

Scheda: AT_06_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 6 Residenziale frazione Cascina Elisa - 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 Cascina Elisa, e rappresenta un completamento del margine urbano nella fascia tra l'oratorio e la zona delle cascine.

L'area, si inserisce in un contesto urbanizzato periferico al limite dell'area agricola che si incunea tra l'abitato della frazione e le propaggini di Busto Arsizio.

L'edificato circostante è caratterizzato da edifici residenziali singoli con giardino (ville e case unifamiliari) che si sviluppano secondo un sistema lineare sulla viabilità urbana di servizio all'edificato.

Il terreno pianeggiante è a prato.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 10.030 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato 10.030 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

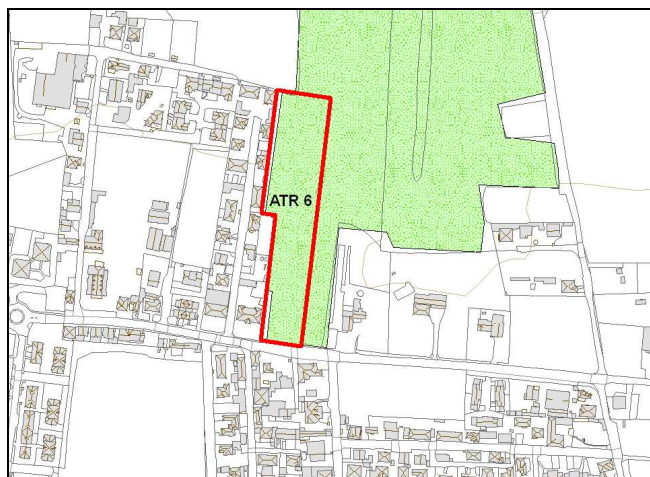
Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

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 criterio temporale ($t=60$ gg, DGR 15137/96), 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 sovraordinata

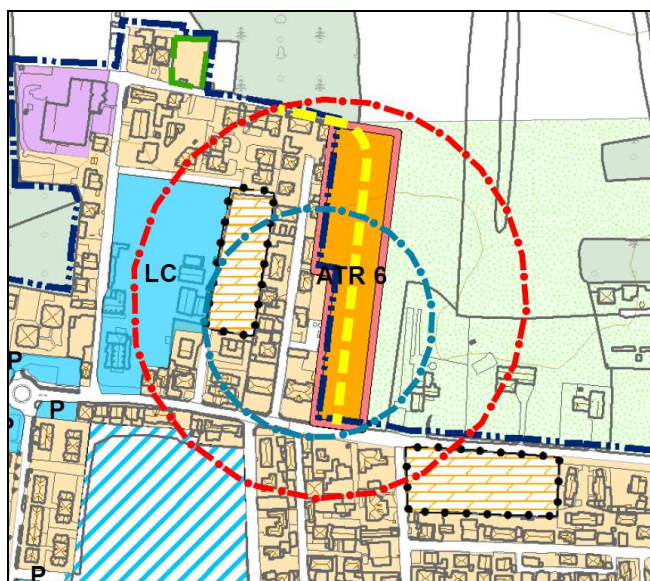
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino. Il vigente P.R.G. le classifica come "Zona agricola di iniziativa comunale".

All'interno dell'Ambito è presente un'area individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale come "Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)" per una superficie di 9.300 mq.



Ambito di Trasformazione ATR 6 con Ambiti agricoli PTC

PARTE SECONDA

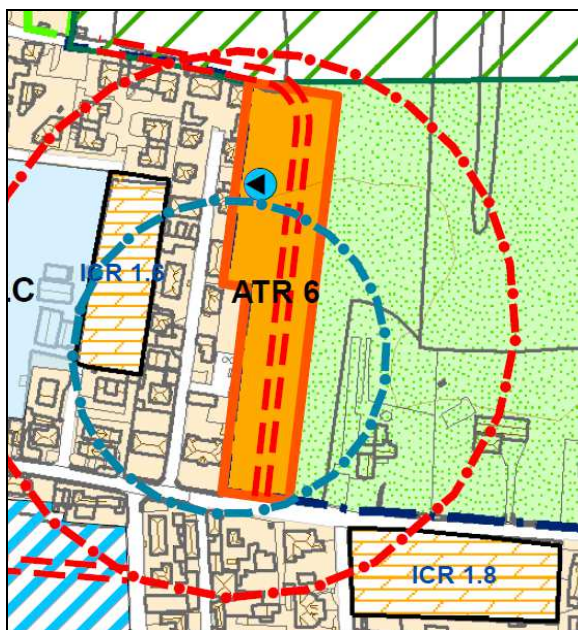


Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito è volto ad un limitato sviluppo residenziale dell'abitato di Cascina Elisa a fronte della creazione di un'area di centralità urbana ove si collocano i principali servizi pubblici della frazione. 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, con tipologie di palazzine.
- migliore qualificazione del verde privato esistente, e realizzazione di una fascia di mitigazione a verde tra gli edifici e la strada provinciale via Monteberico
- realizzare la nuova viabilità di collegamento tra via Monteberico e via San Carlo nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.

Disposizioni di carattere prescrittivo



Superficie totale dell'Ambito 10.030 mq.

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

- Area edificabile per l'insediamento residenziale 10.030 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 = 0,15 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.

- **R c** = 35%
- **Hm** = 15,00 ml

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
Distanza minima dei fabbricati da via Monte berico) 10,00 mt.

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.

Dovrà essere realizzata la nuova viabilità di collegamento tra via Monteberico e via San Carlo nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.

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;)
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica verso la zona agricola circostante.
- 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.