

Scheda: AT_09_12118.pdf	Comune: Samarate
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: amb_tras.shp

Estratto Documento di Piano - Schede Ambiti di trasformazione

Polo Produttivo via Milano ATP 1 – 2 – 3 Riqualificazione e completamento insediativo

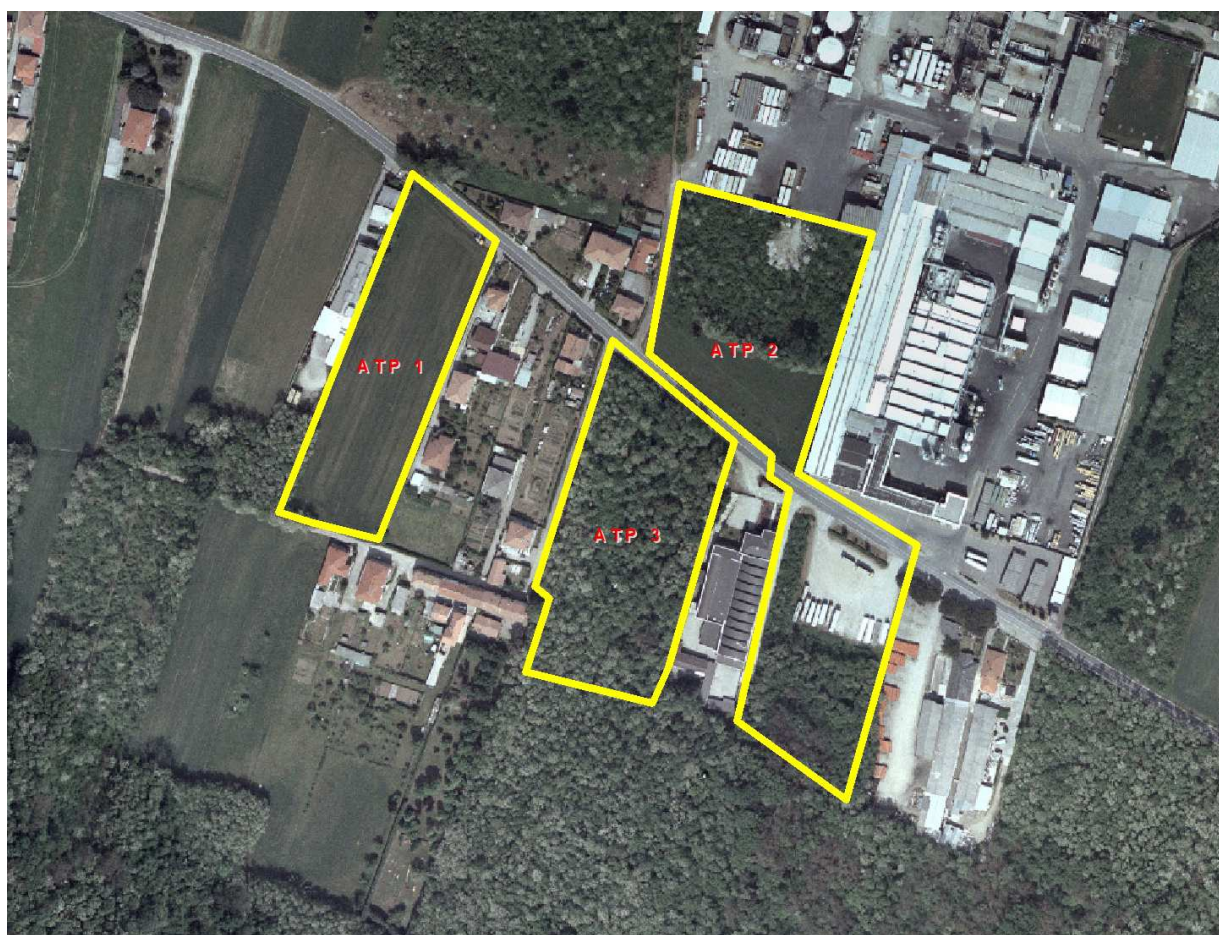


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

PARTE PRIMA:

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

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

Il PGT persegue per il polo produttivo di via Milano interventi di completamento volti ad una riqualificazione del complesso produttivo in termini di infrastrutture e servizi, in sinergia al completamento insediativo, che di miglioramento della situazione ambientale e paesaggistica degli insediamenti, sia verso la viabilità principale di attraversamento (via Milano) che rispetto al confine verso le aree agricole e boschive circostanti.

Gli interventi di completamento interessano sia gli ambiti liberi esistenti nel comparto, sia l'area di riqualificazione delle Industrie Generali.

Gli interventi potranno essere coordinati attraverso un master-plan unitario che stabilisca dove collocare le attrezzature di interesse collettivo funzionali all'intero comparto, e in quali comparti

procedere alla cessione delle aree di interesse collettivo, che verranno utilizzate dall'A.C. per la riallocazione di strutture produttive poste in zone del territorio comunale non adeguate, o in alternativa potranno essere attivati interventi sui singoli ambiti individuati dal PGT, recuperando entro ogni singolo ambito la dotazione minima di attrezzature di interesse pubblico e collettivo secondo quanto stabilito dalle schede d'intervento e dal Piano dei Servizi.

Obiettivo specifico per il polo produttivo è la creazione di un'area attrezzata per servizi funzionale sia alle esigenze di stazionamento per i mezzi di trasporto, con le relative strutture di servizio (igienico-sanitarie, di ristoro, ricreative ecc...), sia per l'insediamento delle strutture per servizi destinati alle attività produttive, quali mense, centri di ricerca, attrezzature ricreative ecc....,

Prescrizioni paesistico-ambientali per gli interventi

Su entrambi i lati dei fronti insediativi lungo via Milano, per una profondità non inferiore a 30 mt. nei lotti liberi da edificazione, e per una profondità non inferiore a 10 mt. nei lotti già edificati, le aree oltre il limite stradale dovranno essere sistemate a verde (per una fascia non inferiore a 5 mt. a prato con un filare alberato e cespugli) e potranno ospitare, insieme agli accessi delle strutture produttive, le aree a parcheggio opportune qualificate con alberature. Le recinzioni degli insediamenti dovranno essere mascherate con sempreverdi e rampicanti.

All'interno di questa fascia e nelle aree interne al complesso produttivo dovranno essere realizzate aree libere sistemate a verde opportunamente attrezzate e sistemate per la raccolta delle acque meteoriche, nel rispetto delle norme definite dal Regolamento di Igiene per il trattamento delle acque di prima pioggia per le aree a destinazione produttiva.

Lungo il perimetro degli insediamenti che confina con le zone agricole e boscate dovrà essere mantenuta una fascia non inferiore a 3 mt. sistemata a prato, per la raccolta delle acque delle aree pavimentate. Tale fascia dovrà essere opportunamente alberata a mascheratura degli edifici.

Premialità – incrementi capacità edificatoria

Ai fini di una migliore qualificazione ambientale ed energetica degli edifici sono previste le seguenti premialità relative ad incremento della capacità edificatoria di base prevista.

L'indice Its, che determina la capacità edificatoria di base, per ciascun ambito, potrà essere incrementato con una capacità edificatoria aggiuntiva secondo i seguenti parametri:

- tetto piano sistemato a verde per una superficie
non inferiore al 50% della superficie coperta incr. pari a 0,10 mq./mq. s.l.p edificabile
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili non inferiore
al 50% del fabbisogno del ciclo produttivo incr. pari a 0,05 mq./mq. s.l.p edificabile
- sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche incr. pari a 0,05mq./mq. s.l.p edificabile

I requisiti, edificatori, energetici ed ambientali che daranno diritto all'incremento della capacità edificatoria e le modalità con cui la stessa dovrà essere garantita, nonché le sanzioni in caso di inadempienze, saranno oggetto di specifico regolamento applicativo redatto dall'A.C. a seguito dell'entrata in vigore del PGT.

Ambito di Trasformazione ATP 1 Completamento industriale zona produttiva di via Milano



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 ATP 1.1 è inserito nel contesto della zona produttiva di via Milano ed interessa un'area libera a prato localizzata all'ingresso del comparto, e confina con un nucleo residenziale costituito da singoli edifici di abitazione, con giardino.

Dati di superficie

Superficie complessiva Ambito ATP 1: 9.300 mq

L'area risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato 9.300 mq

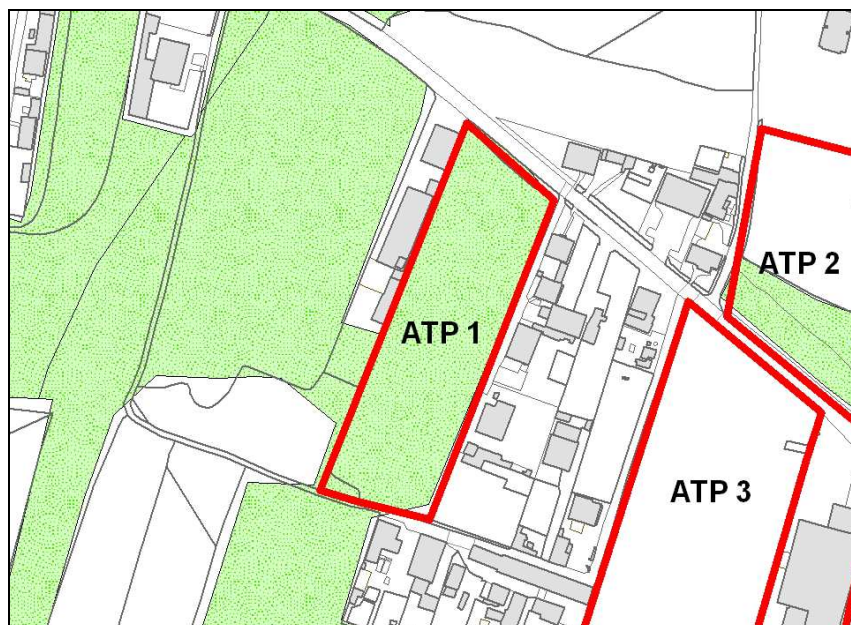
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

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

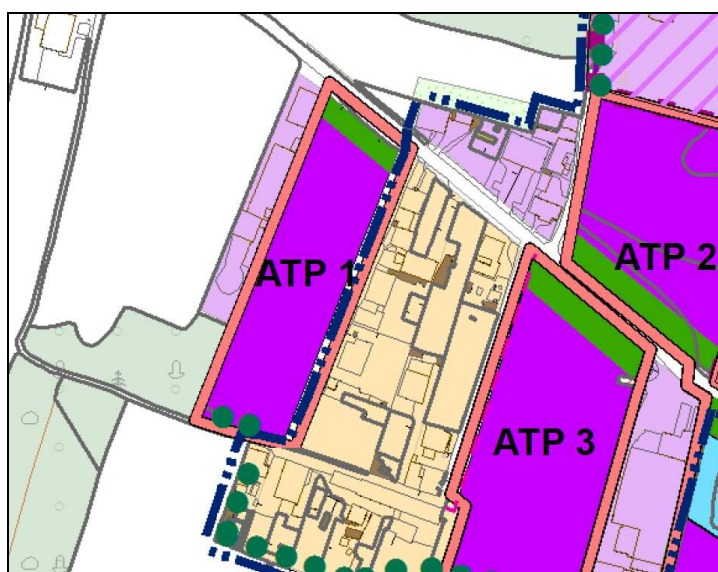
Pianificazione sovracomunale

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

Ambito ATP 1: l'Ambito risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 9.004 mq.



PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'edificazione nell'area di strutture destinate ad ospitare attività produttive dovrà garantire un'adeguata fascia di rispetto, attrezzata con alberature di alto-fusto sul lato sud a mitigazione degli impatti verso la zona agricola e l'insediamento residenziale.

In caso di attuazione autonoma del comparto, al di fuori di un master-plan unitario con le altre aree libere presenti nel polo, la pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- Realizzazione di una fascia di mitigazione tra il nuovo insediamento produttivo e le aree residenziali confinanti
- Realizzazione della fascia di mitigazione paesaggistica lungo il fronte verso via Milano
- Cessione all'A.C. di un'area non inferiore al 10% della sup. territoriale complessiva
- Realizzare strada di accesso di collegamento tra la via Milano e gli insediamenti posti al margine Sud del comparto.
- Creare opportune fasce di vegetazione a filtro tra l'insediamento e le aree agricole circostanti

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 9.300 mq.

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

- o Area edificabile per il completamento dell'insediamento produttivo e per la realizzazione di parcheggi e servizi: 7.380 mq
- o Fascia di mitigazione fronte via Milano e aree fronte Sud: 1.920 mq

Destinazioni d'uso:

- Attività per la produzione di beni e di servizi

Capacità edificatoria

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

- L'indice ITs di base = 0,50 mq/mq

Cui si aggiunge la somma degli indici relativi ai meccanismi premiali in relazione ai requisiti di qualificazione ambientale ed energetica che il progetto urbanistico si impegna ad attuare mediante apposita convenzione.

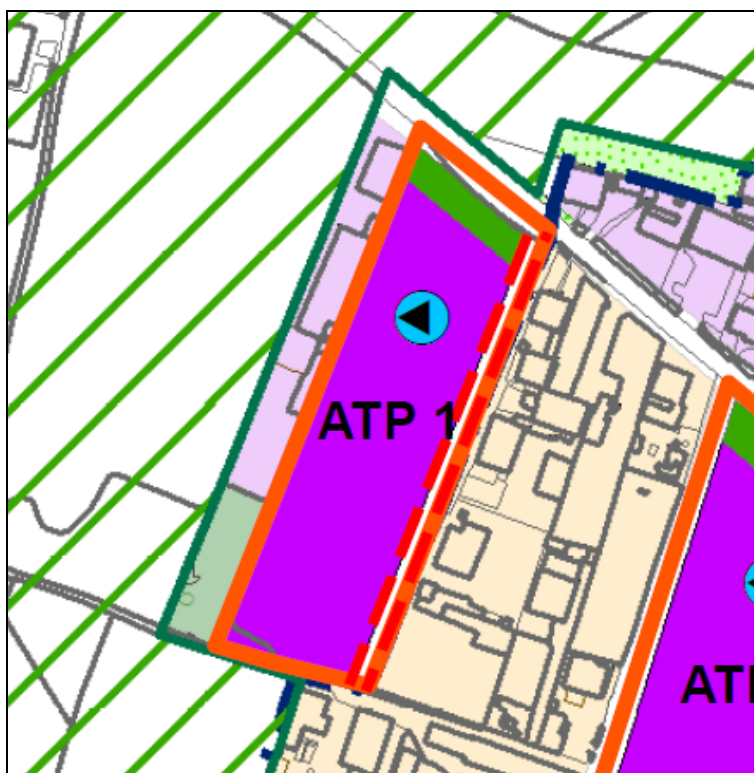
L'indice ITs di base, incrementato degli indici aggiuntivi relativi alle premialità, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (parcheggi e viabilità interna al comparto) ed a quelle in cessione, nonché alla fascia di mitigazione prevista su via Milano ed alle altre fasce di mitigazione verso gli insediamenti residenziali.

- $R_c = 50\%$
- $H_m = 15,00$ ml.

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

Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e dalle aree a verde di mitigazione ambientale, 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla viabilità esterna sarà stabilita dal piano delle Regole o dal Codice della Strada nel rispetto di eventuali prescrizioni più restrittive definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.



Modalità attuative

L'intervento, se limitato all'ambito ATP 1.1, dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

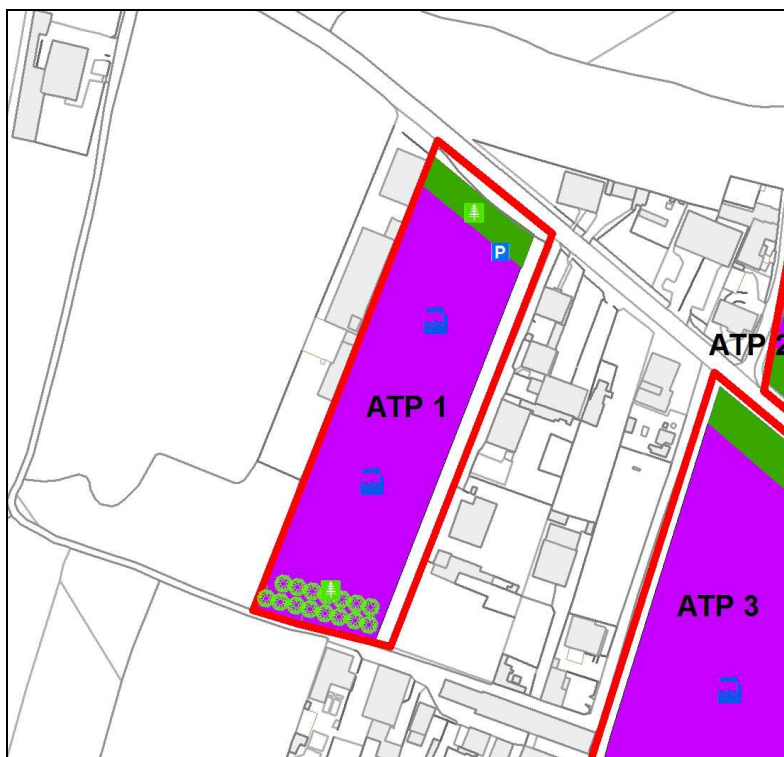
Standard qualitativo

Dovranno essere cedute all'A.C., quale standard qualitativo, aree per una superficie non inferiore al 10% della S.t, funzionali alla realizzazione di servizi, nonché agli obiettivi generali perseguiti dal PGT per le aree produttive, oltre alla creazione di una strada pubblica che garantisca l'accessibilità al comparto e l'accesso da via Milano agli insediamenti posti a Sud del comparto, di calibro adeguato alle esigenze di mobilità del nuovo insediamento ed all'accessibilità degli insediamenti a Sud dell'Ambito da definire in sede di pianificazione attuativa. La nuova viabilità è riportata in forma indicativa nello schema grafico lungo il margine Est del comparto, ma potrà essere opportunamente ricollocata in relazione all'assetto insediativo che il piano attuativo svilupperà per il comparto.

Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi per le nuove strutture produttive, secondo le indicazioni dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi, che non verranno reperite potranno essere monetizzate.

Dovranno essere realizzati gli interventi di mitigazione ambientale di cui alle prescrizioni generali, ed in particolare dovrà essere garantita lungo il confine Est del nuovo insediamento produttivo, una fascia di mitigazione opportunamente alberata, atta a contenere gli impatti verso gli insediamenti residenziali confinanti. Tale fascia dovrà garantire un arretramento dei nuovi fabbricati produttivi non inferiore a 15 mt dal limite esterno Est del comparto di intervento. All'interno di tale arretramento potrà comunque essere realizzata una strada pubblica di collegamento tra via Milano e gli insediamenti a Sud.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde, non inferiore a 5 mt. di larghezza, all'interno dell'ambito lungo tutto il confine sud, con effetto di mitigazione paesaggistica tra l'insediamento produttivo e le aree agricole confinanti.



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 all'interno dell'area a parcheggio e a bordo strada.