

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT02

Inquadramento

L'ambito chiude e delimita il territorio già urbanizzato posto a nord-ovest del paese e risulta confinante con la grande area agricola pianeggiante del complesso storico della Cascina Bovera costituente un'unità di paesaggio di notevole valore paesaggistico.

I lotti costituenti l'ambito di trasformazione sono sostanzialmente già serviti da infrastrutture viarie: infatti, questi si attestano in parte sulla strada provinciale S.P. 19 (denominata viale Petrarca) e in parte sulla via Regone. L'ambito in questione si attesta per due lati su un'area di completamento già edificata di carattere residenziale pubblico (edilizia convenzionata, edilizia economica e popolare e presenta al suo interno una struttura esistente a carattere sportivo. In prossimità di tale struttura, esterna all'ambito, risulta esistente una zona di carattere artigianale/industriale.

La finalità per l'attuazione di tale ambito è quello di riorganizzare tutte le strutture sportive presenti nel paese concentrando anche altre funzioni a carattere sportivo, allo scopo di soddisfare alcune esigenze emerse negli incontri pubblici con la popolazione.

Area per lo più non edificata che presenta una sola struttura sportiva. Per parte dell'area il comune chiede lo stralcio dall'ambito agricolo (ex zone E3: *agricole idonee a future destinazioni insediative di rilevanza comunale*). La zona nord dell'ambito, confinante con l'area sottoposta a tutela idrogeologica, sarà destinata alla raccolta differenziata dei Rifiuti Solidi Urbani.

Fattibilità geologica

Sottoclasse 3b – Area ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero:

In tale classe ricade il settore pianeggiante del territorio comunale contraddistinto da depositi alluvionali e fluvioglaciali.

Geomorfologia:

- processi: aree stabili con attività bassa o nulla o realmente limitata.
- acclività: da media nei settori terrazzati a nulla nei settori di pianura.

Idrogeologia:

falda potenzialmente non interagente con la porzione più superficiale del suolo, salvo che per interventi edilizi che prevedono piani seminterrati; possibili infiltrazioni dalle superfici.

Caratteri limitanti:

elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale ancorchè non utilizzato per l'approvvigionamento idropotabile. Rischio elevato di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero libero per asportazione della zona non satura sommatiale.

Specifiche costruttive interventi edilizi:

sono ammesse tutte le categorie di opere edilizie e infrastrutturali (C.G.1-C.G.2-C.G.3)

Obiettivi

La ri-definizione dell'ambito, che già rivela la sua vocazione nella presenza di una struttura sportiva, ha lo scopo di riorganizzare e razionalizzare tutte le strutture per lo sport presenti sul territorio comunale inserendole in un progetto di più ampio respiro, capace di soddisfare le esigenze emerse durante gli incontri pubblici tenuti con la popolazione di San Colombano.

- Dotazione di altre attrezzature sportive regolamentari all'aperto (calcio, tennis, pallavolo, pallacanestro, ecc.);
- dotazione di strutture di supporto all'attività sportiva (piscina, palestra, spogliatoi...);
- inserimento delle strutture in un progetto a scala urbana (grande parco attrezzato, fruibile e polivalente);

- realizzazione di una pista ciclo-pedonale che consenta di usufruire dello spazio verde attrezzato che si articola tra le strutture sportive e che, allo stesso tempo, possa operare una connessione dell'ambito AT02 con altri ambiti di trasformazione AT01 e AT03: il valore aggiunto sta nella qualità del percorso che collega due poli rilevanti – quello ludico-sportivo (AT02) e quello termale (AT03) dell'ambito delle Gerette;
- realizzazione di area per la raccolta differenziata di livello comunale;
- dotazione idonea di parcheggi.

Prescrizioni per la progettazione

Contenimento dell'altezza degli edifici e dell'indice di utilizzazione fondiaria, coerentemente a quanto strettamente necessario alle strutture sportive compatibilmente con l'inserimento ambientale e il contesto paesaggistico del sito. Mitigazione dei volumi mediante l'alternanza di aree vegetazionali e aree a verde opportunamente dislocate e adeguati spazi filtro ad alto contenuto vegetazionale (filari, fasce tampone boscate).

In relazione alla nuova zonizzazione acustica, coerente con le nuove previsioni di piano, dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di clima acustico, ove previsto ai sensi dell'art. 8, L. 447/95 e s.m.i.

Inoltre particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri tipologici, in relazione alla zona residenziale appena confinante.

Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che consenta l'attraversamento dell'ambito quale sistema di connessione con altri ambiti di trasformazione AT01 e AT03 e con altri percorsi ciclopedonali esistenti. L'ambito di trasformazione verrà attuato a mezzo di pianificazione esecutiva con tipologia adeguata anche per singola area funzionale.

Si ritiene auspicabile la redazione di un progetto preliminare globale di più ampio respiro. Si rimanda all'allegato schema progettuale.

Altre Prescrizioni di carattere ambientale:

per le opere di mitigazione e compensazione di carattere ambientale si intende qui integralmente riportato il Repertorio B – *Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale* - quale allegato al PTCP vigente della Provincia di Milano e di altri eventuali Repertori vigenti al momento della presentazione del Piano Attuativo. Nell'intervento progettuale di trasformazione devono essere pertanto specificatamente indicati e dettagliatamente declinati tutti gli interventi di mitigazione e compensazione di tipo ambientale. Si richiamano in particolar modo peculiarità attraverso misure volte alla riqualificazione delle aree in cui le opere si inseriscono. Per il presente ambito si ritiene che lo stesso interferisca sul lato nord e, in modo più evidente sul lato ovest, quale ambito paesistico di frangia verso spazi agricoli aperti. In particolare si richiama l'attenzione sul fatto il lato ovest costituisce un'affaccio sull'unità di paesaggio delineato dalla Cascina Bovera. Nei confronti di tali ambiti, si prescrivono fasce tampone/filtro costituite da un insieme di specie arbustive e arboree, di medie e piccole dimensioni, con funzione di filtro visivo, acustico e di barriera anti inquinamento. In particolare dovranno operarsi inserimenti arborei tali da mitigare adeguatamente la visuale verso gli spazi aperti.

Si prescrive inoltre l'insediamento di strutture coerenti con il tessuto urbano esistente, mantenendo aree libere sufficienti a realizzare un verde urbano efficiente e di buona qualità. Gli stessi spazi dovranno essere adeguatamente progettati e integrati con i percorsi ciclopedonali di progetto ed esistenti.

Si rileva inoltre la presenza di corpi idrici per i quali dovrà essere mantenuta idonea distanza di sicurezza e riqualificati mediante un processo di rinaturalizzazione così come descritto nelle schede di Repertorio sopra richiamato. Per gli elementi boschivi minori presenti, rilevabili dalla tavola dei vincoli e dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia, se ne prescrive il mantenimento e la valorizzazione.

Per gli interventi interessanti la trasformazione di aree boscate si richiama l'art. 7.8 del presente Documento di Piano. L'intervento dovrà essere sottoposto alle disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale secondo le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti (Settore Agricoltura della Provincia di Milano).

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AT02 - Centro Sportivo													
Area	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario min. If (mc/mq)	Indice Fondiario max. If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Volume min. fondiario Vf (mc)	Volume max fondiario V (mc)	Altezza max H (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
S4	14831.6	0.4	0.0	0.0		Servizi: parcheggi	5932.6	0.0	0.0		30%		
S3	86338.4	0.4	0.0	0.0		Servizi: aree attrezzate gioco e sport	34535.4	0.0	0.0	8.5	30%		
101170.0							40468.0	0.0	0.0			0.0	

Prescrizioni particolari

L'area, all'interno dell'ambito di trasformazione, posta a nord sarà preventivamente destinata alla raccolta differenziata di livello comunale; dovrà essere realizzata secondo i criteri e le direttive stabilite dalla normativa vigente con particolare riferimento a mitigazione ambientale e decoro dell'area.

Tale area potrà, sulle base di nuove esigenze determinate dall'Amministrazione comunale eventualmente destinata ad altro uso sempre con finalità pubblica.

L'intera area è soggetta a perequazione urbanistica così come meglio approfondito e prescritto nei singoli atti del Piano di Governo del Territorio.