

|                                                    |                                  |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Scheda:</b> AT_13_015165.PDF                    | <b>Comune:</b> Ozzero            |
| <b>Layer informativo:</b> Ambiti di trasformazione | <b>Shape File:</b> AMB_TRASF.shp |

### AMBITO N. 13 – CENTRO POLISPORTIVO



#### Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

##### **Stato attuale**

L'Ambito è localizzato in un'area posta a ridosso del limite est del nucleo abitato principale di Ozzero, compreso tra la la Sp 183, la Strada Comunale per Bugo e il centro sportivo comunale. Si tratta di un'area libera che si colloca oltre il perimetro attuale dello sviluppo insediativo urbano tracciato dalla strada provinciale.

Il P.R.G. vigente, prevedeva per l'area la realizzazione di un nuovo comparto insediativo residenziale da attuarsi mediante Piano Attuativo, con la presenza di una Zona C2 "Espansione residenziale, di un'ampia porzione a "Zona Verde Pubblico", la creazione di parcheggi, e la realizzazione di una viabilità interna al lotto di collegamento con la rete infrastrutturale presente.

##### **Dati di superficie**

1. Superficie territoriale dell'Ambito mq 27.700

##### **Vincoli territoriali**

1. L'area dell'intervento è compresa all'interno dell'"Area di rischio archeologico" e dell'Area di rispetto archeologico" individuata dal PTCP Provinciale.
2. L'Ambito è interamente compreso nella Zona I.C. "Zona di iniziativa comunale" del Parco del Ticino, ed interessato per una piccola parte dalla fascia di rispetto dei pozzi pubblici.

##### **Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa**

1. L'obiettivo del piano è contenere l'espansione insediativa residenziale entro il perimetro della circoscrizione e prevedere sull'area un intervento volto alla conservazione del verde e del paesaggio mediante un utilizzo dell'area per attrezzature sportive e ricreative che si possa integrare in termini di funzionalità e complementarietà con il centro sportivo pubblico di cui è previsto l'ampliamento sia in termini di superficie che funzionale.
2. Gli indirizzi per la pianificazione sono:
  - Prevedere un'edificazione di basso impatto e di dimensione contenuta prevedendo opportune mascherature ed integrazioni arboree atte a garantire un passaggio graduale dell'edificato verso le zone agricole
  - Insediare funzioni di natura ricreativa e ricettiva, con strutture ed attrezzature atte a valorizzare l'ambiente circostante, creando opportune sinergie con l'impianto sportivo limitrofo.

- Conservare ineditata l'area trapezoidale posta a nord dell'ambito tra la roggia ed il centro sportivo.
- Conservazione di una fascia di adeguata dimensione a tutela dei corsi d'acqua che interessano l'area.

### **Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo**

#### **Modalità di intervento**

- Nuova edificazione di edifici per le strutture ricettive a supporto delle attrezzature sportive e ricreative che verranno realizzate nell'area da localizzarsi verso la strada provinciale contenendo l'impatto paesaggistico verso le aree agricole
- Possibilità di realizzazione di attrezzature all'aperto per le funzioni sportive e ricreative, tali strutture non potranno superare come superficie pavimentata il 40% della superficie dell'area.
- Formazione di una cortina vegetale al margine dell'insediamento verso le zone agricole, con funzione di mitigazione paesistico/ambientale facendo riferimento per le tecniche ed i criteri realizzativi previsti dal Repertorio B allegato al PTCP.

#### **Destinazione d'uso**

1. Sono ammesse le funzioni principali di attrezzature sportive e ricreative e attrezzature ricettive a supporto delle attività insediate.
2. Non sono ammesse le destinazioni residenziali, produttive, commerciali e terziario direzionali

#### **Capacità edificatoria dell'intervento :**

1. Per la determinazione della capacità edificatoria complessiva da attribuire all'ambito, si ritiene opportuno attribuire un indice territoriale complessivo pari a 0,25 mc./mq. Parte di tale capacità edificatoria, per una quota non superiore al 35% potrà essere utilizzata come capacità teorica da trasferire quale incremento delle possibilità edificatorie di altri comparti nei quali è ammessa tale possibilità, a fronte della cessione in tutto o in parte, in proporzione alla capacità edificatoria trasferita, dell'area confinante con il centro sportivo pubblico per possibili futuri ampliamenti dello stesso.
2. La superficie coperta degli edifici destinati ad ospitare le funzioni principali non potrà essere superiore al 5% della superficie complessiva dell'area.
3. E' inoltre ammessa la realizzazione di strutture aperte che non costituiscono volume per una superficie coperta complessiva non superiore al 10% della superficie complessiva dell'area

$$St = 27.700 \text{ mq}$$

Volume max edificabile pari a 6.925 mc. (comprensivo della quota di capacità edificatoria teorica per la quale è ammesso il trasferimento ad altri comparti relativi esclusivamente ad ambiti di trasformazione, mediante meccanismi perequativi)

$$Rc = 40\%$$

$$Rv = 30\%$$

$$Hm = 8,50 \text{ mt.}$$

$$Hp = 2 \text{ piani f.t.}$$

$$Dc = \frac{1}{2} H \text{ con minimo di } 5,00 \text{ metri, salvo convenzione con il confinante,}$$

$$Ds = 7,50 \text{ mt per calibro stradale fino a mt. } 15,00$$

$$10,00 \text{ mt per calibro stradale oltre mt. } 15,00$$

E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS.

$$De = \text{pari ad } H, \text{ con minimo } 10,00 \text{ mt.}$$

Possibilità mantenimento distanze inferiori tra i fabbricati all'interno del comparto

|     |   |                                                                                                         |
|-----|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |   | Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene. |
| Sp  | = | 1,00 mq per ogni 3 mq di Slp edificata                                                                  |
| Stn | = | come stabilito nel Piano dei Servizi                                                                    |

#### **Aree in cessione per attrezzature e servizi di urbanizzazione secondarie**

1. Oltre all'area che potrà essere interessata dalla cessione all'amministrazione pubblica per un futuro ampliamento del centro sportivo pubblico in forza dell'utilizzo di meccanismi perequativi di trasferimento del volume, dovrà essere realizzato un parcheggio pari a circa 1.000 mq., pubblico o asservita ad uso pubblico.

#### **Opere di urbanizzazione**

1. Sistemazione dell'area a parcheggio e realizzazione di marciapiede e pista ciclabile lungo la strada provinciale 183

#### **Pianificazione attuativa**

- 1 L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo unitario esteso all'intero Ambito