

Ex Schwarzenbach

Descrizione dell'ambito

L'ambito è posto a ridosso della sponda sinistra del fiume Seveso a ovest, prospiciente via Zuner e la linea ferroviaria a est, poco a nord della stazione ferroviaria. L'ambito è attualmente occupato da edifici produttivi e per uffici di antico impianto in buono stato di conservazione, parzialmente impiegati.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Il progetto intende valorizzare un particolare ambiente urbano ed il suo storico paesaggio produttivo, restituendolo alla città e alla frequentazione pubblica. Le trasformazioni previste prevedono quindi la realizzazione di una parte di città derivante dal riutilizzo parziale e selettivo degli edifici esistenti, nella quale siano ospitate residenze, servizi alle persone, esercizi pubblici entro un sistema di flussi pedonali. Demolizioni selettive consentano di articolare e ampliare il sistema degli spazi aperti pubblici esistente, mentre nuove costruzioni in ampliamento consentano di recuperare la SIp.

L'ambito si configura così per costituire la testata nord del "sistema nord-sud del Seveso" ed entrando a far parte del sistema della percorrenza trasversale che dal centro di San Pietro e dall'Ambito di trasformazione AT-05 arriva, attraverso la stazione ferroviaria, fino alla Comasina, attraverso l'Ambito di trasformazione AT-01.

Dati tecnici generali e destinazioni d'uso

ST = 18.282 mq

Hmax = edifici di nuova costruzione, oltre a quella di gronda esistente, 1 piano

SIp = pari a quella esistente 13.300 mq stimata
destinazioni d'uso ammissibili (percentuali massime):

- 55% residenza
- 15% terziario
- 15 % artigianato di servizio, servizi alle imprese e alle persone, studi professionali
- 15% esercizi di somministrazione, intrattenimento e spettacolo
- 20% negozi per la vendita al dettaglio, con Svf fino a 250 mq. massimo.
- 5% ludoteche.

Dati tecnici degli edifici

Negli edifici che avranno una destinazione residenziale per almeno il 25% della SIp è ammesso il recupero a fini abitativi del sottotetto.

Spazi e servizi ad uso pubblico

Tutto il suolo libero da edifici all'interno dell'area è da considerarsi asservito ad uso pubblico, tranne le aree previste lungo il Seveso destinate ad essere cedute.

Linee guida agli interventi

Regole insediaive.

La configurazione complessiva dello spazio costruito non subisce modificazioni planimetriche in aggiunta, oltre il perimetro attuale degli edifici.

Regole edilizie.

L'intervento prevede il riuso degli edifici a padiglione esistenti mediante una demolizione selettiva di alcune porzioni delle sue campate (vedi schema esemplificativo allegato alla presente scheda) in modo da ricavare un tessuto poroso con la presenza di spazio aperto asservito ad uso pubblico.

Le demolizioni dovranno seguire l'ordine strutturale delle campate esistenti per un massimo di due per

volta sul fronte degli edifici, fino a realizzare, in profondità, spazi aperti di 250 mq circa con misure modulari rispetto alla maglia strutturale esistente. Le demolizioni dovranno essere realizzate sui lati est e ovest degli edifici in modo da costituire un sistema continuo con i passaggi nord sud esistenti (si veda lo schema delle istruzioni grafiche per la progettazione). La SIp sottra a mediante tali demolizioni potrà essere riedificata con sopraelevazioni degli edifici esistenti lungo i lati prospicienti gli spazi aperti realizzati con le demolizioni e posizionandosi su una sola dei lati maggiori, oppure mediante nuove edificazioni poste nel medesimo sito.

Regole per gli spazi aperti.

Lo spazio aperto fra gli edifici dovrà costituire un sistema continuo e praticabile. L'ambito dovrà risultare permeabile ai flussi ciclo pedonali.

Tutto lo spazio aperto non destinato a verde dovrà essere pavimentato in modo omogeneo e impostato ad una quota superiore di 15 cm. rispetto a quella delle carreggiate stradali confinanti. Lungo il corso fluviale del Seveso dovrà essere preservata a verde una fascia alberata pari a 10 ml. e ospitante una pista ciclo pedonale.

Tipi di intervento

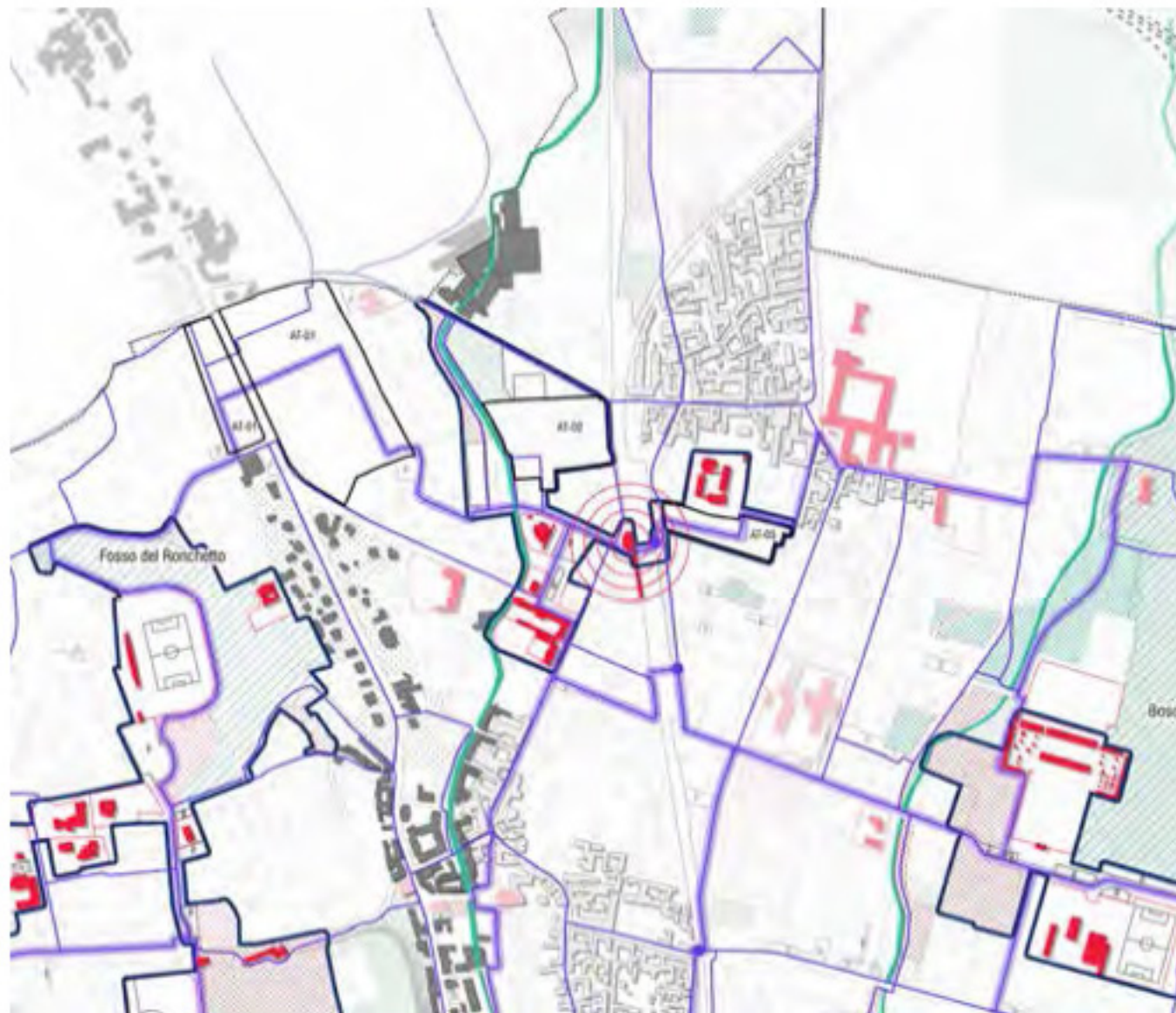
La configurazione complessiva dell'intervento non prevede l'edificazione di suoli ora liberi, ma prima la rarefazione e poi la densificazione di quelli esistenti. Gli interventi previsti sono di demolizione selettiva e di ampliamento in altezza o di nuova edificazione.



Invito. Individuazione Ambito di Trasformazione urbana su base ariofoto. Scala 1:10.000.

[Fonte: ariofoto 2012 AGEA UTM32N WMS on www.catastro.it, regione Lombardia.it]

Ariofoto. Individuazione dell'Ambito di Trasformazione urbana nel sistema del centro storico delle aree centrali del Seveso. Scala 1:10.000.



- edificio 1: fino alla ristrutturazione edilizia esclusi interventi di demolizione e ricostruzione senza il rispetto di sagoma e sedime;
- edificio 2: demolizione selettiva e nuova edificazione
- edificio 3: demolizione selettiva e nuova edificazione
- edificio 4: fino alla ristrutturazione edilizia esclusi interventi di demolizione e ricostruzione senza il rispetto di sagoma e sedime;
- edificio 5: fino alla ristrutturazione edilizia esclusi interventi di demolizione e ricostruzione senza il rispetto di sagoma e sedime;
- edificio 6: fino alla ristrutturazione edilizia esclusi interventi di demolizione e ricostruzione senza il rispetto di sagoma e sedime.

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

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

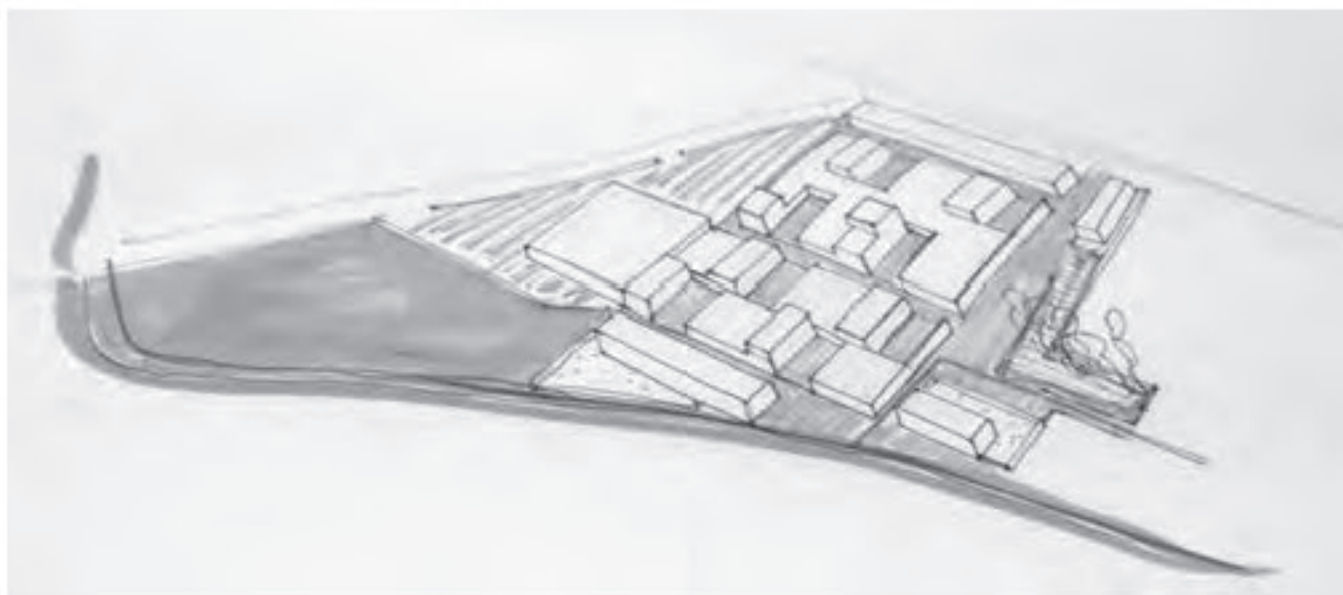
In sede di pianificazione attuativa si dovrà valutare se la presenza di impianti per la telecomunicazione e/o la radiotelevisione possano determinare l'insorgenza di incompatibilità, provvedendo eventualmente a risolverle

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

Si ricorda la presenza delle fasce di rispetto del reticolo idrico con relativa inedificabilità per le medesime aree.

Cessioni all'esterno dell'ambito

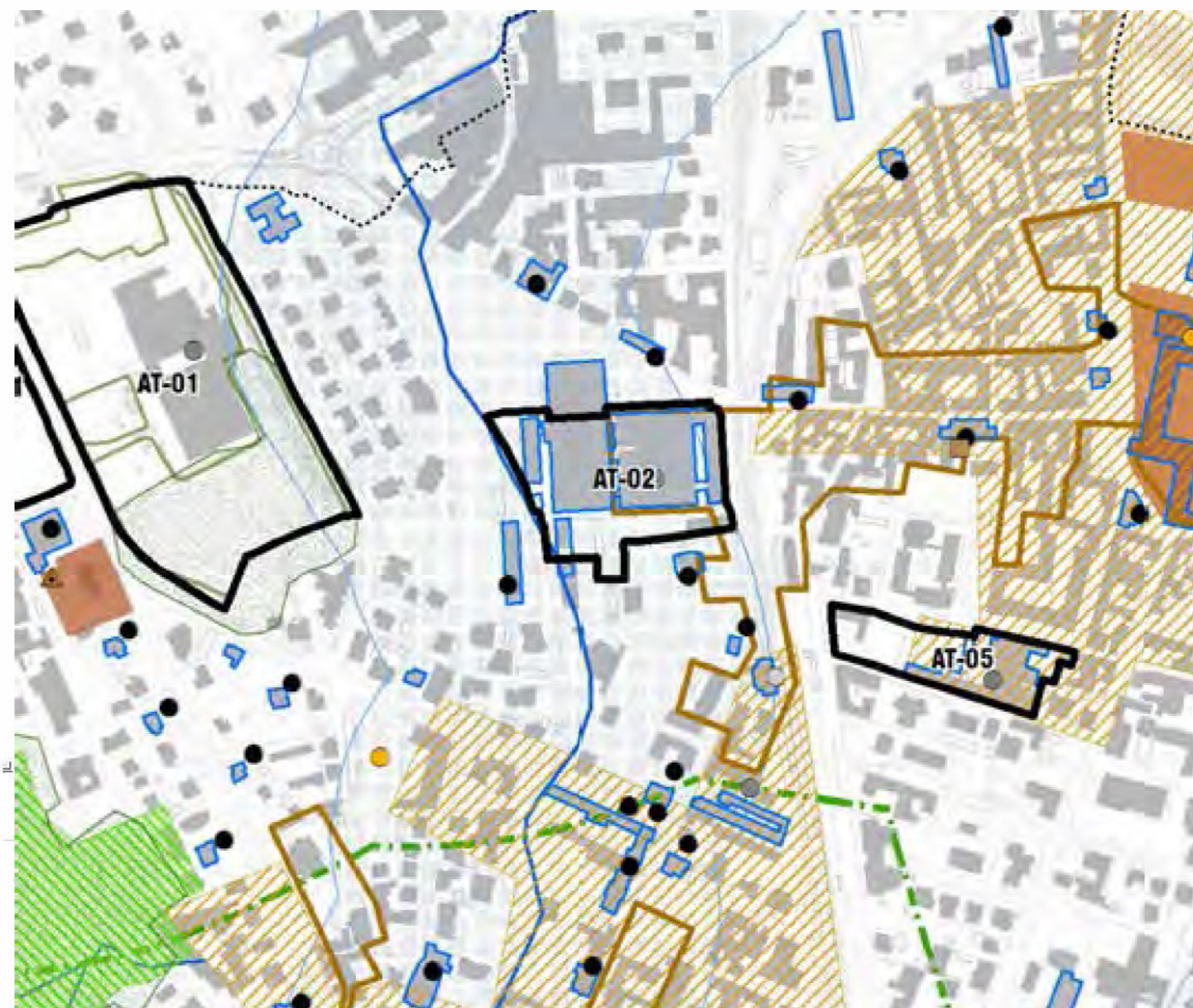
E' fatto obbligo cedere all'amministrazione gratuitamente l'area n.1 a nord lungo il Seveso per una quantità indicativa di 7.270 mq. In alternativa detta cessione potrà essere monetizzata corrispondendo una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.



In alto, Schema esemplificativo
A lato, Istruzioni grafiche per la progettazione
Scala 1:2.000



- 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 1858 (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Comparti storici al 1930 (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
 - Faccia 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**
- Evidenze di particolare interesse archeologico (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
- Ambiti e/o immobili di interesse ambientale**
- Beni individuali (Fonte: SINERGIC)
- Vincoli Provinciali**
- Rete verde di Riqualificazione Paesaggistica PISP Provincia di Monza e Brianza art. 31 (Fonte: St. Provincia Monza Brianza)
 - Ambiti interesse provinciale PISP Provincia di MB art. 34 (Fonte: St. Provincia Monza Brianza)
 - Corridoi transversali rete verde PISP Provincia di MB art. 32 (Fonte: St. Provincia Monza Brianza)
 - Ambiti agricoli strategici PISP Provincia di MB art. 5 (Fonte: St. Provincia Monza Brianza)
 - Proposte aree boscate redigendo PIF Provincia di Monza e Brianza (Fonte: St. Provincia Monza Brianza)
 - PIF vigente Provincia di Milano (Fonte: Progetto DATI Provincia di Milano)
- Vincoli Regionali**
- Parco Regionale Naturale Bosco delle Querce (Fonte: St. Regione Lombardia)
 - Parco Regionale delle Grose (Fonte: St. Regione Lombardia)
 - Elementi di secondo livello RED Regionali (Fonte: St. Regione Lombardia)



Alato. Tavola DP06a Tavola dei vincoli
Scala 1:5.000

**Lotti di coltivazione sperimentale
ai sensi della L.r. n. 2 del 17/01/1977**

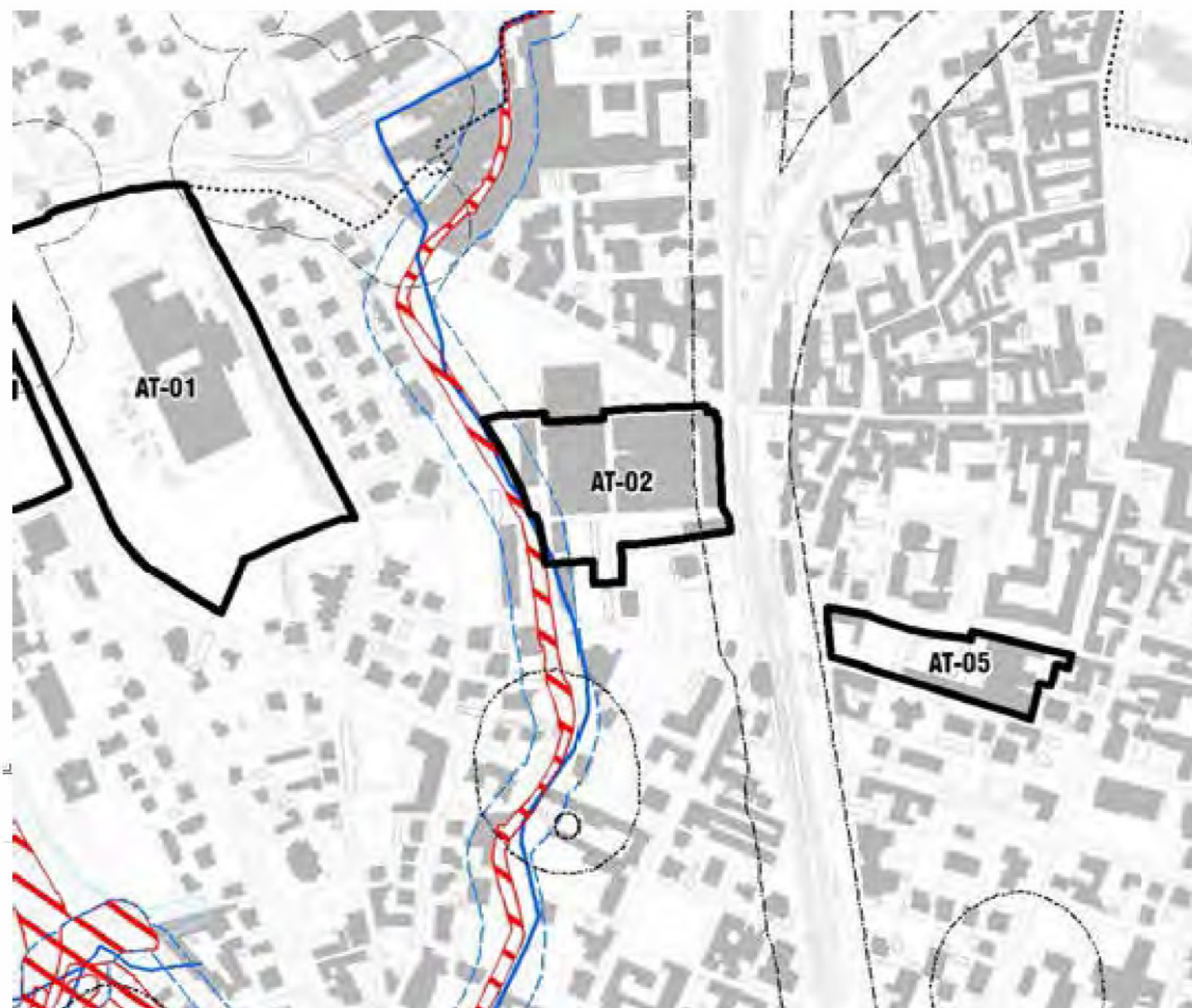
-  Limite zona A (Fonte: Base dati comunale)
-  Limite zona ex A6 (Fonte: Base dati comunale)
-  Limite zona B (Fonte: Base dati comunale)
-  Limite zona ex A6 - A7 (Fonte: Base dati comunale)

Vincoli amministrativi

-  Fascia di salvaguardia Pedemontana di cui alla Delibera DPE 5 novembre 2009 n. 57 (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 Chiasso - Monza (Fonte: Base dati comunale)
-  Fascia di rispetto cimiteriale (Fonte: Base dati comunale)
-  Spazi di rispetto temporali, geometrici e assoluti dei pozzi (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)
-  Fascia di rispetto degli elettrodotti (Fonte: Base dati comunale)
-  Fascia di rispetto dei gasdotti (Fonte: Base dati comunale)
-  Fascia di rispetto del reticolo idrico comunale (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)

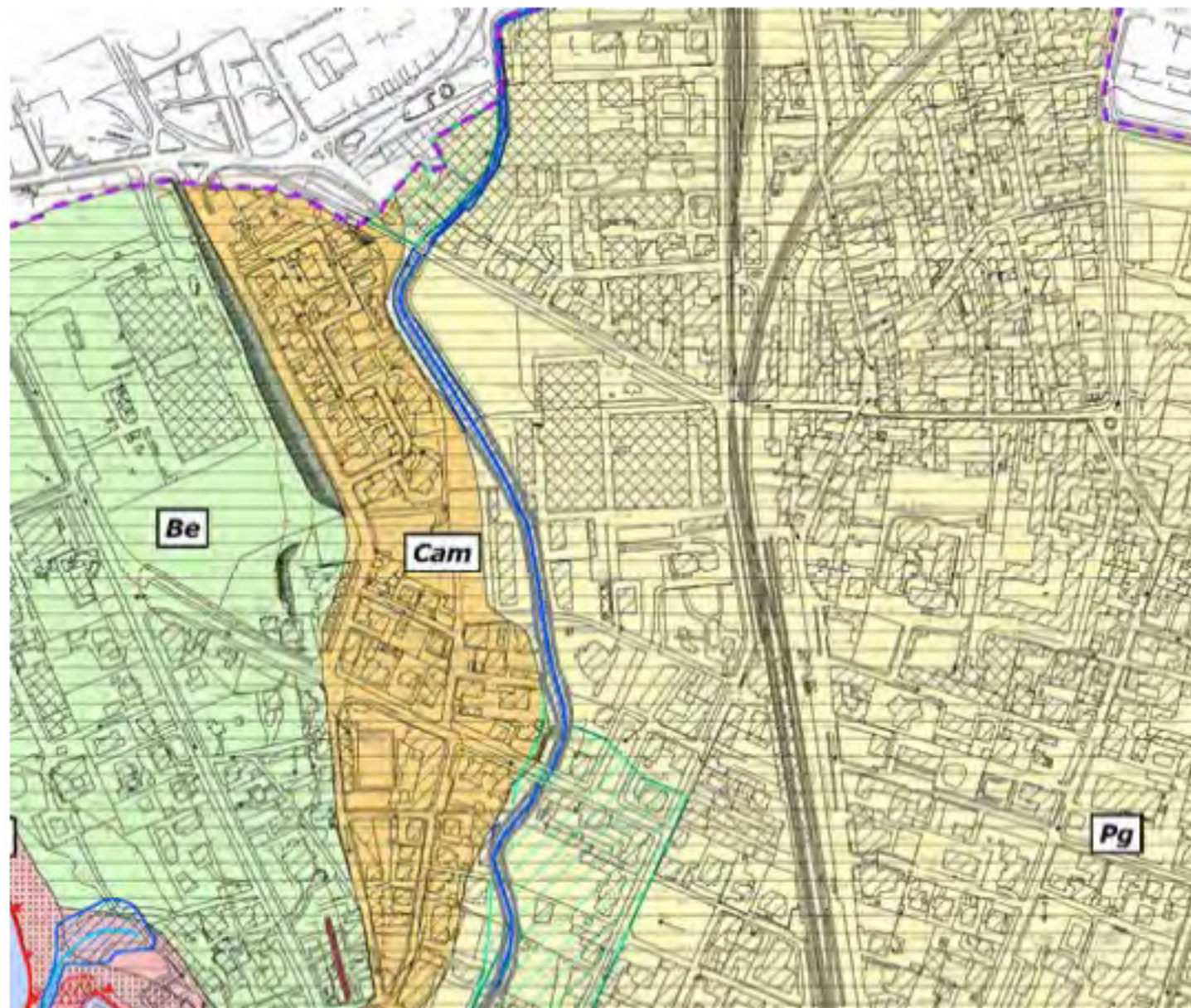
Vincoli idrogeologici

-  Corsi idrici principali (Fonte: Sit Regione Lombardia)
-  Corsi idrici secondari (Fonte: Sit Regione Lombardia)
-  Vincolo idrogeologico RD 3267/23 (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)
-  Classe di fattibilità 4 studio geologico (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)



A foto. Tavola DP06b Tavola dei vincoli amministrativi
Scala 1:5.000

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



Alto. 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 - sabbiosa 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 limosa 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

Fluvio-glaciale e fluviale

Conoidi

Versante

Ubicazione affioramenti descritti

Forme e processi legati alla gravità

Attivo

Quiescente

Inattivo

Area instabile per frane diffuse (soliflusso, scivolamenti)

Forme e processi legati all'azione delle acque superficiali

Attivo

Quiescente

Inattivo

Solchi in erosione concentrata e vallecole in erosione

Erosione spandale

Orlo di terrazzo in erosione

Scorrimento delle acque non incanalate

Area di ristagno idrico

Area potenzialmente interessabile da fenomeni di esondazione, pericolosità alta

Area potenzialmente interessabile 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

Forme e processi legati all'azione antropica

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