

Scheda: AT_01_12118.pdf	Comune: Samarate
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: amb_tras.shp

Estratto Documento di Piano - Schede Ambiti di trasformazione

Ambito di Trasformazione ATR 1 Residenziale via San Gervaso

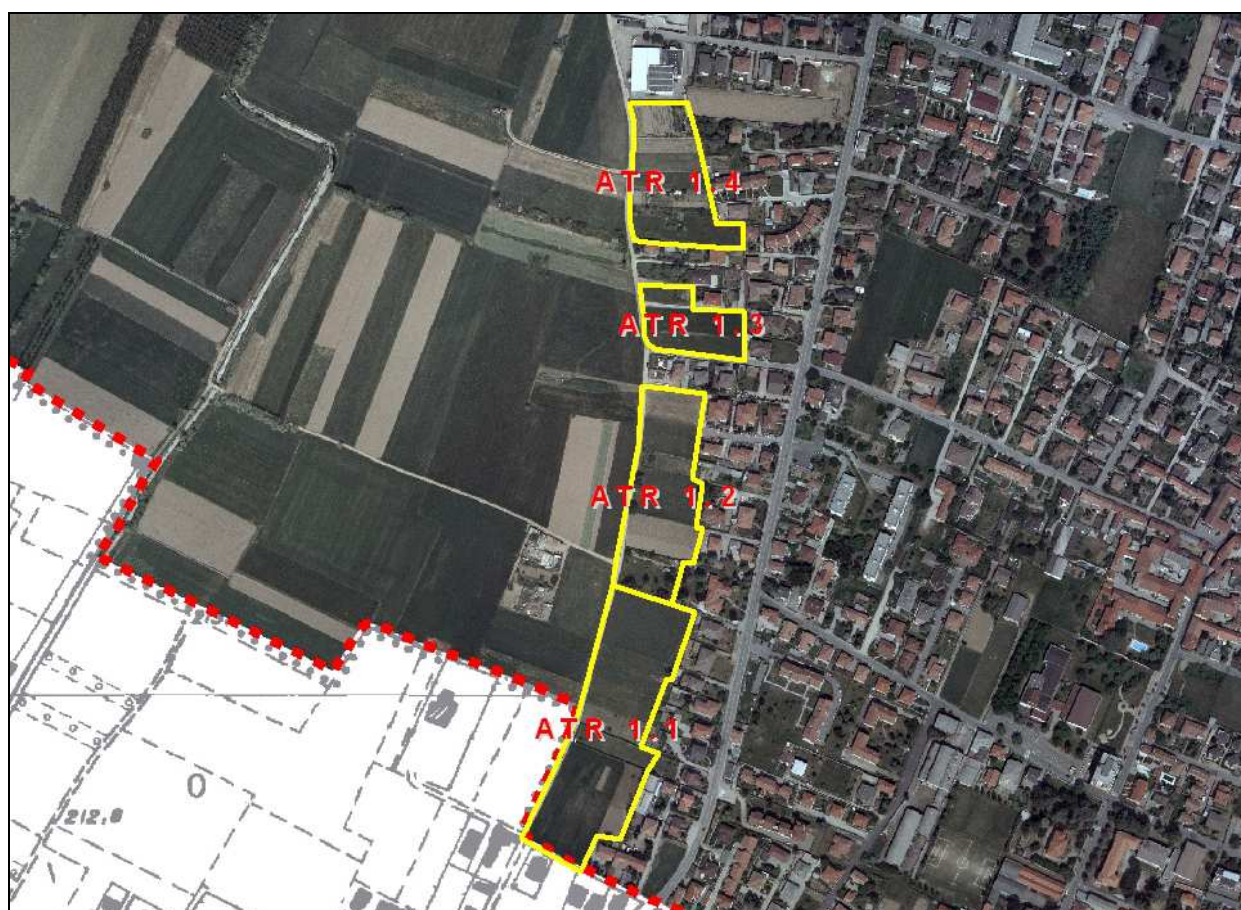
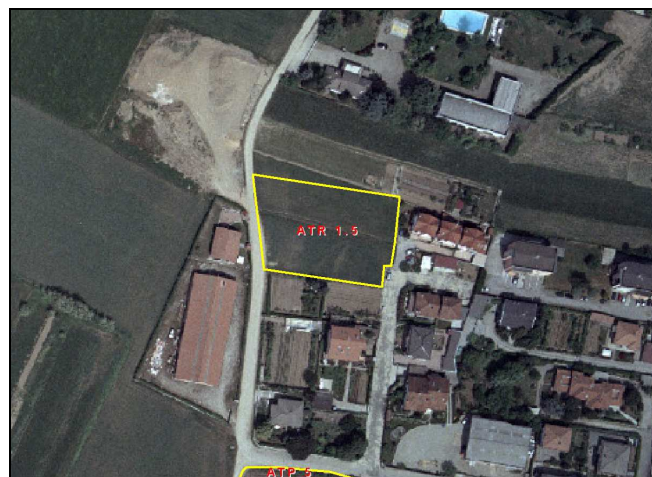
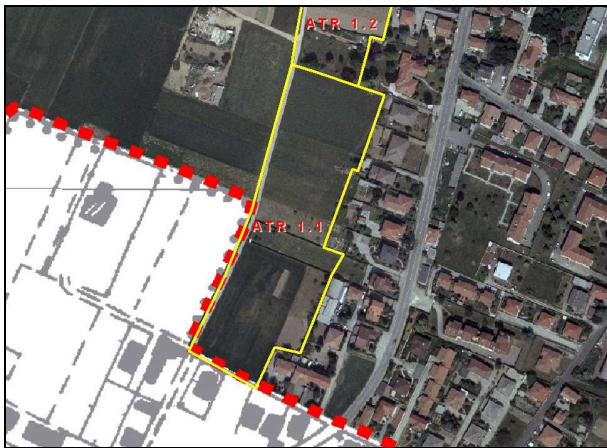


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di trasformazione, 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 libere, di cui il piano propone il completamento insediativo, 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 46.245 mq. così suddivisa

- Superficie Ambito ATR 1.1: 18.165 mq
- Superficie Ambito ATR 1.2: 11.140 mq
- Superficie Ambito ATR 1.3: 4.800 mq
- Superficie Ambito ATR 1.4: 9.520 mq
- Superficie Ambito ATR 1.5: 2.620 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

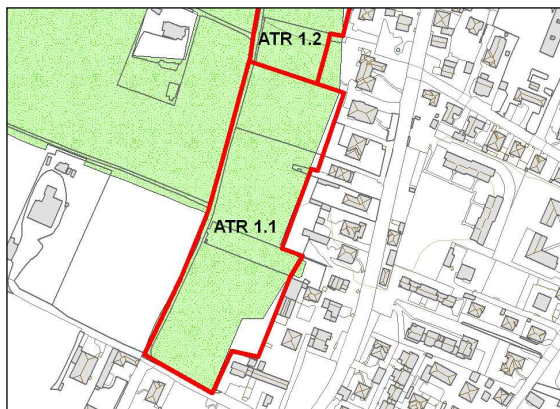
- Area a prato e orti: 46.245 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

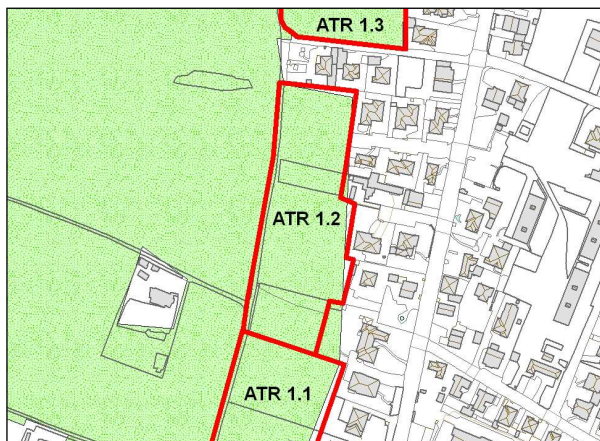
Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione sovracomunale

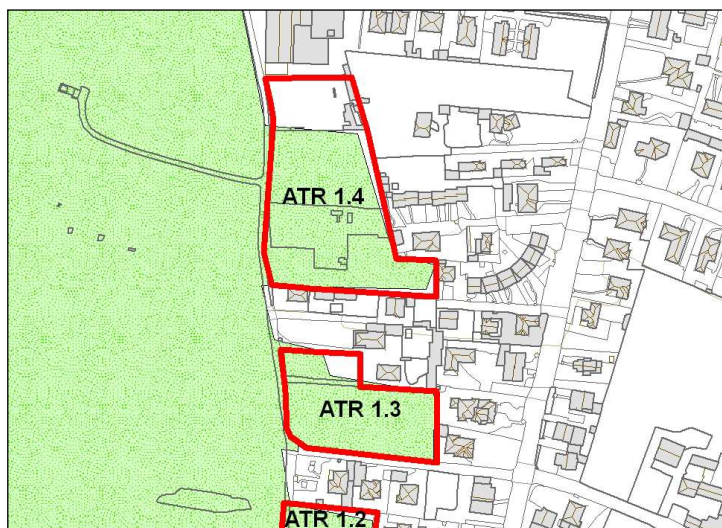
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale Orientata di cui via San Gervaso rappresenta il confine, oltre il quale inizia la zona G1 del PTC del Parco del Ticino. Il vigente P.R.G. le classifica come "Zona agricola di iniziativa comunale".



Ambito ATR 1.1: l'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 17.624 mq.

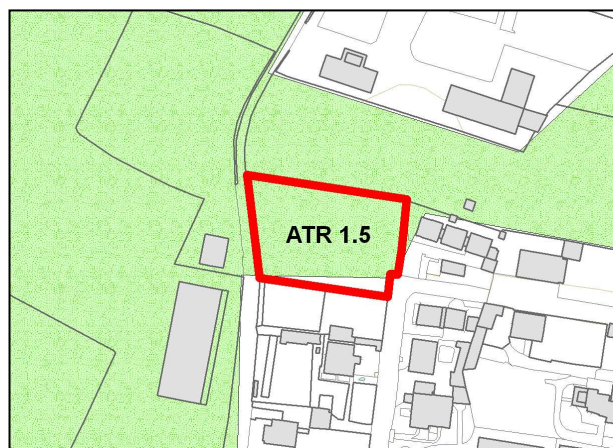


Ambito ATR 1.2: l'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 11.402 mq.



Ambito ATR 1.3: l'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 4.368 mq.

Ambito ATR 1.4: l'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 7.104 mq.



Ambito ATR 1.5: l'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 2.460 mq.

Complessivamente, all'interno dell'Ambito di trasformazione ATR 1 le aree classificate come ambiti agricoli strategici del PTCP occupano una superficie pari a 42.698 mq.

PARTE SECONDA

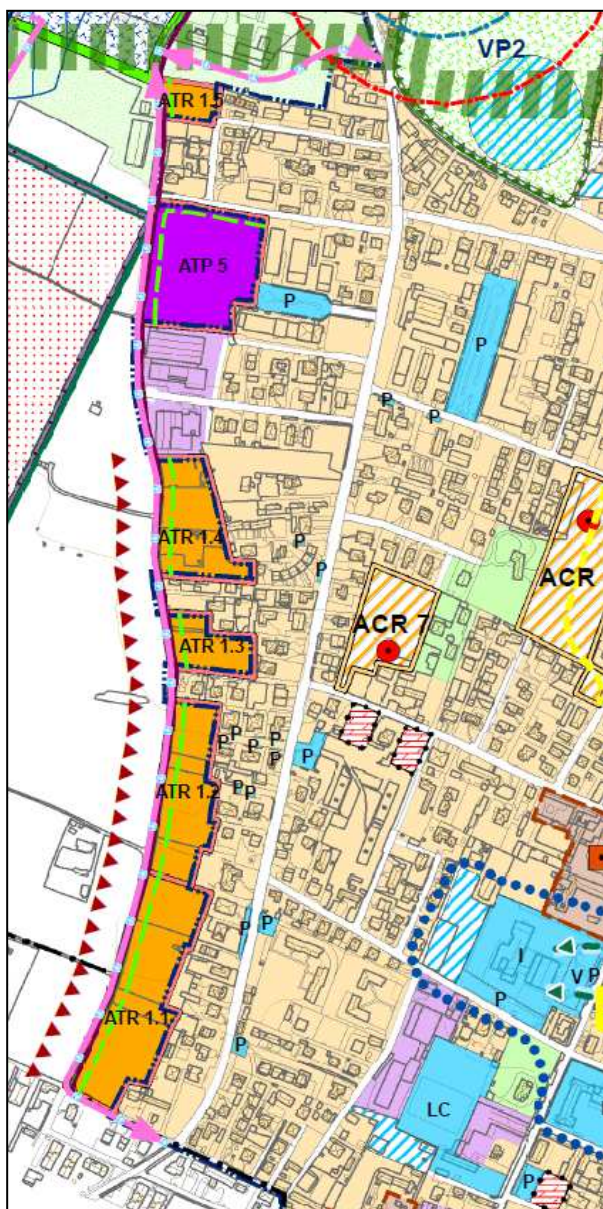
Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il completamento insediativo ed infrastrutturale del comparto residenziale, attraverso una migliore definizione del margine urbano, conservando una fascia libera a verde opportunamente qualificata ed alberata, tra il nuovo edificato e via San Gervaso.

Via San Gervaso dovrà conservare, prevalentemente, le caratteristiche di strada campestre ed essere attrezzata con un percorso ciclo-pedonale che la affianchi nel margine verso l'abitato.

Il Documento di Piano individua a priori una serie di sub-ambiti al fine di consentire una migliore attuazione del comparto insediativo, demandando a ciascuno di essi la definizione degli accessi veicolari, che non potranno avvenire da via San Gervaso, ma dovranno avvenire attraverso opportuni collegamenti con la via Leonardo da Vinci, ad eccezione dell'Ambito ATR 1.4 per il quale potrà avvenire attraverso un opportuno collegamento alla viabilità esistente a Nord, che non pregiudichi comunque le caratteristiche di strada campestre previste per la via S. Gervaso insieme agli allacciamenti ai pubblici servizi anch'essi con recapito su via Leonardo da Vinci.

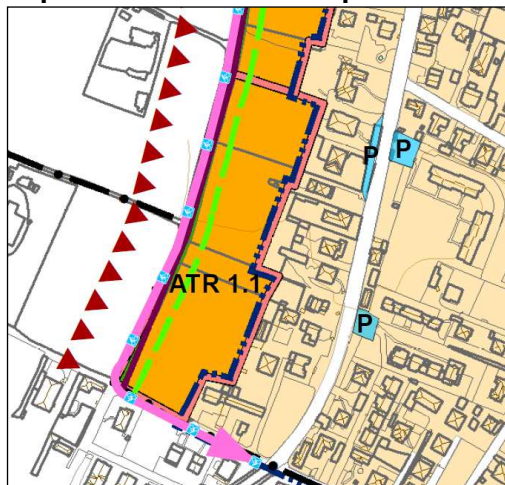
Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili



- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, con un margine definito verso la zona agricola caratterizzato da una fascia di rispetto, interna all'area di proprietà, da mantenere libera da edificazioni e sistemata a verde; le recinzioni lungo tale fronte dovranno essere omogenee
- Sistemazione e cessione di una fascia non inferiore a 7 mt., tra la via San Gervasio e le aree verdi private interne, attrezzata a verde alberato, destinate alla riqualificazione di via San Gervasio, 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
- Sistemazione morfologica dell'area in cessione di cui al punto precedente, finalizzata a costituire un ulteriore argine naturale di contenimento, a protezione dell'abitato, in caso di esondazione delle acque del torrente Arno.
- Formazione di una sistema di accessi ai sub-ambiti di edificazione, con le relative reti infrastrutturali, con recapito su via Leonardo da Vinci, e con realizzazione di un tratto di accesso a Nord, limitato esclusivamente al TR 1.4 che potrà eventualmente impegnare la Via S.Gervasio per la quale dovranno comunque essere mantenute le preminenti caratteristiche di strada "campestre".
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere funzionali

al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante, attestati sui percorsi di accesso ai sub-comparti.

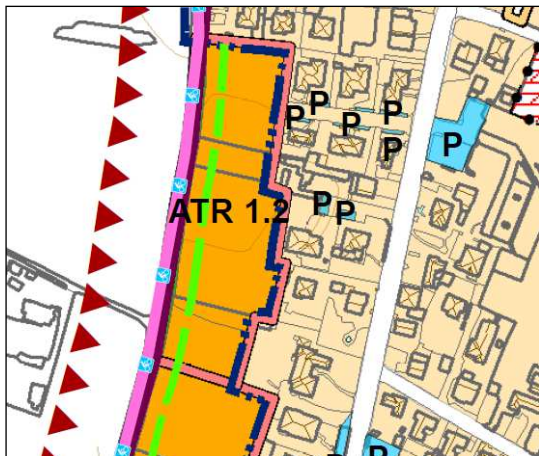
Disposizioni di carattere prescrittivo



Superficie totale dell'Ambito 46.245 mq.

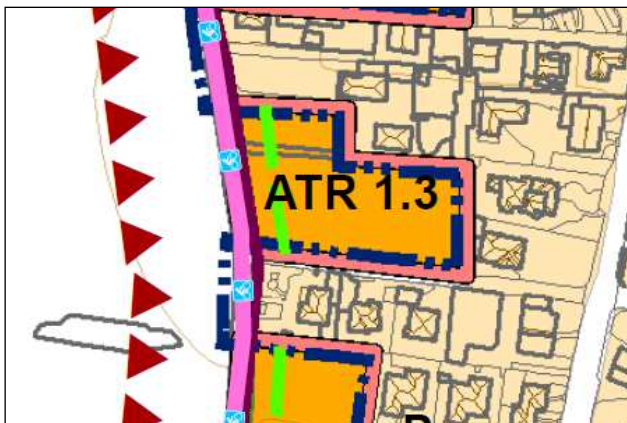
La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- ❖ ATR 1.1:
 - Area edificabile a destinazione residenziale: 16.402 mq
 - Aree in cessione destinate a verde pubblico e percorso ciclo-pedonale, fronte via San Gervasio per una larghezza non inferiore a 7 mt.: 1.763 mq



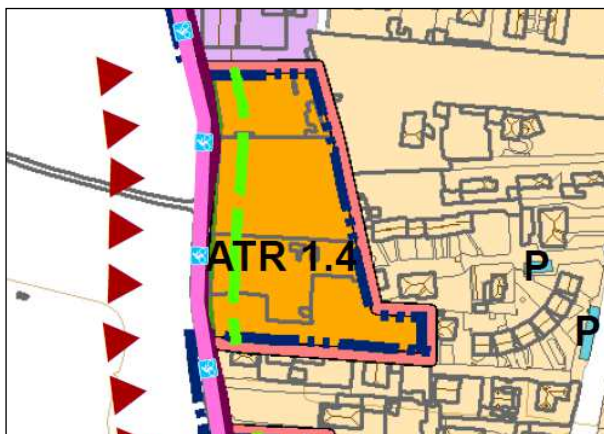
❖ ATR 1.2:

- Area edificabile a destinazione residenziale: 9.817 mq
- Aree in cessione destinate a verde pubblico e percorso ciclo-pedonale, fronte via San Gervaso per una larghezza non inferiore a 7 mt.: 1.323 mq



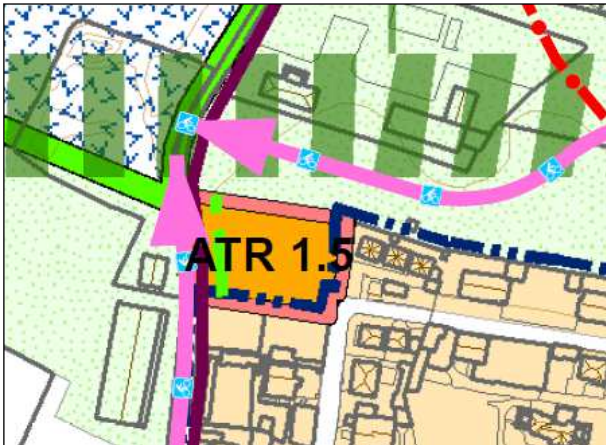
❖ ATR 1.3:

- Area edificabile a destinazione residenziale: 4.448 mq
- Aree in cessione destinate a verde pubblico e percorso ciclo-pedonale, fronte via San Gervaso per una larghezza non inferiore a 7 mt.: 352 mq



❖ ATR 1.4:

- Area edificabile a destinazione residenziale: 8.850 mq
- Aree in cessione destinate a verde pubblico e percorso ciclo-pedonale, fronte via San Gervaso per una larghezza non inferiore a 7 mt.: 670 mq



- ❖ ATR 1.5:
 - Area edificabile a destinazione residenziale: 2.620 mq
 - Aree in cessione destinate a verde pubblico e percorso ciclo-pedonale, fronte via San Gervaso per una larghezza non inferiore a 7 mt.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area residenziale è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,10 mq/mq

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate a servizi (accessibilità e parcheggi) ed a verde pubblico e pista ciclo-pedonale in fregio a via San Gervaso.

- **Rc** = 20%
- **Hm** = 12,00 ml

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
- Fascia a verde privato di rispetto tra i fabbricati e le aree a verde pubblico di via San Gervaso 10,00 ml.

Modalità attuative

L'attuazione degli insediamenti residenziali potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi ai sub ambiti individuati dal Ddp, che potranno comunque essere modificati, in sede di presentazione del piano attuativo, purché la nuova perimetrazione sia in grado di garantire la coerenza funzionale degli interventi.

Dovrà essere redatto un master plan unitario per la progettazione dell'area a verde pubblico, opportunamente alberato, con la relativa pista ciclo-pedonale, che definisca anche la tipologia delle recinzioni dei nuovi insediamenti lungo tali fronti. Il Master-plan potrà essere proposto dai privati, in accordo tra i quattro sub-ambiti o redatto dall'A.C., su richiesta dei privati interessati all'attuazione di un AT, quale progetto per l'attuazione dei servizi da attuare da parte dei privati in sede di realizzazione dei sub-ambiti di intervento.

Standard qualitativo

All'interno di ciascun sub-ambito dovrà essere verificata la dotazione di aree a servizi in misura non inferiore ai parametri minimi stabiliti dall'art 4.2 del Piano delle Regole per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, a destinazione residenziale (18 mq./abitante teorico), che su indicazione dell'A.C. dovrà essere, in tutto o in parte, reperita e ceduta all'interno del comparto, o

in alternativa monetizzata. Sono fatte salve ulteriori prescrizioni definite dal Piano dei Servizi, relative alla dotazione di aree per servizi.

Dovrà essere comunque ceduta e attrezzata quale standard qualitativo l'area interessata dalla fascia a verde pubblico alberato attrezzata con pista ciclo-pedonale della profondità non inferiore a 7 mt..

Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dall'art. 38 del Piano delle Regole la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata

Il Master plan unitario preliminare alla pianificazione attuativa, definirà le caratteristiche principali della sistemazione a verde e del percorso ciclabile e pedonale, nonché della recinzione delle aree private, quale indirizzo per il progetto relativo a tali opere.

Il progetto dell'area a verde dovrà essere accompagnato da uno studio idro-geologico che definisca le caratteristiche morfologiche della sistemazione atte a realizzare una barriera naturale di protezione dell'abitato in casi di esondazione delle acque del torrente Arno.

Assetto morfologico-insediativo

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza, a tipologia mono e bifamigliare.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano complessivo in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte ad ovest, tra l'edificato e la strada consortile, libera per impianto di alberature a rafforzamento del margine di interazione paesaggistica.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc;)
 - La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.