

DESCRIZIONE

Il comparto è ubicato nel quartiere Villaggio Snia, su aree che originariamente hanno ospitato un importante insediamento chimico (Snia Fibre), oggi smantellato.

L'area, collocata tra lo storico quartiere operaio e la linea ferroviaria "Saronno-Seregno", si presenta attualmente come un "vuoto urbano".

L'individuazione di tale contesto quale ambito di trasformazione offre l'opportunità, attraverso l'apertura dell'originario comparto e la valorizzazione dei suoi assi storici (prolungamento di via Marconi e via Friuli), di restituire al quartiere un'importante dotazione di aree a verde e servizi idonei a supportare la crescita del quartiere stesso.

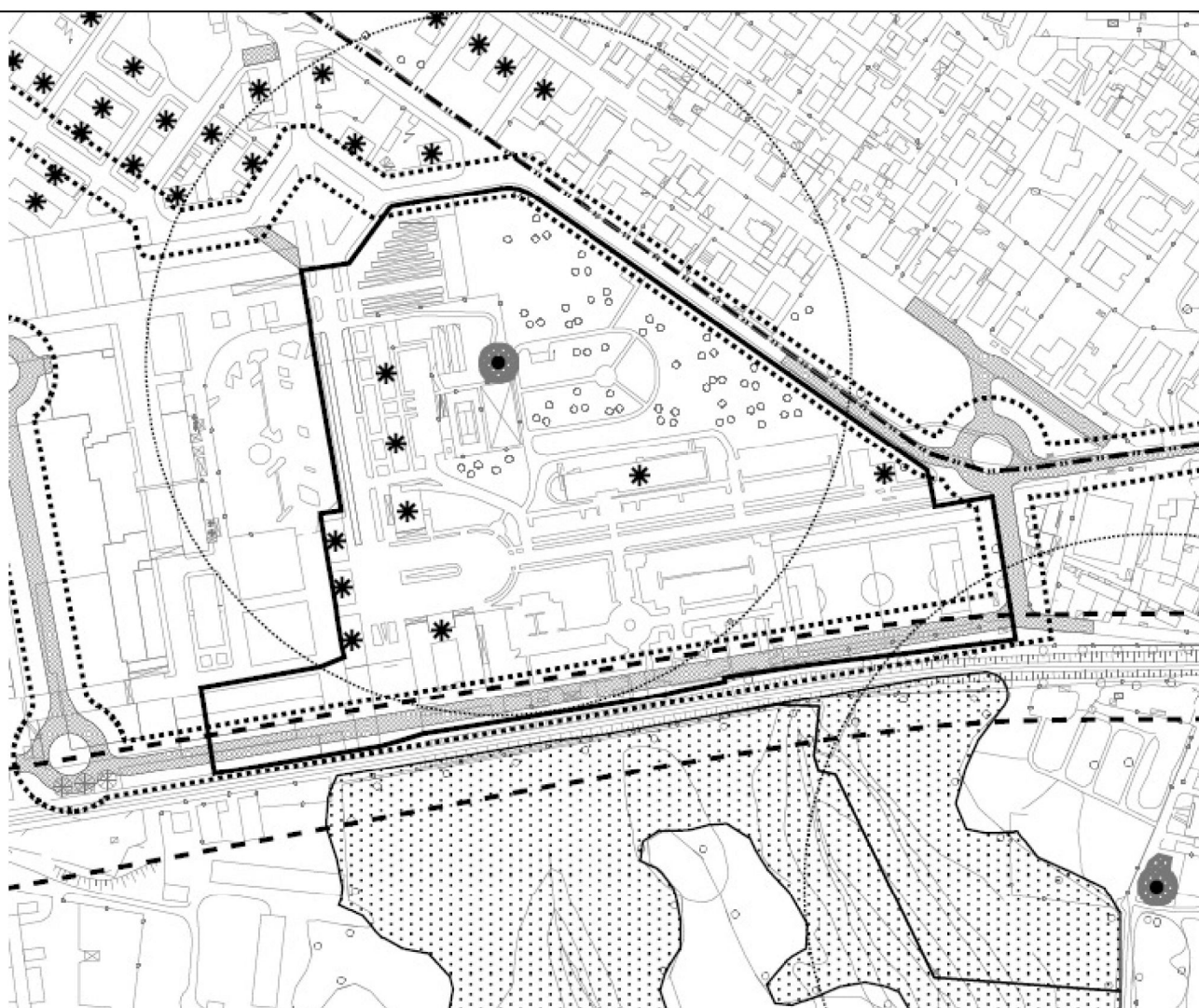
L'edificabilità è condizionata, oltre che dalla presenza della ferrovia, dalle fasce di rispetto stradale di via Torre Viscosa, Venaria Reale, Julia e dalla nuova strada prevista dal PGT.

L'ambito risulta interessato dalla preesistenza di un pozzo pubblico e lambito nel vertice sud-est dalla fascia di rispetto di un ulteriore impianto (pozzo pubblico di via Brigata Sassari).

Si segnala anche la presenza di alcuni edifici di interesse storico architettonico.

Fattibilità geologica: classe 2_C' (Sintema della Specola, Sintema del Bozzente e Supersintema di Venegono) - fattibilità con modeste limitazioni

Zonizzazione acustica: classe IV (limite diurno 65 dB, limite notturno 55 dB), classe V (limite diurno 70 dB e limite notturno 60 dB) e classe VI (limite diurno 70 dB e limite notturno 70 dB)



LEGENDA



ambito di trasformazione



fascia di rispetto ferroviaria



pozzii pubblici



zona di tutela assoluta
pozzii pubblici



limite zona di rispetto pozzii pubblici



rete viaria di progetto



fascia di rispetto stradale



edifici e manufatti di interesse
storico architettonico

scala 1:4000

INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

La previsione insediativa si prefigge di governare la conversione dell'ex polo produttivo per creare nuove e significative relazioni con il quartiere che lo accoglie.

Obiettivo fondante di orientamento per le scelte progettuali è l'apertura del comparto verso l'esterno, agevolata ed incentivata dalla presenza della nuova fermata ferroviaria, collocata sul lato nord della linea "Saronno-Seregno", in posizione baricentrica rispetto al fronte sud del comparto stesso.

L'intervento, che prevede il recupero degli edifici esistenti di particolare interesse storico architettonico ed il loro riuso funzionale anche per introdurre destinazioni d'uso commerciali e di servizio alla residenza in grado di sostenere e rivitalizzare l'intero quartiere, dovrà rafforzare la sua densità sulle aree fondiarie da individuare lungo il lato sud e nel vertice nord del comparto per consentire la formazione di un'ampia e compatta area centrale a verde aperta verso l'abitato esterno.

Si prevede l'insediamento di una SLP prevalentemente residenziale di 25.000 mq, esclusa quella esistente relativa agli edifici di interesse storico architettonico meritevoli di conservazione, anche se con funzioni diverse, comunque in linea con le previsioni di PGT.

La prossimità col Parco regionale delle Groane e la vicinanza con l'oasi LIPU impongono una particolare attenzione nella definizione progettuale del fronte del comparto orientato verso sud.

SERVIZI E VIABILITA'

La distribuzione dei servizi deve consentire il raggiungimento degli obiettivi d'ambito e, pertanto, deve prevedere il reperimento di una consistente superficie di spazi verdi aperti verso il quartiere, evitando forme surrettizie di privatizzazione di tali aree.

L'intervento dovrà prevedere l'integrazione delle aree a parcheggio (da collocarsi in prossimità di via Julia) con la nuova fermata ferroviaria. La cessione anticipata delle aree afferenti l'infrastruttura ferroviaria e i relativi parcheggi all'interno del comparto saranno scomputati dalla dotazione dovuta in occasione della definizione della proposta attuativa di dettaglio.

Conformemente alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi, dovrà essere prevista la ristrutturazione e la cessione gratuita al Comune dell'edificio catastalmente individuato col mappale 109 del foglio 16 al fine di consentire l'insediamento di strutture idonee ad ospitare il centro di socializzazione e servizi collettivi.

Dovrà inoltre essere prevista, previa effettuazione delle opportune indagini ambientali e delle eventuali necessarie operazioni di bonifica, la cessione gratuita al Comune dell'area delle "ex baracche", catastalmente individuata con i mappali 173 e 177 del foglio 21, ubicata all'esterno del comparto, finalizzata alla sua rinaturalizzazione.

A livello viabilistico, l'intervento dovrà prevedere la messa in sicurezza del nodo compreso tra le vie Venaria Reale, Friuli, Julia e Lucania mediante la realizzazione di una rotatoria opportunamente dimensionata, oltre alla realizzazione del tratto ricadente entro il perimetro del comparto della viabilità di arroccamento del quartiere.

NOTE

Atteso che l'ambito è interessato da interventi comportanti il riuso di suoli originariamente destinati ad attività produttive, in sede di pianificazione attuativa di dettaglio si dovrà assoggettare l'intervento a specifico piano di indagine ambientale sulla qualità dei suoli e, in base alle relative risultanze di verifica, verranno valutati i successivi adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni in materia di bonifiche dei siti contaminati.

In tale occasione si dovrà altresì:

- effettuare un'adeguata previsione del clima acustico e sottoporla al preventivo parere di ARPA, in relazione alla vicinanza dell'intervento alla linea ferroviaria e alla previsione della nuova viabilità di arroccamento
- garantire l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di costruzioni ricadenti entro le fasce di rispetto dei pozzi pubblici

Inoltre, al fine di garantire la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete di mobilità derivante dalle trasformazioni previste, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla verifica, da parte del soggetto proponente, che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità del comparto viabilistico. Dall'esito di tale verifica potrà essere prevista a carico dell'operatore la realizzazione di altre opere che risultassero necessarie, oltre a quelle previste nel contesto di riferimento dal Piano Generale del Traffico Urbano e annessi Piani Particolareggiati.

Trattandosi di intervento che in parte determina consumo di suolo, trovano applicazione le misure di compensazione territoriale di cui al precedente paragrafo 3.8, conformemente a quanto disposto dall'art. 46 delle norme del vigente PTC provinciale.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI PRINCIPALI PARAMETRI DI PROGETTO

destinazione principale	ST mq	SLP mq (nota 1)	di cui quota derivante dalla compensazione mq	0	corrispondente ad una dotazione esterna di aree di compensazione equivalenti da garantire mq	0	dotazione interna servizi e viabilità da reperire mq	RC % (nota 1)
residenziale	86.100	25.000 (nota 2 e 3)					50.000 (nota 4)	10 (nota 2)

nota 1: al netto delle strutture per servizi da cedere gratuitamente al Comune

nota 2: escluso esistente da recuperare

nota 3: di cui almeno il 10% (pari a 2.500 mq) in edilizia residenziale convenzionata, in vendita e/o locazione con patto di futura vendita

nota 4: oltre a 24.220 mq da cedere gratuitamente al Comune quali servizi esterni al comparto (area "ex baracche" di cui ai mappali 173 e 177 del foglio 21)