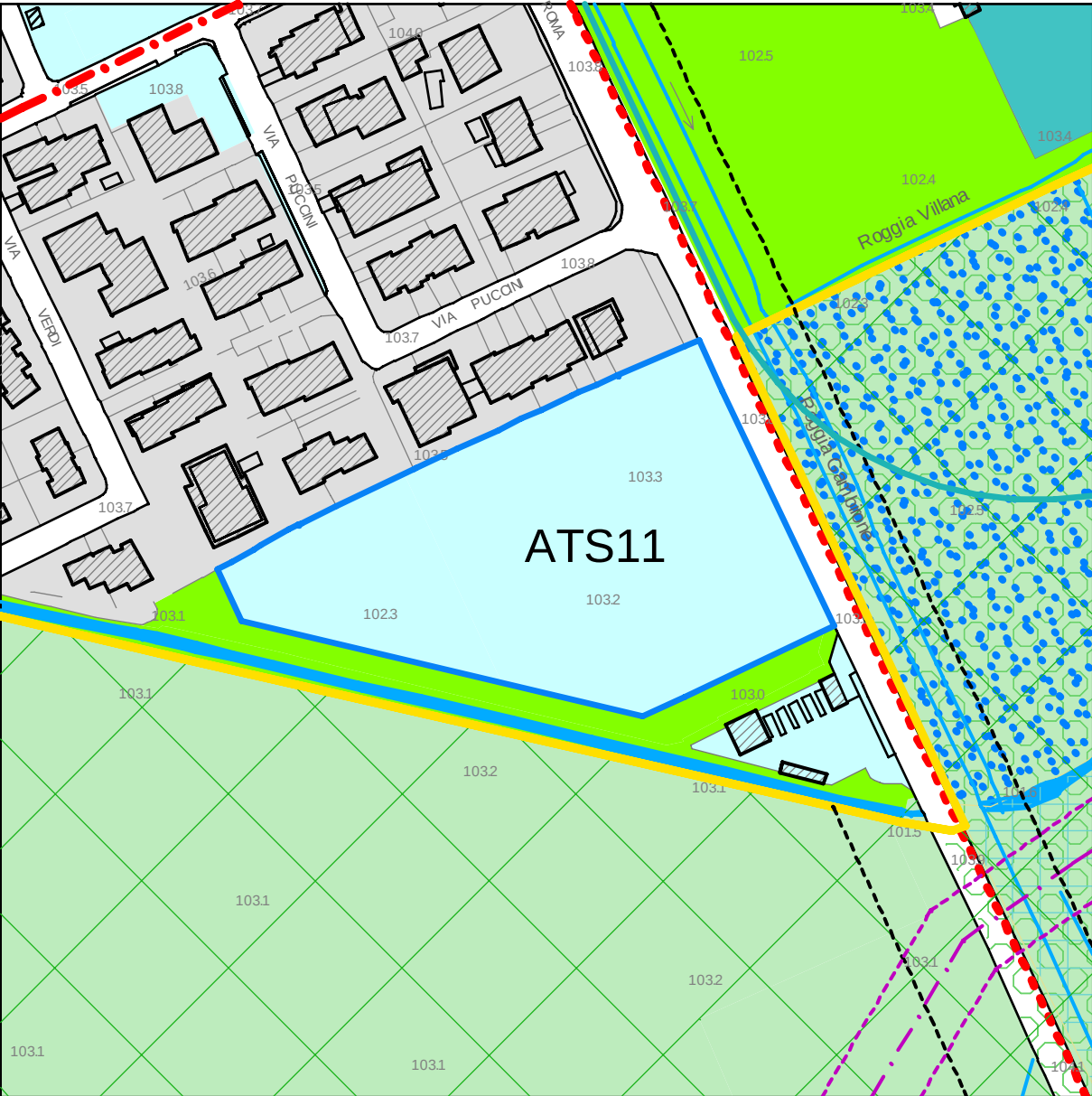




Criteri e indirizzi specifici per l’ **Ambito di Trasformazione “ATS11” per Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (area per attività ludico-sportive e verde pubblico).** *Area individuata dal Piano dei Servizi*

Descrizione

L’ambito, di forma trapezoidale, è situato a sud dell’abitato di Bettola, fra l’edificato di via Puccini e l’ecocentro di via Roma, delimitato ad est dalla via Roma stessa ed a sud-ovest dalle aree a verde marginali al Cavo d’acqua def. “Cerri”.
Si tratta di un’area libera, priva di edificazioni, generalmente destinata a prato, prato/incolto e rada vegetazione spontanea. In detta area non risulta riconoscibile una sedimentazione storica di usi e dinamiche agricole ed insediative di tipo rurale.
Ricomprensive aree di proprietà Comunale.
Data la sua collocazione, in diretta prossimità con l’abitato di Bettola ed al margine delle aree del Parco Agricolo, è caratterizzata da una specifica “vocazione” urbanistica per l’accoglimento di interventi di “transizione” fra il tessuto edificato (a cui è posta al servizio) e l’ambiente naturale agricolo, lungo la principale via di collegamento fra gli abitati di Calvignasco e Bettola.

Superficie dell’ambito

Circa **11.043 mq** totali, fatta salva più precisa misurazione in sede di pianificazione attuativa.

Vincoli

Non interessato da particolari vincoli

Obiettivi di intervento

Potenziamento della dotazione di aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico e/o generale, al servizio della popolazione residente, rivolta in particolare a settori della popolazione in età adolescenziale/giovanile, per l’incremento delle possibilità di attività ludico/sportive nel territorio comunale.
Realizzazione di un’area comprendente attrezzature e strutture (anche coperte e/o chiuse) per attività di tipo ludico-sportive (come ad esempio: campo di calcetto, campo pallacanestro, campo pallavolo, campo beach-volley, area “cross training”, area “street workout”, area fitness, ecc.) completata dalle necessarie pavimentazioni tecniche, percorsi pavimentati, arredi, impianti ed attrezzature di servizio e supporto.
Eventuale realizzazione di fabbricato per servizi igienici, ufficio custode, punto ristoro/bar e deposito attrezzature (se funzionale alle attività insediate).
Realizzazione di un parcheggio pubblico, funzionale alle attività svolte ed alla fruizione con mobilità “lenta” dei vicini territori agricoli.
Formazione di un’ampia area verde: “Parco urbano – verde pubblico”, di almeno 2.500 mq, prevalentemente naturale, per la connessione tra i territori del Parco Agricolo e l’ambiente urbano, in cui realizzare anche “orti urbani” per i cittadini. Detta area a parco dovrà essere dotata di idonei impianti vegetali con funzione di mitigazione della restante porzione verso il paesaggio agricolo.

Destinazioni consentite

Fatte salve le definitive previsioni dello specifico progetto (qualora l’intervento sia realizzato tramite iniziativa pubblica diretta) o del redigendo Piano Attativo, (se l’intervento è realizzato d’iniziativa privata o congiunta) in questo Ambito di Trasformazione sono in linea di massima previste le seguenti destinazioni (come classificate nelle presenti norme di attuazione):

- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”
- 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:
- 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.

- 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
- 3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport, comprese le aree ricreative per il tempo libero, ecc.

- 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”
- 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

Nell’Ambito, ad esclusione della porzione individuata quale “*Parco urbano – verde pubblico*”, potrà essere insediata anche un’attività di somministrazione di alimenti e bevande (es.: bar – tavola fredda) strettamente pertinente e correlata con le attività insediate.

Possibilità edificatoria

La realizzazione delle attrezzature e degli edifici consentiti in questa area non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito dall’organo comunale competente in sede di approvazione dello specifico progetto, che potrà anche prevedere la copertura e/o la chiusura delle strutture ludico/sportive, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, fatto salvo quanto definito al comma successivo.

Nella porzione individuata quale “*Parco urbano – verde pubblico*”, avente una superficie di almeno 2.500 mq, dovranno essere privilegiate le sistemazioni a verde, quindi (in tale porzione) non potranno essere realizzati i campi da gioco o posizionate attrezzature per il fitness e l’allenamento (con le relative aree pavimentate), non potranno essere realizzati edifici e/o altre strutture con elevato impatto volumetrico; in detta area potranno essere collocate solo piccole “attrezzaute di servizio” connesse alla fruizione del Parco stesso, nonché realizzati gli “orti urbani”, con le relative attrezzature impiantistiche e piccoli manufatti di servizio.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore alla metà dell’ Altezza (H) degli eventuali edifici in progetto con minimo di ml 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza fra edifici (De) non inferiore all’ Altezza (H) del fabbricato eventualmente in progetto con minimo di ml 10,00.

Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

- In caso di iniziativa pubblica diretta
- Progetto edilizio ai sensi del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, “*Codice dei contratti pubblici*”.
- In caso di iniziativa congiunta Comune/Privati:
- Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all’art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.; (la convenzione dovrà inoltre stabilire quali interventi il comune intenderà, eventualmente, eseguire direttamente).

Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Non necessarie se l’intervento sarà eseguito a seguito di iniziativa pubblica diretta e quindi previo progetto edilizio, redatto ai sensi del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, “*Codice dei contratti pubblici*”, ferma restando la previsione di messa a dimora - nelle aree di parcheggio - di almeno un albero ogni 5 posti auto.

In caso di iniziativa congiunta Comune/Privati il Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere definito mediante le *Previsioni planivolumetriche di dettaglio* di cui al precedente articolo 42, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Le trasformazioni urbanistico–edilizie previste dal Piano Attuativo dovranno avvenire nel rispetto di dette *Previsioni planivolumetriche di dettaglio*, fatta salva la possibilità consentita al precedente articolo 42 che le Norme di attuazione del Piano Attuativo stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Opere di urbanizzazione e aree pubbliche o di uso pubblico all'interno dell'ambito.

Secondo quanto stabilito dall'organo comunale competente in sede di approvazione dello specifico progetto, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare

Opere di urbanizzazione all'esterno dell'ambito.

Secondo quanto stabilito dall'organo comunale competente in sede di approvazione dello specifico progetto, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare

Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

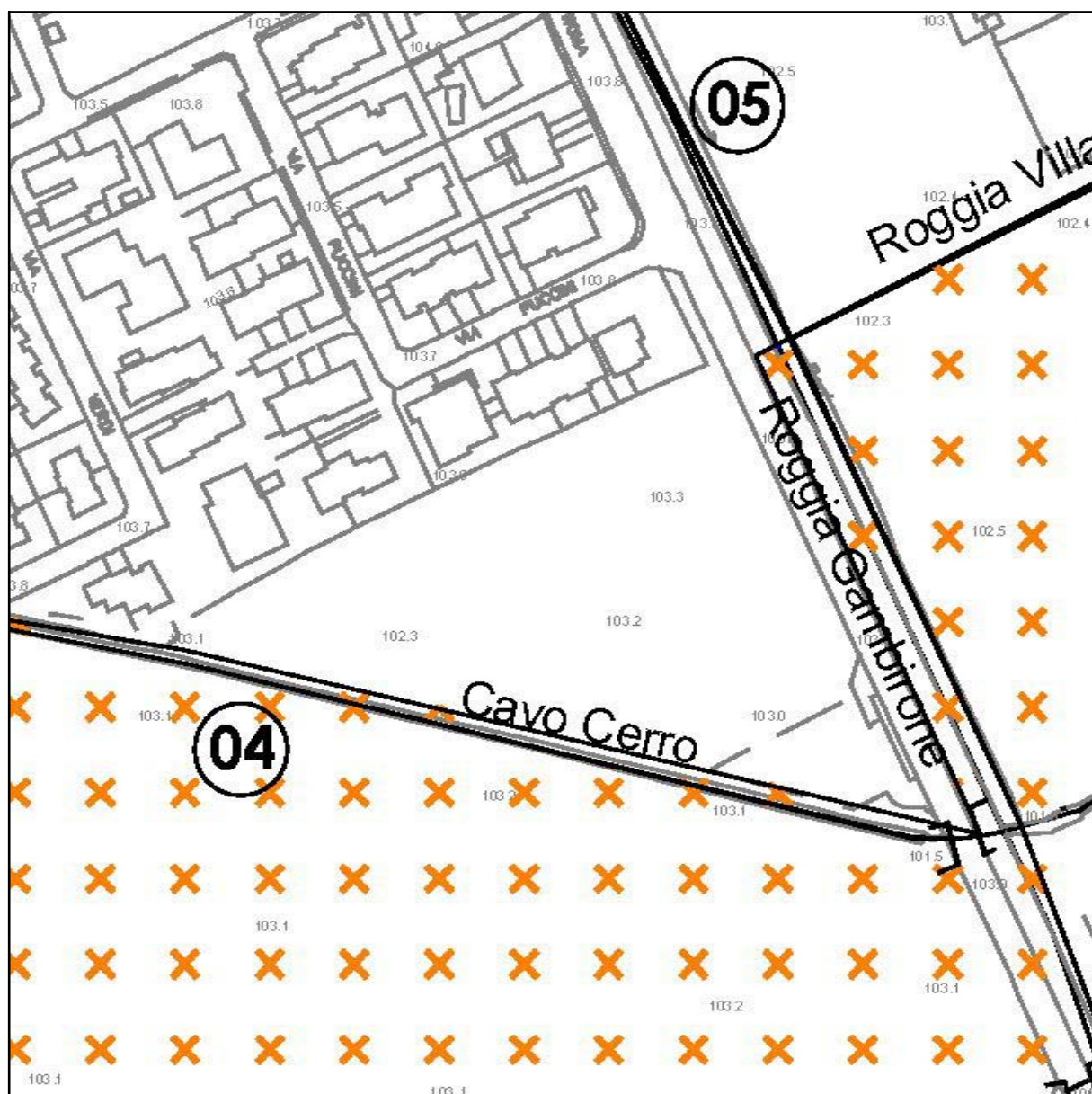
Realizzazione di un'area con attrezzature per attività ludico-sportive nella porzione rivolta verso la via Roma, su cui si affaccerà l'area a parcheggio; l'area attrezzata per attività ludico/sportive sarà direttamente connessa ad un'ampia area a verde pubblico (da realizzare nella porzione trapezoidale di più ad ovest), prevalentemente naturale con idonei impianti vegetali di mitigazione verso gli ambiti agricoli a sud/sud-ovest, per la connessione tra i territori del Parco Agricolo e l'ambiente urbano, in cui è possibile realizzare anche "orti urbani" per i cittadini.

Vedi anche la specifica scheda planimetrica allegata ai presenti *Criteri e indirizzi*, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere una diversa articolazione, pur garantendo la superficie minima destinata a "*Parco urbano – verde pubblico*" di almeno 2.500 mq,.

Obiettivi di qualità paesistica

Creazione di un'area di connessione paesaggistica tra i territori del Parco Agricolo e l'ambiente urbano edificato, in cui la realizzazione delle strutture ludico/sportive e l'eventuale realizzazione degli "orti urbani" contribuisce ad integrare, con gradualità, i diversi tessuti.

Creazione di fascia a verde di mitigazione lungo i fronti sud/sud-ovest dell'ambito; in detta area potranno essere realizzati gli interventi di ripiantumazione finanziati grazie ai contributi derivanti dall'applicazione dell'art. 42, c. 2-bis della l.r.12/2005 (ndr.: interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto).



--- Confine amministrativo

RETICOLO di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi (D.g.r. n. 5714/2021 - All. C)

==== Fascia di Rispetto ai sensi della D.g.r. n. 6037 del 19/12/2016; DCE n. 182/2016

01 Roggia Ticinello Occidentale

02 Roggia Tolentina

RETE IDROGRAFICA MINORE di competenza del Comune

==== Fascia di Rispetto ai sensi del R.D. n. 523/1904; larghezza di 10 m da ciascuna sponda

09 Fontanile Archinto

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

D.lgs. 152/2006 - Art. 94; DGR 15137/1996 e 12693/2003



Pozzo comunale, relativa num. ufficiale
Area di Tutela Assoluta (raggio pari a 10m);
Area di Rispetto (raggio pari a 200m-criterio geometrico)

AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.
Estratto TAV. 05 - CARTA DEI VINCOLI

ALTRI VINCOLI AMBIENTALI

PARCO AGRICOLO SUD MILANO - D.G.R. n. VII/818 del 03/08/2000



Perimetro del Parco in territorio comunale

Vincolo Paesaggistico - D.lgs. n. 42/2004, Art. 142



Ambito tutelato in territorio comunale; distanza di 150m dalle sponde
(Roggia Tolentina-dal confine con la Provincia di Pavia; Roggia Ticinello)