

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito di intervento è localizzato a sud-ovest del nucleo centrale di Sedriano, lungo Via Magenta.

Il contesto territoriale in cui si inserisce è costituito dalla presenza a nord del cimitero e da un edificato a medio-alta densità (in cui si alternano residenze e attrezzature pubbliche/private); ad ovest dell'ambito da un tessuto residenziale a media densità derivante dai recenti piani di lottizzazione.

Ricadono al suo interno alcuni vincoli, dovuti per lo più dalla fascia di rispetto del cimitero (riguardante la parte settentrionale dell'ambito) e dalla fascia di rispetto del canale villoresi (che taglia sostanzialmente l'ambito di due comparti ben distinti).

VOCAZIONE FUNZIONALE

Residenza e servizi alla residenza: punto 1 Tab. A delle NdP del PdR



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

L'intervento di trasformazione mira a completare il tessuto urbano di questo ambito territoriale e a proseguire le trasformazioni avvenute nel recente passato con l'attuazione dei Piani di Lottizzazione previsti dal PRG (tenendo in considerazione anche i PL adiacenti alla SP 11).

La fase attuativa dovrà stabilire una continuità tipologica e distributiva con le edificazioni circostanti e, più in generale, col tessuto residenziale che caratterizza tutta questa parte di città, realizzando al contempo un'ampia zona a verde a rispetto del cimitero.

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, in particolare modo la realizzazione delle rotatorie e della nuova strada di collegamento tra Via Magenta e la SP 11.

INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Il sistema di valorizzazione delle aree verdi deve mirare a creare un adeguato limite urbano sul fronte occidentale (verso Vittuone), a permettere una connessione ecologica tra il Parco Agricolo Sud Milano e l'area circostante il cimitero e, appunto, ampliare le aree verdi attorno il cimitero prevedendo la realizzazione di un verde attrezzato che sia caratterizzato da zone più di carattere naturalistico ed aree attrezzate dedicate al gioco e al relax.

Il processo di trasformazione deve caratterizzarsi, nel suo complesso, per l'alta compatibilità paesaggistica ed ambientale, non rappresentando un mero intervento di espansione residenziale ma al contrario rappresentare un intervento in cui la componente "verde" e il sistema degli spazi aperti e pubblici è l'elemento centrale attorno cui si distribuiscono gli insediamenti, spazi che dovranno pertanto spiccare per l'elevata qualità progettuale e delle soluzioni impiegate.

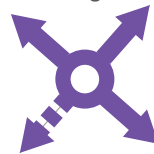
In considerazione dell'appartenenza dell'area negli Ambiti ad alta vulnerabilità degli acquiferi individuati dal PTCP di Milano, la progettazione degli interventi dovrà tener presente la difesa del suolo nonché del Canale Villosi che lo attraversa.

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.

INDICAZIONI PROGETTUALI

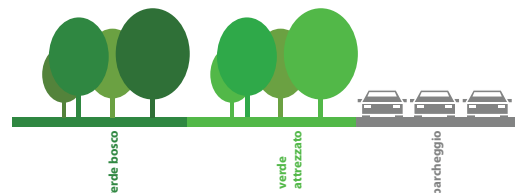
Nodo

Si prevede che il processo di trasformazione realizzi due incroci a rotatoria per permettere l'accesso all'area e un collegamento diretto tra Via Magenta e la S.P. 11



Spazi pubblici urbani

La trasformazione mira a dotare l'ambito urbano di una ampia area a verde: una zona, quella più prossima al cimitero e all'Istituto musicale Mirò a carattere più naturalistico, la parte invece più prossima alla nuova viabilità a carattere attrezzato per il gioco e il relax



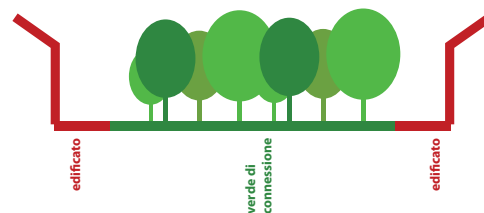
Medio-alta densità

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.



Fascia di connessione ecologica

La distribuzione delle superfici fondiarie residenziali deve avvenire avendo come perno centrale un sistema di spazi pubblici caratterizzati dalla forte naturalità e presenza di elementi vegetali che favoriscono il collegamento ecologico tra il Parco Sud e l'area a verde attrezzata posta a nord



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	50.000,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 18.000,00 mq
SLP prevista	max 10.000,00 mq
Superficie copertura (Sc)	max 8.500,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 5.800,00 mq
Altezza (H)	max 14,50 m
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 2.000,00 mq area verde min 30.000,00 mq
Modalità di attuazione	Pianificazione attuativa

DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI

Il processo di urbanizzazione di questo ambito dovrà prevedere la realizzazione, a suo carico, di due nuove rotatorie e di una nuova strada che permettano il collegamento diretto tra Via Magenta e la S.P. 11. Inoltre le superfici fondiarie si attesteranno lungo il prolungamento della viabilità esistente ad est dell'area.

Eventuali opere viabilistiche alternative alla rotatoria a sud dell'ambito dovranno essere supportate da idoneo studio viabilistico con il quale venga dettagliatamente dimostrata, mediante simulazione della distribuzione dei carichi veicolari, la capacità degli interventi di fare fronte ai nuovi flussi veicolari in relazione alle caratteristiche della rete veicolare locale e l'assenza di effetti negativi sulla mobilità a scala comunale.

La parte settentrionale dell'ambito, fino al Canale Villorese, dovrà essere adibita a verde (vista anche la presenza della fascia di rispetto cimiteriale): una parte sarà dotata di parcheggio pubblico a servizio delle aree gioco, una parte avrà più caratteri naturalistici ed ecologici.