

Scheda: AT_10_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

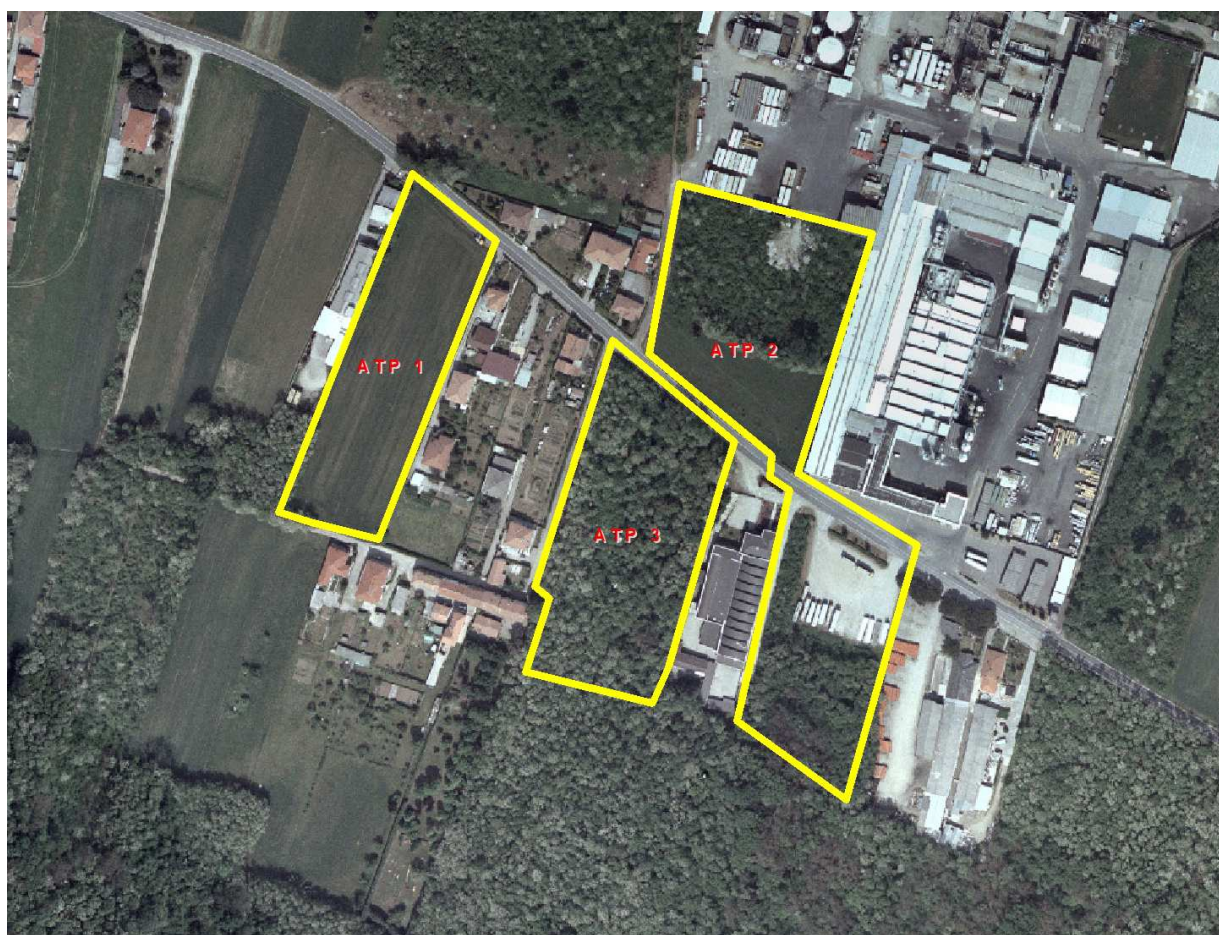


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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 2 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 2 è inserito nel contesto della zona produttiva di via Milano ed interessa le aree confinanti con il complesso produttivo denominato "Industrie Generali", di cui il piano persegue la complessiva riqualificazione, sia insediativa che ambientale e paesaggistica.

La prima area, di un'area di forma trapezoidale, costituisce il naturale completamento del complesso produttivo con cui confina su due lati. L'area è libera da edificazione ed è parzialmente interessata da formazioni boschive.

L'area, oltre la via Milano, prospiciente il fronte principale dell'insediamento esistente, interessa un'area parzialmente boscata, attualmente esterna alla zona ICO, in cui il PGT propone l'inclusione a migliore definizione del perimetro del polo produttivo di via Milano.

Entrambe le aree sono direttamente accessibili dalla via Milano.

Dati di superficie

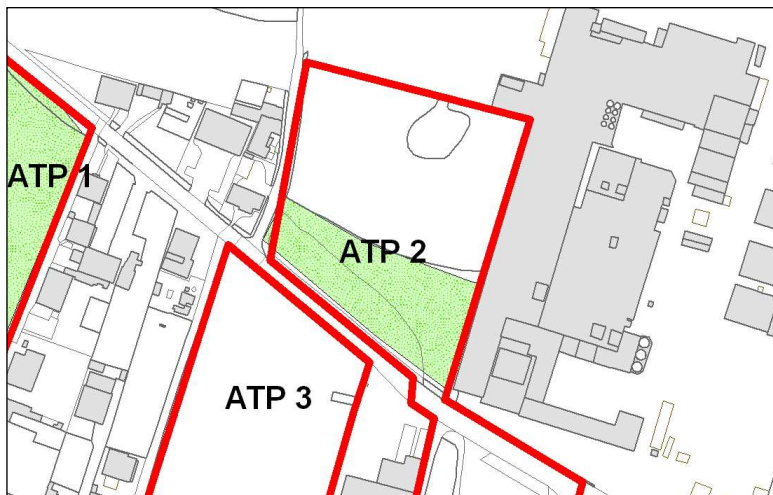
Superficie complessiva Ambito ATP 2: 19.715 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato 7.000 mq
- Superfici boscata 12.715 mq

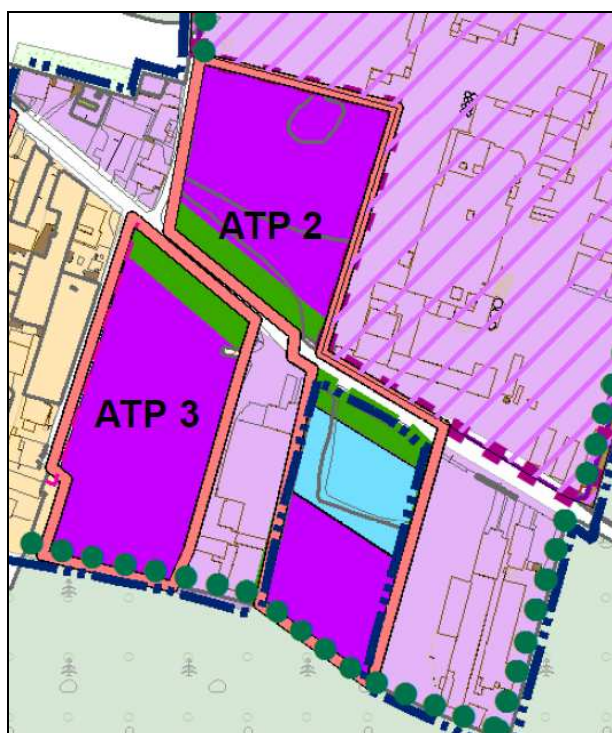
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

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



Ambito ATP 2: l'Ambito risulta parzialmente interessato da aree agricole individuate come strategiche dal PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 3.303 mq.

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

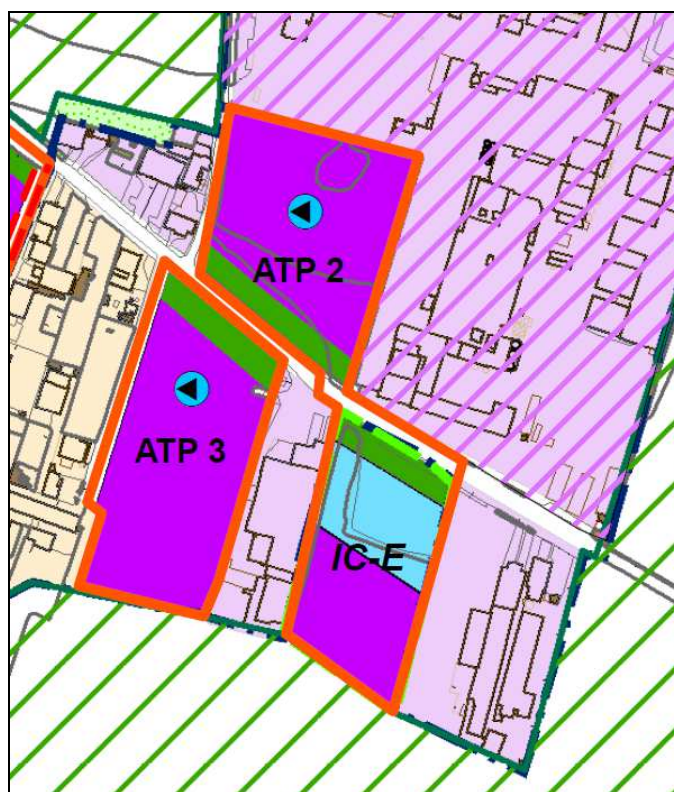
Il PGT prevede un intervento di completamento insediativo e la contestuale realizzazione di un'area a servizi funzionale all'intero polo produttivo, destinata ad ospitare sia le aree di parcheggio per i mezzi di trasporto destinati al polo produttivo, sia le attrezzature atte a qualificare in termini di servizi il polo produttivo.

L'edificazione nell'area di strutture destinate ad ospitare attività produttive dovrà garantire un'adeguata fascia di rispetto lungo la strada provinciale, in conformità con le prescrizioni del Piano urbano del traffico.

L'attuazione del comparto, che potrà essere sviluppato in coordinamento con il piano attuativo relativo all'ambito di riqualificazione delle "industrie Generali", dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- Realizzazione della fascia di mitigazione paesaggistica lungo il fronte verso via Milano pari a 10,00 mt
- Realizzazione ed asservimento ad uso pubblico di un'area attrezzata destinata ad ospitare i parcheggi e le strutture di servizio di interesse pubblico e/o collettivo per le attività produttive, in misura non inferiore al 20% della S.t. complessiva 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 19.715 mq.

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

- | | |
|---|-----------|
| o Area edificabile per il completamento dell'insediamento produttivo: | 13.945 mq |
| o Area per la realizzazione delle fasce a verde di mitigazione: | 2.640 mq |
| o Area per servizi: | 3.130 mq |

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse come funzioni insediabili:

- 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.

- $R_c = 50\%$
- $H_m = 16,00$ 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.

L'indice IT_s di base, incrementato degli indici aggiuntivi relativi alle premialità, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi ed a quelle in cessione, nonché alla fascia di mitigazione prevista su via Milano.

Modalità attuative

L'intervento, se limitato all'ambito ATP 2 e non esteso al complesso limitrofo delle Industrie Generali, dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo

All'interno dell'ambito dovrà essere attrezzata e asservita ad uso pubblico area per servizi secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi.

Dovranno essere realizzati gli interventi di mitigazione ambientale di cui alle prescrizioni generali. Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi per le nuove strutture produttive non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.

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.

Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, si prescrivono inoltre le seguenti **misure compensative**:

- Realizzazione, tramite apposito progetto, di area/aree verdi alberata/boscata pari alla superficie coperta edificata, da realizzarsi in loco o in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale riterrà idonea al rafforzamento della rete ecologica, dando priorità alle localizzazioni in ambito urbano e a rafforzamento del margine urbano. Tale definizione sarà stabilita dall'Amministrazione in sede di pianificazione attuativa, in relazione anche alla programmazione comunale degli interventi a carattere ambientale e alle opportunità ed esigenze dell'ambito di trasformazione stesso, sia in ambito pubblico che privato. Nel rispetto delle norme, dei criteri e delle specifiche, stabilite dal Parco del Ticino per le trasformazioni forestali.