

Scheda: AT_05_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 5 Residenziale via Monteberico



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 SP 14, di via Monteberico all'altezza del cimitero.

L'area, si inserisce in un contesto urbanizzato periferico. L'edificato circostante è caratterizzato da ville isolate con ampi giardini.

Il terreno pianeggiante a prato è caratterizzato in parte dalla presenza di isolate macchie di vegetazione.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 8.300 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato (con presenza di alberature isolate) 8.300 mq

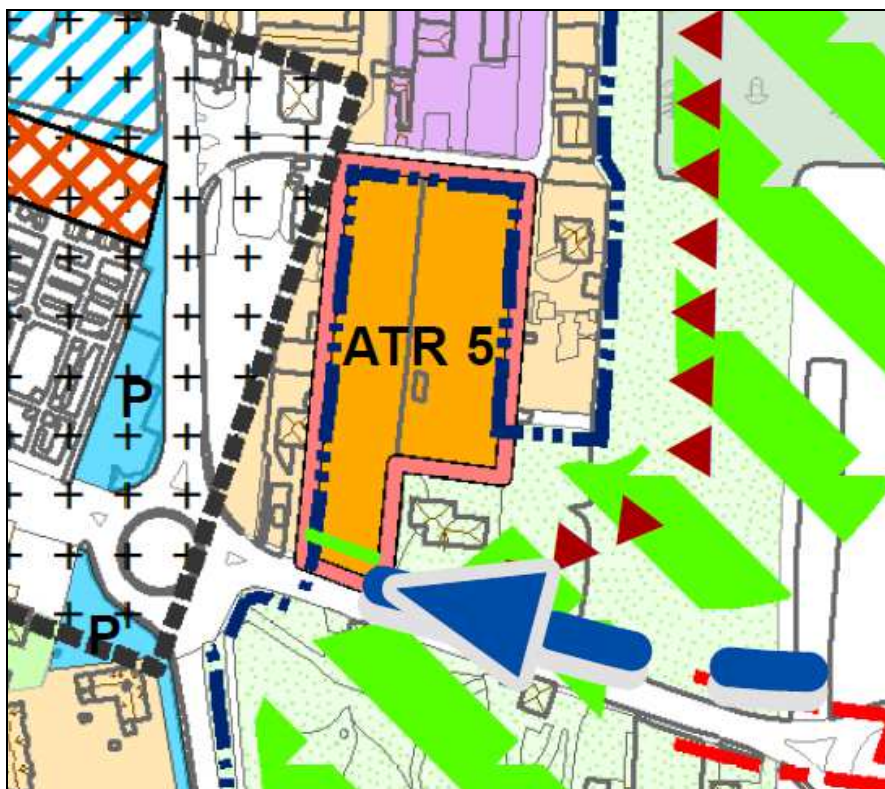
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

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".

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto al completamento residenziale dell'agglomerato urbano lungo le vie Libia e Monte Berico, caratterizzato da edifici isolati, ville singole con giardino.

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

- inserire i nuovi edifici residenziali nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificato esistente,
- migliore qualificazione del verde privato esistente, e realizzazione di una fascia di mitigazione a verde tra gli edifici e la strada provinciale via Monteberico
- Un eventuale accesso al comparto da via Monteberico dovrà prestare attenzione alla rotonda presente in prossimità dell'Ambito

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 8.300 mq.

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:

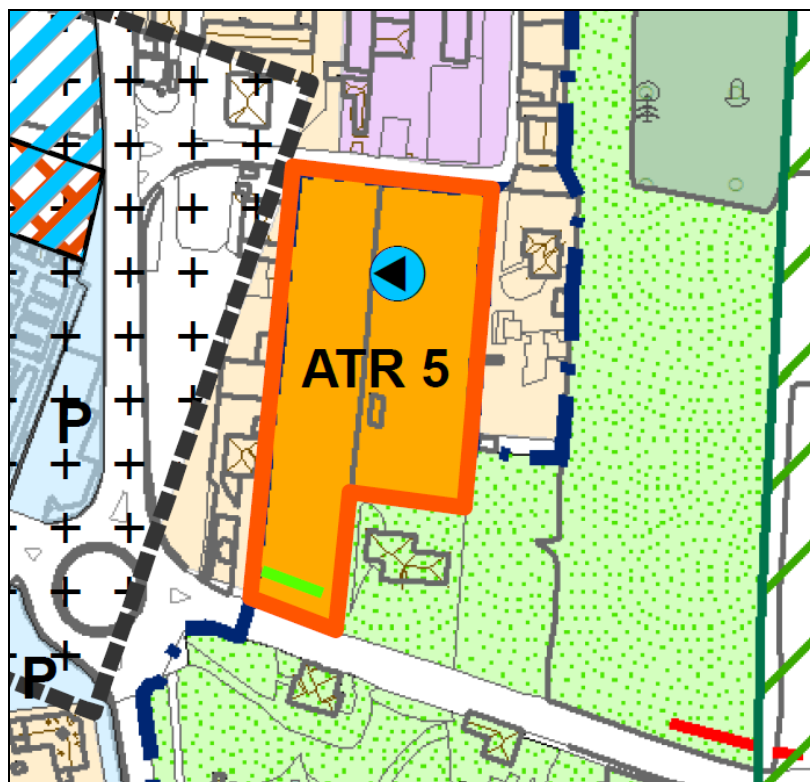
- L'indice ITs di base = 0,15 mq/mq
- L'indice Itd = 0,20 mq/mq

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 Monte Berico 10,00 ml.



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

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

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

Dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione a verde alberato tra l'edificato e via Monteberico

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.