

Scheda: AT_14_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 6 Completamento zona industriale Agusta Cascina Costa



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 in località Cascina Costa e costituisce l'ampliamento del complesso produttivo di Agusta Westland. L'ambito, relativo ad un ampliamento del polo produttivo aeronautico, costituisce il completamento del comparto produttivo, sia sotto il profilo insediativo, relativo alle strutture direzionali, che infrastrutturale.

L'ambito interessa un'area boschiva.

Il comparto, posto nella fascia più interna della zona industriale, risulta direttamente collegato alla viabilità esistente di cui sono previsti interventi di riqualificazione funzionali a migliorare l'accessibilità del complesso produttivo.

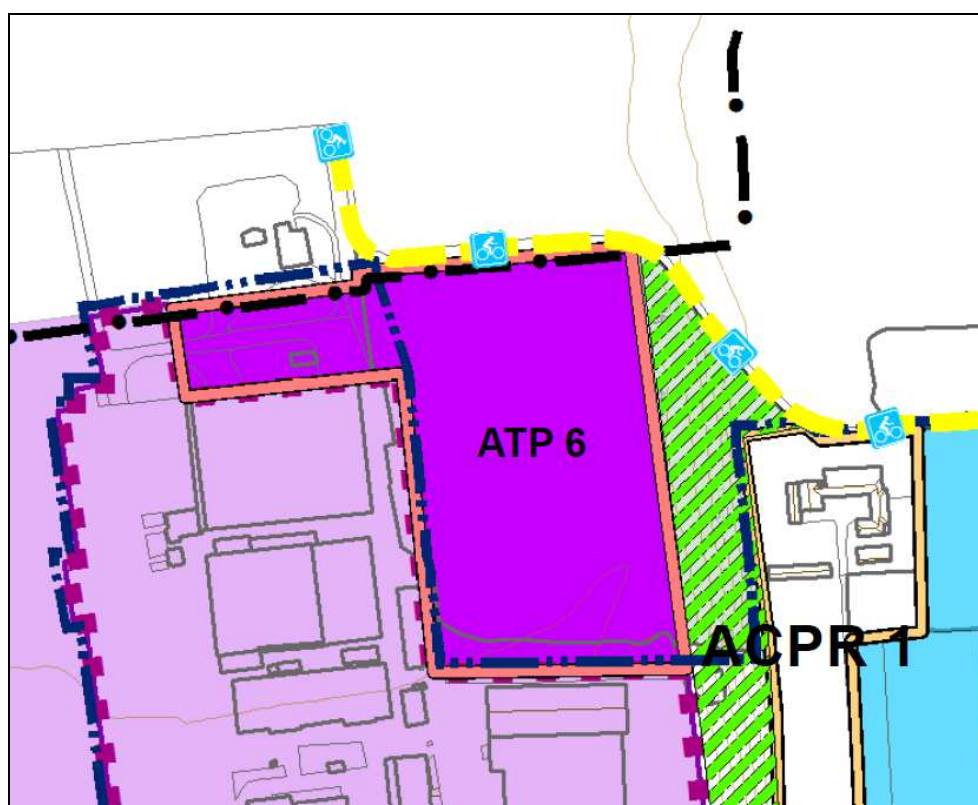
Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 28.655 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".

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede un intervento finalizzato alla creazione di un nuovo centro direzionale, funzionale al polo produttivo, in sostituzione dell'esistente costituito da strutture edilizie non più confacenti agli standard qualitativi ed energetici.

L'intervento comporta una trasformazione boschiva.

L'intervento prevede la realizzazione di aree a parcheggio, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, funzionali al nuovo insediamento, che dovranno comunque essere localizzate in posizione tale da consentire l'utilizzo atto a migliorare l'accessibilità della struttura produttiva.

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

- realizzare la viabilità a completamento per l'evitamento del centro della frazione, al servizio del comparto produttivo, nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.
- realizzare area a parcheggio secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi
- creare opportune fasce di vegetazione a filtro tra l'insediamento e le aree libere circostanti
- qualificare sotto il profilo energetico e paesaggistico il complesso edilizio

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito

28.655 mq.

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

- Area edificabile per il completamento dell'insediamento produttivo 28.655 mq

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse come funzioni insediabili:

- le attività produttive (RP)
- direzionale e servizi connesso al polo produttivo

Capacità edificatoria

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

- L'indice ITs di base = 0.50 mq/mq
- $R_c = 60\%$
- $H_m = 24$ ml.

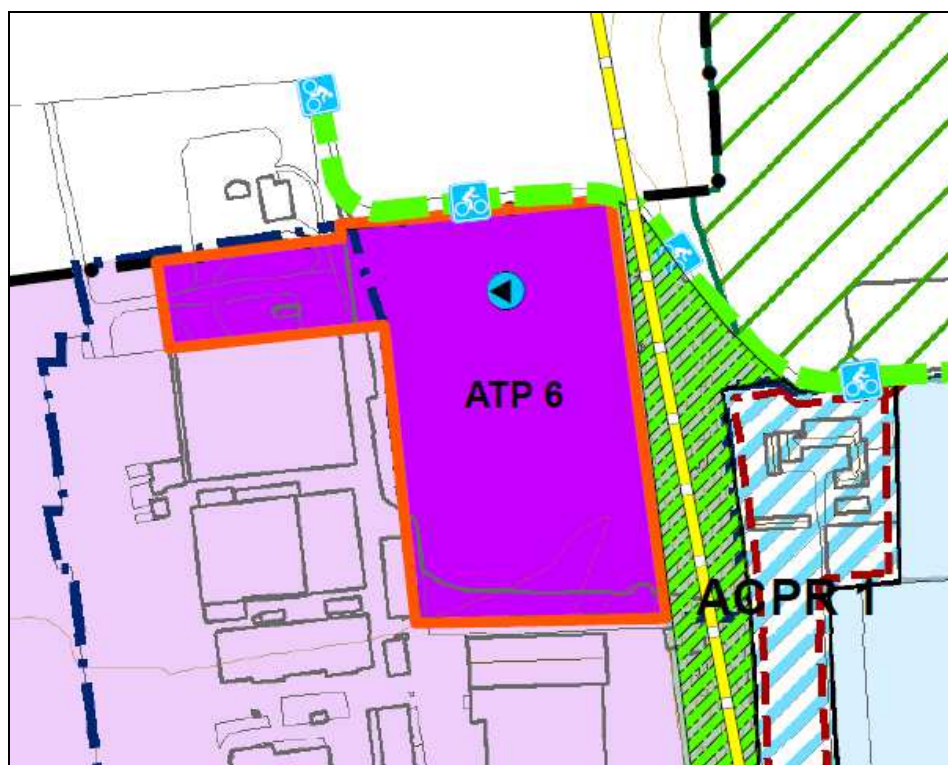
Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà

10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi

e dalle aree a verde di mitigazione ambientale, nonché dalla nuova viabilità 7,50 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) ed alla mitigazione ambientale per quanto riguarda le fasce di vegetazione e le aree a verde boscate da riqualificare interne al comparto.



Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo

Dovrà essere attrezzata a parcheggio e asservita ad uso pubblico aree 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.

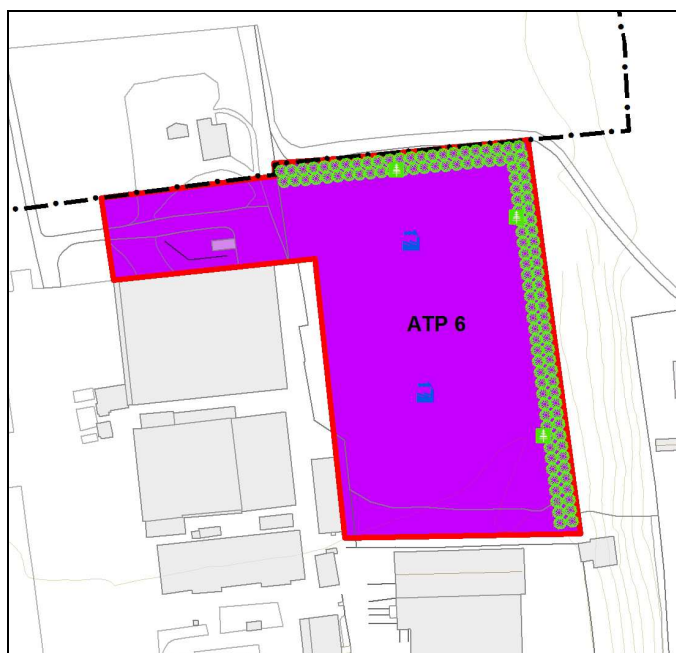
Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi per le nuove strutture produttive, come definito dall'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere riqualificata l'area esterna boscata di versante lungo tutto il confine Est, con effetto di mitigazione paesaggistica tra l'insediamento produttivo e le aree agricole confinanti.

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 il confine nord ed est, 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. Occorrerà quindi prevedere fascia arboree 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), a filtro verso le zone agricole, con effetto di mitigazione paesaggistica dei nuovi insediamenti
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti all'interno dell'area a parcheggio e a bordo strada.