

AT19 – Ippodromo**Ambito strategico: AS4 - Centri civici****Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Area di Trasformazione comprendente la superficie attualmente occupata dall'Ippodromo e dalle scuderie a servizio dello stesso.

Il progetto prevede il potenziamento delle strutture a servizio dell'Ippodromo e la dismissione delle scuderie con realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto abitativo esistente, la realizzazione di aree a parcheggio a servizio della residenza e delle attività sportive dell'Ippodromo e del Palaghiaccio, la risistemazione della viabilità afferente l'area d'intervento.



Compatibilità con il PTCP	Non ricade in ambito agricolo
Compatibilità con il PIF	Ricade parzialmente in zona boscata trasformabile
Compatibilità con vincoli	Non ricade in area vincolata
Classificazione geologica e sismica	<i>Classe 2Fgl</i>
Superficie territoriale (St)	171.400 mq.
Indice Territoriale Massimo	Volume esistente con la possibilità di convertire il volume delle scuderie esistenti con destinazione d'uso: Residenziale Commerciale di vicinato Turistico / Ricettivo
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	2.500 mq da destinare a Parcheggio. L'approvazione del P.I.I. deve essere preceduto dall'approvazione di un Progetto Unitario sul compendio dell'Ippodromo che definisca le strutture necessarie al potenziamento della funzione ippica e all'inserimento dell'equitazione e determini i volumi relativi. La quota restante fino al soddisfacimento dello standard, determinato in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito strategico.

Aree per infrastrutture viarie	Risistemazione del tratto di via Galdino da Varese afferente l'area di trasformazione
H. max	13,00 ml
RC rapporto di copertura	50%
Abitanti teorici	100
Modalità d'intervento	P.I.I. - Programmi integrati di intervento
Destinazioni d'uso non ammesse	Terziario / Direzionale Produttivo nocivo Produttivo Commerciale MSV primo livello Commerciale MSV secondo livello Commerciale MSV terzo livello Commerciale GSV Culto Agricenter Distributori di carburante Agricolo


Prescrizioni e Indicazioni di carattere generali:

- il progetto dovrà preliminarmente valutare i flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate, prevedendo se necessario le conseguenti opere di adeguamento della rete viaria (come ad esempio la risistemazione del tratto di via Galdino da Varese afferente l'area di trasformazione), e la dotazione di spazi a parcheggio a servizio delle funzioni insediate; approfondire attraverso apposito studio le possibili connessioni con la mobilità ciclistica e pedonale dell'ambito.

Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale:

- Il progetto dovrà privilegiare la concentrazione dei nuovi volumi edilizi con l'obiettivo di conseguire il minor consumo di suolo, in considerazione dell'alta densità del contesto edilizio circostante, con definizione verde urbano opportunamente strutturato all'interno dell'ambito, in connessione con le trame del verde limitrofo;
- L'intervento dovrà privilegiare l'applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici, dei servizi legati a questi e dei parcheggi, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale;

- l'intervento dovrà privilegiare l'applicazione di criteri qualitativi nella realizzazione dei parcheggi, ad esempio attraverso il mascheramento e l'equipaggiamento a verde;
- il progetto dovrà privilegiare il mantenimento delle aree boscate esistenti e le connessioni con il verde interno all'area di trasformazione;
- A seguito di variazione di destinazione d'uso, data la presenza di pregresse attività insalubri e quindi di possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, dovrà essere eseguita un'indagine preliminare sui parametri oggetto di possibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste, e conseguente certificazione dell'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi, prima dell'attuazione degli interventi di progetto.

