

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di intervento è localizzato ad est del nucleo centrale di Sedriano, lungo Via Europa.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito da un tessuto residenziale a media-bassa densità caratterizzata da edifici mono-bifamiliare; a sud dell'area vi sono la nuova caserma dei carabinieri e il nuovo complesso di attrezzature pubbliche.

L'area rappresenta il vecchio insediamento di un'azienda storica per il passato produttivo di Sedriano, vale a dire la fabbrica Borletti, ad oggi scarsamente utilizzata.

Ricadono al suo interno alcuni vincoli, dovuti per lo più alla fascia di rispetto della viabilità (tuttavia questa fascia interessa il limite esterno dell'ambito). Da tenere in considerazione durante il processo di trasformazione è la adiacenza con importanti funzioni pubbliche immediatamente poste a sud (caserma carabinieri e "parco delle scuole") di cui la progettazione dovrà tenere adeguatamente distanza e attuare tutte le soluzioni possibili per mitigare i possibili impatti negativi.

VOCAZIONE FUNZIONALE

Residenza e servizi alla residenza, attività terziarie, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: punto 1 - 3 - 5 Tab. A delle NdP del PdR



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale, a recuperare e restituire alla città un brano del tessuto edificato non più utilizzato per il suo scopo originario e a risolvere i problemi di degrado dovuti al suo inutilizzo.

La SLP massima insediabile deve essere suddivisa in proporzione alla volumetria esistente e gravante sulle diverse proprietà che compongono l'ambito.

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.

Preliminarmente alla realizzazione delle opere deve essere verificata la possibile compromissione di matrici ambientali da parte di attività pregresse e successivamente, qualora necessario, devono essere eseguite le indagini ambientali previste dall'art. 242 del D.lgs 152/06 (titolo V- bonifiche siti inquinati).

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul fronte orientale e settentrionale prevedendo adeguate alberature ed essenze arboree al fine di una mitigazione visiva/acustica e paesaggistica nei confronti del Parco Agricolo Sud Milano.

Obiettivo primario è quello di completare la fascia inedita lungo Viale Europa dando continuità alle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico e all'area verde pubblica posta a sud.

Data la contiguità dell'ambito con assi vari dovranno essere adottate misure di mitigazione delle pressioni ambientali (rumore, esalazione traffico veicolare anche pesante, polveri, a cui potenzialmente potrebbero essere esposti i futuri insediamenti, prevedendo l'interposizione di zone adeguatamente estese con funzione di "filtro" a diversa destinazione (verde, parcheggi).

INDICAZIONI PROGETTUALI

Nodo

Si prevede che il processo di trasformazione realizzi un incrocio a rotatoria per permettere l'accesso all'area commerciale



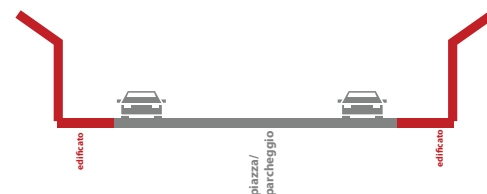
Fascia di mitigazione

E' necessario un collegamento nord-sud che crei continuità tra il verde attrezzato del parco delle scuole e la fascia di valore paesaggistico lungo Via Europa. E' possibile la piantumazione prevedendo l'innesto di arbusti o di alberature a basso fusto.



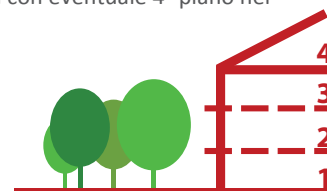
Spazi pubblici di collegamento

La distribuzione delle superfici fondiari residenziali deve avvenire avendo come perno centrale un sistema di spazi pubblici (piazza-parcheggi-aree pedonali) accessibile da Via Costa



Media densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media: in generale non superiore ai 3 piani con eventuale 4° piano nel sottotetto.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	31.500,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 22.000,00 mq
SLP prevista	max 19.000,00 mq
Superficie copertura (Sc)	max 10.000,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 6.500,00 mq
Altezza (H)	max 12,50 m
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 5.000,00 mq area verde min 3.000,00 mq
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI

L'accesso al comparto non residenziale dovrà avvenire prioritariamente dalla nuova rotatoria in Via Europa.

E' possibile prevedere la realizzazione di una nuova viabilità pubblica, che si sviluppi a partire da Via Costa (all'incrocio con Via Sidriano) e che si apra in uno spazio pubblico configurabile anche come piazza pubblica. Il parcheggio pubblico può essere realizzato in soprassuolo o, preferibilmente, nel sottosuolo anche con la possibilità di realizzazione di box privati.

Le superfici commerciali di vicinato saranno preferibilmente localizzate sulla/intorno la piazza ai piani terra degli edifici residenziali.