

Scheda: AT_03_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 3 Completamento residenziale di via dei Faggi



PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

Le aree si inseriscono 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.

L'ambito ATR 3 risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato 3.860 mq

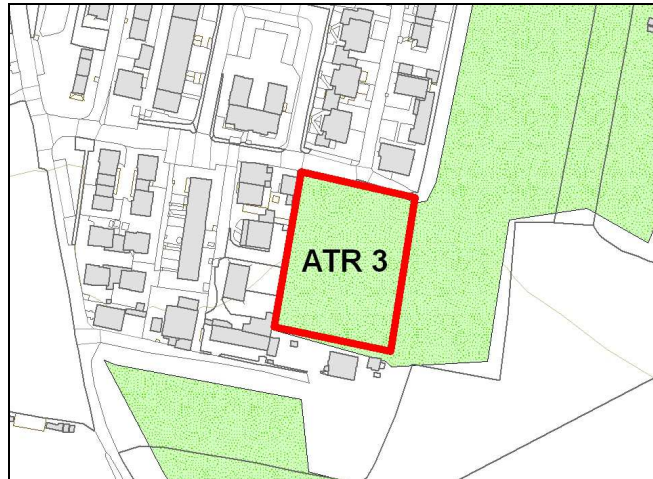
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

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 sovraordinata

Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino. Il vigente P.R.G. le classifica come "Zona agricola di iniziativa comunale".

L'Ambito risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 3.860 mq.



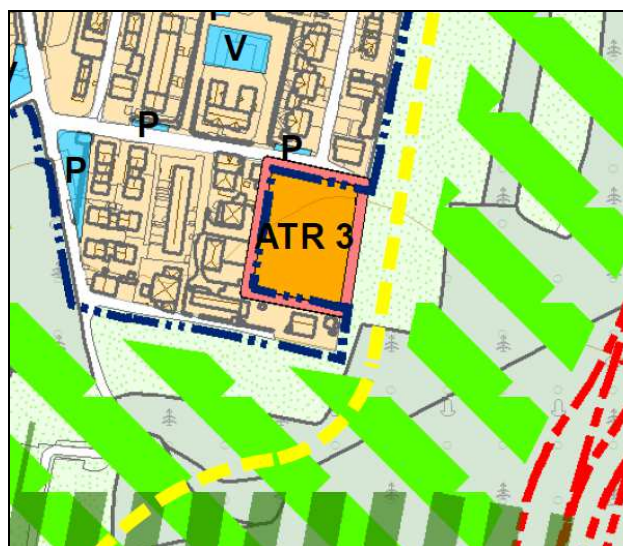
Ambito di Trasformazione ATR 3 con Ambiti agricoli PTCP

PARTE SECONDA

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito 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.

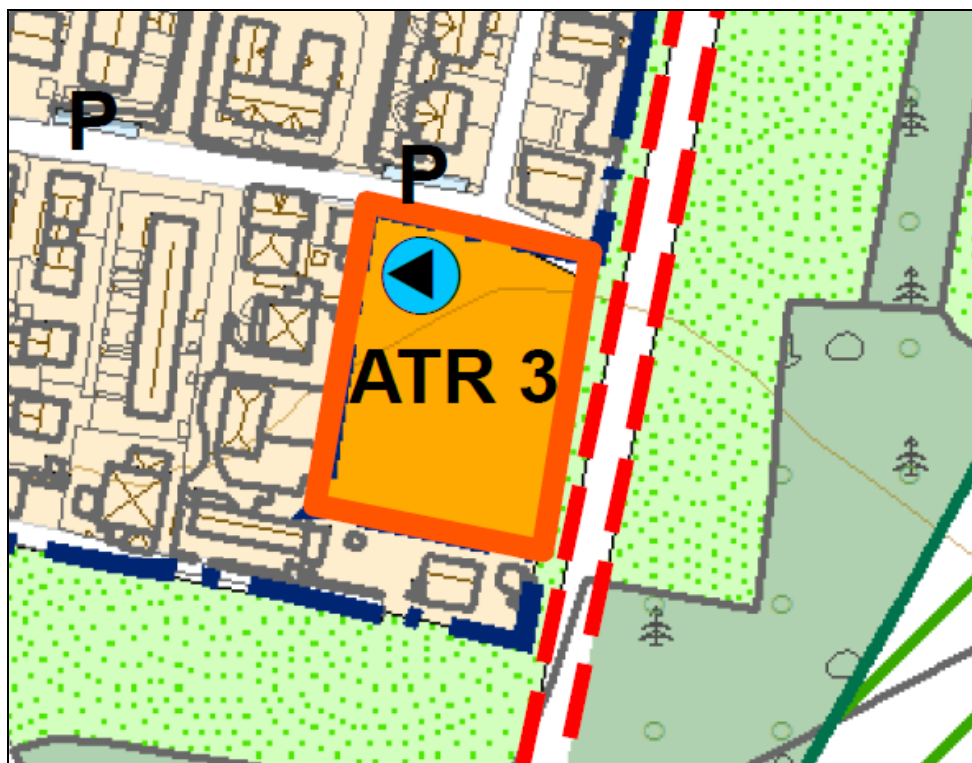


Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 3.860 mq.

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

- o Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale e per la realizzazione di viabilità, parcheggi e servizi: 3.860 mq



Destinazioni d'uso:

L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali :

- Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) 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 = 0,15 mq/mq
- L'indice ITd = 0,20 mq/mq

L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dalla somma degli indici non inferiore a 0,30 mq./mq, e non superiore a 0,40 mq./mq.

Per l'applicazione dell'indice ITd le aree relative all'acquisizione dei diritti edificatori derivanti da perequazione sono quelle previste dalle tavole DdP "Aree di perequazione" – destinate alla realizzazione di nuovi servizi, come disciplinate dal Piano dei Servizi, da attuare mediante acquisizione con meccanismo di perequazione diffusa.

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

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

Distanze minima dei fabbricati dalla viabilità esterna sarà stabilita dal piano delle Regole o dal Codice della Strada nel rispetto di eventuali prescrizioni più restrittive definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo

Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione, con la cessione delle aree a servizi di cui vengono acquisiti i diritti edificatori

All'interno del comparto dovrà comunque essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo i parametri minimi e le indicazioni dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa.

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.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Lungo il margine Est dell'Ambito, a ridosso delle aree agricole esistenti, dovrà essere realizzata una fascia, di proprietà privata, con profondità non inferiore a 5.00 mt con alberature ad alto fusto, a rafforzamento della fascia di mitigazione a verde alberato tra il margine urbano e la 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'edificio 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 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.