

Scheda: AT_04_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 4 Residenziale via Libia



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 frazione di San Macario, lungo il margine edificato esterno alla ss 341, viale Europa.

L'area, si inserisce in un contesto urbanizzato periferico al limite dell'ampia zona boschiva che connota il territorio tra Samarate e Busto Arsizio. L'edificato circostante è caratterizzato da edifici residenziali singoli con giardino (ville e case unifamiliari).

Il terreno pianeggiante è in parte boscato ed in parte a prato.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 5.560 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato 3.035 mq
- Superficie a bosco 2.525 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

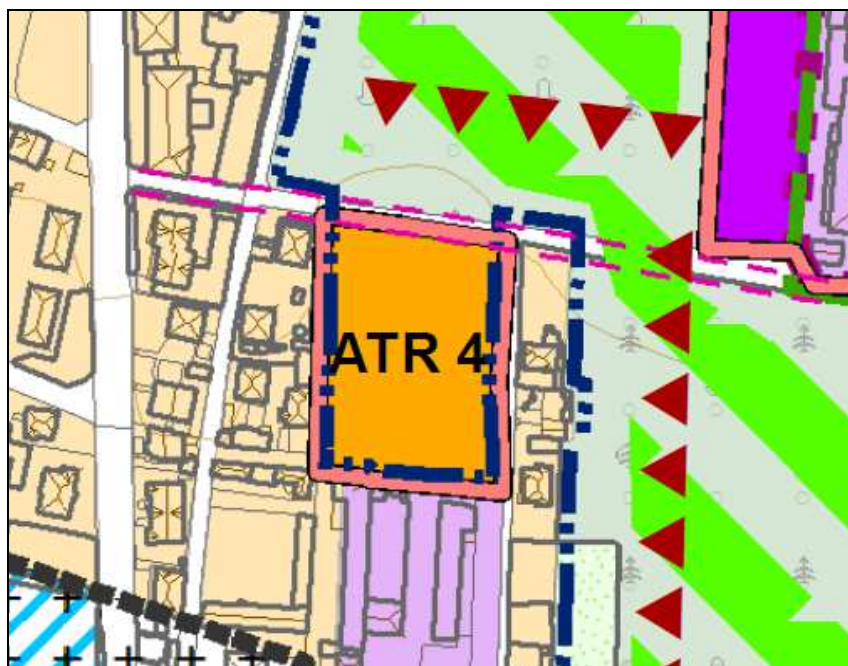
Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

L'ambito risulta essere attraversato in direzione Nord/Ovest Sud/Est da un elettrodotto – Linea media tensione pensile, e comprende la relativa fascia cautelativa avente un'ampiezza di 12 mt (per lato) dalla linea elettrica. All'interno delle porzioni dell'Ambito interessate dalla presenza della fascia cautelativa, si applicano le prescrizioni contenute all'interno dell'art.50.5 NdA Piano delle Regole

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 "Zone agricole boscate (EB)".

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto al completamento residenziale della propaggine insediativa che si sviluppa oltre viale Europa, caratterizzato, come zona di recente edificazione, da edifici isolati, ville singole, con giardino.

L'attuazione dell'intervento è inoltre finalizzata alla realizzazione di parcheggi per il fabbisogno indotto dall'intervento e per quello pregresso.

La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- Migliorare la dotazione di parcheggi per il comparto
- Riqualficazione di via Europa, per il tratto interessato dall'ambito di trasformazione, con eventuale allargamento e realizzazione marciapiedi nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.
- inserire i nuovi edifici residenziali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificato esistente, garantendo una adeguata dotazione di verde privato opportunamente piantumato

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 5.560mq.

Destinazioni d'uso:

L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali:

- Destinazioni d'uso principali della residenza e delle funzioni accessorie;

Capacità edificatoria

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

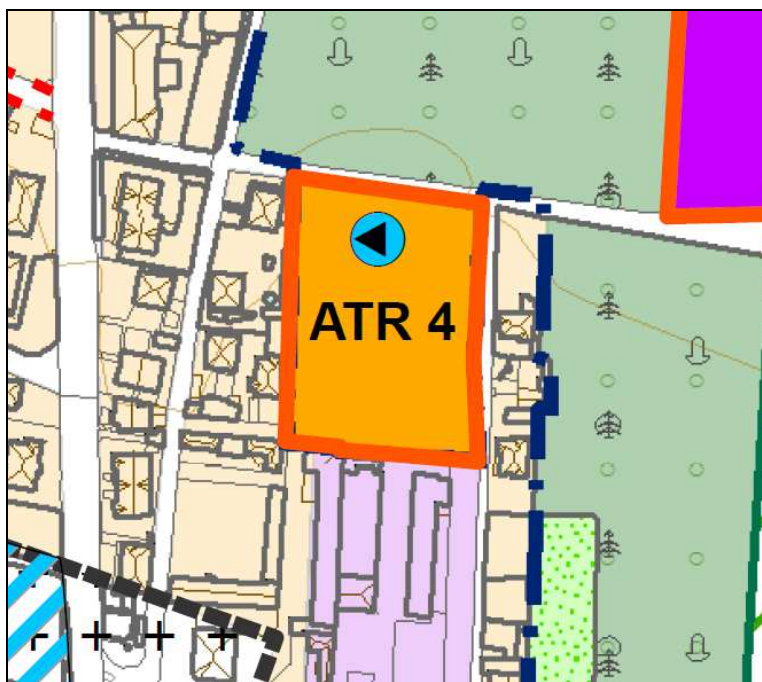
- L'indice ITs di base = 0,15 mq/mq
- L'indice Itd = 0,20 mq/mq

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.
- Fascia a verde privato di rispetto tra i fabbricati e via Massaua interna 10,00 ml.



Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Standard qualitativo

Dovranno essere realizzati gli interventi di adeguamento di via Europa nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.

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

L'intervento prevede la compensazione delle aree boscate che verranno trasformate per effetto dell'edificazione.

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:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc;)
- 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.

Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, si prescrivono inoltre le seguenti **misure compensative**:

- Realizzazione, tramite apposito progetto, di area/aree verdi alberata/boscata non inferiore alla superficie del bosco trasformato, da realizzarsi in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale, in accordo con il Parco del Ticino, riterrà idonea al rafforzamento della rete ecologica, dando priorità alle localizzazioni in ambito urbano e a rafforzamento del margine urbano. Tale definizione sarà stabilita dall'Amministrazione in sede di pianificazione attuativa, in relazione anche alla programmazione comunale degli interventi a carattere ambientale e alle opportunità ed esigenze dell'ambito di trasformazione stesso, sia in ambito pubblico che privato. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle norme e dei criteri, del Piano di Indirizzo Forestale o delle specifiche prescrizioni in materia di trasformazione delle aree boscate e delle relative compensazioni della Parco del Ticino.