



COMUNE DI
SAMARATE
(Provincia di Varese)



P.G.T.

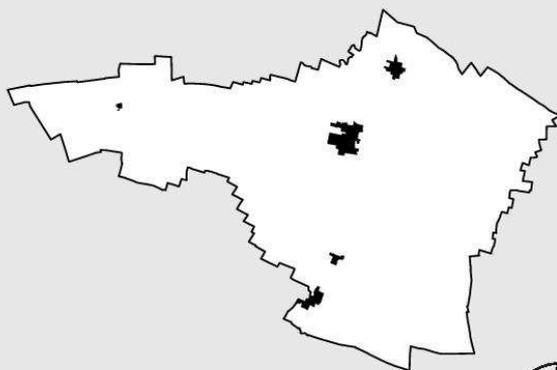
Tecnici incaricati della redazione P.G.T:
Arch. Giuseppe Barra
Arch. Massimo Giuliani
Pian. Alessandro Molinari

Responsabile del procedimento:
Arch. Angelo Romeo

Adottato/...../.....

Parere di compatibilità P.T.C.P
...../...../.....

Approvato/...../.....



**Valutazione agronomica degli
ambiti agricoli strategici
oggetto di trasformazione**

DATA: NOVEMBRE 2013

AGGIORNAMENTO

...../...../.....

TAVOLA :

1 Premessa

Questo documento è stato predisposto al fine di rispondere a quanto richiesto dalla Provincia di Varese in tema di valutazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP interessati da ipotesi di trasformazione urbanistica da parte del PGT.

In questa sede, quindi, si procede ad un'analisi agronomica dei terreni interessati dalle scelte di pianificazione relative agli ambiti di trasformazione che gravano sulle aree agricole classificate come strategiche dal PTCP.

Tale valutazione avviene con l'ausilio degli elaborati allegati.

Le aree destinate alle attività agricole dal PTCP e di cui si prevede un diverso utilizzo sono quelle degli ambiti ATR1.1, ATR1.2, ATR1.3, ATR1.4, ATR1.5, ATR2, ATR3, ATR6, ATR7.1 ATR7.2, ACR1, ATP1, ATP2, ATP5, ATS1.

Non sempre le aree sono interessate dagli ambiti agricoli strategici nel loro complesso, ma possono essere interessate anche solo parzialmente.

A fronte del loro carattere residuale, non si procede, in questa sede, ad una valutazione del carattere agronomico degli ambiti isolati interni al tessuto urbano consolidato.

Il materiale di base (tavole, schede, cartografie) necessario alla redazione del presente documento è stato acquisito dal PGT o dalla base informativa del DBT.

Laddove disponibili i dati sono stati confrontati con DUSAF e dati SIARL.

Questo testo, ed i suoi allegati, è stato predisposto sia come relazione tecnica agronomica che come relazione illustrativa delle aree di compensazione.

Area 1 via San Gervaso



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, è localizzato in località San Macario, interessa le aree libere nella fascia dello sviluppo insediativo periferico compreso tra via Leonardo da Vinci e via San Gervaso. Via San Gervaso, strada comunale parzialmente sterrata rappresenta il confine tra il contesto urbano e l'ampia fascia agricola che si sviluppa lungo il corso del torrente Arno, lungo cui si attesta il limite tra la zona di Iniziativa comunale e la zona di pianura irrigua G 2 del Parco del Ticino.

Le aree agricole, si inseriscono in un tessuto edificato costituito prevalentemente da edifici isolati con giardino a densità rada (villette e case unifamiliari). L'insediamento esistente è connotato da un perimetro sfrangiato verso via San Gervaso.

L'area di natura pianeggiante è oggi utilizzata a prato e ad orti delle abitazioni.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 17.624 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

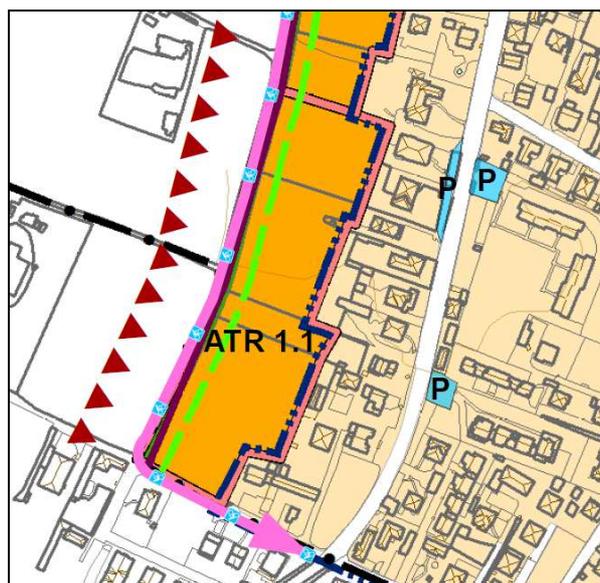
l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 17.624 mq.



Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio classifica l'ambito agricolo all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATR 1.1 a destinazione residenziale, con la presenza di un'area attrezzata a verde alberato, destinate alla riqualificazione di via San Gervaso, con la presenza di una pista ciclo-pedonale dotata di opportune aree di sosta, quale margine urbano con aree a verde di fruizione pubblica di transizione verso le zone agricole



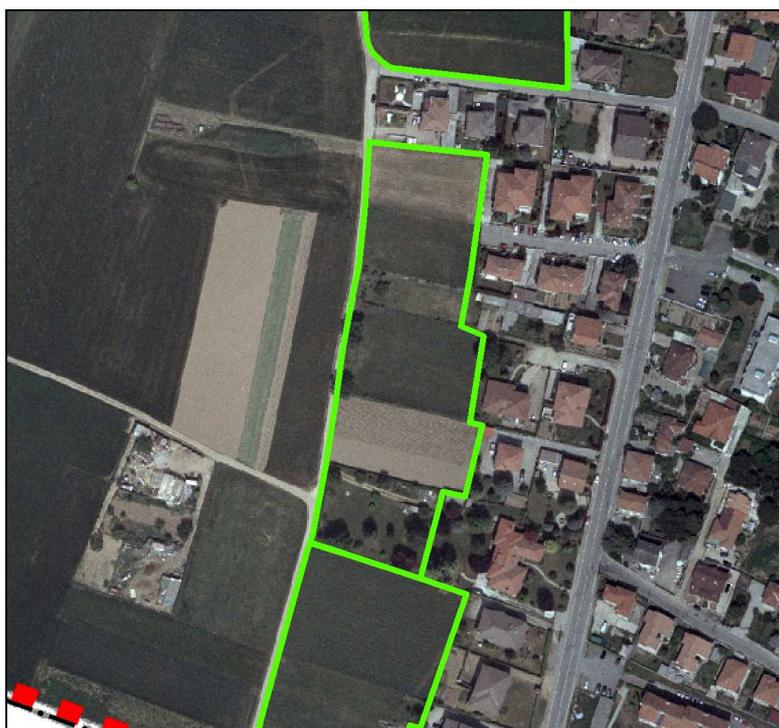
Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali



Area 2 via San Gervaso



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, è localizzato in località San Macario, interessa le aree libere nella fascia dello sviluppo insediativo periferico compreso tra via Leonardo da Vinci e via San Gervaso. Via San Gervaso, strada comunale parzialmente sterrata rappresenta il confine tra il contesto urbano e l'ampia fascia agricola che si sviluppa lungo il corso del torrente Arno, lungo cui si attesta il limite tra la zona di Iniziativa comunale e la zona di pianura irrigua G 2 del Parco del Ticino.

Le aree agricole, si inseriscono in un tessuto edificato costituito prevalentemente da edifici isolati con giardino a densità rada (villette e case unifamiliari). L'insediamento esistente è connotato da un perimetro sfrangiato verso via San Gervaso.

L'area di natura pianeggiante è oggi utilizzata a prato e ad orti delle abitazioni.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 11.402 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

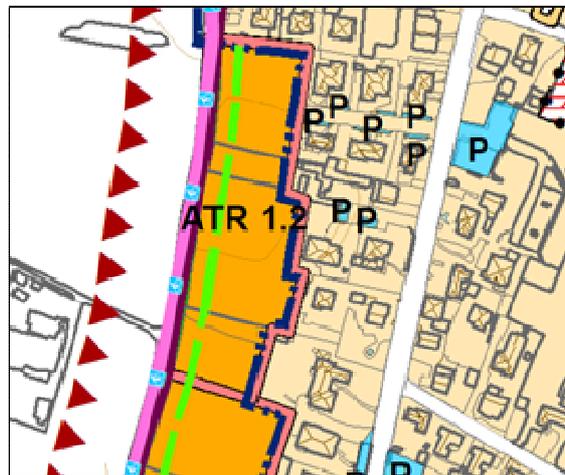
l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 17.624 mq.



Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

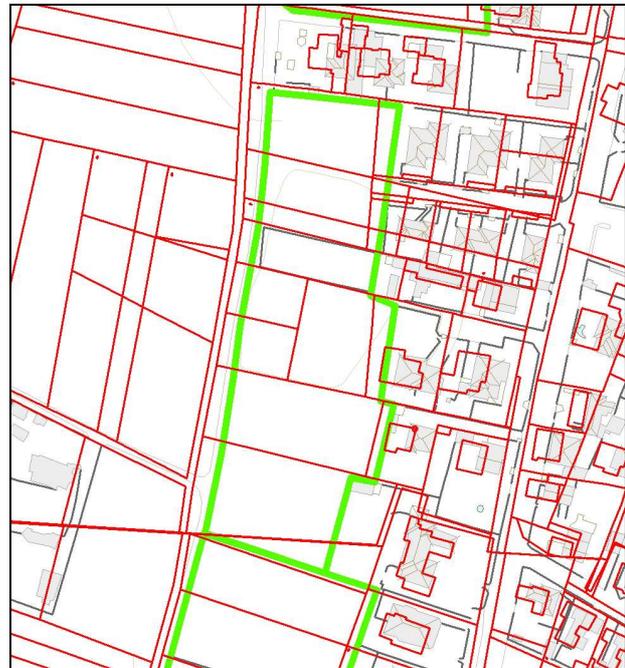
Il Piano di Governo del Territorio classifica l'ambito agricolo all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATR 1.2 a destinazione residenziale, con la presenza di un'area attrezzata a verde alberato, destinate alla riqualificazione di via San Gervaso, con la presenza di una pista ciclo-pedonale dotata di opportune aree di sosta, quale margine urbano con aree a verde di fruizione pubblica di transizione verso le zone agricole



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali



Area 3 via San Gervaso



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, è localizzato in località San Macario, interessa le aree libere nella fascia dello sviluppo insediativo periferico compreso tra via Leonardo da Vinci e via San Gervaso. Via San Gervaso, strada comunale parzialmente sterrata rappresenta il confine tra il contesto urbano e l'ampia fascia agricola che si sviluppa lungo il corso del torrente Arno, lungo cui si attesta il limite tra la zona di Iniziativa comunale e la zona di pianura irrigua G 2 del Parco del Ticino.

Le aree agricole, si inseriscono in un tessuto edificato costituito prevalentemente da edifici isolati con giardino a densità rada (villette e case unifamiliari). L'insediamento esistente è connotato da un perimetro sfrangiato verso via San Gervaso.

L'area di natura pianeggiante è oggi utilizzata a prato e ad orti delle abitazioni.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 6.368 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

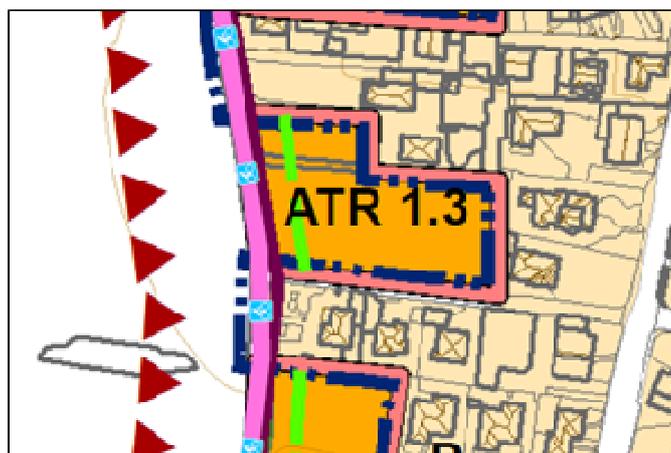
l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 4.368 mq.



Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio classifica l'ambito agricolo all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATR 1.3 a destinazione residenziale, con la presenza di un'area attrezzata a verde alberato, destinate alla riqualificazione di via San Gervaso, con la presenza di una pista ciclo-pedonale dotata di opportune aree di sosta, quale margine urbano con aree a verde di fruizione pubblica di transizione verso le zone agricole



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali



Area 4 via San Gervaso



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, è localizzato in località San Macario, interessa le aree libere nella fascia dello sviluppo insediativo periferico compreso tra via Leonardo da Vinci e via San Gervaso. Via San Gervaso, strada comunale parzialmente sterrata rappresenta il confine tra il contesto urbano e l'ampia fascia agricola che si sviluppa lungo il corso del torrente Arno, lungo cui si attesta il limite tra la zona di Iniziativa comunale e la zona di pianura irrigua G 2 del Parco del Ticino.

Le aree agricole, si inseriscono in un tessuto edificato costituito prevalentemente da edifici isolati con giardino a densità rada (villette e case unifamiliari). L'insediamento esistente è connotato da un perimetro sfrangiato verso via San Gervaso.

L'area di natura pianeggiante è oggi utilizzata a prato e ad orti delle abitazioni.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 7.104 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

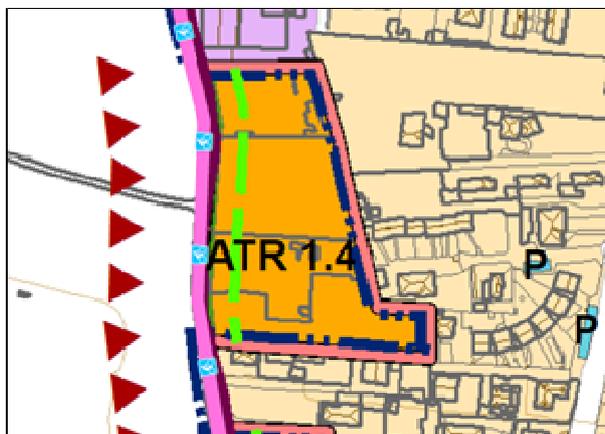
l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 7.104 mq.



Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

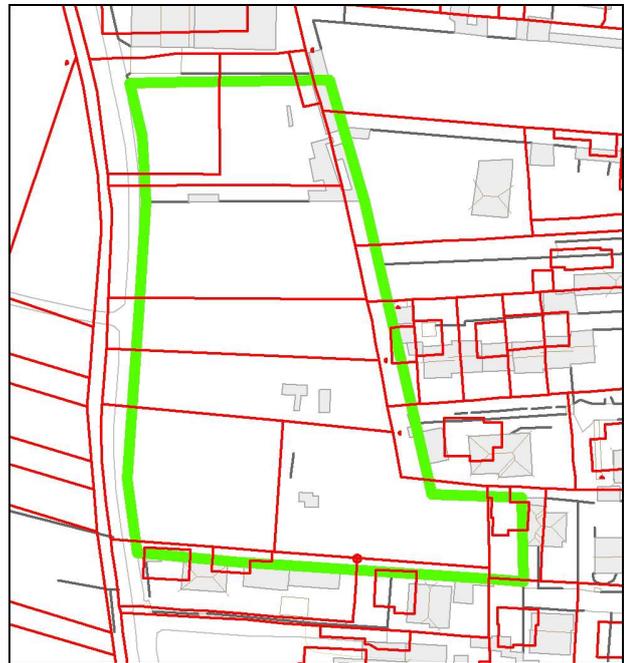
Il Piano di Governo del Territorio classifica l'ambito agricolo all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATR 1.4 a destinazione residenziale, con la presenza di un'area attrezzata a verde alberato, destinate alla riqualificazione di via San Gervaso, con la presenza di una pista ciclo-pedonale dotata di opportune aree di sosta, quale margine urbano con aree a verde di fruizione pubblica di transizione verso le zone agricole



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali



Stato di fatto

Area 5 via San Gervaso



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, è localizzato in località San Macario, interessa le aree libere nella fascia dello sviluppo insediativo periferico compreso tra via Leonardo da Vinci e via San Gervaso. Via San Gervaso, strada comunale parzialmente sterrata rappresenta il confine tra il contesto urbano e l'ampia fascia agricola che si sviluppa lungo il corso del torrente Arno, lungo cui si attesta il limite tra la zona di Iniziativa comunale e la zona di pianura irrigua G 2 del Parco del Ticino.

Le aree agricole, si inseriscono in un tessuto edificato costituito prevalentemente da edifici isolati con giardino a densità rada (villette e case unifamiliari). L'insediamento esistente è connotato da un perimetro sfrangiato verso via San Gervaso.

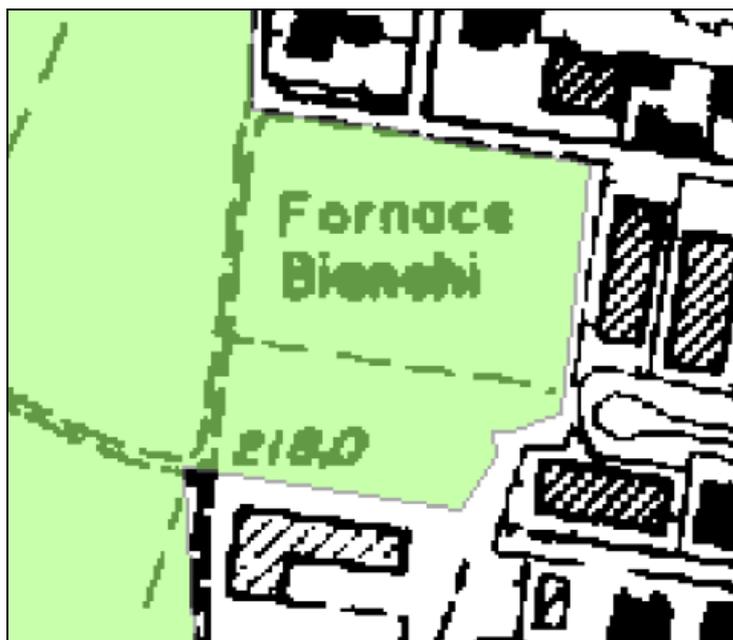
L'area di natura pianeggiante è oggi utilizzata a prato e ad orti delle abitazioni.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 2.460 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

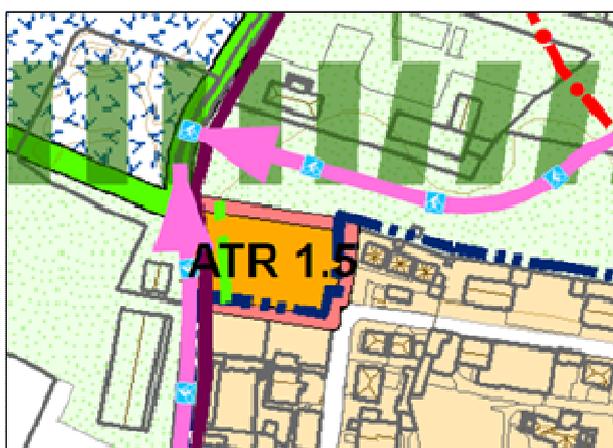
l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 2.460 mq.



Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

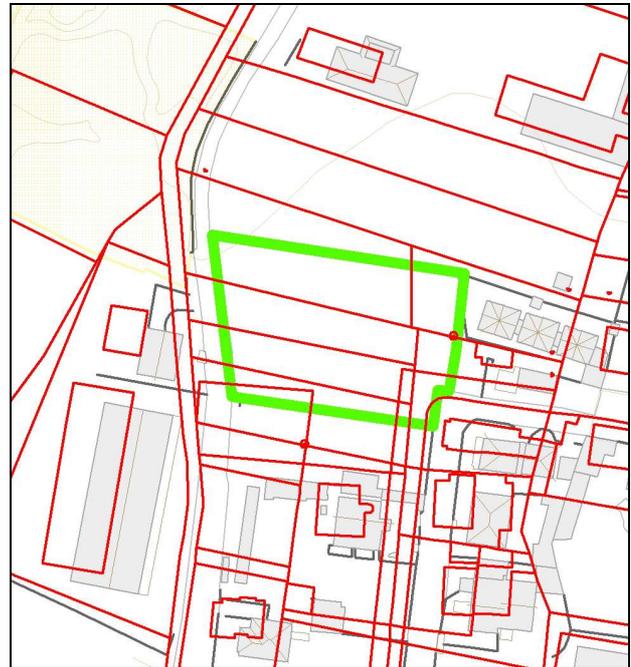
Il Piano di Governo del Territorio classifica l'ambito agricolo all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATR 1.4 a destinazione residenziale, con la presenza di un'area attrezzata a verde alberato, destinate alla riqualificazione di via San Gervaso, con la presenza di una pista ciclo-pedonale dotata di opportune aree di sosta, quale margine urbano con aree a verde di fruizione pubblica di transizione verso le zone agricole



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali



Stato di fatto

Area 6 via Milano



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, è localizzato nella fascia periferica est della frazione di Samarate, e si colloca lungo il tracciato della nuova viabilità urbana che collega longitudinalmente la viabilità urbana di accesso al centro, lungo via Milano (Sp n°13) con la variante della SS 341.

L'area si inserisce nella zona delle recenti espansioni residenziali.

Il terreno è caratterizzato da aree agricole in parte a prato, da incolti della fascia periferica urbana con la presenza di alcuni filari.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 10.580 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 10.580 mq.



Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

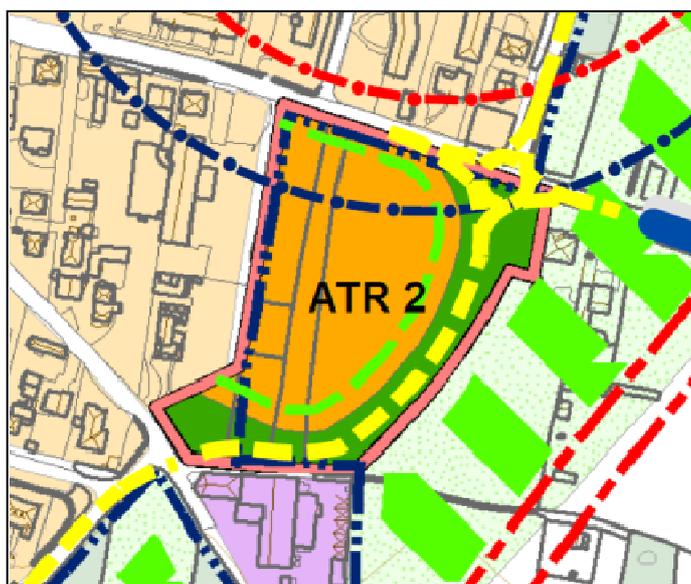
Trasformazione prevista dal P.G.T.

L'ambito ATR 2 è finalizzato al completamento insediativo ed infrastrutturale connesso alla realizzazione della viabilità urbana di connessione tra il tessuto edificato di Samarate, zona nord-est e la Variante della SS341.

L'ambito concorre alla realizzazione del nuovo tracciato di viabilità urbana con la contestuale definizione del nuovo margine insediativo.

Il piano attuativo persegue il completamento insediativo di natura residenziale della fascia di recente edificazione lungo il margine est dell'abitato.

Il complesso edificato avrà pertanto come riferimento il tessuto urbano di recente edificazione e la nuova viabilità urbana.



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Area 7 via dei Faggi



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, si inserisce in un contesto parzialmente urbanizzato a destinazione residenziale, e costituisce un nuovo complesso residenziale di completamento del tessuto esistente. Ad Est l'ambito confina con un'area agricola, e costituisce il margine del tessuto urbano consolidato. L'Ambito è costituito da un'area a destinazione agricola libera da edificazioni.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 3.860 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 3.860 mq.

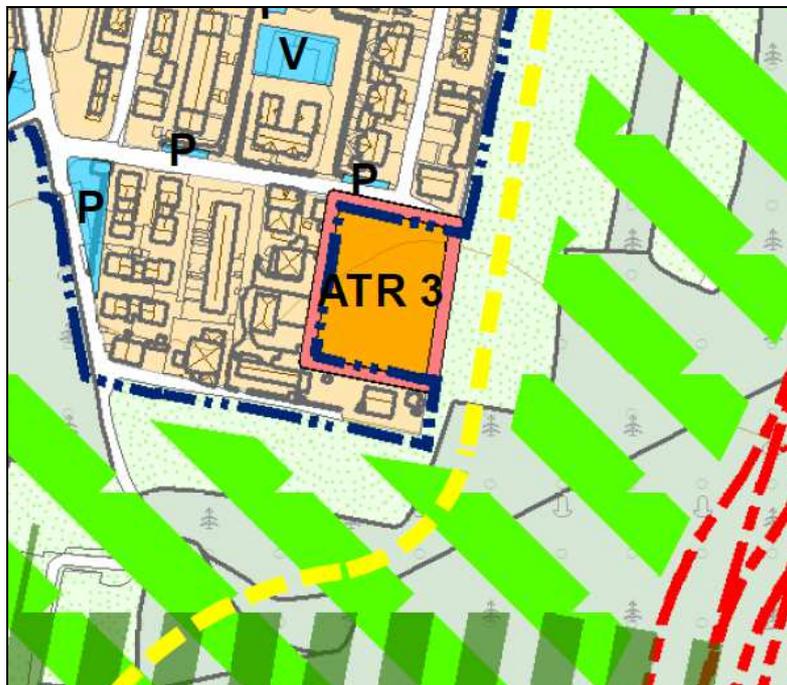


Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

L'ambito ATR 3 è volto al completamento residenziale dell'agglomerato urbano lungo via dei Faggi e via dei Ronchetti.

L'intervento prevede pertanto l'edificazione di un piccolo comparto di completamento residenziale, al fine della migliore definizione del margine urbano ed interessa un'area libera.



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Area 8 frazione Cascina Elisa - via Monteberico



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, è localizzato nella frazione di Cascina Elisa, e rappresenta un completamento del margine urbano nella fascia tra l'oratorio e la zona delle cascine.

L'area, si inserisce in un contesto urbanizzato periferico al limite dell'area agricola che si incunea tra l'abitato della frazione e le propaggini di Busto Arsizio.

L'edificato circostante è caratterizzato da edifici residenziali singoli con giardino (ville e case unifamiliari) che si sviluppano secondo un sistema lineare sulla viabilità urbana di servizio all'edificato.

Il terreno pianeggiante è a prato.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 9.300 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

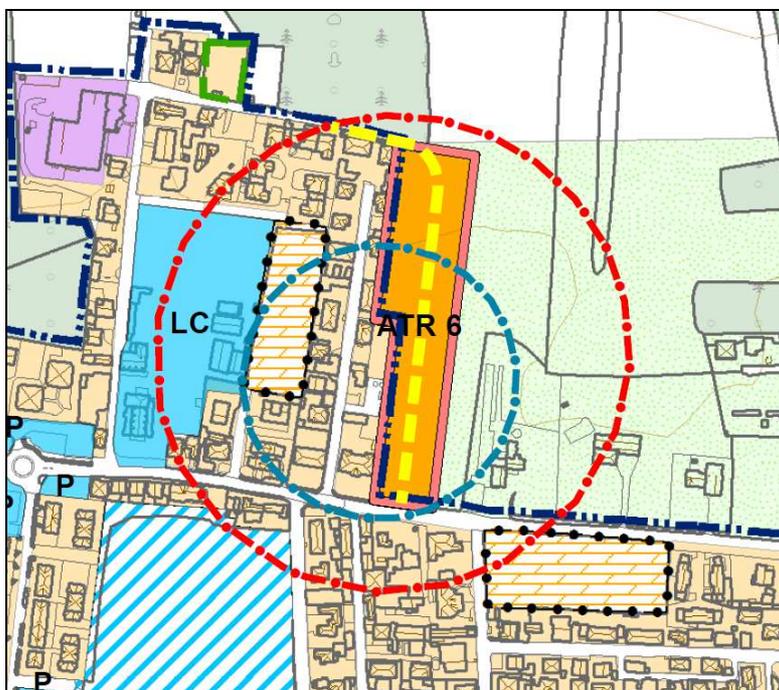
l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 9.300 mq.



Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

L'ambito ATR 6 è volto ad un limitato sviluppo residenziale dell'abitato di Cascina Elisa a fronte della creazione di un'area di centralità urbana ove si collocano i principali servizi pubblici della frazione.



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Area 9 via Diaz



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, è localizzato nella zona centrale tra Samarate e San Macario, in prossimità delle vie Diaz e Dott. Ollearo, e persegue, secondo quanto previsto dall'attuale PRG il completamento insediativo del comparto.

L'area si inserisce in un contesto urbanizzato, di cui rappresenta il naturale completamento.

Attualmente utilizzata a prato, l'area si inserisce in un contesto di completamento di insediamenti residenziali isolati, mentre sul margine sud è presente un insediamento produttivo.

Il vigente P.R.G. classifica l'area come un P.E. "Zona residenziale di espansione" e "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune (Parcheggi e Verde pubblico)".

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 14.600 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

L'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 14.600 mq.



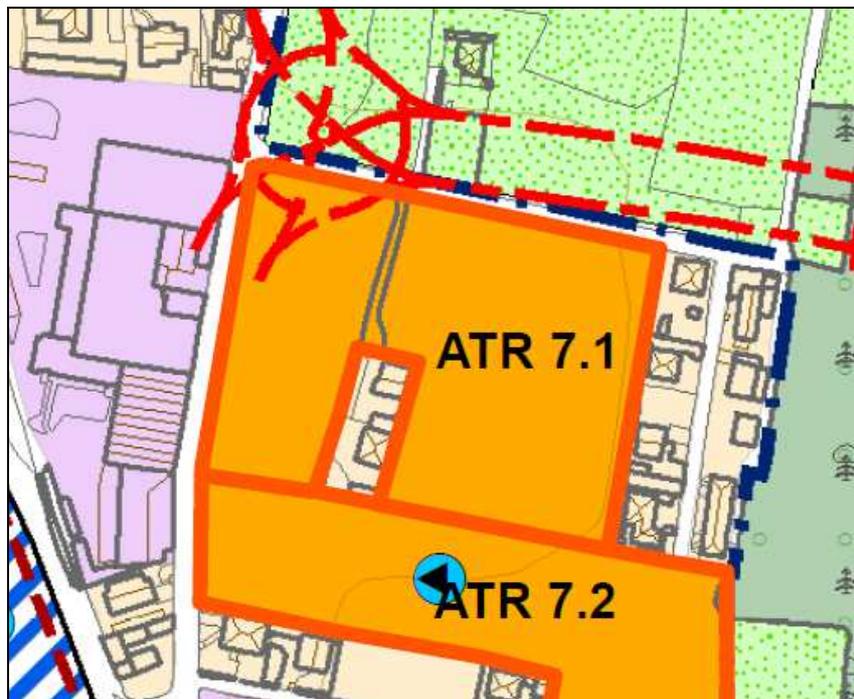
Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

L'ambito ATR 7.1 è finalizzato al completamento insediativo di un'area libera inserita nel tessuto edificato nella fascia centrale tra Samarate e San Macario.

L'ambito concorre al miglioramento dell'accessibilità degli insediamenti esistenti, con la creazione di una nuova viabilità interna funzionale anche alle esigenze di razionalizzazione e miglioramento dell'accessibilità degli insediamenti esistenti che confinano con il comparto.

Il piano attuativo persegue il completamento insediativo di natura residenziale con la creazione di opportune fasce di mitigazione nella porzione di aree libere verso l'insediamento produttivo esistente.



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali



Area 10 via Diaz



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, è localizzato nella zona centrale tra Samarate e San Macario, in prossimità delle vie Diaz e Dott. Ollearo, e persegue, secondo quanto previsto dall'attuale PRG il completamento insediativo del comparto.

L'area si inserisce in un contesto urbanizzato, di cui rappresenta il naturale completamento.

Attualmente utilizzata a prato, l'area si inserisce in un contesto di completamento di insediamenti residenziali isolati, mentre sul margine sud è presente un insediamento produttivo.

Il vigente P.R.G. classifica l'area come un P.E. "Zona residenziale di espansione" e "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune (Parcheggi e Verde pubblico)".

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 11.478 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 11.478 mq.



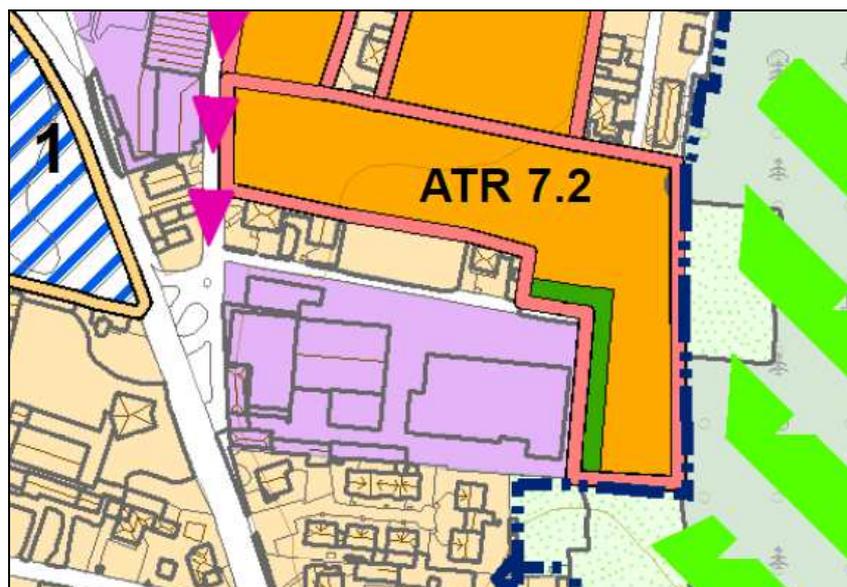
Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

L'ambito ATR 7.2 è finalizzato al completamento insediativo di un'area libera inserita nel tessuto edificato nella fascia centrale tra Samarate e San Macario.

L'ambito concorre al miglioramento dell'accessibilità degli insediamenti esistenti, con la creazione di una nuova viabilità interna funzionale anche alle esigenze di razionalizzazione e miglioramento dell'accessibilità degli insediamenti esistenti che confinano con il comparto.

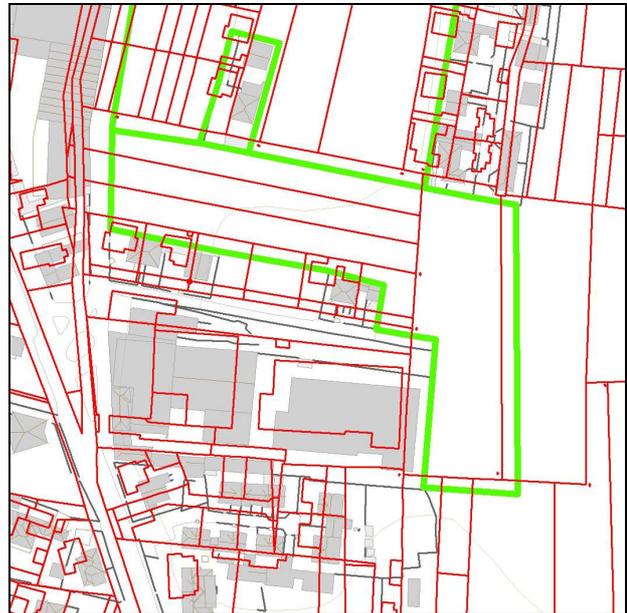
Il piano attuativo persegue il completamento insediativo di natura residenziale con la creazione di opportune fasce di mitigazione nella porzione di aree libere verso l'insediamento produttivo esistente.



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali



Area 11 via E.Ferrario



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di completamento in frazione di Verghera, è localizzato tra via Ercole Ferrario ed il complesso residenziale a disegno unitario di recente realizzazione connotato da villette a schiera e bifamigliari.

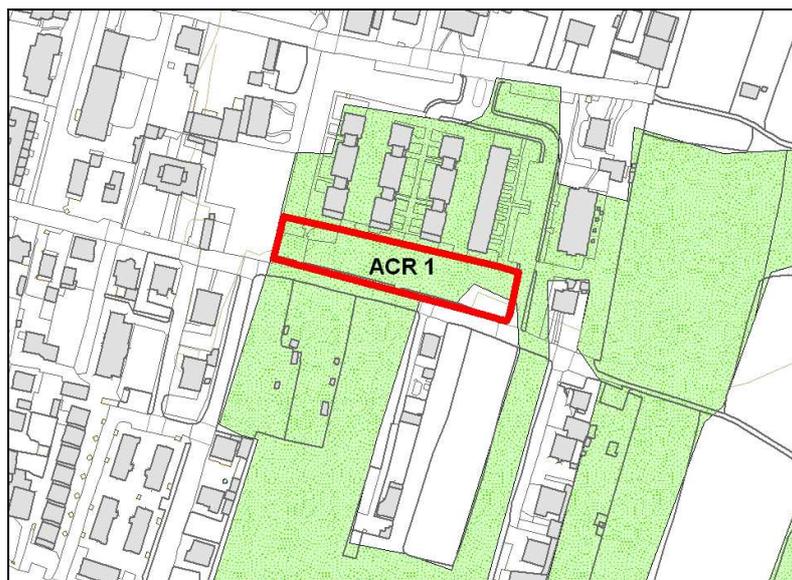
L'area interessata, libera da edificazioni, contornata sui quattro lati dalla viabilità e dagli insediamenti esistenti rappresenta il naturale completamento del comparto residenziale

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 2.890 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 2.890 mq.

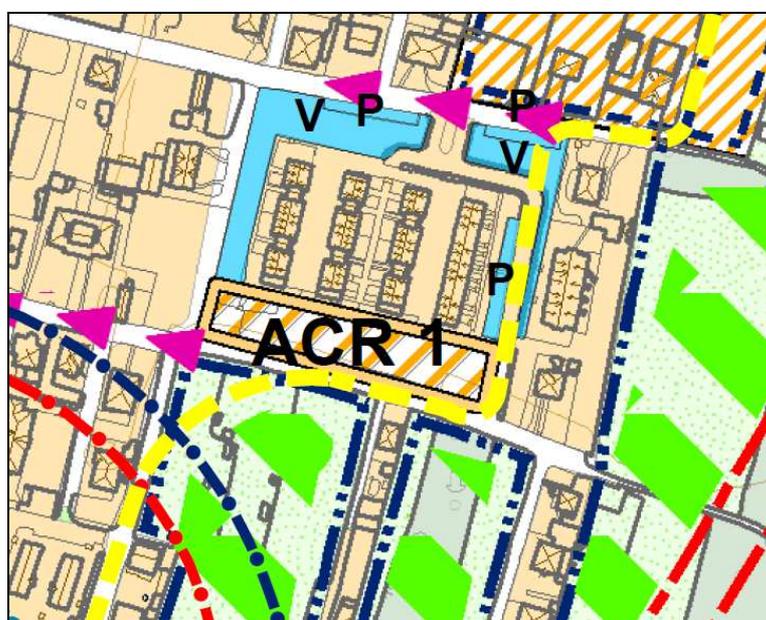


Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

L'ambito è volto al completamento residenziale ed infrastrutturale secondo un disegno morfologico e tipologico coerente con il comparto insediativo confinante a nord.

L'attuazione dell'intervento è inoltre finalizzata al completamento della viabilità della zona, attraverso la realizzazione del tratto di viabilità urbana di miglioramento della connessione tra via Ercole Ferrario e via Giosuè Borsi con l'adeguamento del tratto terminale della stessa in connessione alla viabilità prevista nel Piano di Lottizzazione di via Monteberico, che concorre alla realizzazione della circonvallazione urbana.



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Area 12 via Milano



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo, è inserito nel contesto della zona produttiva di via Milano ed interessa un'area libera a prato localizzata all'ingresso del comparto, e confina con un nucleo residenziale costituito da singoli edifici di abitazione, con giardino.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 9.300 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

l'Ambito risulta interamente classificato come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 9.004 mq.

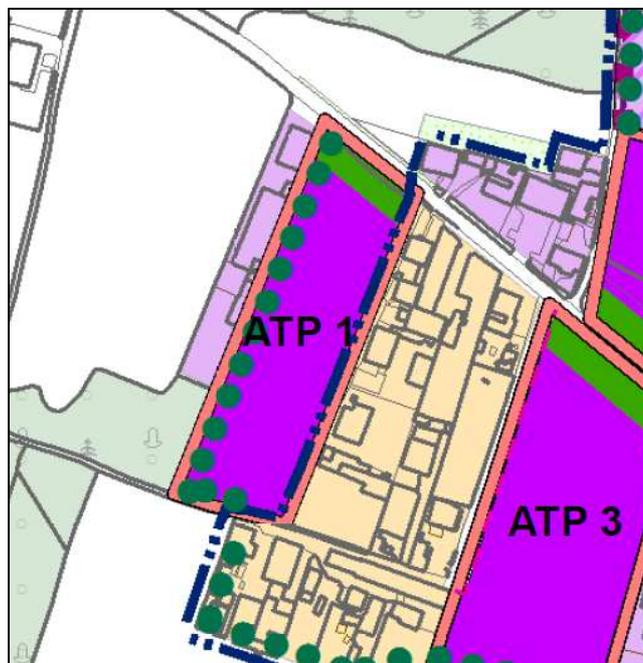


Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

L'edificazione nell'area di strutture destinate ad ospitare attività produttive dovrà garantire un'adeguata fascia di rispetto, non inferiore a 10 mt., attrezzata con alberature di alto-fusto sul lato est e sud a mitigazione degli impatti verso l'insediamento residenziale.

In caso di attuazione autonoma del comparto, al di fuori di un master-plan unitario con le altre aree libere presenti nel polo, la pianificazione attuativa dovrà perseguire le finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali



Area 13 via Milano



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo è inserito nel contesto della zona produttiva di via Milano ed interessa le aree confinanti con il complesso produttivo denominato "Industrie Generali", di cui il piano persegue la complessiva riqualificazione, sia insediativa che ambientale e paesaggistica.

La prima area, di un'area di forma trapezoidale, costituisce il naturale completamento del complesso produttivo con cui confina su due lati. L'area è libera da edificazione ed è parzialmente interessata da formazioni boschive.

L'area, oltre la via Milano, prospiciente il fronte principale dell'insediamento esistente, interessa un'area parzialmente boscata, attualmente esterna alla zona ICO, in cui il PGT propone l'inclusione a migliore definizione del perimetro del polo produttivo di via Milano.

Entrambe le aree sono direttamente accessibili dalla via Milano.

Dati di superficie

Superficie complessiva dell'ambito: 3.303 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

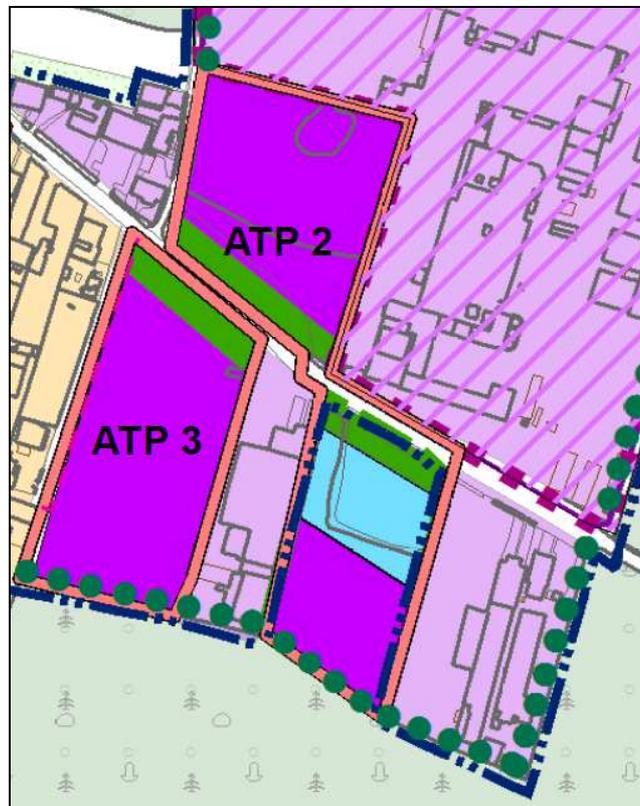
L'Ambito risulta parzialmente interessato da aree agricole individuate come strategiche dal PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 3.303 mq.



Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

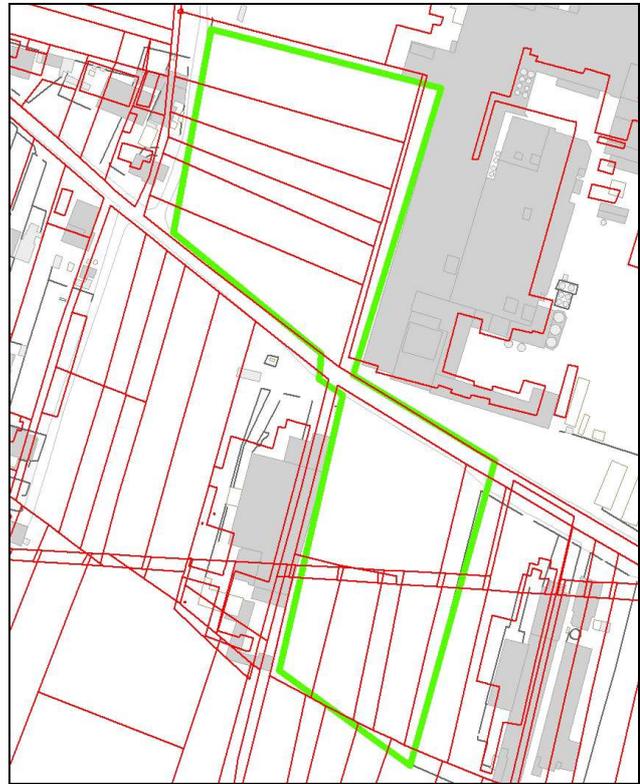
Il PGT prevede un intervento di completamento insediativo e la contestuale realizzazione di un'area a servizi funzionale all'intero polo produttivo, destinata ad ospitare sia le aree di parcheggio per i mezzi di trasporto destinati al polo produttivo, sia le attrezzature atte a qualificare in termini di servizi il polo produttivo.



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali



Area 14 via Fornace



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito agricolo è localizzato a confine con il comparto di insediamenti produttivi, di via Leonardo da Vinci, costituito da una parte di insediamenti esistenti ed una parte di previsione insediativi in fase di realizzazione. L'ambito ATP 5 costituisce un ampliamento del comparto in fase di attuazione.

L'area interessata è costituita da un appezzamento a prato di forma rettangolare chiuso su tre lati dagli insediamenti esistenti, mentre il quarto lato prospetta sulle aree agricole, oltre Via San Gervaso, che rappresenta il confine tra il contesto urbano e l'ampia fascia agricola che si sviluppa lungo il corso del torrente Arno. Su via San Gervaso si attesta il limite tra la zona di Iniziativa comunale e la zona di pianura irrigua G 2 del Parco del Ticino.

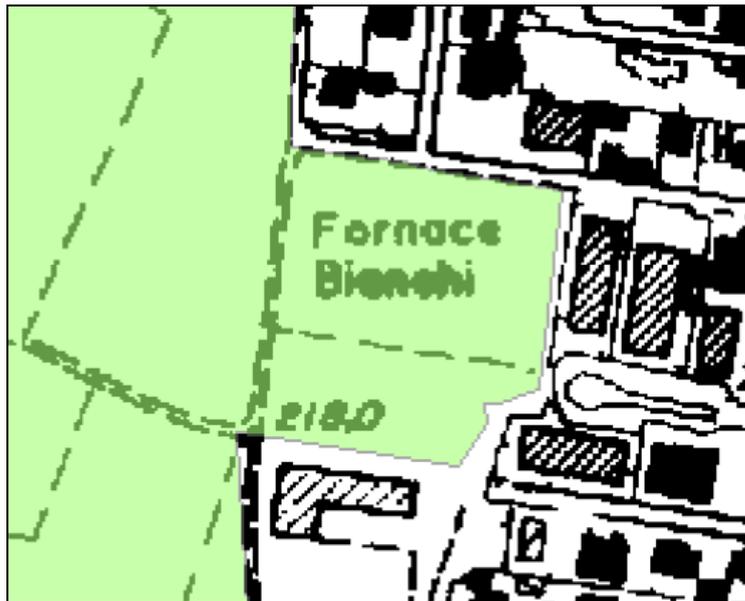
L'area interessata è libera da edificazione e mantenuta a prato.

Dati di superficie

Superficie complessiva dell'ambito: 3.303 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

L'Ambito risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 15.540 mq.

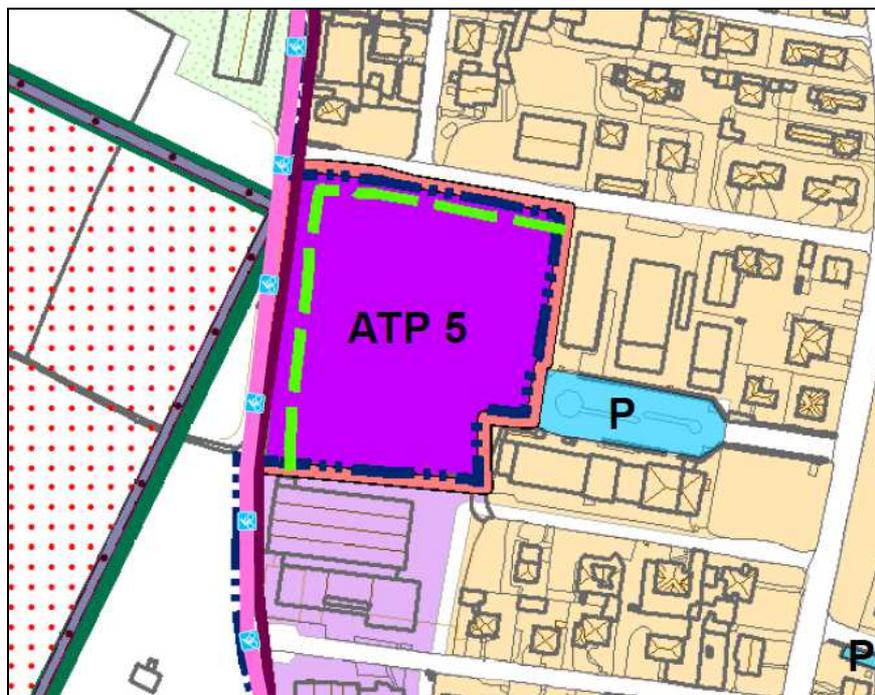


Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

Il PGT prevede il completamento del comparto produttivo attraverso l'edificazione dell'area e la contestuale realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, ove possibile in raccordo alle previsioni insediative in fase di attuazione, assoggettate a pianificazione attuativa, ed all'insediamento esistente, valorizzando le infrastrutture di accesso e parcheggio che collegano le strutture produttive con via Leonardo Da Vinci.

Il completamento della viabilità di accesso al comparto, che interessa in parte il tracciato campestre esistente, funge da confine tra la zona produttiva e le aree agricole. A ridosso di tale viabilità dovrà pertanto essere realizzata una opportuna fascia a verde di mitigazione.



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali



Area 15 via Cascina Tangitt



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

A Verghera, nella fascia a nord-est, in adiacenza al centro sportivo comunale, si trova un appezzamento di terreno di forma triangolare, delimitato sui lati dalla viabilità urbana (via Cascina Tangitt) e da una strada consorziale, mentre il terzo confina con il centro sportivo ed alcuni insediamenti residenziali di costruzione recente.

L'area si trova all'incrocio tra la via Cascina Tangitt e la nuova circonvallazione urbana.

L'area è individuata nel vigente PRG quale zona per servizi pubblici e attrezzature pubbliche di progetto destinata ad attrezzature sportive, verde pubblico e parcheggi

L'area interessata è oggi prevalentemente a prato con la presenza di una fascia boscata che dal margine est, lungo la strada campestre, si sviluppa con alcuni appezzamenti boschivi verso il margine urbano.

Dati di superficie

Superficie complessiva dell'ambito: 32.740 mq.

Classificazione Ambiti agricoli P.T.C.P.

L'Ambito risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 13.900 mq.



Estratto Tav. DP A 1.3 Estratti elaborati PTCP Ambiti agricoli

Trasformazione prevista dal P.G.T.

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

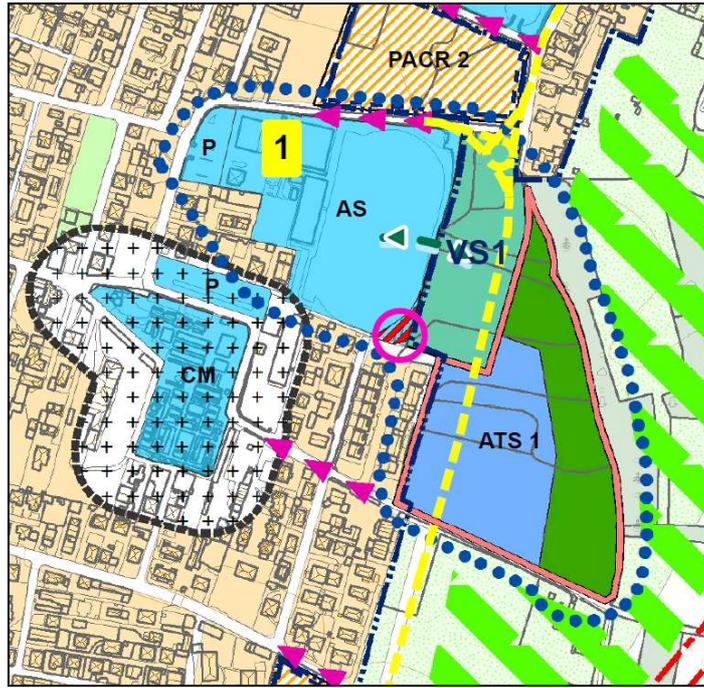
La nuova struttura sarà servita, oltre che da via Cascina Tangitt, dalla nuova circonvallazione il cui tratto terminale potrà essere realizzato quale standard qualitativo dell'intervento.

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

Le strutture del centro sportivo, ed in particolare gli edifici destinati alle funzioni ricettive, dovranno essere collocati nelle aree libere verso il confine ovest dell'area.

Verso la zona est dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, con possibilità di fruizione ma priva di edifici e strutture destinate alle attività, con la conservazione e la riqualificazione della fascia boscata a margine della strada consortile.

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



Estratto Tav. DP C 2_1a Aree strategiche ed indirizzi generali di pianificazione urbana

Dati catastali

Foglio	Mappali

