

Descrizione dell'ambito

L'ambito sta ai margini ovest dell'abitato di Baruccana, affacciato su via della Roggia a sud-ovest e perimetrato da via Aristotele, via Pitagora, via Socrate. È confinante con il velodromo di via Aristotel e sta nei pressi del centro sportivo comunale di via Cavalla. Lungo il margine ovest di Baruccana, inoltre sono presenti numerose "porosità" del tessuto costituite da spazi aperti di quartiere.

L'ambito è attualmente occupato da un grande contenitore di notevoli dimensioni ed in buono stato di conservazione.

Obiettivi, temi e indirizzi di progettazione

Il progetto intende realizzare un centro locale per Baruccana che valorizzi il sistema degli spazi e servizi collettivi presente nei pressi e le connessioni con gli ampi spazi aperti a ovest dell'ambito, lungo via della Roggia. A questo scopo ridefinisce gli spazi aperti lungo via Diogene ed apre la possibilità per una connessione ciclopedonale tra l'abitato e il bosco, prevede l'insediamento di superfici commerciali per il quartiere (supermercato e negozi per la vendita al dettaglio) all'interno di un ambito di spazi collettivi collegati al commercio e di servizio alla città, pavimentati e verdi, oltre che di nuove edifici terziari su via Pitagora della quale viene ridefinita la sezione e le attrezzature.

Dati tecnici generali e destinazioni d'uso

St = 34.362 mq di cui 12.752 mq di proprietà comunale (viabilità e parcheggi)

Slp complessiva = 6.940 mq

- di cui per media struttura di vendita alimentare 2.300 mq (superficie di vendita 1.500 mq);

- di cui per esercizi di vicinato 800 mq (superficie di

vendita 500 mq);

- di cui per terziario 3.840 mq (in alternativa è possibile realizzare di questa SLP fino al 75% con destinazione residenziale per una SLP pari a mq 2.880. All'interno di questa SLP l'operatore dovrà proporre e realizzare, mantenendone la proprietà, una quota pari al 30% da destinarsi di edilizia a canone moderato o in alternativa una quota pari al 20% di edilizia a canone sociale o in alternativa una quota pari al 10% di edilizia residenziale pubblica. Gli alloggi a canone moderato e sociale, definito secondo i parametri, le norme e i regolamenti della regione Lombardia, dovranno essere mantenuti tali per un periodo non inferiore a vent'anni se con patto di futura vendita o a trent'anni qualora non presentino tale opportunità. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale finiti e abitabili)

Le superfici a parcheggio pertinenziale e di uso pubblico di cui a commi successivi dovranno essere realizzati sotterranei.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati secondo le disposizioni del piano dei servizi.

Dati tecnici degli edifici

- e1: edificio a destinazione commerciale, SLP 3.100 mq;

- e2: 4 edifici a destinazione terziaria di 4 piani ciascuno, SLP tot. 3.480 mq.

Spazi e servizi ad uso pubblico

Spazi e servizi da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale: 4.104 mq.

Sistemazione a verde e percorsi ciclopedonali: 5.270 mq.

Parcheggi esistenti di proprietà pubblica da riorganizzare: 10.240 mq.

Parcheggi privati di uso pubblico da realizzare sotterranei 100% della SLP con destinazione commerciale.

Qualora ci si avvalga della facoltà di trasformazione della SLP terziaria in residenziale dovranno essere reperiti (o monetizzati) ulteriori 2.000 mq di aree per servizi.

Linee guida agli interventi

Regole insediative

L'intervento deve curare i differenti affacci dell'insediamento in riferimento alle attività qui localizzate, ai molteplici contesti e alle possibili relazioni urbane:

- a sud e a sud-ovest l'affaccio del fronte commerciale verso la strada di attraversamento di via della Repubblica, dove maggiore è la visibilità e i flussi;

- a est verso l'abitato di Baruccana la creazione di una piazza commerciale dove affaccino i negozi al dettaglio e dove possa passare ed attestarsi il percorso che proviene dal centro Civico.

- a nord, ancora verso l'abitato di Baruccana, un nuovo fronte terziario tra la superficie commerciale e il centro abitato. Gli edifici saranno protetti da una barriera alberata nei confronti dell'area di scarico merci posta a sud. Si veda la sezione tipo obbligatoria su via Pitagora.

- a ovest il fronte di servizio con gli ingressi degli automezzi di rifornimento.

La superficie commerciale sarà esito della demolizione parziale di quella esistente o sarà contenuta in una nuova costruzione realizzata a seguito della demolizione totale degli edifici esistenti.

In ogni caso il contenitore commerciale dovrà essere posizionato entro l'ambito indicato negli allegati grafici della presente scheda.

Regole per gli spazi aperti

Riorganizzazione dei parcheggi esistenti e loro piantumazione.

Realizzazione di uno spazio aperto pubblico pavimentato e alberato (in continuità con il velodromo a nord) tra via Diogene e il fronte del commercio al dettaglio.

Ridisegno del parcheggio su via Diogene con la realizzazione di un parcheggio a spina di pesce lungo strada.

Secondo i tracciati previsti, sono tangenti all'area due percorsi ciclopeditoni che dall'angolo tra via Pitagora e via Diogene si dirigono rispettivamente a ovest e a sud (vedi l'estratto dallo schema strutturale).

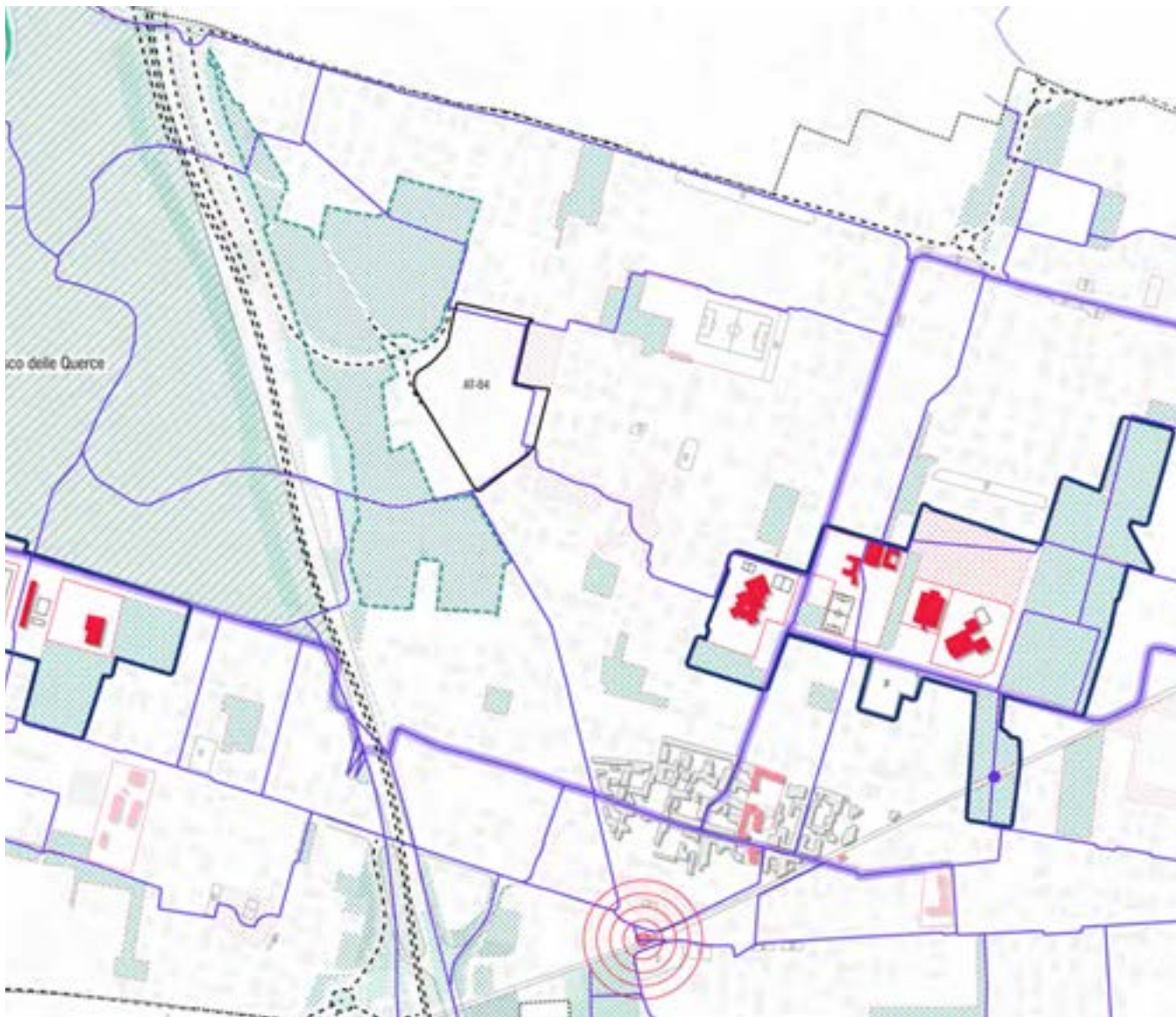
Per gli edifici terziari: recinzione in muratura lungo il confine a sud (consigliata H minima 2,40 ml).



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 di Baruccana. Scala 1:10.000.



Prescrizioni specifiche

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

Tipo di intervento

L'intervento può essere realizzato riutilizzando parte delle strutture edilizie esistenti o mediante la demolizione totale e nuova costruzione. Nel primo caso con la parallela realizzazione di un parcheggio sotterraneo al disotto dell'area di scarico merci a nord, nel secondo realizzando il parcheggio al disotto del nuovo edificio e/o al disotto dell'area di scarico merci.

Cessioni all'esterno dell'ambito

E' fatto obbligo cedere all'amministrazione gratuitamente l'area 1 e 2, via Cuoco per una quantità indicativa di 5.750 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.

Opere da realizzare all'esterno dell'ambito

Area 1 e 2, via Cuoco

Tratto stradale di prolungamento di via Cuoco come previsto nello schema allegato.

Realizzazione della pista ciclopeditone.



- 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 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

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

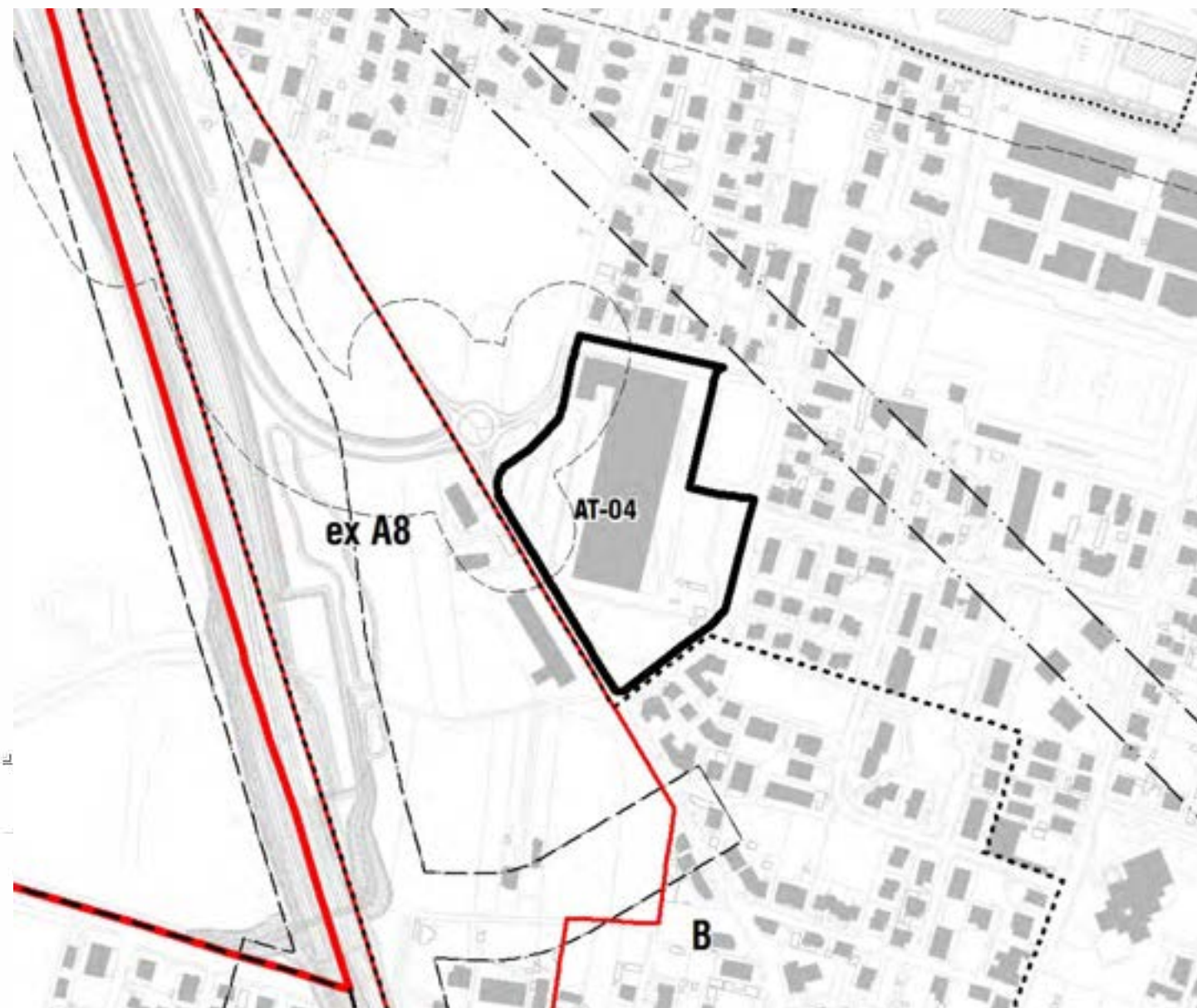
-  Limite zona A (Fonte: Base dati comunale)
-  Limite zona ex A8 (Fonte: Base dati comunale)
-  Limite zona B (Fonte: Base dati comunale)
-  Limite zona ex A5 - A7 (Fonte: Base dati comunale)

Vincoli amministrativi

-  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 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 3257/23 (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)
-  Classe di fattibilità 4 studio geologico (Fonte: Studio Geologico Idrogeologico e Sismico)



A lato. 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.



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