

Scheda: AT_02_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 2 Residenziale via Milano



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 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: 16.380 mq

L'area risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato con una piccola porzione occupata da una macchia boscata: 16.380 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

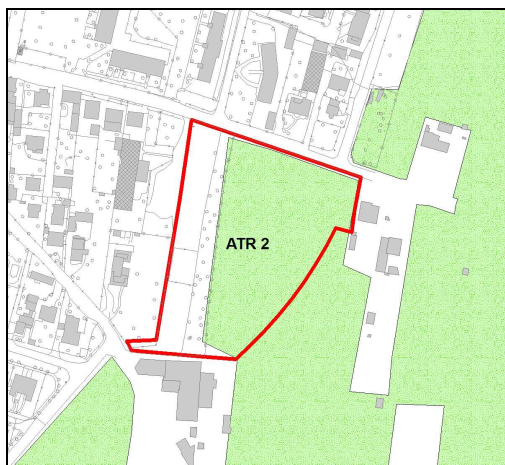
Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

La porzione nord dell'Ambito è parzialmente compresa all'interno della fascia di rispetto dei pozzi "Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile definita con criterio geometrico ($r=200\text{m}$), vigente fino all'approvazione della ri-delimitazione da parte degli Enti competenti". All'interno di tale area gli interventi devono essere conformi ai disposti normativi della DGR n° VII/12693 del 10/04/2003 (vedi in particolare punti 3.1 e 3.2), ed è inoltre vietato l'insediamento dei centri di pericolo definiti dall'art.94 comma 4 D.Lgs.152/06 e s.m.i.

Stato della pianificazione sovracomunale

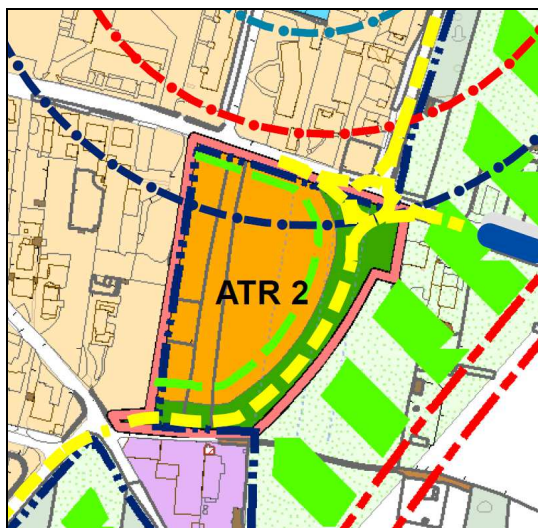
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale Orientata di cui via San Gervaso rappresenta il confine, oltre il quale inizia la zona G1 del PTC del Parco del Ticino. Il vigente P.R.G. le classifica come "Zona agricola di iniziativa comunale".

Parte dell'area è inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 10.580 mq.



Ambito di Trasformazione ATR 2 con Ambiti agricoli PTCP

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

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.

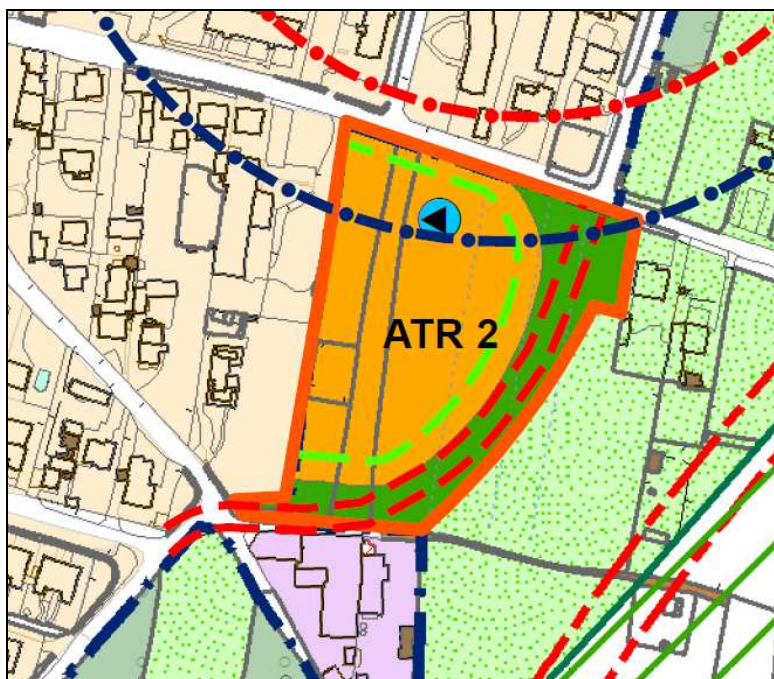
L'ambito concorre alla realizzazione del nuovo tracciato di viabilità urbana con la contestuale definizione del nuovo margine insediativo.

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.

La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale:

- Creazione del nuovo asse urbano nel tratto di collegamento tra via Milano e via Zelliner, nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.;
- Sistemazione e cessione di una fascia non inferiore a 7,00 mt., tra la nuova viabilità e l'area destinata ad edificazione, attrezzata a verde alberato, quale fascia di mitigazione a verde alberato, tra la nuova viabilità e gli insediamenti residenziali, atta a mitigare l'impatto del traffico verso la zona insediativa;
- Inserire i nuovi edifici residenziali con la creazione di cortine edilizie atte a qualificare il margine urbano,
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante.
- L'accesso al comparto dovrà avvenire da via Milano



Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 16.380 mq.

- Area edificabile a destinazione residenziale: 11.200 mq
- Area per viabilità (nuovo asse stradale) e verde di mitigazione: 5.180 mq

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'ambito è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,30 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 alla nuova viabilità ed ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto) ed all'area a verde di mitigazione ambientale in fregio al nuovo asse di viabilità.

- **Rc** = 35%
- **Hm** = 15,00 ml

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo

Dovrà essere verificata la dotazione di aree a servizi in misura non inferiore ai parametri minimi stabiliti dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi 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 comunque essere garantita la realizzazione della fascia di mitigazione a verde pubblico alberato lungo il nuovo asse viabilistico.

Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata.

Dovrà essere realizzata il nuovo asse di viabilità urbana nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C. nel tratto tra via Milano e via Zelliner, con esclusione delle rotatorie

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione degli insediamenti rispetto al traffico, sul perimetro del comparto in corrispondenza della nuova viabilità.

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

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 verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione a ridosso della nuova viabilità.
- 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 simili) 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.