

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di intervento è localizzato a nord del territorio comunale, in adiacenza al tessuto produttivo consolidato del Comune di Vittuone.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da terreni agricoli che si estendono sul lato settentrionale di Via Scaravella (S.P. 240) al di là del Tessuto Urbano Consolidato.

L'area, pur essendo attualmente destinata alle attività agricole, risulta oggi priva di alcuna lavorazione e non vi insiste alcun edificio o volumetria.

Se si esclude la esigua porzione di territorio ricadente all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, non insiste al suo interno alcun vincolo. Da tenere particolarmente in considerazione durante il processo di trasformazione è la estrema vicinanza della cascina Scaravella dalla quale la progettazione dovrà rispettare distanza e attuare tutte le soluzioni possibili per mitigare i possibili impatti negativi.

VOCAZIONE FUNZIONALE

Attività artigianali e produttive: punto 2-Tab. A delle NdP del PdR



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira ad ampliare il comparto produttivo esistente in questo contesto territoriale, storicamente destinato ad ospitare tutte le attività artigianali/industriali del territorio comunale nonché a fornire adeguati spazi per permettere la delocalizzazione delle attività artigianali presenti nel Tessuto Urbano Consolidato, incompatibili con le funzioni residenziali circostanti (ambiti di ridefinizione funzionale), anche in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti nel Comune di Vittuone.

E' possibile differenziare la trasformazione mediante più unità di intervento indipendenti, purchè la prima ad essere attuata comprenda un planivolumetrico generale che interessi tutto l'ambito e che stabilisca le modalità di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli spazi ed aree pubbliche e, in particolar modo, la realizzazione della nuova viabilità di accesso prevista.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul fronte settentrionale prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva/acustica e paesaggistica. In tali aree alberate, all'interno della fascia di rispetto ferroviario, sarà possibile ricavare spazi per la sosta degli autoveicoli leggeri.

E' da prevedere inoltre una serie di misure a riduzione degli impatti visivi e sonori delle attività produttive nei confronti dell'area agricola posta ad ovest e nei confronti della cascina Scaravella.

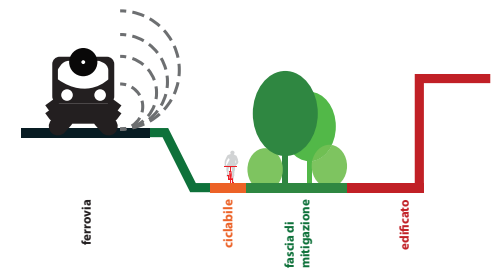
Le opere ambientali e paesaggistiche previste dovranno essere realizzate avendo come orientamento progettuale quanto indicato e proposto dal PTCP Milano, nell'elaborato "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali". Le eventuali fasce alberate o arbustive devono avere una profondità di almeno 15 m. e realizzate con specie autoctone. Inoltre, le aree a parcheggio dovranno essere alberate, in ragione di 1 albero ogni 5 posti auto.

In relazione alla presenza di aree boscate individuate dal PTCP provinciale che interessano parzialmente l'ambito, sarà necessario procedere a puntuale verifica delle aree interessate da trasformazione ed ottenere preliminarmente le apposite autorizzazioni.

INDICAZIONI PROGETTUALI

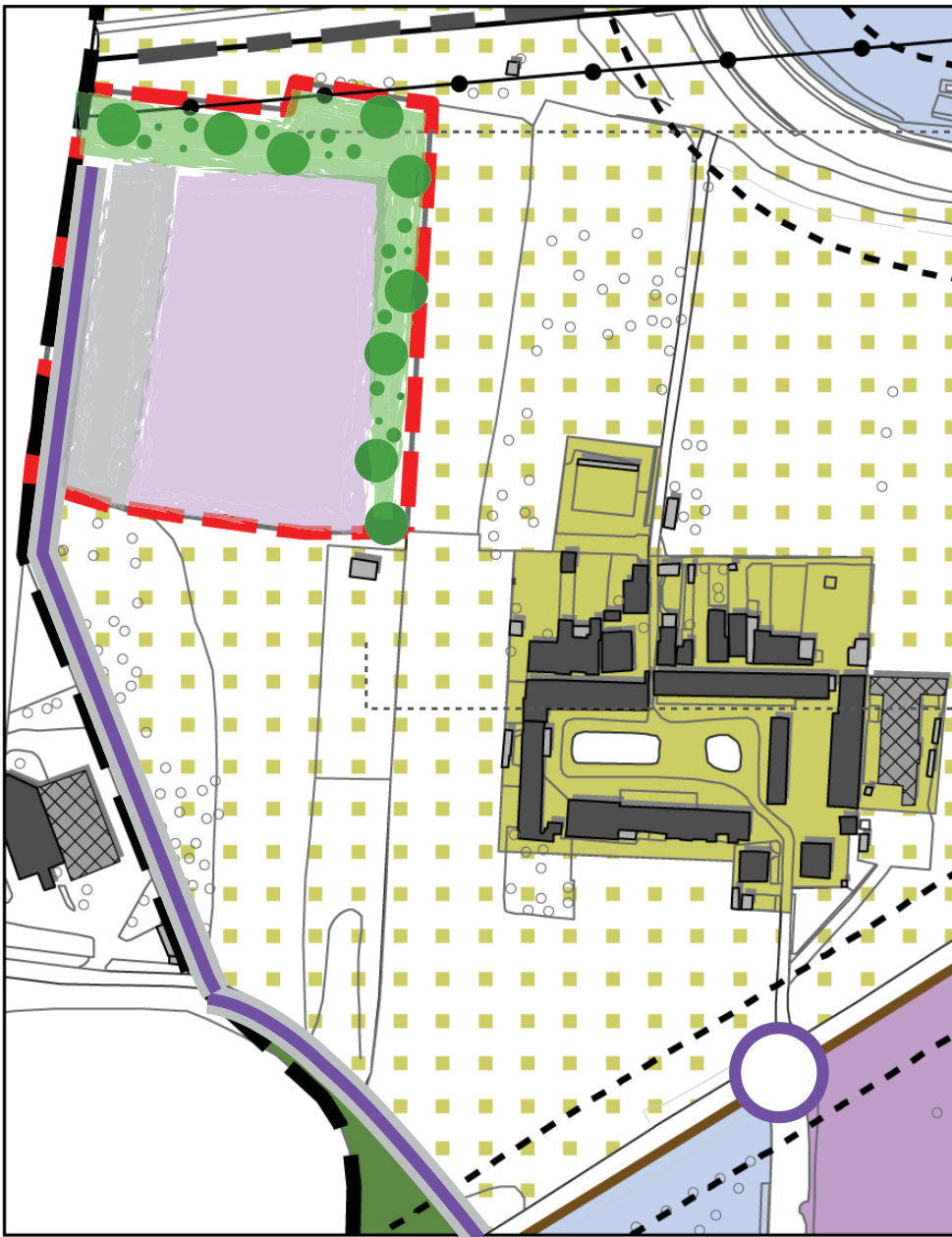
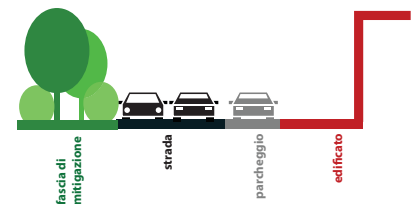
Ridurre impatti infrastrutture esistenti

E' necessario che vengano realizzate delle barriere di mitigazione tra la linea ferroviaria e l'ambito di intervento, anche isolando le potenziali fonti di inquinamento acustico e disturbo visivo. Sono da preferire soluzioni di ingegneria naturalistica ed adeguate piantumazioni a medio-alto fusto



Ridurre impatti infrastrutture previste

Realizzare un'adeguata dotazione infrastrutturale a servizio delle funzioni non residenziali inserite nell'area. La progettazione dovrà prevedere eventuali misure di mitigazione visiva e soluzioni che privilegino l'utilizzo di materiali in grado di ridurre la dispersione degli inquinanti.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	19.200,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 10.900,00 mq
SLP prevista	max 7.770,00 mq
Superficie copertua (Sc)	max 6.000,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 1.700,00 mq
Altezza (H)	max 13,00 m
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 4.000,00 mq area verde min 2.000,00 mq
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

* L'altezza massima può essere elevata fino ai 20,00 m per particolari esigenze, anche dovute a particolari impianti tecnologici

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI

L'accesso al comparto non residenziale dovrà avvenire dalla S.P. 240 (prolungando la Via Einstein).

Dovrà essere realizzato un adeguato parcheggio pubblico a servizio delle attività insediabili, nelle quantità minime stabilite dai parametri urbanistici, distribuito in maniera omogenea lungo tutta la nuova viabilità di progetto.

A carico del comparto di trasformazione si prevede la sistemazione dello svincolo lungo la SP 240 con Via per Cascina Scaravella mediante la realizzazione di una adeguata rotonda (progetto da coordinare con l'ente competente per la gestione dell'infrastruttura).