

Scheda: AT_08_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 7.2 Residenziale via Diaz



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 zona centrale tra Samarate e San Macario, in prossimità delle vie Diaz e Dott. Ollearo, e persegue, secondo quanto previsto dall'attuale PRG il completamento insediativo del comparto.

L'area si inserisce in un contesto urbanizzato, di cui rappresenta il naturale completamento.

Attualmente utilizzata a prato, l'area si inserisce in un contesto di completamento di insediamenti residenziali isolati, mentre sul margine sud è presente un insediamento produttivo.

Il vigente P.R.G. classifica l'area come un P.E. "Zona residenziale di espansione" e "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune (Parcheggi e Verde pubblico)".

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 12.640 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato 12.640 mq.

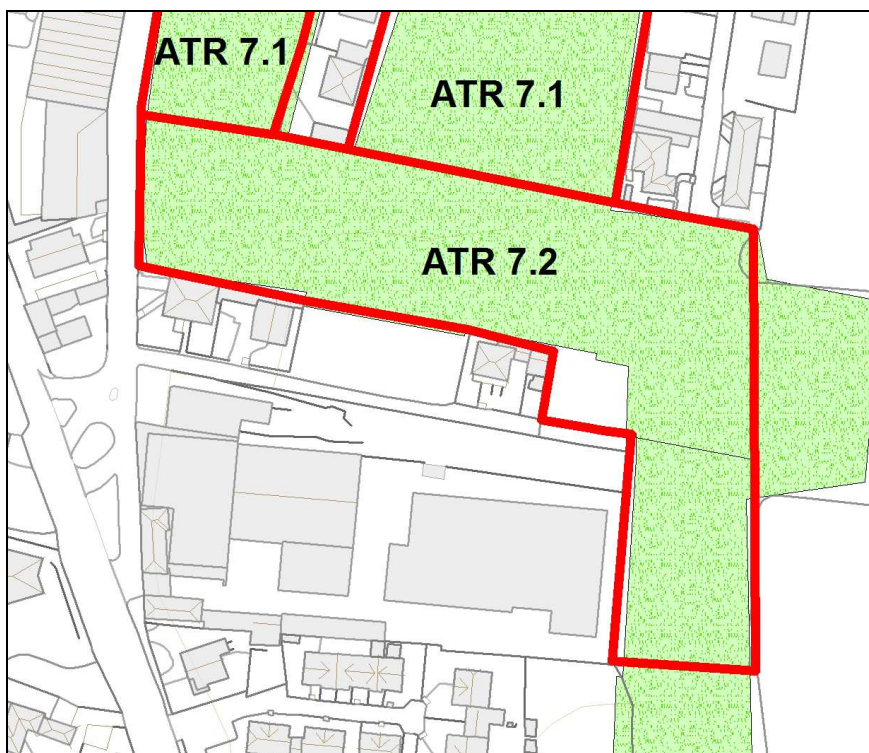
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

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 sovracomunale

Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino.

Parte dell'area è inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 11.478 mq.



Ambito di Trasformazione ATR 7.2 ambiti agricoli PTCP

PARTE SECONDA

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito ATR 7.2 è finalizzato al completamento insediativo di un'area libera inserita nel tessuto edificato nella fascia centrale tra Samarate e San Macario.

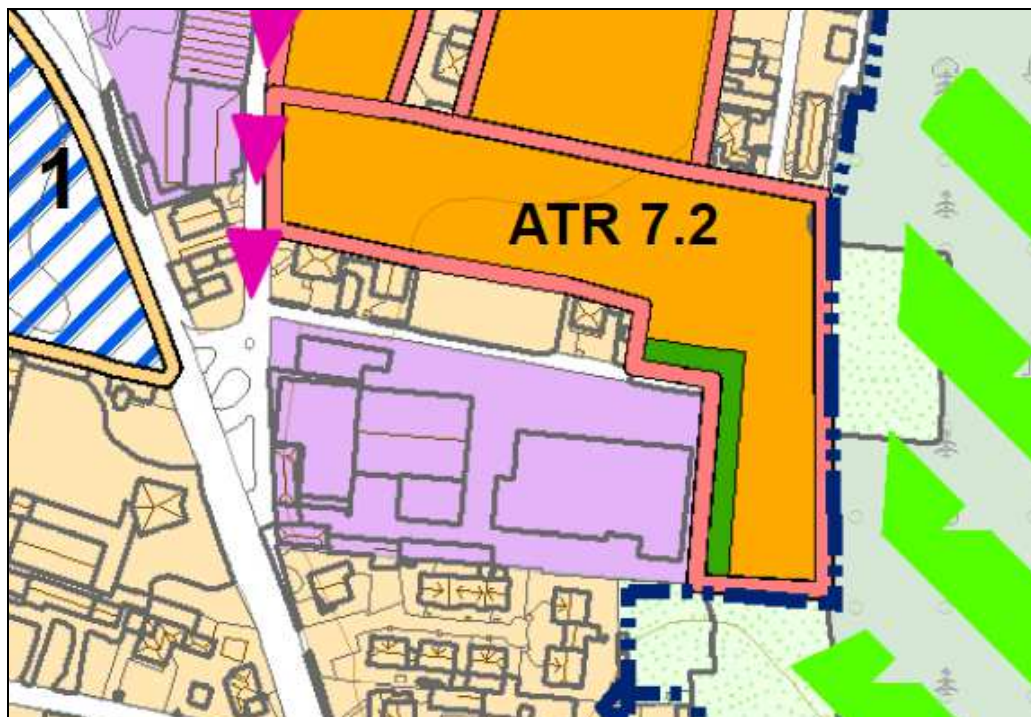
L'ambito concorre al miglioramento dell'accessibilità degli insediamenti esistenti, con la creazione di una nuova viabilità interna funzionale anche alle esigenze di razionalizzazione e miglioramento dell'accessibilità degli insediamenti esistenti che confinano con il comparto.

Il piano attuativo persegue il completamento insediativo di natura residenziale con la creazione di opportune fasce di mitigazione nella porzione di aree libere verso l'insediamento produttivo esistente.

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

- Inserire i nuovi edifici residenziali con la creazione di una fascia di mitigazione verso il complesso produttivo esistente,
- Creazione di aree a parcheggio adeguate alle funzioni insediate

- Miglioramento della viabilità funzionale a garantire una migliore accessibilità anche agli insediamenti confinanti.



Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 12.640 mq.

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

- Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale e per la realizzazione di parcheggi e servizi 11.540 mq
- Area a verde di mitigazione 1.100 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 destinate a servizi (accessibilità e parcheggi) ed alla fascia di mitigazione ambientale verso l'insediamento produttivo confinante.

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

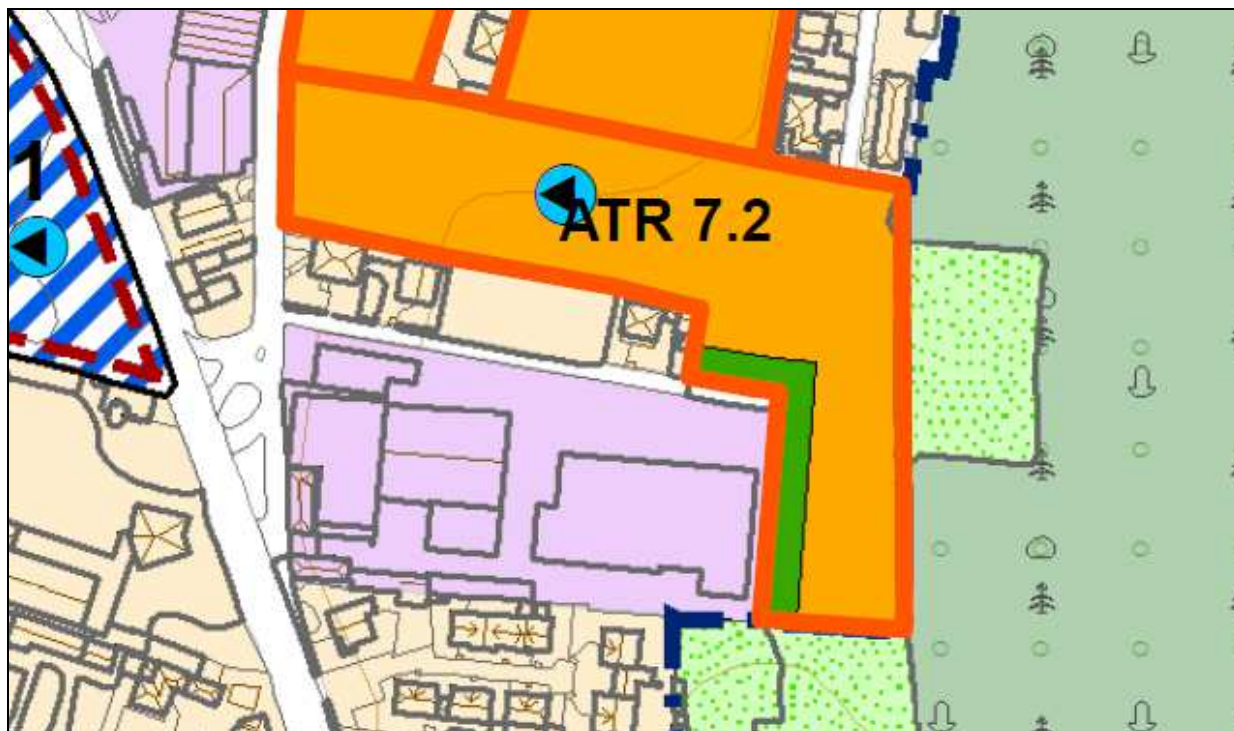
Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Modalità attuative

L'ambito potrà essere attuato mediante piani attuativi estesi a due sub-ambiti unitari il cui perimetro e la cui conformazione dovrà garantire un'adeguata accessibilità, un coerente assetto insediativo

complessivo del comparto, la realizzazione coordinata delle opere di urbanizzazione e mitigazione ambientale e paesaggistica.



Standard qualitativo

Dovranno essere reperite e cedute all'A.C. aree a servizi in misura non inferiore ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (18 mq./abitante teorico).

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 viabilità urbana al servizio del comparto funzionale a migliorare l'accessibilità anche agli insediamenti circostanti

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione degli insediamenti rispetto al comparto produttivo confinante.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato sul fronte lungo il collegamento con la ss 341. 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;)
 - 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.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o simili) e dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato a confine con l'insediamento produttivo.