

Ex Allocchio Bacchini

Descrizione dell'ambito

L'ambito si trova al confine dell'abitato di Seveso con il comune di Barlassina, lungo via Garibaldi ed è diviso in due aree poste ai lati della strada, delle quali quella ad ovest è ineditata (Sub B).

Esso è perimetrato inoltre da viale Veneto a sud, via Martiri d'Ungheria a est e da un lotto residenziale a nord.

L'area ad est di via Garibaldi (Sub A) costituisce un grande lotto (circa 53.780 mq) recintato ed occupato da un importante edificio di carattere produttivo in parte su due piani (stima tot Slp esistente mq. 11700). Ai margini nord e sud della stessa area stanno due ambiti prevalentemente boscati e inseriti nel Piano di Indirizzo Forestale, in elaborazione dalla Provincia di Monza e Brianza; la parte a sud è già presente nel documento analogo adottato dalla Provincia di Milano. Questi due grandi lotti costituiscono una rilevante cesura nella potenziale continuità urbana, dei percorsi e del sistema degli spazi aperti lungo il confine nord della città, oltre ad essere causa di degrado e di riduzione della qualità urbana, connotando il margine di Seveso e la sua principale porta urbana da nord, lungo via Garibaldi, come una periferia urbana in abbandono.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

La posizione, l'accessibilità e la visibilità dell'ambito favoriscono l'attestamento nell'area di flussi provenienti dalla città di Seveso e dai comuni contermini. Alla scala urbana l'ambito costituisce una delle testate del sistema nord (vedi estratto schema strutturale) prestandosi ad ospitare recapiti rilevanti per la città.

Il progetto prevede la realizzazione di un polo con

presenze commerciali e di servizi anche di valenza sovracomunale, con la presenza, oltre alla residenza, di differenti attività fra loro integrate.

L'ambito accoglie l'attraversamento di due bracci della rete ciclopedonale provenienti da est, consentendo l'accesso ad Altopiano in due punti (via Beccaria e via Spelunga -si veda l'estratto dallo schema strutturale allegato) e poi al Parco delle Groane.

La dimensione dell'area comporta trasformazioni dirette verso la creazione di una parte di città di ampie dimensioni che eviti connotati monofunzionali e la realizzazione di una sequenza di recinti privati ed esclusivi. Lo spazio urbano dovrà essere permeabile alla percorrenza pedonale e ciclabile, connotato da un sistema articolato di spazi aperti pubblici (verdi e pavimentati) di differenti dimensioni e tipo, adatti ad accogliere diverse pratiche e modi d'uso dello spazio (zone al sole, in ombra, spazio aperto attrezzato, piantumato, aree per eventi pubblici, piazze urbane, spazi aperti pavimentati ecc).

La trasformazione in Sub A è estremamente vincolata dalla presenza delle aree boscate inserite nel PIF. Lo spazio residuo consente però di ideare un nuovo settore urbano connotato dalla qualità ambientale del bosco nel quale convivono ambienti del consumo e residenziali, coniugando pratiche collettive e domestiche di vicinato. A nord sta una superficie commerciale, con accesso per i consumatori da via Garibaldi e con accesso di servizio da via Monte Grappa. Il parcheggio sotterraneo sta al di sotto dell'edificio ed eventualmente del parcheggio in superficie antistante l'edificio stesso. Questo ambito affaccia a Sud su una "banda" di spazi aperti verdi

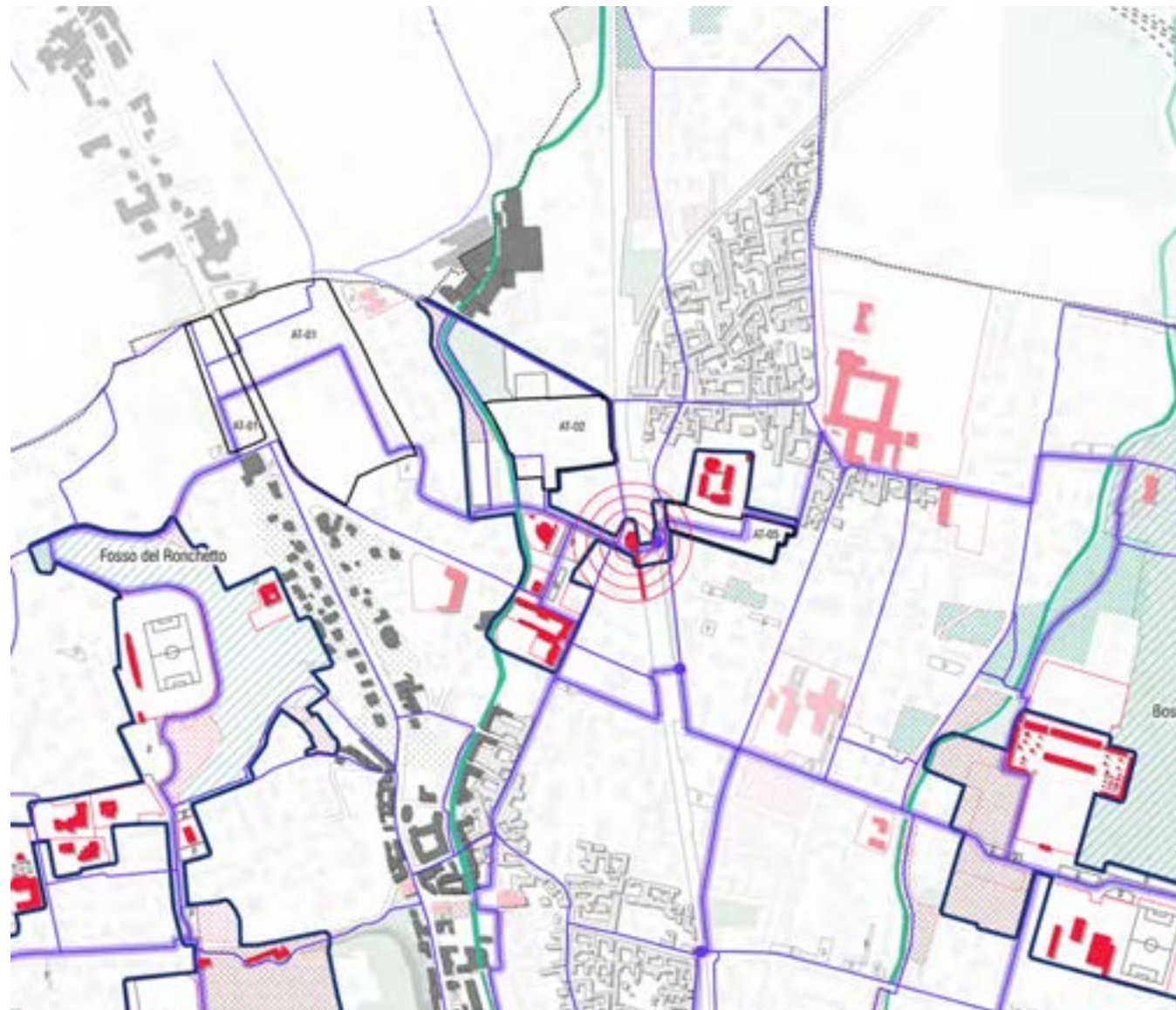
pubblici al di là della quale sta un primo comparto residenziale insediato attorno ad una piazza pubblica e connotato dalla presenza residenza assistita. Un ambito più riparato a Sud ospita altra residenza con giardini privati e a contatto con il bosco. Su via Garibaldi il sistema collettivo è presidiato da un edificio pubblico nei pressi dell'attraversamento di via Garibaldi da parte del sistema degli spazi aperti.

Anche il comparto Sub B è vincolato dalle fasce di rispetto del cimitero di Barlassina e della strada Comasina.

Entrambi i settori costitutivi dell'ambito di trasformazione (Sub A e Sub B) è consigliabile si giovino di una recinzione, analoga a quella esistente in Sub A (che potrebbe essere mantenuta e riqualificata, a meno delle necessarie demolizioni per garantire l'attraversamento della strada nei punti necessari). Le recinzioni consentono di proteggere l'interno delle aree e di costruire un paesaggio unitario in ingresso alla città.

Piste ciclopedonali entrano da Nord e da Sud nell'ambito in Sub A e poi in Sub B che costituisce il settore dal quale si entra ad Altopiano.

La dimensione e la complessità della trasformazione prevista consiglia una progettazione unitaria d'assieme che consenta però la realizzazione per parti del progetto, prevedendone possibili scomposizioni e realizzazioni differite anche nel corso di lunghi periodi di tempo. Ciò a garanzia della praticabilità urbana dell'area anche nel caso del protrarsi delle possibili interruzioni delle fasi di realizzazione.



In alto. Individuazione Ambito di Trasformazione Urbana su base ortofoto.
Scala 1:10.000.

(Fonte: ortofoto 2012 AGEA UTM32N WMS on www.cartografia.regione.lombardia.it)

A lato. Individuazione dell' Ambito di Trasformazione Urbana nel sistema del centro civico delle aree centrali di Seveso. Scala 1:10.000.

L'Amministrazione valuterà in modo particolarmente attento questo aspetto dei progetti che le saranno presentati.

Dati tecnici generali e destinazioni d'uso

St (Sub A) = 53.776 mq

St (Sub B) = 10.777 mq

St Tot. = 64.553 mq

Slp Tot. = 16.350 mq

- di cui per una superficie commerciale per la media distribuzione: 3750 mq (superficie di vendita max 1.500 mq - Sub A)
- di cui per istruzione e formazione professionale: 1.500mq (SubA)
- di cui per residenza assistita: 2.000 mq (almeno 20 1.500 alloggi più locali comuni e servizi -Sub A)
- di cui per residenza: 7.600 mq (Sub A)
- di cui per servizi pubblici: 500 mq (Sub A)
- di cui per uffici, studi professionali: 1.000 mq (Sub A).

I servizi e le attrezzature privati di uso pubblico o di interesse generale saranno regolati da apposito atto d'asservimento o da regolamento d'uso allegato alla convenzione.

Dati tecnici degli edifici Sub A

- edificio e1 : slp 3.750 mq (commercio)
- edifici e2/e3/e4/e5/e6 : slp max 9.600 mq con altezza massima di 4 piani. (residenza). Edificio e2 piano terra destinato a uffici e studi professionali.
- edificio e7: slp 500 mq (funzioni pubbliche),e slp 1.000 mq per uffici e studi professionali e slp 1.500 mq per istruzione e formazione professionale)e Residenza Sanitario Assistenziale.

Spazi e servizi ad uso pubblico o asserviti ad uso pubblico

Spazi e servizi pubblici e ad uso pubblico: 44.468 mq di cui per parcheggi: il doppio delle superfici di vendita realizzate, in superficie e/o in sotterraneo di cui per spazi aperti verdi e pavimentati da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale 16.024 mq

Linee guida agli interventi

Regole insediative

In Sub A l'accesso da via Monte Grappa consente di servire un'area per lo scarico merci.

Su via Garibaldi sono posti gli accessi al parcheggio commerciale e a tutte le attività insediate a Sud (residenza e servizi pubblici)

In Sub B a Sud lo spazio aperto è liberamente percorribile.

Regole edilizie

In Sub A, l'edificio commerciale può essere l'esito di una demolizione selettiva dell'edificio esistente oppure una nuova costruzione. Non è ammessa la realizzazione di parcheggio in copertura.

Gli edifici residenziali che affacciano sulla piazza hanno il piano terra destinato a uffici e studi professionali e ai locali comuni della residenza assistita. Le residenze a sud sono costituite da un duplex con giardino privato e da due piani superiori di alloggi simplex.

L'edificio scolastico sarà costituito da una parte bassa e ampia.

Regole per gli spazi aperti

In Sub A, le aree 3/4 saranno cedute gratuitamente all'amministrazione comunale. Le aree 3, 4 e 5 dovranno essere sistemate a spazi aperti attrezzati e a parco mentre l'area 1 e 2 dovrà avere una sistemazione di tipo naturalistico.

La sistemazione dell'area dovrà essere completata con i due percorsi ciclopedonali, a nord e a sud, che la collegano al sistema della mobilità lenta, secondo il tracciato di massima indicato nelle istruzioni grafiche per la progettazione.

In Sub B, area 5, tutti gli spazi aperti dovranno essere ceduti gratuitamente all'amministrazione comunale. L'area costituisce un attestamento per i percorsi ciclopedonali che salgono ad Altopiano.

Si dovrà prevedere una adeguata zona cuscinetto a verde tra ambiti residenziali o di servizi e ambiti produttivi

Tipi di intervento

- edifici e1: tutti i tipi di intervento (in caso di interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia permangono gli obblighi di cessione e di realizzazione di opere pubbliche sopra descritti);
- edifici e2/e3/e4/e5/e6/e7: nuova costruzione.

Prescrizioni specifiche

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'effettuazione di una indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli. Sulla base delle risultanze delle verifiche di cui sopra si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. con riferimenti alla parte IV titolo V - bonifiche dei siti contaminati.

L'attuazione dell'ambito è subordinata all'effettuazione di una dettagliata verifica dei carichi di traffico veicolare indotti dall'intervento sulla rete viaria provinciale e comunale. Qualora dovesse risultare necessario effettuare sistemazioni viabilistiche al fine di ridurre tale impatto, tutti gli interventi sulla rete provinciale e comunale saranno a carico del soggetto attuatore.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla progettazione e realizzazione di tutte le opere viabilistiche necessarie a ridurre il più possibile l'impatto viabilistico sulla SP 44.

Si segnala la presenza del vincolo di rispetto delle fasce fluviali ai sensi dell'art. 142 della L.42/2014 (c.d. Galasso).

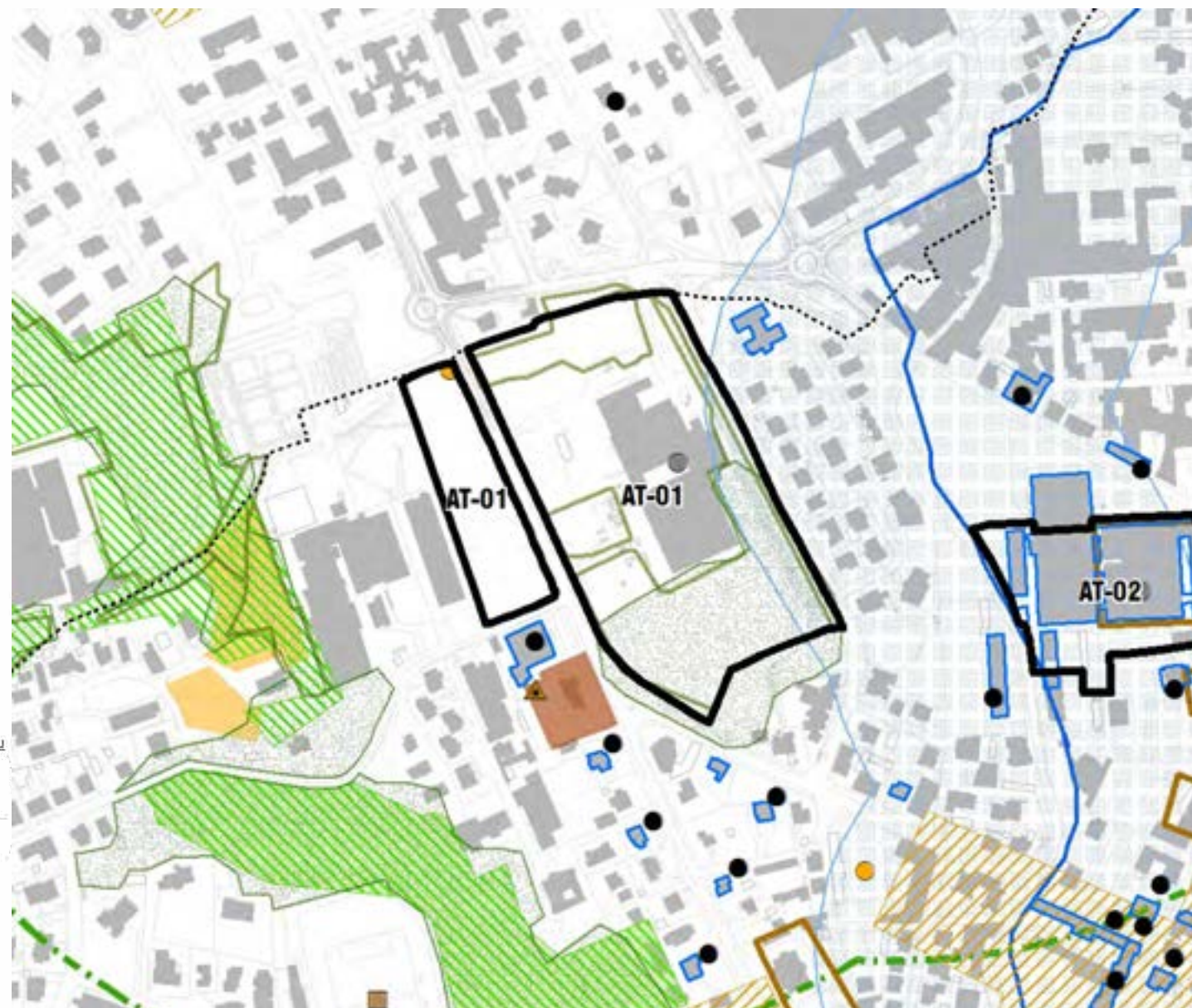
Si prescrive la redazione di opportuna valutazione previsionale di clima acustico da effettuare in fase di pianificazione attuativa.



In alto. Schema esemplificativo
A lato. Istruzioni grafiche per la progettazione
Scala 1:2.500



- Vincoli storici - artistici e monumentali (ex. D.Lgs 42/2004)**
- Vincoli ex. L. 1089/39 (Fonte: Comunale)
 - Centri storici e nuclei di antica formazione al 1888 (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Comparti storici al 1930 (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Fascia di rispetto fluviale (art. 142) (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Beni di interesse artistico e storico (art. 10) (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
- Elementi storico architettonici (ex D.Lgs 42/2004 art. 136)**
- Complessi civili (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Infrastrutture (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Complessi militari (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Complessi produttivi (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Complessi religiosi (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
- Evidenze di interesse archeologico**
- Evidenza di particolare interesse archeologico (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
- Ambiti e/o immobili di interesse ambientale**
- Beni individuali (Fonte: SIRBEC)
- Vincoli Provinciali**
- Rete verde di Ricomposizione Paesaggistica Ptcp Provincia di Monza e Brianza art. 31 (Fonte: Sit Provincia Monza Brianza)
 - Ambiti interesse provinciale Ptcp Provincia di MB art. 34 (Fonte: Sit Provincia Monza Brianza)
 - Corridoi trasversale rete verde Ptcp Provincia di MB art. 32 (Fonte: Sit Provincia Monza Brianza)
 - Ambiti agricoli strategici Ptcp Provincia di MB art. 5 (Fonte: Sit Provincia Monza Brianza)
 - Proposta aree boscate redigendo PIF Provincia di Monza e Brianza (Fonte: Sit Provincia Monza Brianza)
 - PIF vigente Provincia di Milano (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
- Vincoli Regionali**
- Parco Regionale Naturale Bosco delle Querce (Fonte: Sit Regione Lombardia)
 - Parco Regionale delle Groane (Fonte: Sit Regione Lombardia)
 - Elementi di secondo livello RER Regionale (Fonte: Sit Regione Lombardia)



A lato. Tavola DP06a Tavola dei vincoli
Scala 1:5.000

Limite zona A (Fonte: Base dati comunale)

Limite zona A (Fonte: Base dati comunale)

Limite zona ex A8 (Fonte: Base dati comunale)

Limite zona B (Fonte: Base dati comunale)

Limita zona ex A6 - A7 (Fonte: Base dati comunale)

Fascia di salvaguardia Pedemontana di cui alla Delibera
CIPE 6 novembre 2009 n. 97 (Fonte: Base dati Pedemontana)

Fascia di salvaguardia Pedemontana di cui alla Delibera
CIPE 6 novembre 2009 n. 97 (Fonte: Base dati Pedemontana)

Fascia di salvaguardia tratti panoramici

Fascia di rispetto Ferrovie Nord Milano ai sensi del DPR 753/80
(Fonte: Base dati comunale)

Fascia di salvaguardia quadruplicamento tratta Chiusso - Monza
(Fonte: Base dati comunale)

Fasce di rispetto cimiteriale (Fonte: Base dati comunale)

Spazi di rispetto temporali, geometrici e assoluti dei pozzi
(Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)

Fasce di rispetto degli elettrodotti (Fonte: Base dati comunale)

Esclusa di dispetto dei nascitoti (Fonte: Base dati comunale)

Fasce di rispetto del reticolo idrico comunale (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)

— Corsi idrici principali (Fonte: Sit Regione Lombardia)

— Corsi idrici principali (Fonte: Sit Regione Lombardia)

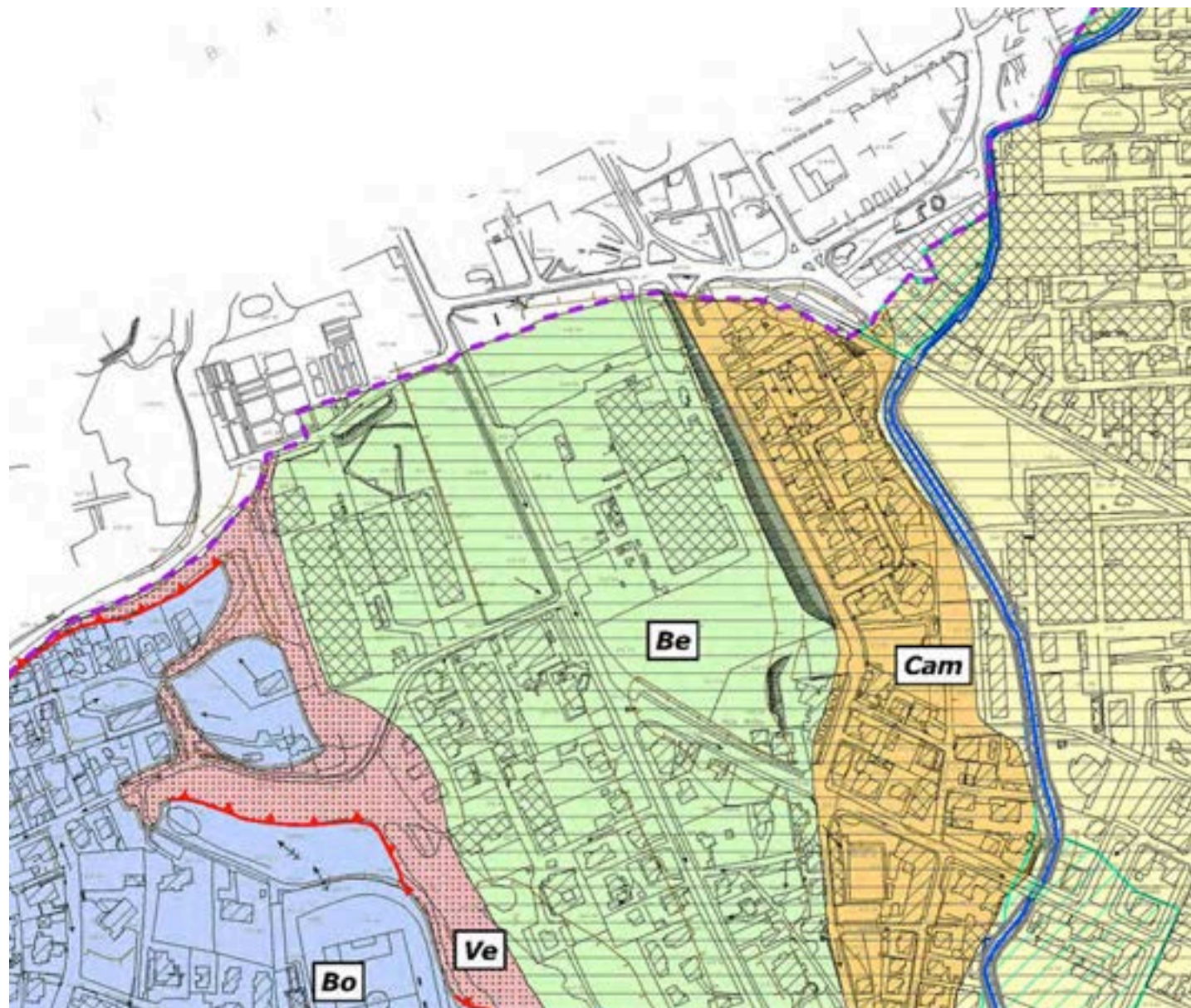
—— Corsi idrici secondari (Fonte: Sit Regione Lombardia)

Vincolo idrogeologico RD 3257/23 (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)

 Classe di fattibilità 4 studio geologico (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)



Nella pagina successiva si riporta il legenda della tavola 1 "Carta litologia e della dinamica geomorfologica" della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.



A lato. Tav. 1 -Carta litologia e della dinamica geomorfologica della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT
Scala 1:5.000

Litologia

Pg	Unità Post-glaciale Ghiaie grossolane a supporto di matrice con assenza di alterazione. Ghiaie fini con sabbia grossolana a supporto di clasti ma con abbondante matrice sabbiosa.
Ve	Allogruppo di Venegono Limi argillosi con clasti sparsi debolmente alterati; depositi di versante. Limi debolmente sabbiosi e limi massivi con clasti sparsi: depositi fluviali.
Cam	Alloformazione di Cantù: Allomembro della Ca' Morta Ghiaie medio grossolane a supporto di matrice sabbiosa - sabbioso limosa. Clasti poligenici con basso grado di alterazione.
Be	Allogruppo di Besnate indifferenziato Ghiaie a supporto di matrice sabbiosa medio grossolana, talvolta a supporto di clasti. Clasti poligenici con dimensioni da centimetriche a decimetriche, poco selezionati, subarrotondati, talora embricati.
Bo	Allogruppo del Bozzente Diamicton massivo a supporto di matrice limoso sabbiosa. Clasti poligenici con abbondanti elementi carbonatici e metamorfici. L'alterazione interessa l'intero spessore dell'unità; oltre 90% dei clasti argillificati e arenizzati.

Facies

	Glaciale
	Fluvioglaciale e fluviale
	Conoide
	Versante
A1	Ubicazione affioramenti descritti

Forme e processi legati alla gravità

Attivo	Quiescente	Inattivo
		Aree instabili per franosità diffusa (soliflusso, scivolamenti)

Forme e processi legati all'azione delle acque superficiali

Attivo	Quiescente	Inattivo
		Solchi in erosione concentrata e vallecicole in erosione
		Erosione spondale
		Orlo di terrazzo in erosione
		Scorrimento delle acque non incanalate
		Aree di ristagno idrico
		Aree potenzialmente interessabili da fenomeni di esondazione, pericolosità alta
		Aree potenzialmente interessabili da fenomeni di esondazione, pericolosità bassa

Forme e processi legati all'azione glaciale

Attivo	Quiescente	Inattivo
		Orlo di terrazzo
		Orlo di terrazzo poco evidente, dubbio
		Orlo di scarpata principale
		Dosso allungato evidente
		Dosso allungato poco evidente
		Piana inclinata nel verso della freccia
		Piana orizzontale
		Asse vallivo con regime idrico temporaneo

Forme e processi legati all'azione antropica

	Opere di difesa (scogliere, muri di contenimento, arginature)
--	---

A lato. Legenda della Tav. 1 -Carta litologia e della dinamica geomorfologica della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT