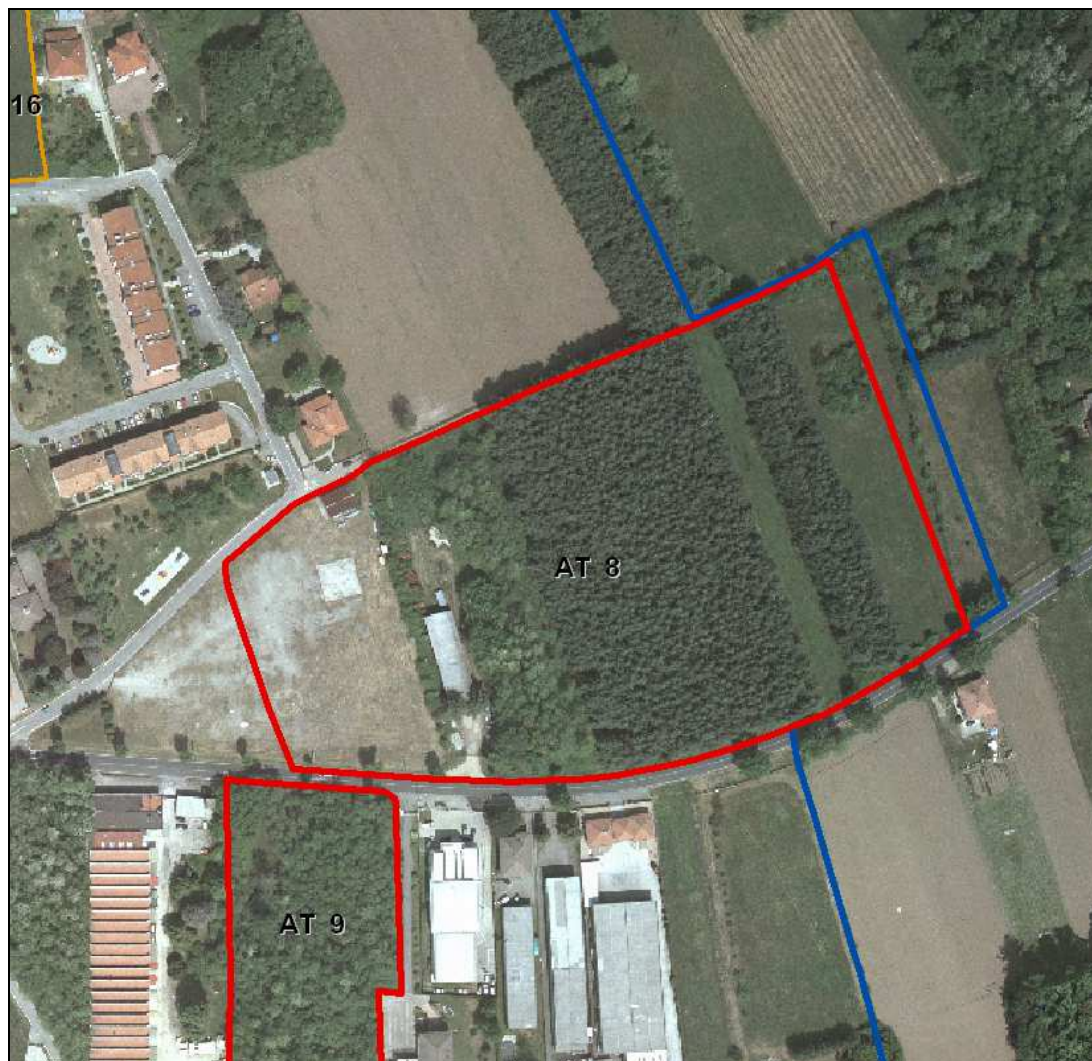


Ambito di Trasformazione AT 8

Polo sportivo Via di Vittorio Via dei Quadri



PARTE PRIMA:

Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito di trasformazione in oggetto è localizzato all'ingresso del centro urbano di Vergiate. E' delimitato a nord dalla strada consorziale dei Quadri, a sud dalla Strada Provinciale n.17 a ovest dalla costruenda Caserma dei Carabinieri e a est confina con la recinzione che delimitava l'ex allevamento di cani denominato "Nobili Nati".

L'area in passato, come si evince dall'ortofoto, era costituita in prevalenza da impianti boschivi, che solo di recente sono stati rimossi, e allo stato attuale si hanno varie destinazioni del suolo quali: incolto, coltivato, prato ecc. Su un lotto dell'area insiste un manufatto (tettoia) adibito a deposito.

L'area si inserisce in una zona completamente urbanizzata costituita da un tessuto insediativo misto, a nord palazzine di natura residenziale mentre a sud edifici utilizzati da attività artigianali.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito: 39.660 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a verde (prato, incolto, coltivato) 29.080 mq
- Area utilizzata in passato come deposito con la presenza di una tettoia 3.625 mq
- Area residuale della costruenda caserma 6.955 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Idrogeologico

L'area non è compresa in zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267.

Paesaggistico

L'area è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Geologico e idrogeologico

L'ambito è all'interno della Classe di Fattibilità 2/C Aree delle piane fluvioglaciali senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici, con soggiacenza medio – alta (15 – 30 m) della falda a medio – alta vulnerabilità.

Fognatura

L'ambito risulta servito da pubblica fognatura.

Zonizzazione acustica

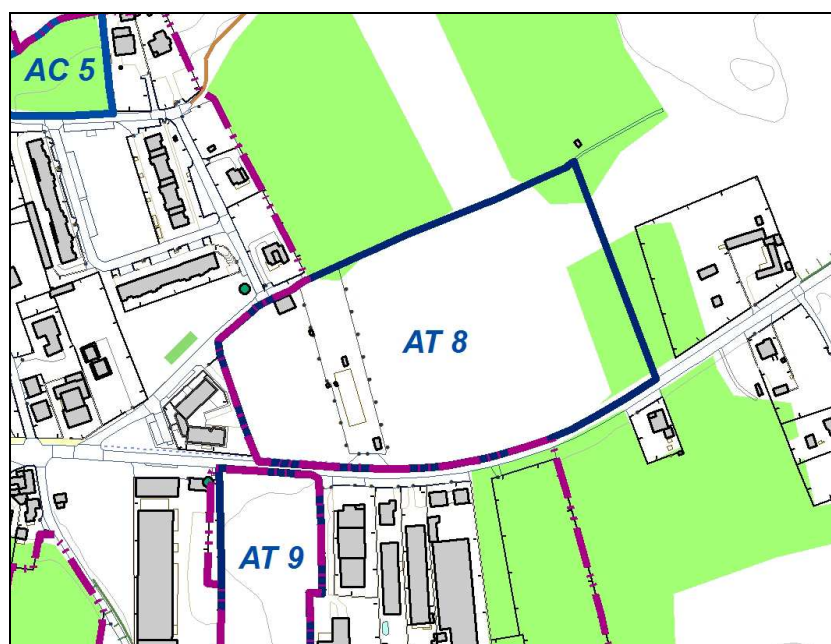
L'ambito è all'interno della Classe III – Aree di tipo misto

Parco del Ticino

L'area risulta all'interno del perimetro IC. .

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Parte dell'area è inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 3.775 mq.



Ambito di Trasformazione AT 8 con Ambiti agricoli PTCP

Stato della pianificazione vigente

Il PRG vigente classifica parte dell'ambito come area Standard e parte come zona C2 Parco del Ticino.

PARTE SECONDA:

Indirizzi di pianificazione e prescrizioni di intervento

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

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

Attraverso l'attuazione dell'ambito l'Amministrazione comunale intende delocalizzare la struttura sportiva del campo da golf su pista (denominato "Mini-Golf"), attualmente sita nel centro di Vergiate, al fine di garantire una migliore fruizione e ammodernamento dell'impianto stesso.

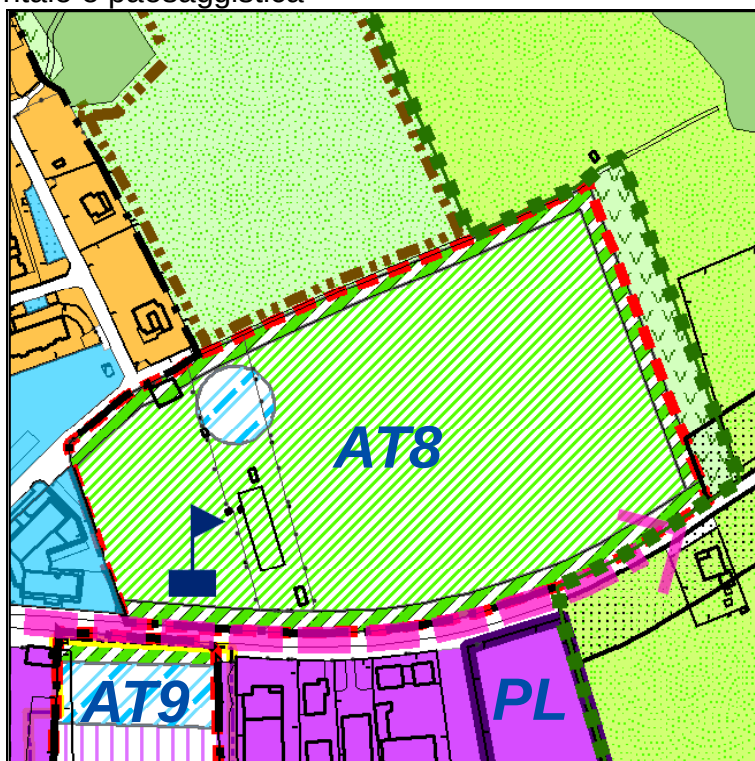
Il progetto prevede, oltre allo spostamento/realizzazione del nuovo "Mini-Golf", la realizzazione di un centro sportivo di natura privata con strutture sia coperte che all'aperto. Il centro privato dovrà prevedere oltre alle aree per le attività sportive adeguati spazi a parcheggio e a verde, e garantire una viabilità interna all'ambito.

All'interno del centro sportivo si prevede inoltre l'integrazione con strutture di natura ricettiva e commerciale, direttamente connesse alle attività sportive.

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 circoscrizione urbana, e progettate per garantire un'adeguata integrazione funzionale e di servizio con il centro sportivo pubblico.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione paesaggistica e ambientale, localizzata al confine con le aree agricole ed in fronte alla strada provinciale.

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

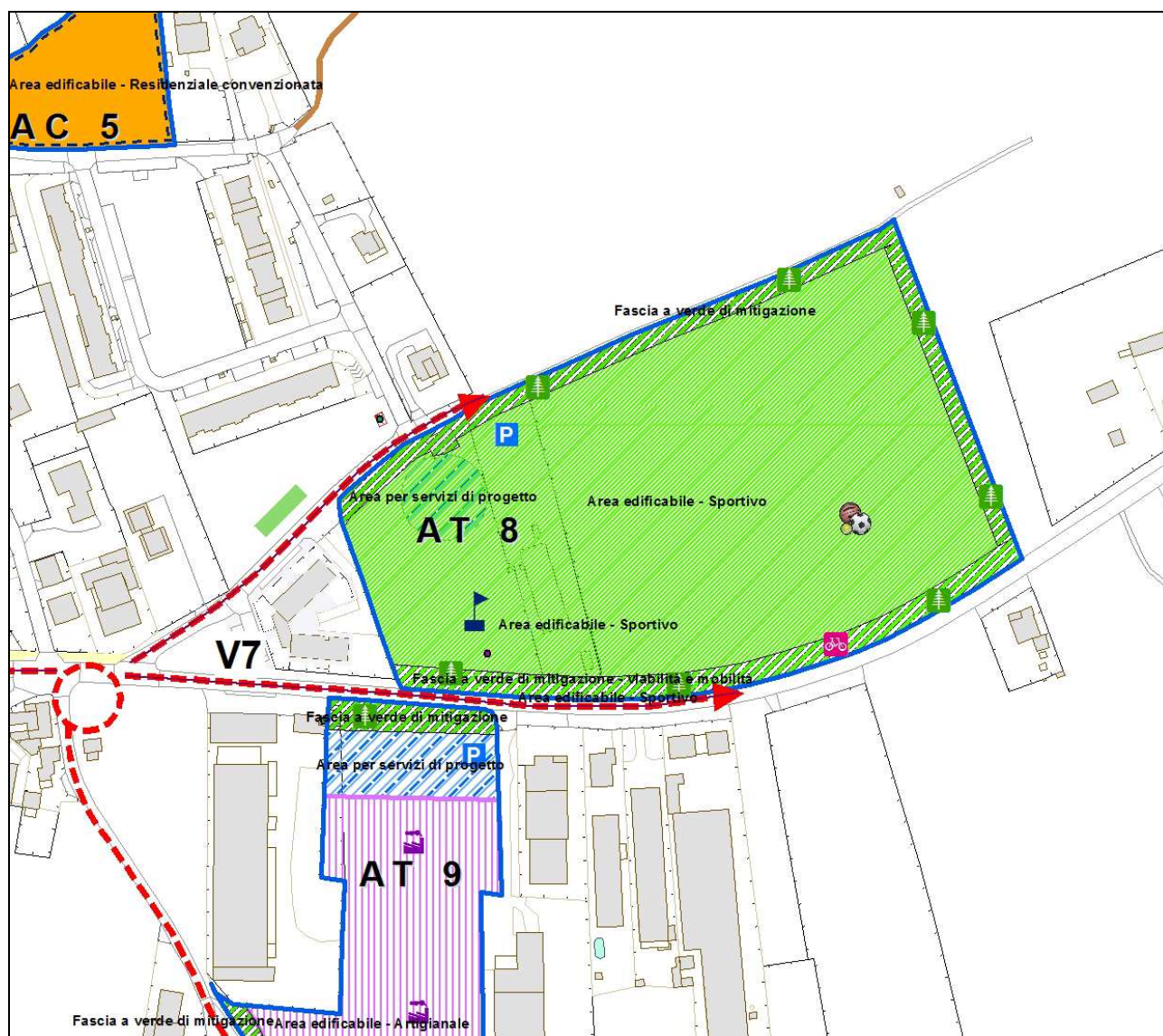
Sono ammesse le destinazioni relative a:

- attrezzature sportive con relativi servizi integrati
- attività ricettive/commerciali complementari al centro sportivo

La capacità edificatoria attribuita è così determinata:

- L'indice I_{ts} di base = 0,15 mq/mq
- L'indice I_{tcp} massimo = 0,05 mq/mq
- H_m = 12,00 ml

L'indice I_{ts} 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. L'intervento prevede la realizzazione dell'impianto sportivo di Mini-golf, all'interno dell'area di intervento, attraverso l'attribuzione di diritti edificatori derivati dall'applicazione dell'indice I_{tcp} previsto per il comparto.



Modalità attuative

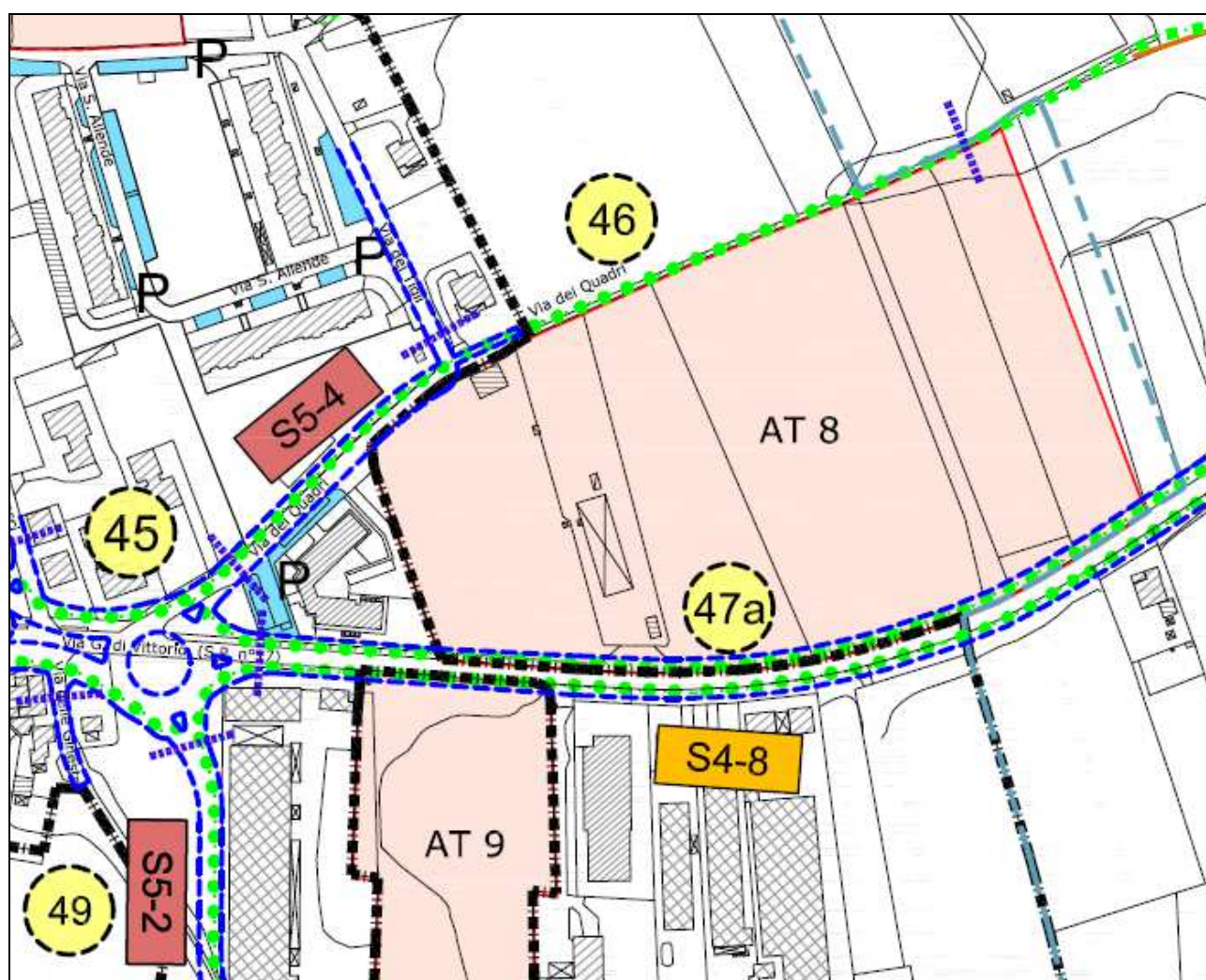
L'intervento di iniziativa privata dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Viabilità e mobilità

L'area dovrà avere accesso da via dei Quadri, per la quale, a carico dell'intervento, si dovrà prevedere la formazione di rotatoria compatta in corrispondenza dell'accesso al comparto e la riqualificazione della stessa Via dei Quadri, che dovrà avere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezione S5-4 fino all'intersezione con la SP 17. Si prescrive inoltre la cessione delle aree poste a sud del comparto, a margine della via di Vittorio (SP 17), funzionali a garantire la possibilità di realizzare un percorso ciclo-pedonale e la riqualificazione della SP 17 medesima che dovrà assumere caratteristiche di strada di 4° livello con schema sezione S4-8. Pertanto le recinzioni dovranno rispettare gli arretramenti dei nuovi calibri stradali nonché le distanze dei fabbricati dovranno essere misurate rispetto a tale allargamento

Si prevede una compartecipazione a carico del comparto medesimo per l'adeguamento dell'intersezione tra via Di Vittorio (SP 17) / via dei Quadri / via Gramsci / via Uguaglianza / via delle Ginestre, da attuarsi mediante formazione di rotatoria.

Lo schema di viabilità relativo all'adeguamento dell'intersezione, alla riqualificazione di Via Di Vittorio e di via dei Quadri, nonché del comparto è individuato negli elaborati grafici di PGT (Tavola DP C 3_2b) di cui si riporta stralcio.



Standard qualitativo

Dovranno essere realizzate ad attrezzata aree a parcheggio nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, localizzate in posizione adeguata.

Dovrà essere realizzata la viabilità relativa alla sistemazione della strada di accesso al comparto.

Dovranno essere realizzati gli interventi di adeguamento stradale per la realizzazione di un percorso ciclabile e pedonale, lungo il fronte di via di Vittorio e le fasce a verde di mitigazione lungo il perimetro dell'area di intervento, secondo lo schema indicativo di progetto.

Le aree destinate al trasferimento delle strutture sportive/ricreative del Minigolf, dovranno interessare un'area di superficie non inferiore a 5.000 mq e dovrà essere garantita la realizzazione del nuovo impianto del Mini-golf.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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. da verificare secondo le indicazioni riportate nella *"Check list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa"* allegata alle norme del DdP – PdR e PdS).

- 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.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti all'interno dell'area a parcheggio e a bordo strada.