

Scheda: AT_13_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 5 Completamento industriale di via Fornace



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 a confine con il comparto di insediamenti produttivi, di via Leonardo da Vinci, costituito da una parte di insediamenti esistenti ed una parte di previsione insediativi in fase di realizzazione. L'ambito ATP 5 costituisce un ampliamento del comparto in fase di attuazione.

L'area interessata è costituita da un appezzamento a prato di forma rettangolare chiuso su tre lati dagli insediamenti esistenti, mentre il quarto lato prospetta sulle aree agricole, oltre Via San Gervaso, che rappresenta il confine tra il contesto urbano e l'ampia fascia agricola che si sviluppa lungo il corso del torrente Arno. Su via San Gervaso si attesta il limite tra la zona di Iniziativa comunale e la zona di pianura irrigua G 2 del Parco del Ticino.

L'area interessata è libera da edificazione e mantenuta a prato.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito	15.540 mq.
-------------------------------	------------

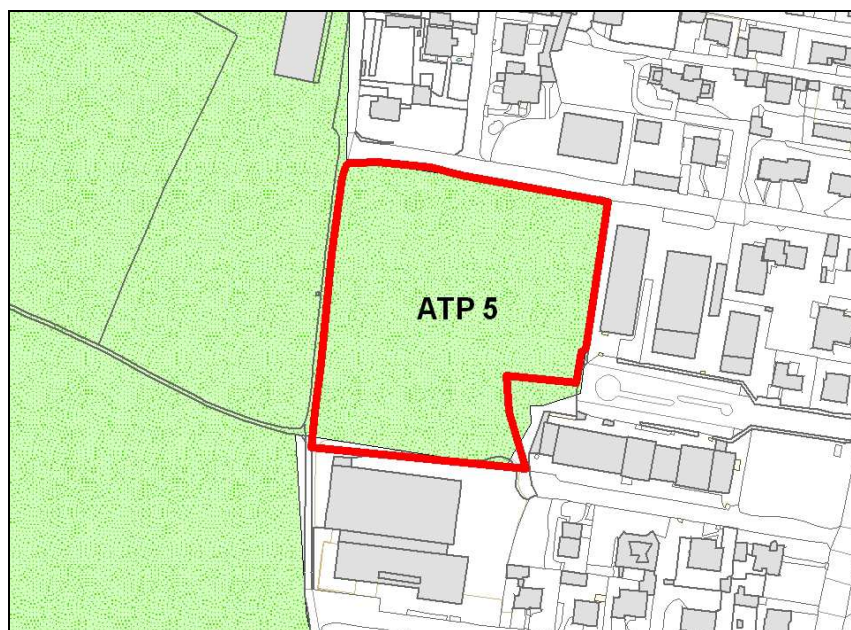
L'area interessata risulta oggi così connotata:

- Area a prato e macchie boscate 15.540 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 interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 15.540 mq.



PARTE SECONDA:

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede il completamento del comparto produttivo attraverso l'edificazione dell'area e la contestuale realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, ove possibile in raccordo alle previsioni insediative in fase di attuazione, assoggettate a pianificazione attuativa, ed all'insediamento esistente, valorizzando le infrastrutture di accesso e parcheggio che collegano le strutture produttive con via Leonardo Da Vinci.

Il completamento della viabilità di accesso al comparto, che interessa in parte il tracciato campestre esistente, funge da confine tra la zona produttiva e le aree agricole. A ridosso di tale viabilità dovrà pertanto essere realizzata una opportuna fascia a verde di mitigazione.

A margine del comparto è prevista la realizzazione di una nuova area a parcheggio funzionale sia al nuovo insediamento, sia a soddisfare il fabbisogno pregresso del comparto produttivo. Tale area dovrà essere adeguatamente piantumata e sistemata a verde, in particolare dovrà essere create opportune fasce di vegetazione, con alberi d'alto fusto verso il parcheggio e siepe a filtro arbustiva verso le aree agricole, tra le aree a parcheggio e le zone agricole circostanti.

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

- o realizzare la viabilità di accesso, e le aree a servizio, integrate alle infrastrutture previste per il comparto di attuazione produttivo confinante, in fase di realizzazione
- o Realizzazione e cessione di una fascia a verde pubblico, piantumata ed attrezzata con percorso ciclabile e pedonale, non inferiore a 7,00 mt. tra l'insediamento e la via San Gervaso, e la sistemazione morfologica dell'area finalizzata a costituire un'ulteriore argine naturale di contenimento, a protezione dell'abitato, in caso di esondazione delle acque del torrente Arno.

- o Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del nuovo insediamento.
- o creare opportune fasce di mitigazione paesaggistica a verde alberato, con una fascia di inedificabilità attrezzata a verde non inferiore a 10 mt., tra le nuove strutture produttive e gli insediamenti residenziali a nord lungo via della Fornace e ad ovest di rispetto della zona a verde pubblico lungo via San Gervaso

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 15.540 mq.

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

- Area a verde pubblico 675 mq
- Area edificabile per il completamento dell'insediamento produttivo 14.865 mq

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse come funzioni insediabili:

- attività per la produzione di beni e di servizi (RP)

Capacità edificatoria

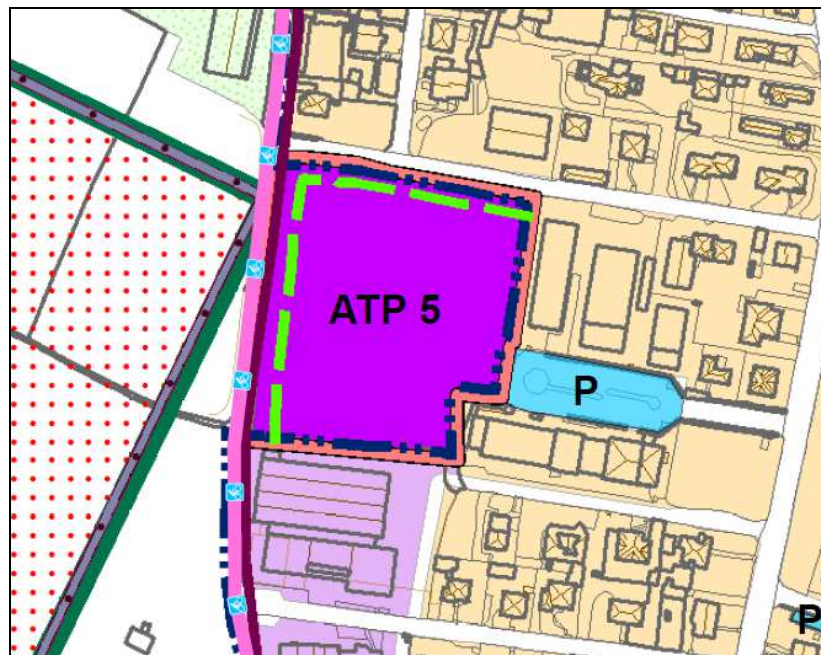
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

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

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) ed alla mitigazione ambientale per quanto riguarda le fasce di mitigazione e le aree di rispetto a verde privato)

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

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
- Fascia a verde privato di rispetto tra i fabbricati e le aree a verde pubblico di via San Gervaso 10,00 ml.



Modalità attuative

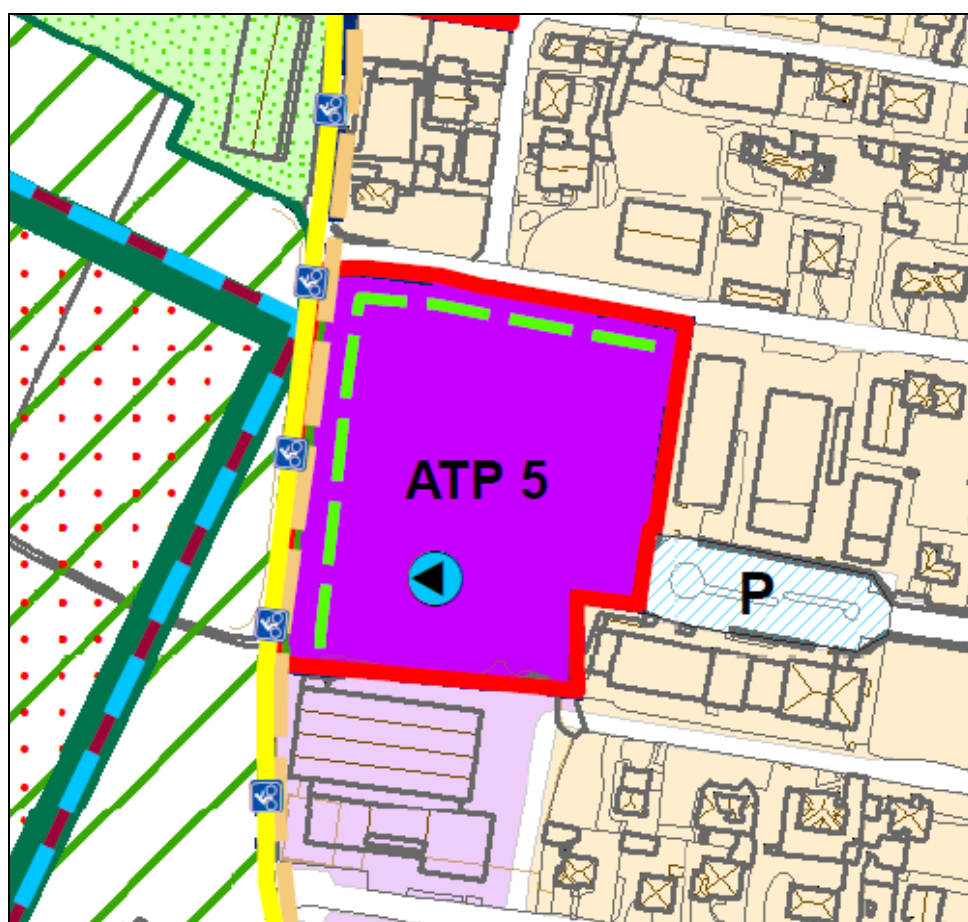
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Standard qualitativo

E' prevista la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo i parametri e le indicazioni del Piano dei Servizi, e la realizzazione e cessione della fascia a verde pubblico alberato attrezzata con percorso ciclabile e pedonale in fregio a via San Gervaso.

Il Piano dei Servizi definirà le caratteristiche principali della sistemazione a verde e della pista ciclo-pedonale.

Il progetto dell'area a verde dovrà essere accompagnato da uno studio idro-geologico che definisca le caratteristiche morfologiche della sistemazione atte a realizzare una barriera naturale di protezione dell'abitato in casi di esondazione delle acque del torrente Arno.



Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato interna al comparto edificatorio, di rispetto e rafforzamento del verde pubblico di via San Gervaso e sul lato nord lungo il fronte di via Fornace, con effetto di mitigazione paesaggistica tra l'insediamento produttivo e la ciclabile, e gli insediamenti residenziali lungo via Fornace.

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. Occorrerà quindi prevedere fascia arborate composte indicativamente da triplice filare arboreo (alto fusto) con specie endogene, anche a fini di minimizzazione dell'impatto paesaggistico oltre che di rafforzamento naturalistico. A questo scopo occorrerà:
 - realizzare una fascia a verde (vedi schema d'ambito), in corrispondenza della nuova viabilità e del parcheggio, con effetto di mitigazione paesaggistica dei nuovi insediamenti
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti all'interno dell'area a parcheggio e a bordo strada.