

Scheda: AT_12_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 ATP 4 Completamento industriale Via Massaua interna



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 interessa l'ampliamento di un insediamento produttivo esistente, che oggi ricade in un'area boschiva, di competenza del PTC del Parco del Ticino, lungo la nuova viabilità di interesse sovracomunale.

L'area è interessata da formazioni boschive.

Il comparto, è oggi accessibile attraverso una viabilità che collega l'insediamento con la viabilità comunale attraverso via Massaua interna.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 32.130 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:

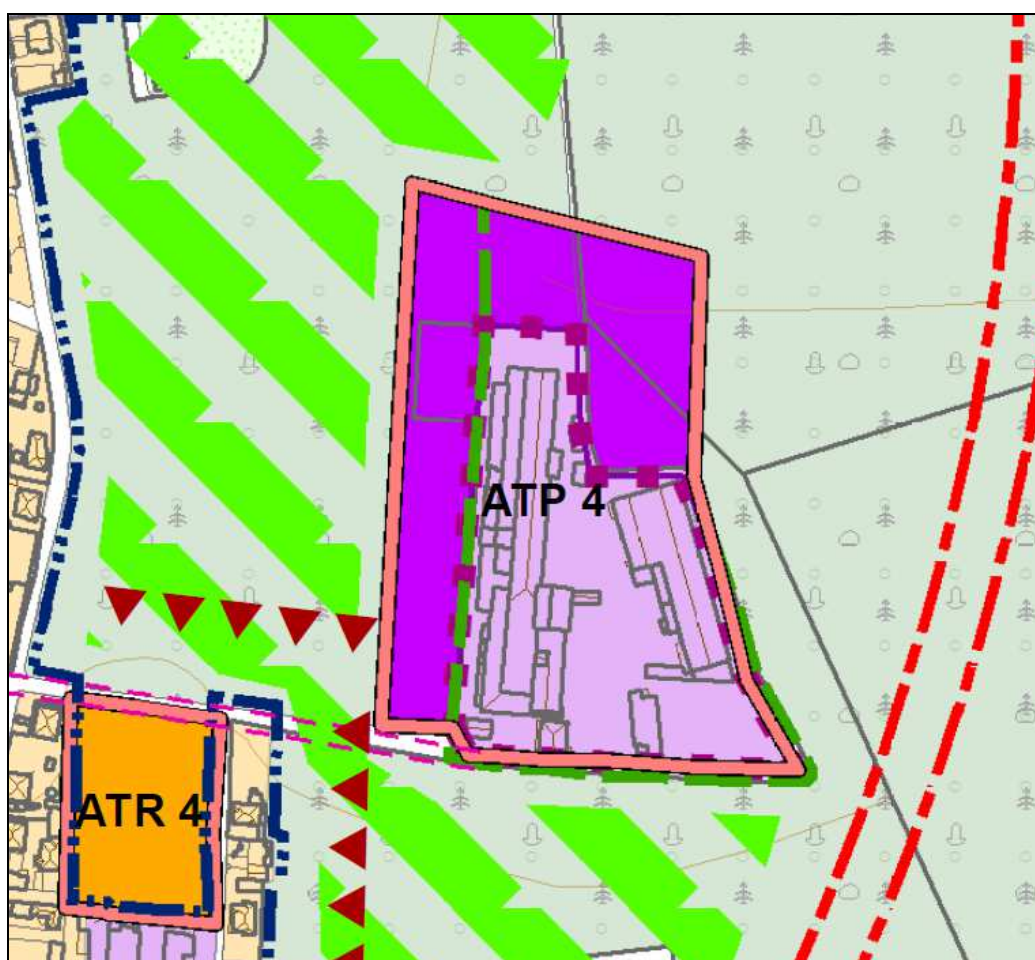
- Superfici occupate da insediamenti produttivi esistenti 17.030 mq
- Superfici boscate 15.100 mq

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".

A nord e ad ovest, ove è previsto l'ampliamento dell'insediamento, l'intervento interessa aree boscate che occupano una superficie complessiva di circa 13.985 mq;

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede l'estensione del comparto produttivo, finalizzato all'ampliamento dell'insediamento esistente, attraverso la trasformazione forestale ai fini edificatori delle aree interessate lungo il confine nord ed il confine ovest dell'attuale comparto produttivo.

Il Piano dei servizi, prevede una riqualificazione della viabilità consortile che transita a nord del comparto, interessata dall'intervento.

Ad esclusivo carico dell'intervento, relativo all'ambito di trasformazione risultano il potenziamento, ove necessario, delle reti tecniche di connessione alle urbanizzazioni, funzionali all'ampliamento, e la realizzazione di parcheggi per l'ampliamento insediamento secondo le quantità minime definite dal Piano dei Servizi.

Parte dell'area è interessata da aree boscate, la loro trasformazione è subordinata al parere del Parco del Ticino, quale Ente Competente, ed alla realizzazione degli interventi di mitigazione e di compensazione previsti per le trasformazioni secondo le prescrizioni dell'ente forestale.

La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- Miglioramento dell'accessibilità al comparto, mediante riqualificazione di via Europa, nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C. fino al limite del comparto ATR 4,
- Realizzazione delle opere necessarie a garantire la continuità della viabilità minore esterna al comparto interessata dall'intervento nell'area di trasformazione boschiva a nord
- realizzare area a parcheggio secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi
- creare opportune fasce di mitigazione mediante interventi di riqualificazione delle aree boscate a nord, ad ovest e ad est dell'insediamento.

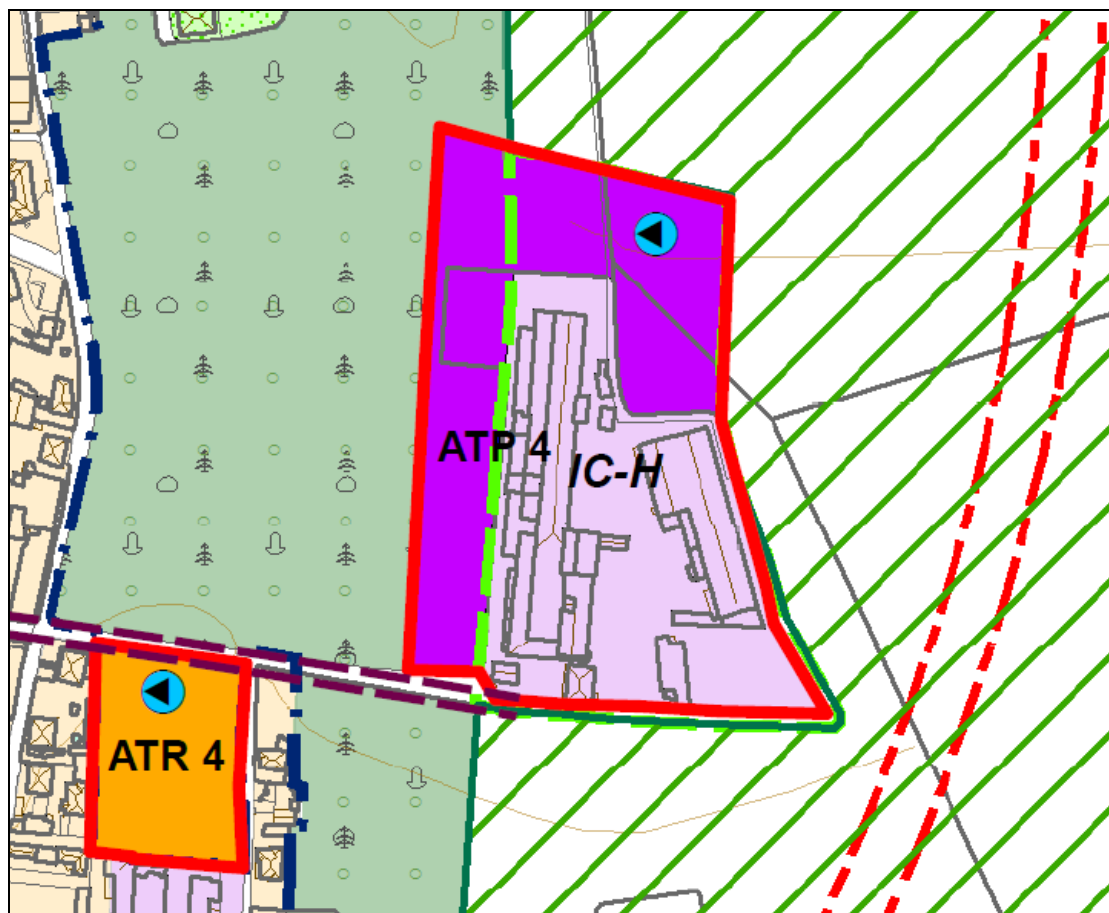
Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie dell'Ambito destinata all'ampliamento dell'insediamento produttivo: 15.100 mq

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse come funzioni insediabili:

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

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

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (parcheggi e viabilità interna al comparto).

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo

All'interno dell'ambito dovrà essere attrezzata e asservita ad uso pubblico area a parcheggio nella misura minima stabilita dall'art. 38 del Piano delle Regole.

Dovranno essere realizzati gli interventi di mitigazione ambientale di cui al punto successivo.

Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo, secondo i parametri stabiliti dal Piano dei Servizi per le aree di trasformazione a destinazione produttiva (20% della S.t.), non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.

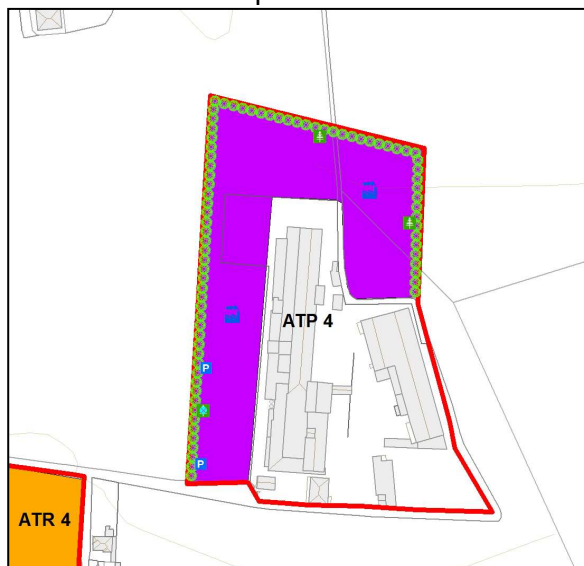
Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Le aree a bosco trasformate ai fini edificatori dovranno essere compensate nella misura e secondo i criteri definiti dall'Ente forestale competente.

Le aree boscate a nord e ad ovest, a margine dell'intervento, dovranno essere opportunamente riqualficate per la creazione di una fascia di mitigazione ambientale tra l'insediamento e la zona boschiva.

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde, non inferiore a 5 mt. di larghezza, all'interno dell'ambito lungo tutto il confine est, nord ed ovest, 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, dettate dall'Ente forestale competente.