

Scheda: AT_16_12118.pdf	Comune: Samarate
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: amb_tras.shp

Estratto Documento di Piano - Schede Ambiti di trasformazione

AMBITO DI TRASFORMAZIONE - ATS 1
Centro sportivo e attrezzature logistiche ricettive connesse



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

A Verghera, nella fascia a nord-est, in adiacenza al centro sportivo comunale, si trova un appezzamento di terreno di forma triangolare, delimitato sul lati dalla viabilità urbana (via Cascina Tangitt) e da una strada consorziale, mentre il terzo confina con il centro sportivo ed alcuni insediamenti residenziali di costruzione recente.

L'area si trova all'incrocio tra la via Cascina Tangitt e la nuova circonvallazione urbana.

L'area è individuata nel vigente PRG quale zona per servizi pubblici e attrezzature pubbliche di progetto destinata ad attrezzature sportive, verde pubblico e parcheggi

L'area interessata è oggi prevalentemente a prato con la presenza di una fascia boscata che dal margine est, lungo la strada campestre, si sviluppa con alcuni appezzamenti boschivi verso il margine urbano.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:

32.740 mq

L'area risulta attualmente così connotata:

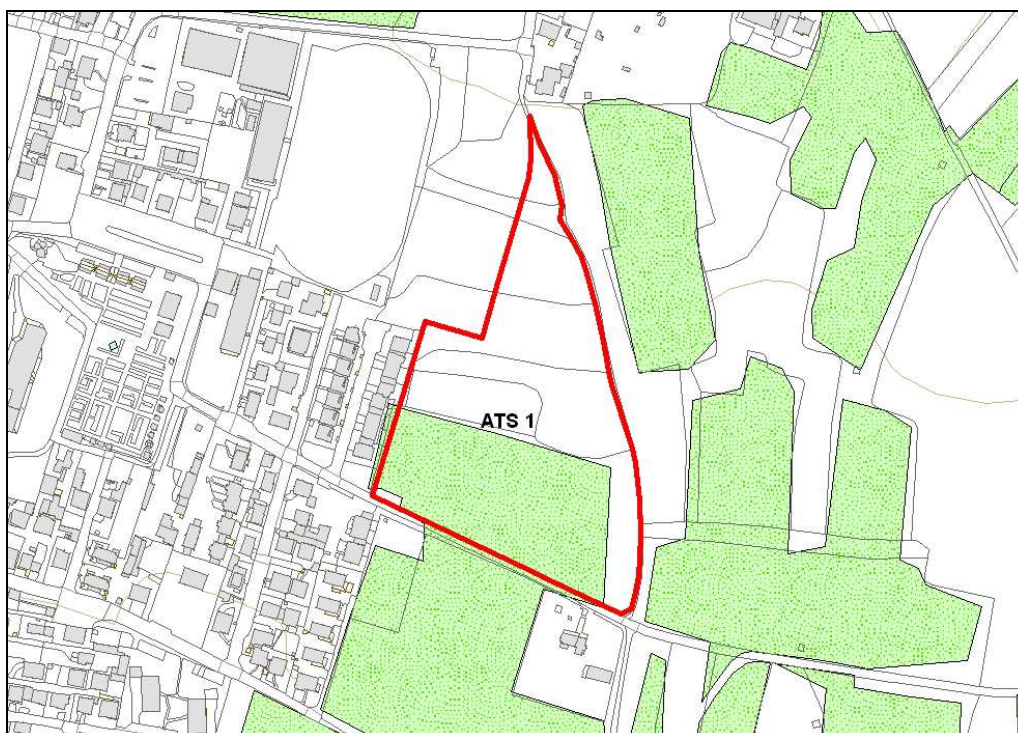
- Superfici a prato 21.128 mq
- Superfici boscata 11.612 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

L'Ambito risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 13.900 mq.

L'ambito risulta essere attraversato da un elettrodotto – Linea media tensione pensile, e comprende la relativa fascia cautelativa avente un'ampiezza di 12 mt (per lato) dalla linea elettrica. All'interno delle porzioni dell'Ambito interessate dalla presenza della fascia cautelativa, si applicano le prescrizioni contenute all'interno dell'art.50.5 NdA Piano delle Regole



Obiettivi generali e d'intervento

Il PGT promuove la realizzazione di un centro sportivo di iniziativa privata, integrato con strutture di natura ricettiva.

La nuova struttura sarà servita, oltre che da via Cascina Tangitt, dalla nuova circonvallazione il cui tratto terminale potrà essere realizzato quale standard qualitativo dell'intervento.

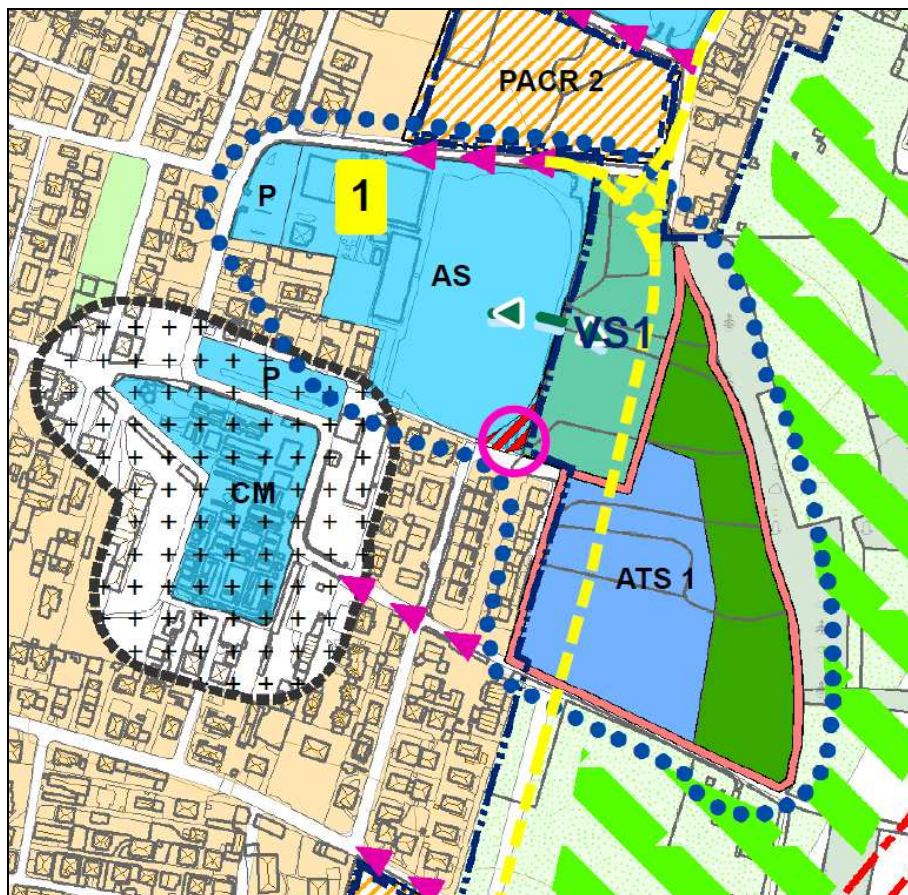
Le strutture di servizio, di interesse pubblico o collettivo (ad es. parcheggi, pubblici esercizi, ecc..), dovranno essere localizzate nella parte ovest dell'area, in prossimità della circonvallazione urbana, e progettate per garantire un'adeguata integrazione funzionale e di servizio con il centro sportivo pubblico.

Le strutture del centro sportivo, ed in particolare gli edifici destinati alle funzioni ricettive, dovranno essere collocati nelle aree libere verso il confine ovest dell'area.

Verso la zona est dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, con possibilità di fruizione ma priva di edifici e strutture destinate alle attività, con la conservazione e la riqualificazione della fascia boscata a margine della strada consortile.

La dimensione e la conformazione delle infrastrutture e delle attrezzature previste saranno determinate da un progetto unitario esteso all'intera area di intervento, che definisca le modalità e

gli eventuali lotti di attuazione, garantendo comunque la realizzazione unitaria delle infrastrutture di interesse pubblico, viabilità e i parcheggi, nonché delle fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica



Capacità edificatoria

Sono ammesse le destinazioni relative a:

- attrezzature sportive con relativi servizi integrati
- attività ricettive

La capacità edificatoria attribuita alle aree ATS 1 è così determinato:

- attrezzature sportive con relativi servizi integrati ITs di base = 0,15 mq/mq
- attività ricettive ITs di base = 0,05 mq/mq

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (parcheggi e viabilità) ed alle aree da conservare a verde, sia verde alberato fruibile che fascia boschiva di mitigazione ambientale lungo il margine est.

Modalità attuative

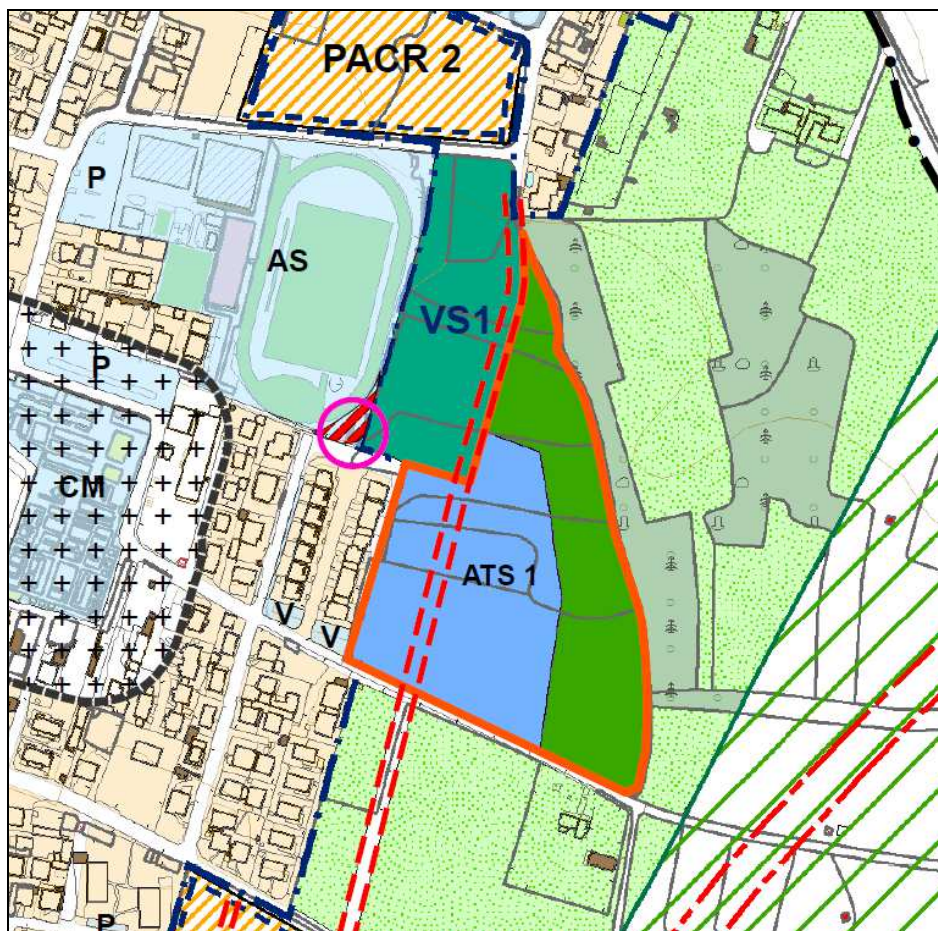
L'intervento di iniziativa privata dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo

Dovranno essere realizzate ad attrezzata aree a parcheggio nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, localizzate in posizione adeguata e opportunamente integrate con le aree di servizi del centro sportivo pubblico, sia sotto il profilo della sistemazione urbana, degli elementi di arredo, che delle possibilità di utilizzo.

Dovrà essere realizzata la viabilità relativa alla circonvallazione urbana nel tratto interno al comparto

Dovranno essere realizzati gli interventi di mitigazione ambientale di cui al punto successivo.



Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'intervento prevede il mantenimento di un'area a verde di mitigazione ambientale, con una fascia alberata con doppio filare di alberi lungo il margine est, eventuali recinzioni dovranno essere realizzate al limite interno di tale fascia.

Dovranno essere conservate a verde alberato, fruibili ma prive di edifici e di strutture, le aree come individuate nello schema sopra riportato.

Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente piantumate

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc;)
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica. A questo scopo occorrerà realizzare una fascia boscata di transizione verso est