

Scheda: AT_15_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 7 Completamento zona industriale Agusta Cascina Costa

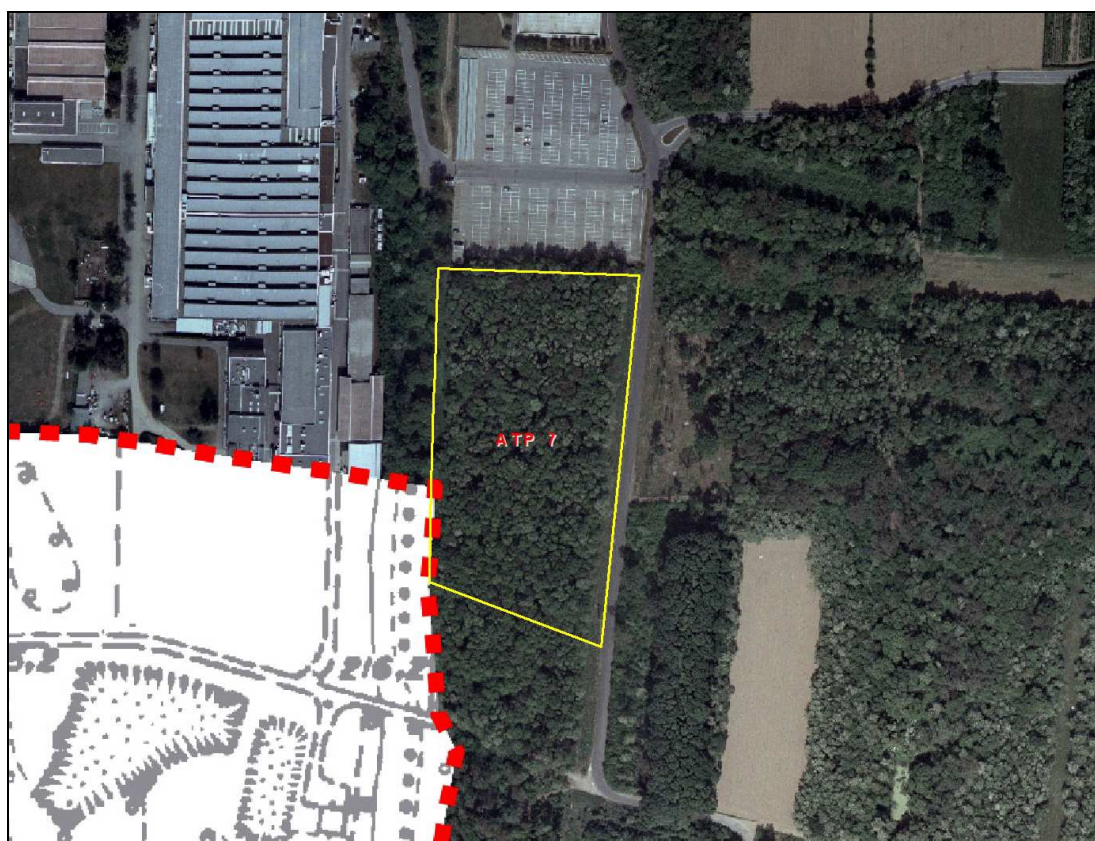


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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 20.640 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:

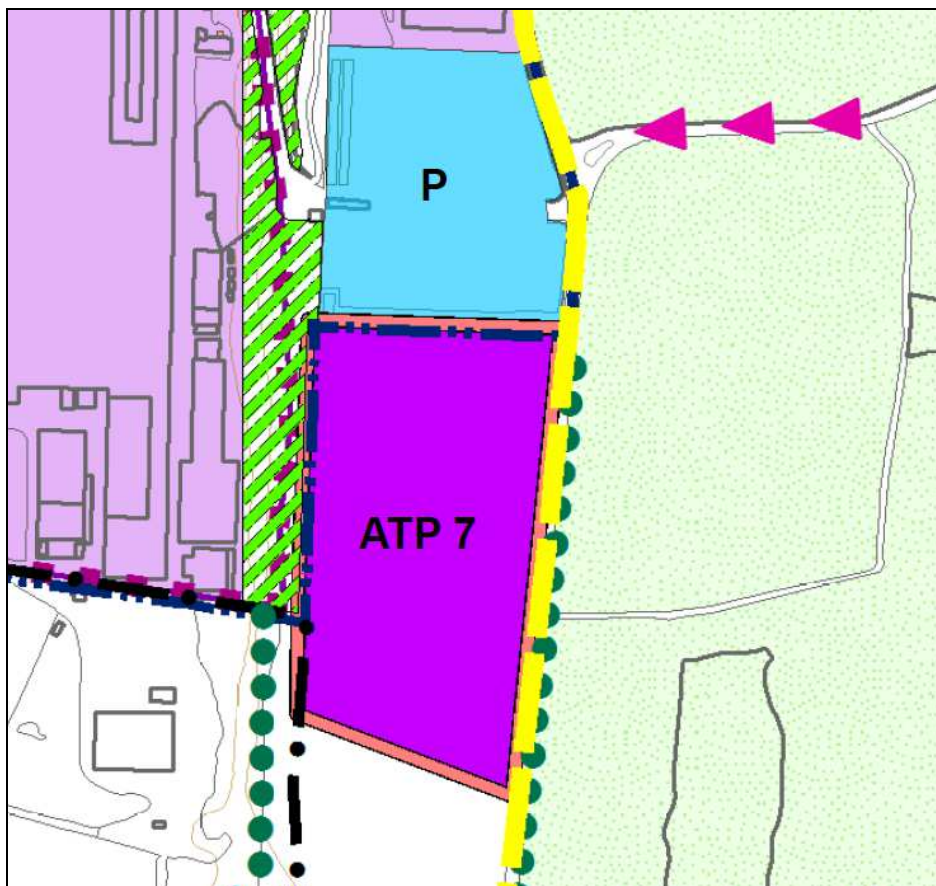
- Area boscata 20.640 mq

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 essere attraversato da un elettrodotto – Linea media tensione pensile, e comprende la relativa fascia cautelativa avente un'ampiezza di 12 mt (per lato) dalla linea elettrica. All'interno delle porzioni dell'Ambito interessate dalla presenza della fascia cautelativa, si applicano le prescrizioni contenute all'interno dell'art.50.5 NdA Piano delle Regole

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: completamento della viabilità di accesso al comparto produttivo, con le relative reti tecniche di connessione alle urbanizzazioni comunali, e realizzazione parcheggio per il nuovo insediamento.

In prossimità del comparto, è prevista 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 anche degli insediamenti esistenti.

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

- Completare la viabilità di accesso con la realizzazione della rotatoria tra via Agusta e via Joevil
- realizzare area a parcheggio secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi
- creare opportune fasce di vegetazione a filtro tra l'insediamento e le aree agricole circostanti, nonché una fascia di protezione tra i nuovi insediamenti e il percorso ciclabile
- Realizzazione del polo museale della motocicletta secondo le indicazioni dell'A.C.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 20.640 mq.

Destinazioni d'uso:

Sono ammesse come funzioni insediabili:

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

Capacità edificatoria

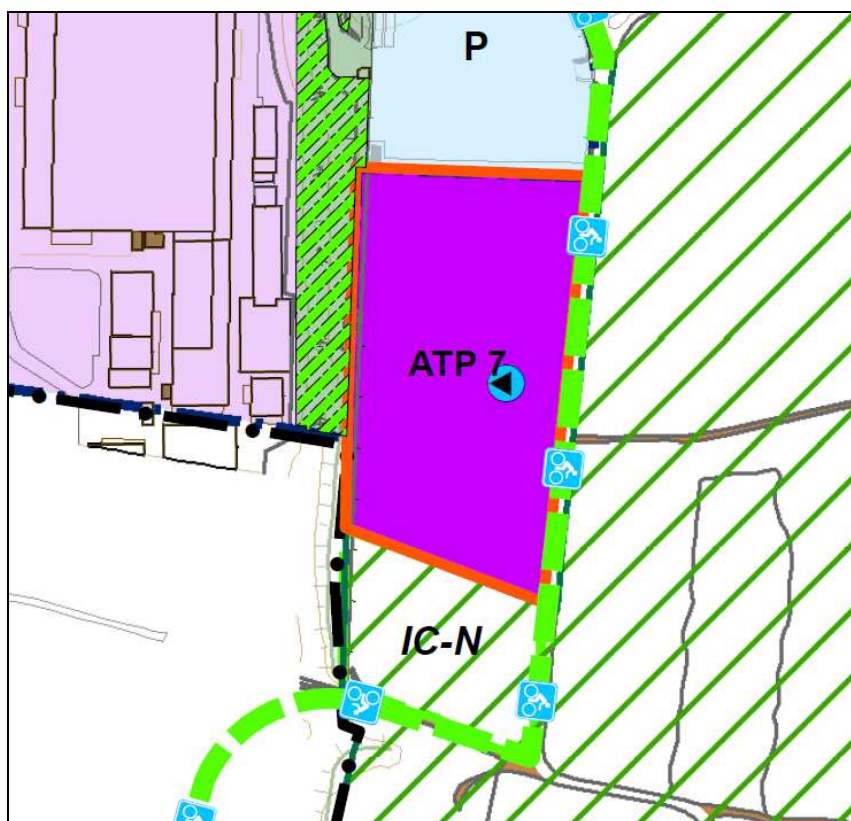
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,50 mq/mq
- $R_c = 50\%$
- $H_m = 24$ 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, 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.



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 dal Piano dei Servizi. I parcheggi potranno essere realizzati entro-terra oppure fuori-terra su strutture multipiano.

In sede di definizione dell'attuazione dell'ambito di trasformazione, d'intesa con l'amministrazione comunale, si procederà a valutare la possibilità di cessione delle aree destinate a servizi per la costruzione di un nuovo polo museale considerate quale standard qualitativo, a fronte dello scomputo relativo a quota parte delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche previste per l'insediamento, o in relazione a premialità edificatorie per il nuovo insediamento che verranno definite in fase negoziale.

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

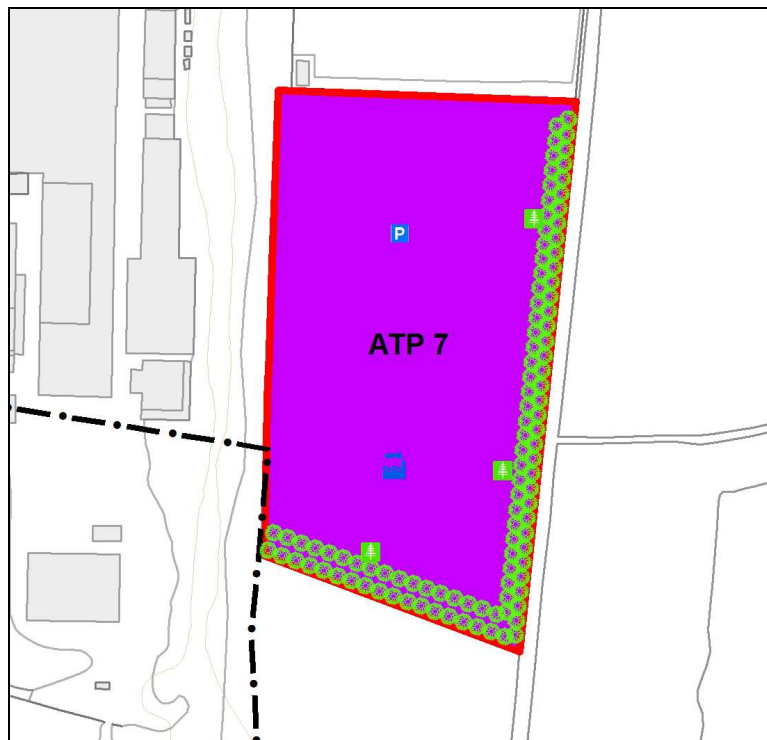
Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi per le nuove strutture produttive non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere realizzata una fascia a verde, non inferiore a 10 mt. di larghezza, all'interno dell'ambito lungo tutto il confine sud in corrispondenza dell'area di proprietà oltre il perimetro dell'Ambito di trasformazione, e ad est tra l'insediamento direzionale e la pista ciclabile con effetto di mitigazione paesaggistica.

A compensazione degli interventi relativi all'esbosco per le aree edificabili, dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione nelle altre aree boscate poste a Sud dell'insediamento.

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), 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.