

DESCRIZIONE

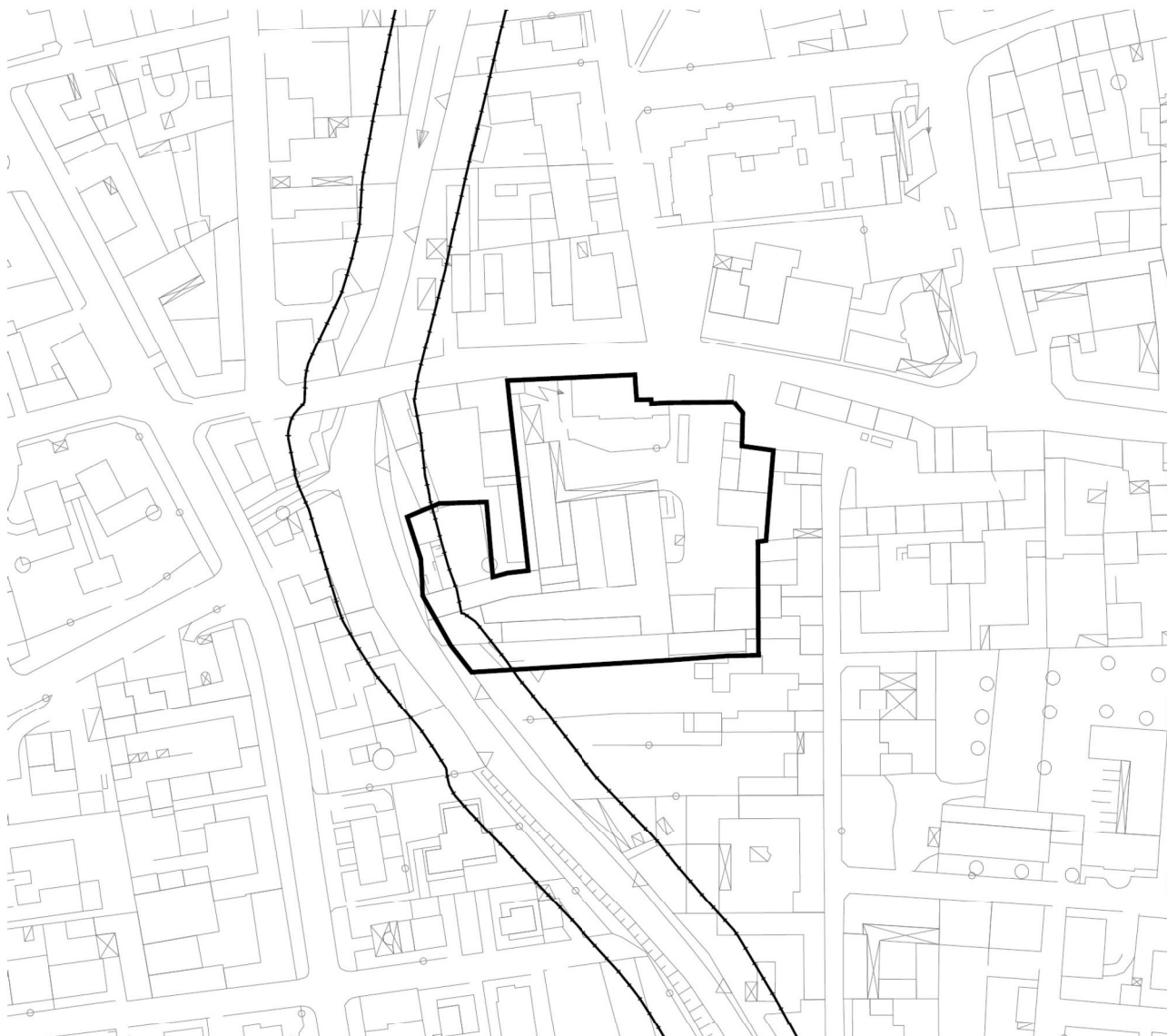
Il comparto è ubicato centralmente rispetto al quartiere di Binzago e si affaccia verso ovest lungo un interessante fronte prospiciente il torrente Seveso.

L'intero compendio immobiliare è costituito da fabbricati industriali obsoleti che una volta ospitavano un salumificio.

L'ambito è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto dai corsi d'acqua.

Fattibilità geologica: classe 2_A (Sintema del Po) – fattibilità con modeste limitazioni

Zonizzazione acustica: classe III (limite diurno 60 dB, limite notturno 50 dB) e classe IV (limite diurno 65 dB e limite notturno 55 dB)



LEGENDA



ambito di trasformazione



fascia di rispetto indicativa
dai corsi d'acqua ex R.D. 523/1904
di cui al reticolo idrico principale (ml 10)

scala 1:2000

INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

La proposta insediativa costituisce un'ulteriore tappa della rivitalizzazione del centro di Binzago che, nel solco già tracciato dal progetto "Strade per vivere" attuato dall'Amministrazione comunale lungo il tratto est di via Cavour e in piazza dell'Amicizia, può garantire la realizzazione di spazi per l'insediamento di attività integrative di supporto alla città. Si prevede l'insediamento di una SLP prevalentemente residenziale di 4.400 mq.

SERVIZI E VIABILITA'

L'ipotesi progettuale deve prevedere il recupero e la riqualificazione naturalistica dell'intero tratto di sponda fluviale disponibile, finalizzando l'intervento alla fruizione collettiva del corso d'acqua.

Gli spazi interni dell'ambito di trasformazione dovranno, per quanto possibile, risultare aperti all'uso pubblico e attraversabili ciclopeditalmente in modo da ricostruire il tessuto sociale del quartiere attorno a funzioni, anche di carattere commerciale (comunque, con una superficie di vendita non superiore a 800 mq), in grado di sviluppare condizioni generali di rivitalizzazione urbana.

Dovrà essere individuata anche un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici per la sosta delle autovetture, preferibilmente in interrato, al fine di rendere meno impattante ed invasivo il reperimento di tali spazi.

Conformemente alle previsioni contenute nel Piano di Servizi, dovrà essere prevista la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di una struttura per servizi idonea ad ospitare il centro di socializzazione.

In sede di definizione negoziale dell'intervento, il Comune potrà disporre che il soggetto proponente realizzi direttamente il nuovo collegamento viabilistico del comparto con la via Giotto, ivi compresa la relativa connessione ciclopeditale.

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.

Inoltre, considerata la prossimità dell'ambito al torrente Seveso, in attuazione degli obiettivi strategici per la programmazione delle azioni previste nell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale "Contratto di Fiume Seveso" e tenuto conto della direttiva di cui alla D.G.R. n. 6/48740 del 29.2.2000, si prescrive che per gli interventi di recupero e riqualificazione naturalistica ivi ricadenti siano utilizzate specie autoctone ed ecologicamente idonee all'ambiente fluviale privilegiando, per il ripristino della relativa sponda, tecniche di ingegneria naturalistica. Il progetto urbanistico di dettaglio dovrà specificare la localizzazione del recupero naturalistico dell'alveo rispetto alle previste funzioni insediative e di parcheggio, garantendo il mantenimento di adeguate distanze richieste dal vincolo di polizia idraulica.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI PRINCIPALI PARAMETRI DI PROGETTO

destinazione principale	ST mq	SLP mq (nota 1)	di cui quota derivante dalla compensazione mq	450	corrispondente ad una dotazione esterna di aree di compensazione equivalenti da garantire mq	3.000 (nota 3)	dotazione interna servizi e viabilità da reperire mq	RC % (nota 1)
residenziale	6.700	4.400 (nota 2)					3.300 (nota 4)	40

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

nota 2: di cui, facoltativamente, non più del 10% della quota derivante dalla compensazione (pari a 45 mq) in edilizia residenziale convenzionata, in vendita e/o locazione con patto di futura vendita

nota 3: qualora venga attivata la facoltà di cui alla precedente nota 2, la quota corrispondente alla dotazione esterna di aree di compensazione equivalenti da garantire viene proporzionalmente ridimensionata (fino ad un valore comunque non inferiore a 2.700 mq)

nota 4: compresi parcheggi pubblici interrati