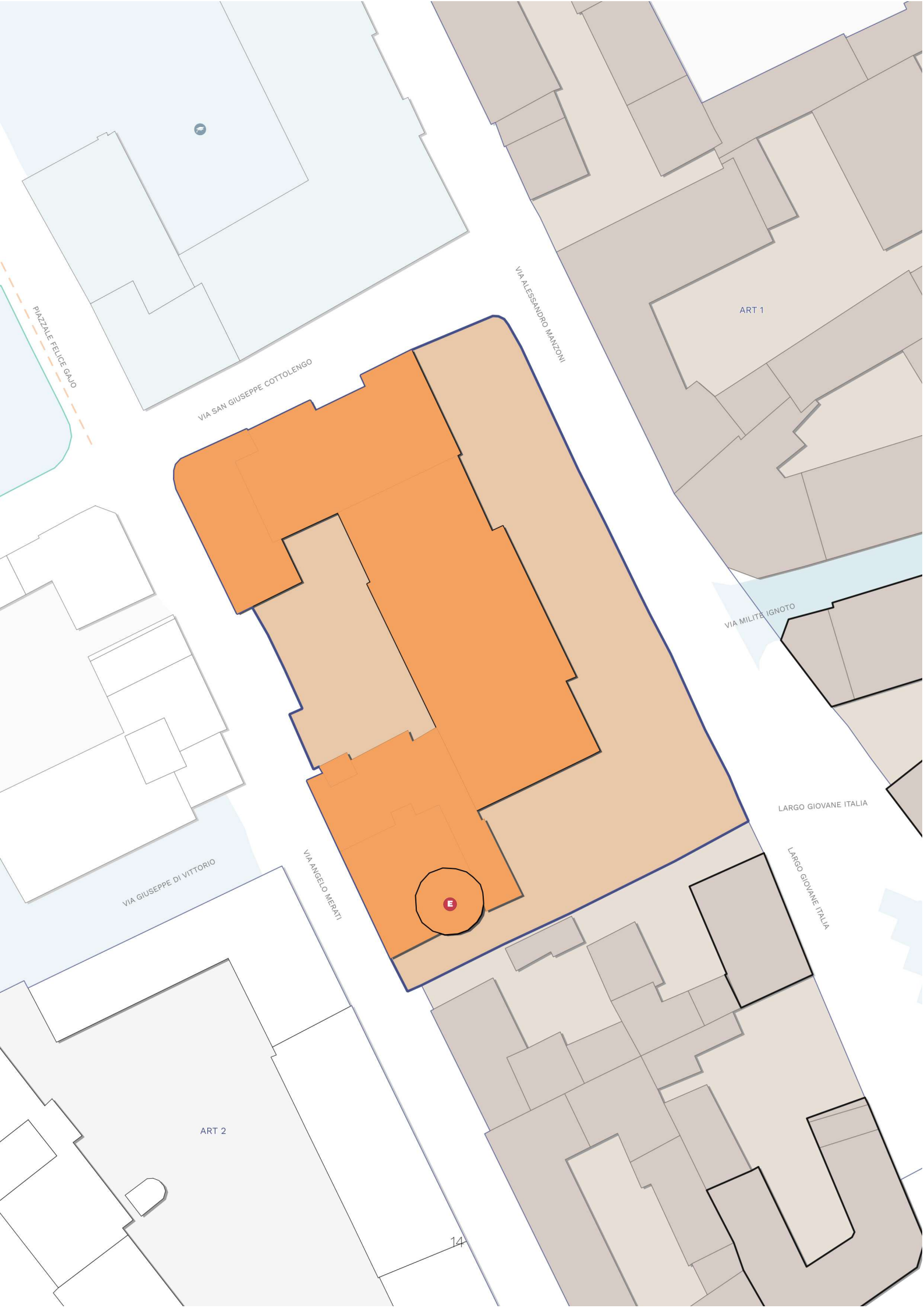
In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

ARU 1

## VINCOLI E TUTELE

L'Ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2a, Area a rischio archeologico (PTM Art.56), Fascia di salvaguardia della Ferrovia, Beni di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela.





VIA SAN GIUSEPPE COTTOLENGO

VIA ALESSANDRO MANZONI

ART 1

VIA MILITE IGNOTO

LARGO GIOVANE ITALIA

LARGO GIOVANE ITALIA














VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

VIA ANGELO MERATI





ART 2



## Progettazione

-  Abbattimento barriere architettoniche
-  Aree verdi di progetto o da riqualificare
-  Edifici da mantenere
-  Messa in sicurezza incrocio
-  Nuove progettualità
-  Nuovi parcheggi
-  Riqualificazione di spazi esistenti
-  Riqualificazione incrocio
-  Interventi per la sicurezza
-  Connessioni verdi
-  Edifici da mantenere
-  Sottopassaggio
-  Valorizzazione dei fronti
-  Riqualificazione strada
-  Percorso
-  Scarpata
-  Rivitalizzazione dei fronti commerciali

## Tessuti oggetto di incentivazioni nell'AR

-  Tessuto incentivato a destinazione residenziale
-  Tessuto incentivato per destinazioni strategiche
-  Tessuto storico con incentivazione multifunzionale
-  Area pavimentata a precedenza pedonale

## PREVISIONI PER L'AMBITO



1

edifici da mantenere



Area pavimentata da valorizzare







Ridefinizione aree pertinenziali








Aree verdi da riqualificare








## Servizi rilevanti esistenti

-  Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero
-  Servizi per l'istruzione
-  Servizi sanitari e socio assistenziali
-  Servizi religiosi

## Altre previsioni di piano

-  AT - Ambiti di Trasformazione
-  PA - Piani Attuativi
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere
-  PS - Servizi programmati

## Altri elementi

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde
-  Percorsi ciclopeditoni esistenti
-  Percorsi ciclopeditoni programmati
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo

ARU 1

## CARICO INSEDIATIVO TEORICO



**4.050 mq**

SL residenziale assegnata



**81 ab\***

Abitanti aggiuntivi previsti nei "Tessuti con incentivazione residenziale"



**-50%**

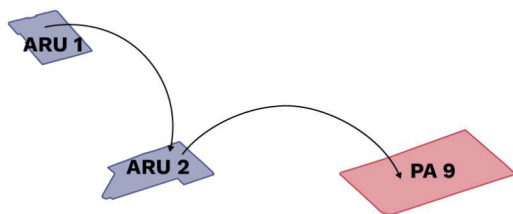
Riduzione contributo di costruzione riconosciuta

*\*la stima degli abitanti teorici viene calcolata su ART e ARU dove è possibile fare un cambio destinazione d'uso da altre funzioni a residenziale.*

AMBITO DELLA  
RIGENERAZIONE URBANA

## ARU 2

ARU 2 - Palazzo  
Visconti - Castelli



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Piazza della Pace

#### DATI

ST - Superficie Territoriale: 3.636 mq



## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

L'Ambito della Rigenerazione interessa gli edifici che costituiscono il Palazzo Visconti - Castelli nonché l'antistante Piazza della Pace.

Per quanto riguarda l'edificio storico la rigenerazione mira a preservare gli elementi architettonici originali delle facciate, degli interni e delle decorazioni, riadattando al contempo l'edificio a ospitare nuove funzioni. L'obiettivo è restituire alla città questa storica dimora, mantenendone il valore culturale e architettonico, ma al contempo prevedendo una riqualificazione funzionale dello stesso immobile. Il perseguimento di detto obiettivo potrà avvenire anche mediante modalità di compartecipazione pubblico/privato.

La SL esistente del palazzo storico verrà opportunamente riqualificata e destinata a ospitare uffici pubblici (uffici comunali) o di interesse pubblico, oltre a spazi per attività culturali/eventi o coworking.

Ai fini di rendere attuabili le previsioni del presente Ambito della Rigenerazione lo stesso è volto prioritariamente a perseguire l'accesso a linee di finanziamento pubblico, sia in riferimento a quanto previsto dalla lett. a) comma 1 art. 12 L.r. 18/19, sia ad altre linee.

La rigenerazione complessiva dell'ambito persegue la valorizzazione degli spazi pubblici di Piazza della Pace e degli edifici pubblici presenti, con loro riconferma della funzione pubblica per qualsiasi servizio pubblico o di interesse generale. Particolare cura in fase di progettazione dovrà essere posta alla ri-progettazione della Piazza della Pace in modo da renderla un nuovo punto di riferimento all'interno del Centro cittadino.

Il presente Ambito inoltre si presta a un disegno più ampio di rigenerazione di una parte centrale del territorio comunale che prevede il coinvolgimento dell'ARU2 e del PA9. Nello specifico, nell'ottica di una futura attuazione delle previsioni dell'ARU2, che prevede la riqualificazione e riconversione funzionale del Palazzo Visconti- Castelli, l'AC potrebbe valutare il possibile trasferimento degli uffici comunali all'interno del palazzo storico e di conseguenza il trasferimento degli abitanti delle abitazioni private esistenti al suo interno (8 appartamenti privati) all'interno del PA 9 di Via San Giovanni Bosco previsto dal PR, ove troveranno spazio 1.000 mq di SL allo scopo destinati.

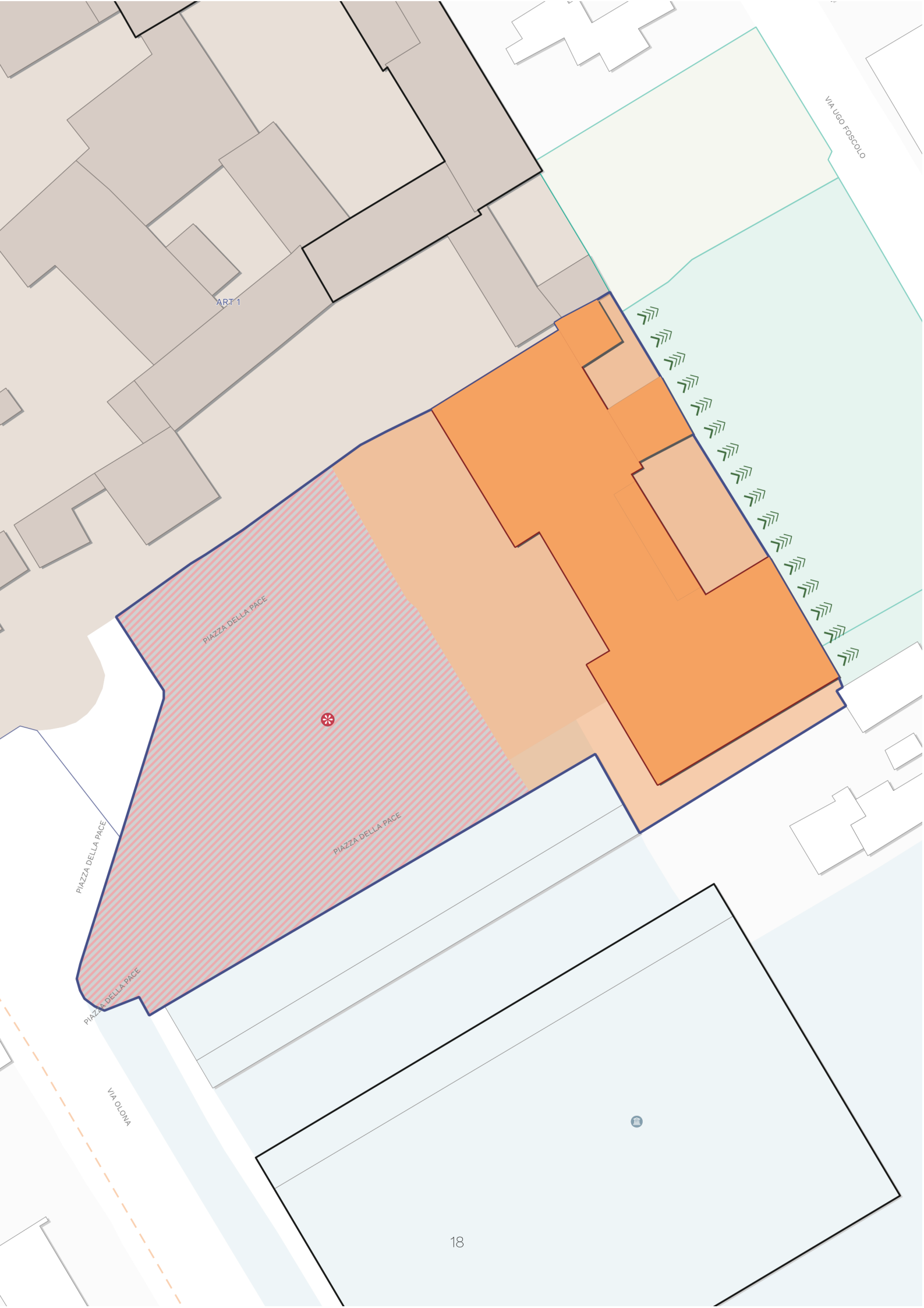
ARU 2

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

## VINCOLI E TUTELE


















L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2a, Aree di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela, Beni di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo (ex D.lgs.42/2004).











## Progettazione

-  Abbattimento barriere architettoniche
-  Aree verdi di progetto o da riqualificare
-  Edifici da mantenere
-  Messa in sicurezza incrocio
-  Nuove progettualità
-  Nuovi parcheggi
-  Riqualificazione di spazi esistenti
-  Riqualificazione incrocio
-  Interventi per la sicurezza
-  Connessioni verdi
-  Edifici da mantenere
-  Sottopassaggio
-  Valorizzazione dei fronti
-  Riqualificazione strada
-  Percorso
-  Scarpata
-  Rivitalizzazione dei fronti commerciali

## Tessuti oggetto di incentivazioni nell'AR

-  Tessuto incentivato a destinazione residenziale
-  Tessuto incentivato per destinazioni strategiche
-  Tessuto storico con incentivazione multifunzionale
-  Area pavimentata a precedenza pedonale

## PREVISIONI PER L'AMBITO



**1.719mq**

aree pertinenziali ridefinite



Area pavimentata da valorizzare







Ridefinizione aree pertinenziali








Aree verdi da riqualificare








## Servizi rilevanti esistenti

-  Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero
-  Servizi per l'istruzione
-  Servizi sanitari e socio assistenziali
-  Servizi religiosi

## Altre previsioni di piano

-  AT - Ambiti di Trasformazione
-  PA - Piani Attuativi
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere
-  PS - Servizi programmati

## Altri elementi

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde
-  Percorsi ciclopeditoni esistenti
-  Percorsi ciclopeditoni programmati
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo

ARU 2

## CARICO INSEDIATIVO TEORICO



**0 mq**

SL residenziale assegnata



**0 ab\***

Abitanti aggiuntivi previsti nei "Tessuti con incentivazione residenziale"



**-50%**

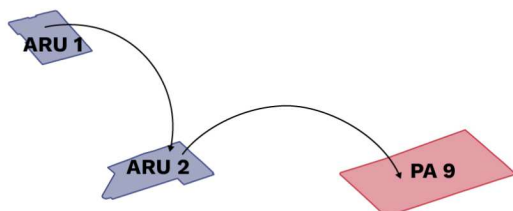
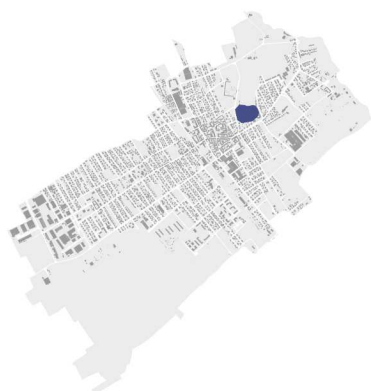
Riduzione contributo di costruzione riconosciuta

*\*la stima degli abitanti teorici viene calcolata su ART e ARU dove è possibile fare un cambio destinazione d'uso da altre funzioni a residenziale.*

AMBITO DELLA  
RIGENERAZIONE URBANA

## ARU 3

ARU 3 - Ex Liceo  
Cavalleri



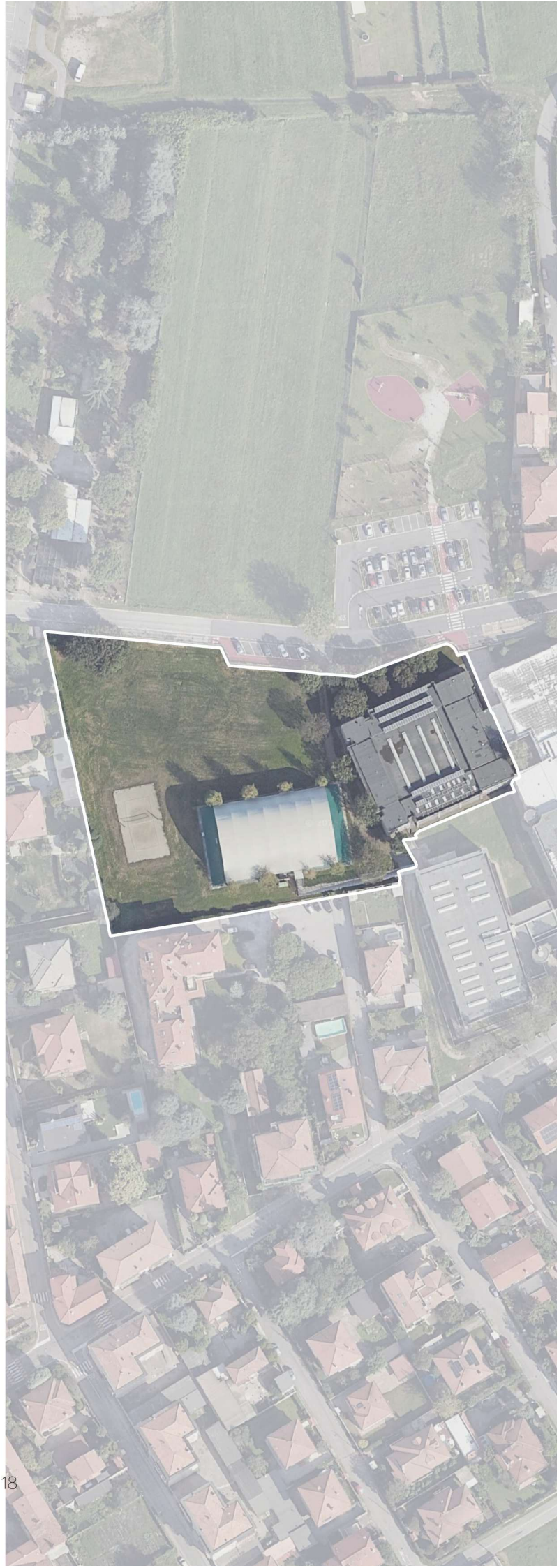
### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Via Partigiani

#### DATI

ST - Superficie Territoriale: 10.333 mq



## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

L'Ambito della Rigenerazione interessa gli edifici che costituiscono il complesso dell'Ex Liceo Cavalleri, attualmente in stato di sottoutilizzo.

L'obiettivo prioritario del presente ambito è quello di prevedere la riqualificazione e efficientamento energetico dell'edificio pubblico esistente in modo da poter ospitare servizi per l'istruzione. Inoltre è previsto il potenziamento degli spazi a parcheggio nelle aree adiacenti.

Tali previsioni sono legate all'esigenza manifestata dal Liceo Cavalleri di poter disporre di spazi per ospitare una parte dell'offerta formativa della scuola secondaria di secondo grado dalla vicina sede di Parabiago.

Tale previsione è confermata dai Protocolli d'Intesa di prossima sottoscrizione con la Città Metropolitana per rendere attuabile tale strategia di piano. Nell'ipotesi in cui le attuali esigenze di utilizzo dell'edificio per ospitare sezioni del liceo vengano meno, l'Amministrazione Comunale potrà considerare un utilizzo differente dello stesso edificio pubblico, fermo restando la funzioni connesse alla attività sportive che vengono svolte nell'attuale tensostruttura presente nell'area pertinenziale.

Inoltre è prevista nell'area pertinenziale l'espansione del Centro sportivo comunale, attraverso la realizzazione di una nuova tensostruttura e la creazione di spazi accessori, quali gli spogliatoi, in modo da garantire una miglior fruizione del servizio pubblico esistente.

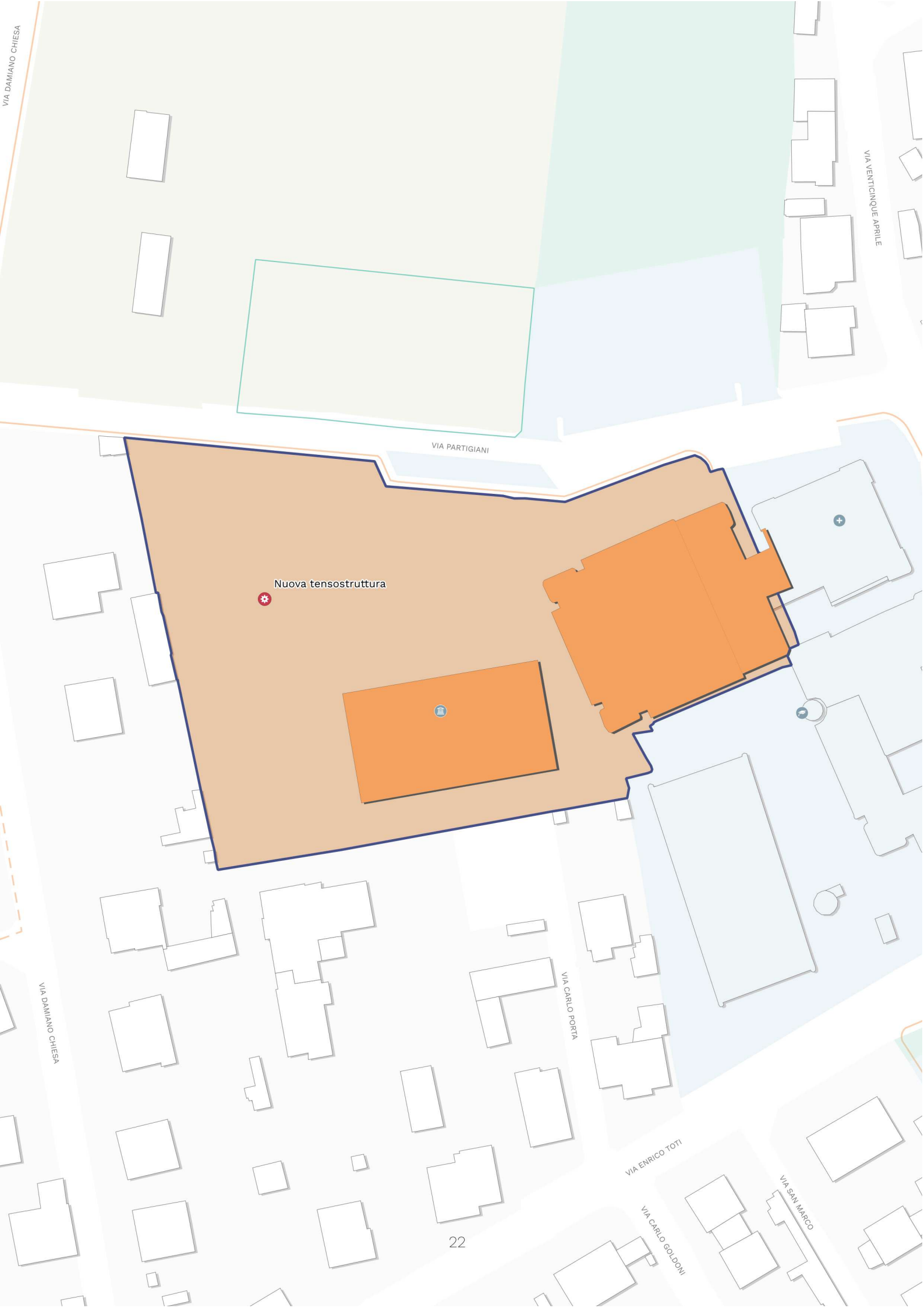
In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

ARU 3

## VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2a - 3a - 3d, Aree esondabili.





Nuova tensostruttura

VIA PARTIGIANI

VIA VENTINQUE APRILE















VIA CARLO PORTA

VIA ENRICO TOTI





VIA CARLO GOLDONI

VIA SAN MARCO

## Progettazione

-  Abbattimento barriere architettoniche
-  Aree verdi di progetto o da riqualificare
-  Edifici da mantenere
-  Messa in sicurezza incrocio
-  Nuove progettualità
-  Nuovi parcheggi
-  Riqualificazione di spazi esistenti
-  Riqualificazione incrocio
-  Interventi per la sicurezza
-  Connessioni verdi
-  Edifici da mantenere
-  Sottopassaggio
-  Valorizzazione dei fronti
-  Riqualificazione strada
-  Percorso
-  Scarpata
-  Rivitalizzazione dei fronti commerciali




## Tessuti oggetto di incentivazioni nell'AR

-  Tessuto incentivato a destinazione residenziale
-  Tessuto incentivato per destinazioni strategiche
-  Tessuto storico con incentivazione multifunzionale
-  Area pavimentata a precedenza pedonale





## PREVISIONI PER L'AMBITO








**1 tensostruttura**  
nuova progettualità

-  Area pavimentata da valorizzare
-  Ridefinizione aree pertinenziali
-  Aree verdi da riqualificare








## Servizi rilevanti esistenti

-  Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero
-  Servizi per l'istruzione
-  Servizi sanitari e socio assistenziali
-  Servizi religiosi

## Altre previsioni di piano

-  AT - Ambiti di Trasformazione
-  PA - Piani Attuativi
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere
-  PS - Servizi programmati

## Altri elementi

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
-  Percorsi ciclopedonali programmati
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo

ARU 3

## CARICO INSEDIATIVO TEORICO



**0 mq**  
SL residenziale assegnata



**0 ab\***  
Abitanti aggiuntivi previsti  
nei "Tessuti con incentivazione  
residenziale"



**-50%**  
Riduzione contributo di  
costruzione riconosciuta

*\*la stima degli abitanti teorici viene calcolata su ART e ARU dove è possibile fare un cambio destinazione d'uso da altre funzioni a residenziale.*

AMBITO DELLA  
RIGENERAZIONE URBANA

---

## ARU 4

ARU 4 - Ex  
Manifattura  
Canegrate



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Via Quattro Novembre, Via Novara

#### DATI

---

ST - Superficie Territoriale: 4.882 mq

---





## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

L'Ambito della Rigenerazione interessa gli edifici produttivi dell'Ex Manifattura di Canegrate.

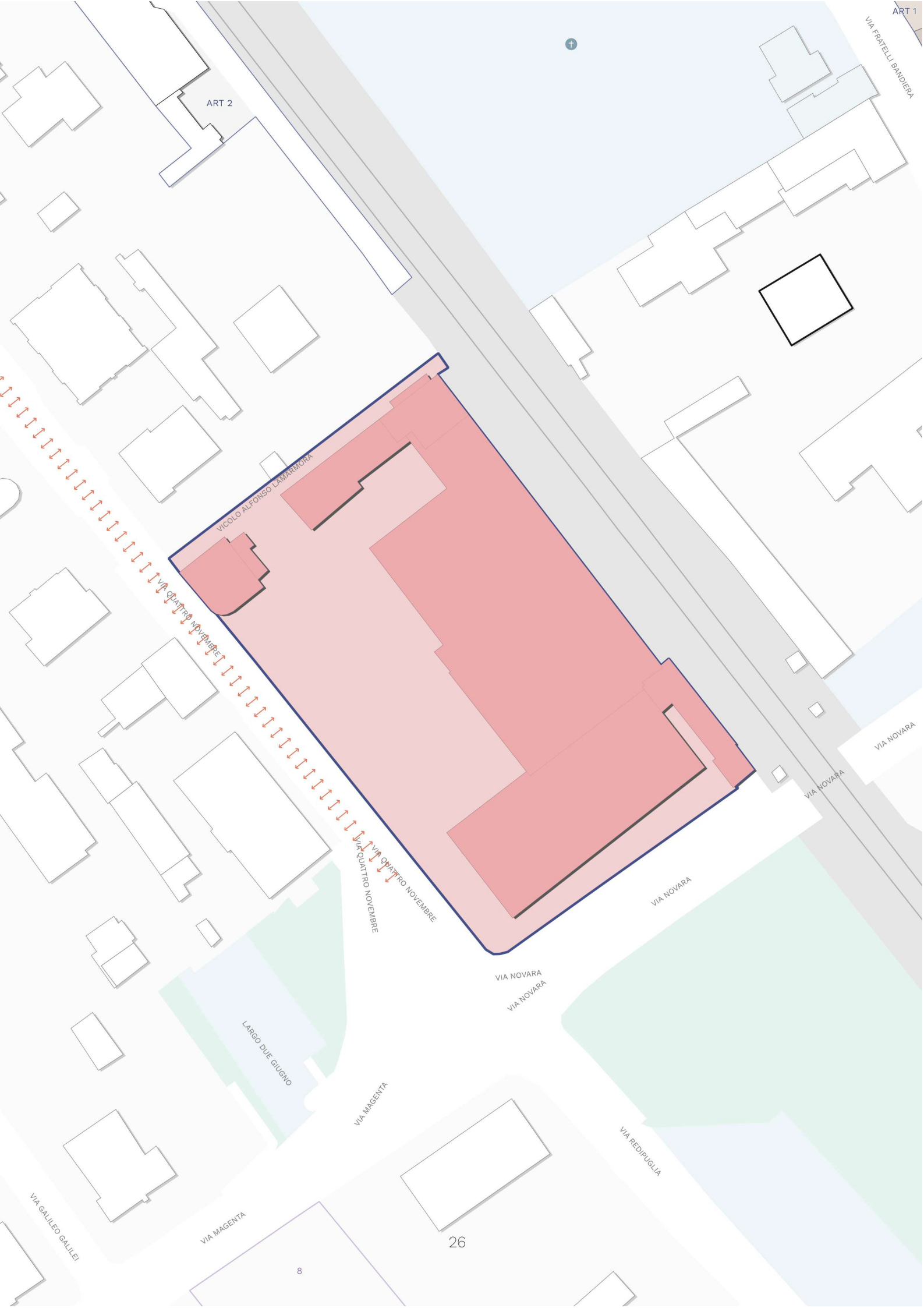
La SL esistente degli edifici presenti al suo interno potrà essere oggetto di riconversione funzionale, anche con vocazione residenziale. Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire coerenza con gli isolati residenziali circostanti.

A carico dell'operatore è prevista la riqualifica di Via IV Novembre fino all'Incrocio con Via Volontari della Libertà.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovino un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

## VINCOLI E TUTELE

L'Ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2a - 3d, Aree esondabili, Fascia di salvaguardia della Ferrovia, Fascia di rispetto della Ferrovia.



ART 2

ART 1

VIA FRATELLI BANDIERA

VICOLO ALFONSO LAMARMORA

VIA QUATTRO NOVEMBRE

VIA QUATTRO NOVEMBRE

VIA NOVARA  
VIA NOVARA

VIA NOVARA

VIA NOVARA

VIA NOVARA

LARGO DUE GIUGNO

VIA MAGENTA

VIA REDIPUGLIA


















VIA MAGENTA

VIA GALILEO GALILEI





26

8

## Progettazione

-  Abbattimento barriere architettoniche
-  Aree verdi di progetto o da riqualificare
-  Edifici da mantenere
-  Messa in sicurezza incrocio
-  Nuove progettualità
-  Nuovi parcheggi
-  Riqualificazione di spazi esistenti
-  Riqualificazione incrocio
-  Interventi per la sicurezza
-  Connessioni verdi
-  Edifici da mantenere
-  Sottopassaggio
-  Valorizzazione dei fronti
-  Riqualificazione strada
-  Percorso
-  Scarpata
-  Rivitalizzazione dei fronti commerciali

## Tessuti oggetto di incentivazioni nell'AR

-  Tessuto incentivato a destinazione residenziale
-  Tessuto incentivato per destinazioni strategiche
-  Tessuto storico con incentivazione multifunzionale
-  Area pavimentata a precedenza pedonale

## PREVISIONI PER L'AMBITO



**173 m**

strada riqualificata



Area pavimentata da valorizzare







Ridefinizione aree pertinenziali








Aree verdi da riqualificare








## Servizi rilevanti esistenti

-  Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero
-  Servizi per l'istruzione
-  Servizi sanitari e socio assistenziali
-  Servizi religiosi

## Altre previsioni di piano

-  AT - Ambiti di Trasformazione
-  PA - Piani Attuativi
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere
-  PS - Servizi programmati

## Altri elementi

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde
-  Percorsi ciclopeditoni esistenti
-  Percorsi ciclopeditoni programmati
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo

ARU 4

## CARICO INSEDIATIVO TEORICO



**2.450 mq**

SL residenziale assegnata



**50 ab\***

Abitanti aggiuntivi previsti nei "Tessuti con incentivazione residenziale"



**-50%**

Riduzione contributo di costruzione riconosciuta

*\*la stima degli abitanti teorici viene calcolata su ART e ARU dove è possibile fare un cambio destinazione d'uso da altre funzioni a residenziale.*



AMBITO DELLA  
RIGENERAZIONE URBANA

---

## ARU 5

ARU 5 - Raimondi



### DATI TERRITORIALI E GENERALI

#### LOCALIZZAZIONE

Via Fratelli Bandiera

#### DATI

---

ST - Superficie Territoriale: 7.746 mq

---



## OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI

L'Ambito della Rigenerazione interessa alcuni edifici produttivi.

La SL esistente degli edifici presenti al suo interno potrà essere oggetto di riconversione funzionale, anche con vocazione residenziale nel rispetto dei vincoli esistenti.

L'intervento di rigenerazione previsto potrà essere attuato anche attraverso demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti, nel rispetto dei vincoli esistenti, attraverso un piano attuativo. Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato, ecc.) dovranno garantire coerenza con gli isolati residenziali circostanti.

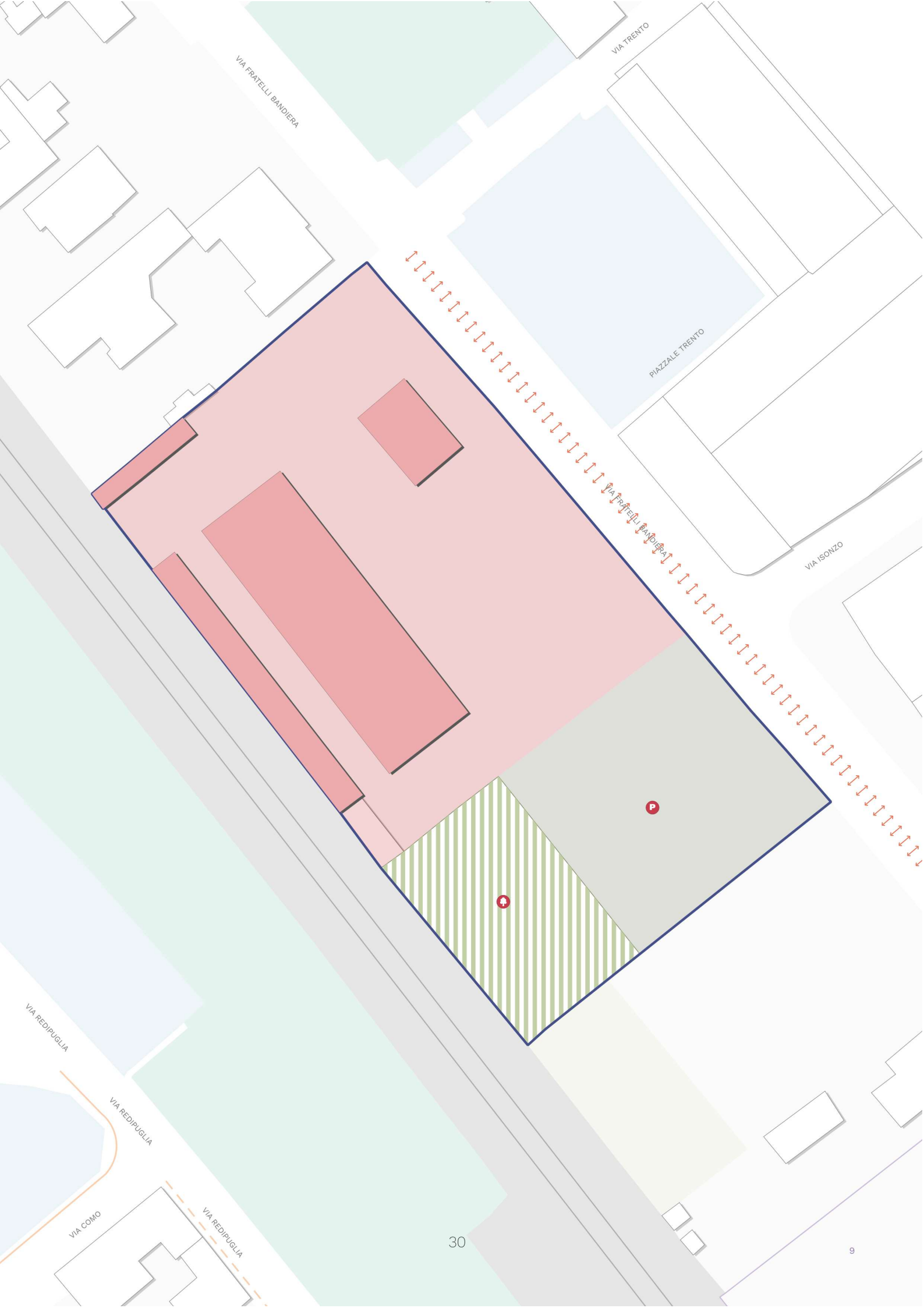
Nella parte inferiore dell'ambito invece è prevista la realizzazione di un parcheggio in corrispondenza al lotto adiacente il cui accesso avverrà da Via Fratelli Bandiera e di una nuova area verde lungo la ferrovia come da schema progettuale.

Sono inoltre a totale a carico del soggetto attuatore gli interventi all'esterno del perimetro dell'ambito quali la progettazione e riqualificazione della Via Fratelli Bandiera, in continuità con lo stesso intervento previsto nel PA 11 del PR, i cui caratteri verranno precisati in fase di convenzionamento.

In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente.

## VINCOLI E TUTELE

L'ambito di intervento è interessato dai seguenti Vincoli di Piano, che dovranno essere considerati in sede di pianificazione attuativa: Classe di Fattibilità 2a, di Fattibilità 2a - 3d, Aree esondabili, Fascia di salvaguardia della Ferrovia, Fascia di rispetto della Ferrovia.



VIA FRATELLI BANDIERA

VIA TRENTO

PIAZZALE TRENTO

VIA ISONZO

VIA FRATELLI BANDIERA

VIA REDIPUGLIA

VIA REDIPUGLIA

VIA COMO


















VIA REDIPUGLIA

30





9





## Progettazione




-  Abbattimento barriere architettoniche
-  Aree verdi di progetto o da riqualificare
-  Edifici da mantenere
-  Messa in sicurezza incrocio
-  Nuove progettualità
-  Nuovi parcheggi
-  Riqualificazione di spazi esistenti
-  Riqualificazione incrocio
-  Interventi per la sicurezza
-  Connessioni verdi
-  Edifici da mantenere
-  Sottopassaggio
-  Valorizzazione dei fronti
-  Riqualificazione strada
-  Percorso
-  Scarpata
-  Rivitalizzazione dei fronti commerciali

## Tessuti oggetto di incentivazioni nell'AR





-  Tessuto incentivato a destinazione residenziale
-  Tessuto incentivato per destinazioni strategiche
-  Tessuto storico con incentivazione multifunzionale
-  Area pavimentata a precedenza pedonale

## PREVISIONI PER L'AMBITO






-  **1.500 mq**  
area a parcheggio
-  **1.042 mq**  
area verde da riqualificare

-  Area pavimentata da valorizzare
-  Ridefinizione aree pertinenziali
-  Aree verdi da riqualificare








## Servizi rilevanti esistenti

-  Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero
-  Servizi per l'istruzione
-  Servizi sanitari e socio assistenziali
-  Servizi religiosi

## Altre previsioni di piano




-  AT - Ambiti di Trasformazione
-  PA - Piani Attuativi
-  PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati
-  Piani in itinere
-  PS - Servizi programmati

## Altri elementi

-  Verde urbano esistente
-  Altri servizi esistenti
-  Altre aree a verde
-  Percorsi ciclopeditoni esistenti
-  Percorsi ciclopeditoni programmati
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela
-  Beni di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo

ARU 5

## CARICO INSEDIATIVO TEORICO

-  **1.350 mq**  
SL residenziale assegnata
-  **1.500 mq**  
SL per altre funzioni assegnata
-  **27 ab\***  
Abitanti aggiuntivi previsti nei "Tessuti con incentivazione residenziale"
-  **-50%**  
Riduzione contributo di costruzione riconosciuta

\*la stima degli abitanti teorici viene calcolata su ART e ARU dove è possibile fare un cambio destinazione d'uso da altre funzioni a residenziale.

