Progettista

Arch. Corrado Mirandola
Viale Giustiniano, 7
20129 Milano

Ordine degli Architetti di Milano n.8657
mail: corrado.mirandola@alice.it
pec: mirandola.8657@oamilano.it

Committenti

EDIL 2000 SCALDAFERRI DOMENICO
Via Ferrini n.95
21017 Samarate (Va)

De Luca Marisa
via Napoli n.25
21017 Samarate (Va)

Progetto

PIANO ATTUATIVO
Ambito di Completamento ACR1
Completamento residenziale di Via Ercole Ferrario

Ubicazione

Via Ercole Ferrario, Samarate

Fg.1, Mapp.14522, 14523, 14520, 14521, 12972, 12967, 12961, 14518, 14519, 14517, 14516, 14515, 13353, 13382, 13351, 13380, 13378, 13376

Nome elaborato	Scala:	All.
NORME TECNICHE	Data: Agosto 2017	**C**

COMUNE DI

SAMARATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DELLE REGOLE

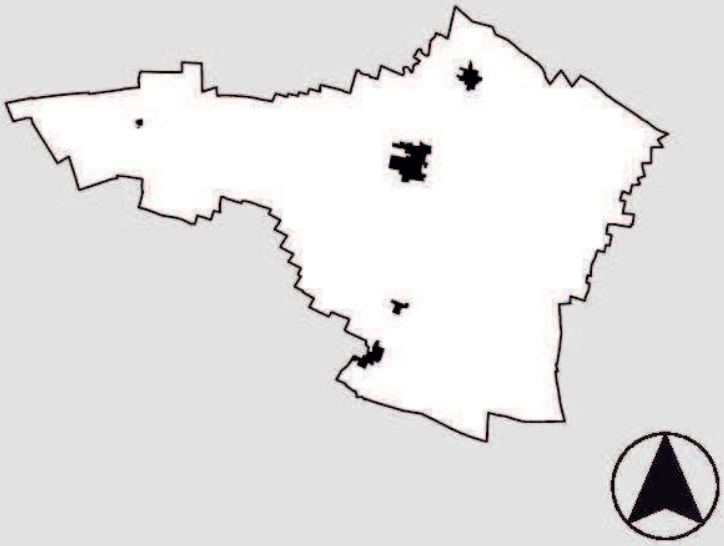
Tecnici incaricati della redazione P.G.T:
Arch. Giuseppe Barra
Arch. Massimo Giuliani
Pian. Alessandro Molinari

Responsabile del procedimento:
Arch. Angelo Romeo

Adottato: Delibera. C.C. n° 76 del 12/12/2013

Parere di compatibilità P.T.C.P Del. n° 88 del 21/03/2014

Approvato Delibera C.C. n°14 del 28/05/2014



Schede ambiti di completamento PAC

DATA: SETTEMBRE 2014

AGGIORNAMENTO
...../...../.....

TAVOLA :

PR

Ambito di completamento ACR1
Completamento residenziale di via E. Ferrario

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

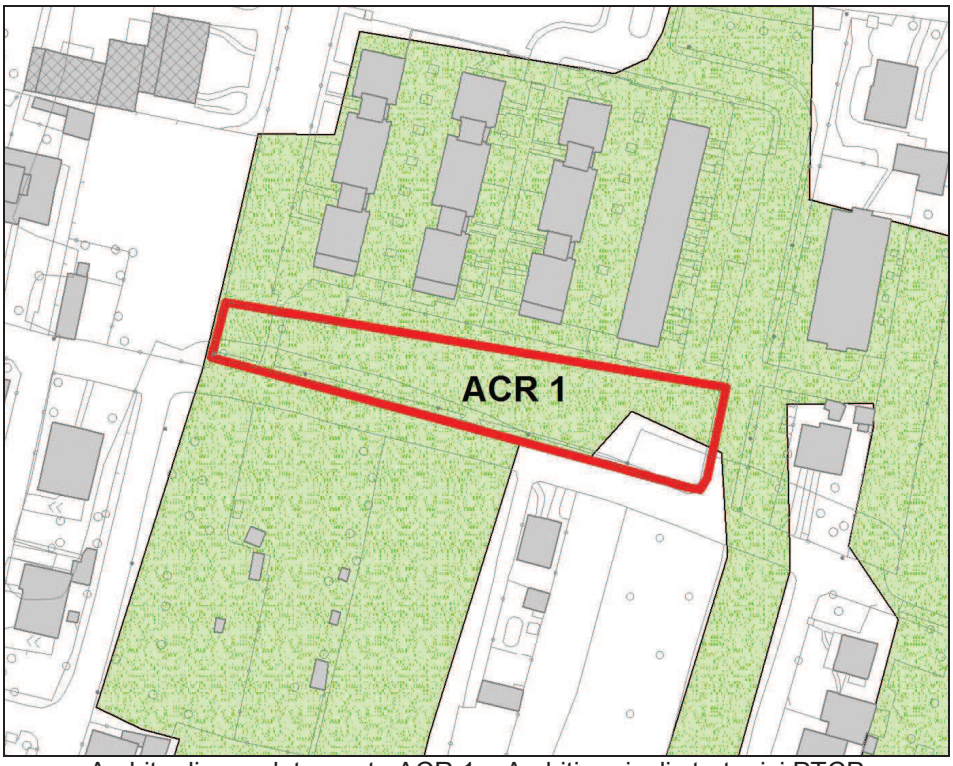
PARTE PRIMA:
Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale
L'ambito di completamento in frazione di Verghera, è localizzato tra via Ercole Ferrario ed il complesso residenziale a disegno unitario di recente realizzazione connotato da villette a schiera e bifamigliari.
L'area interessata, libera da edificazioni, contornata sui quattro lati dalla viabilità e dagli insediamenti esistenti rappresenta il naturale completamento del comparto residenziale

Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito 2.073 mq
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 2.073 mq

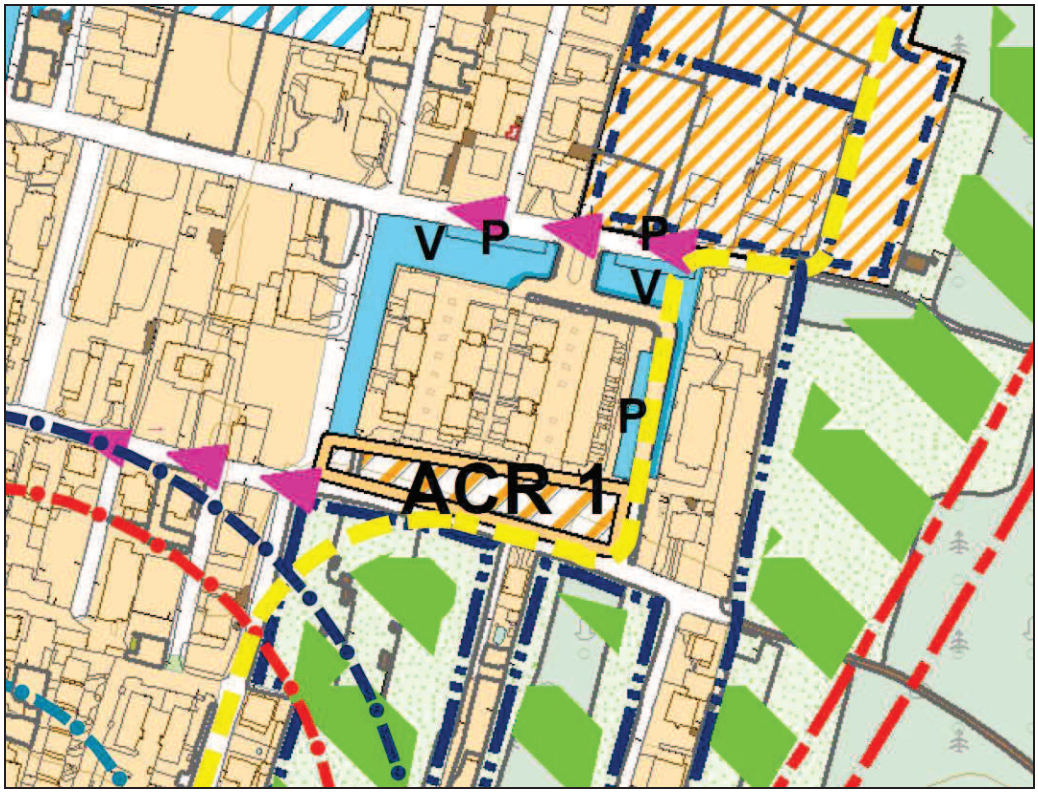
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati
Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

L'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 2.073 mq



Ambito di completamento ACR 1 e Ambiti agricoli strategici PTCP

PARTE SECONDA: prescrizioni ed indirizzi di progetto



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa
L'ambito è volto al completamento residenziale ed infrastrutturale secondo un disegno morfologico e tipologico coerente con il comparto insediativo confinante a nord.

L'attuazione dell'intervento è inoltre finalizzata al completamento della viabilità della zona, attraverso la realizzazione del tratto di viabilità urbana di miglioramento della connessione tra via Ercole Ferrario e via Giosuè Borsi con l'adeguamento del tratto terminale della stessa in connessione alla viabilità prevista nel Piano di Lottizzazione di via Monteberico, che concorre alla realizzazione della circonvallazione urbana.

Disposizioni di carattere prescrittivo
Superficie totale dell'Ambito: 2.073 mq

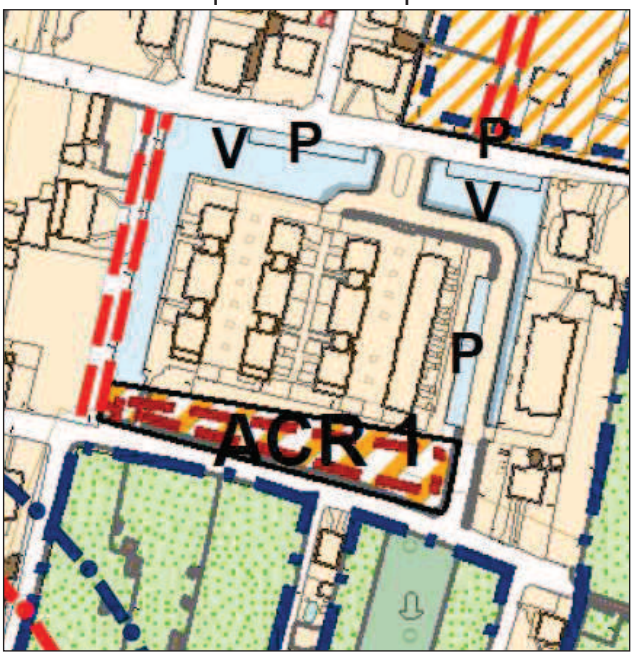
Destinazioni d'uso:
L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali:
- Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

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 C 2.3 "Aree di perequazione" – destinate alla realizzazione di nuovi servizi, come disciplinate dal Piano dei Servizi, da attuare mediante acquisizione con meccanismo di perequazione diffusa.

Gli altri parametri edilizi che regolano l'intervento saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto circostante



E' data possibilità di annettere alla superficie fondiaria della proposta progettuale, le aree limitrofe esistenti a Nord dell'Ambito, esterne alle recinzioni esistenti e già oggetto di piani esecutivi. Qualora annesse, queste aree non potranno comunque essere considerate nel calcolo della Slp.

Modalità attuative
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Viabilità e mobilità
Il Piano attuativo dovrà progettare e realizzare gli interventi di adeguamento della viabilità relativi al collegamento tra via Ercole Ferrario e via Giosuè Borsi fino al tronco di viabilità del PL di via Montenero, l'adeguamento della viabilità esistente ed i nuovi tratti dovranno essere realizzati nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.

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. 38 del Piano delle Regole.

Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dall'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi, per gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata.

E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione del tratto di viabilità urbana volta al miglioramento della connessione tra via Ercole Ferrario e via Giosuè Borsi con l'adeguamento del tratto terminale della stessa in connessione alla viabilità prevista nel Piano di Lottizzazione di via Montenero, che concorre alla realizzazione della circonvallazione urbana.

COMUNE DI

SAMARATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DELLE REGOLE

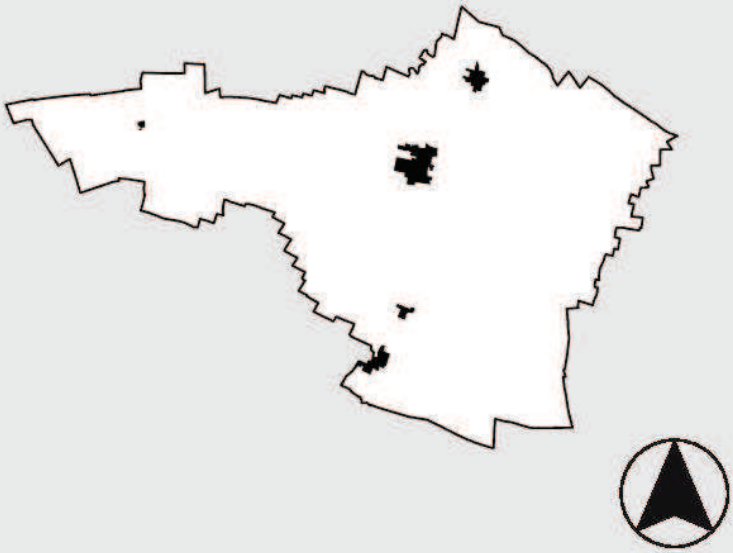
Tecnici incaricati della redazione P.G.T:
Arch. Giuseppe Barra
Arch. Massimo Giuliani
Pian. Alessandro Molinari

Responsabile del procedimento:
Arch. Angelo Romeo

Adottato: Delibera. C.C. n° 76 del 12/12/2013

Parere di compatibilità P.T.C.P Del. n° 88 del 21/03/2014

Approvato Delibera C.C. n°14 del 28/05/2014



Norme di Attuazione

DATA: SETTEMBRE 2014

AGGIORNAMENTO
...../...../.....

TAVOLA :

PR

ART. 38. AMBITI URBANI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO ESISTENTE (A.C.R. e I.C.R.)

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.
All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
2) La cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.
   Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a servizi, sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

– 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali, con un minimo di 1 posto auto ogni unità abitativa (avente superficie convenzionale di 12,50 mq);
  – 50% della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili;

   Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

38. 1 Ambiti residenziali di completamento (A.C.R.)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti inedificati o parzialmente edificati, posti all'interno del tessuto urbano consolidato, per i quali il piano prescrive interventi coordinati di edificazione e di urbanizzazione secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme.
E' consentito, nel rispetto delle modalità d'intervento previste dalla scheda d'ambito relativa, procedere a nuove edificazioni ed alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e degli indici edificatori dalla schede di intervento allegate, che detta inoltre le prescrizioni di natura ambientale e paesaggistica, nonché quelle relative alla dotazione di servizi previsti per ciascun ambito.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Rc = 40%
SD = 30 %
Hm = 15,00 m
Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

38.2 Interventi di completamento residenziali unitari (piani adottati o approvati)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo previsto dal precedente PRG sia adottato o vigente e viene riconfermato dal PGT

In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dal piano attuativo approvato o vigente e dalla relativa convenzione, e dovranno avvenire nel rispetto dei parametri edificatori previsti da tali piani e delle specifiche prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Anche dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui non sia predisposto un nuovo piano attuativo e siano state realizzate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione e siano assolti gli obblighi relativi a cessione o all'asservimento delle aree, ed alla monetizzazione o altri corrispettivi e obblighi nei confronti dell'A.C., sarà possibile portare a compimento gli interventi in parte o in tutto non ancora realizzati, nel rispetto delle previsioni e prescrizioni del piano attuativo.

Le previsioni del piano attuativo potranno essere modificate previa definizione di una variante urbanistica e nuova convenzione.