

COMUNE DI

SAMARATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

DOCUMENTO DI PIANO

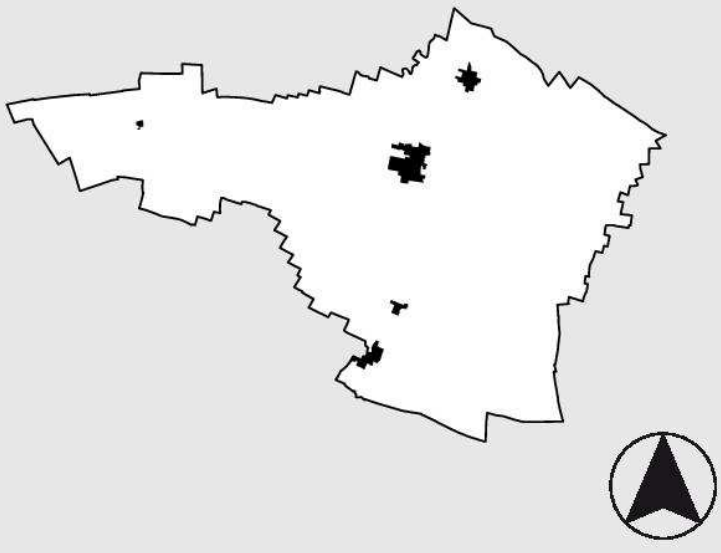
Tecnici incaricati della redazione P.G.T:
Arch. Giuseppe Barra
Arch. Massimo Giuliani
Pian. Alessandro Molinari

Responsabile del procedimento:
Arch. Angelo Romeo

Adottato: Delibera. C.C. n° 76 del 12/12/2013

Parere di compatibilità P.T.C.P Del. n° 88 del 21/03/2014

Approvato Delibera C.C. n°14 del 28/05/2014



Allegato NdA - Schede Ambiti di Trasformazione AT

DATA: SETTEMBRE 2014

AGGIORNAMENTO
...../...../.....

TAVOLA :

DP C 6.2

INDICE GENERALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATR 1	Residenziale Via San Gervaso	pag. 4
ATR 2	Residenziale Via Milano	pag.12
ATR 3	Completamento residenziale di Via dei Faggi	pag.17
ATR 4	Residenziale Via Libia	pag.21
ATR 5	Residenziale Via Monteberico	pag.25
ATR 6	Residenziale frazione Cascina Elisa - Via Monteberico	pag.28
ATR 7.1	Residenziale Via Diaz	pag.33
ATR 7.2	Residenziale Via Diaz	pag.37
ATP 1-2-3	Polo Produttivo Via Milano – Riqualificazione e completamento insediativo	pag.41
ATP 1	Completamento industriale zona produttiva di Via Milano	pag.43
ATP 2	Completamento industriale zona produttiva di Via Milano	pag.48
ATP 3	Completamento industriale zona produttiva di Via Milano	pag.53
ATP 4	Completamento industriale via Massaua interna	pag.57
ATP 5	Completamento industriale di Via Fornace	pag.61
ATP 6	Completamento zona industriale Agusta Cascina Costa	pag.65
ATP 7	Completamento zona industriale Agusta Cascina Costa	pag.69
ATS 1	Centro sportivo e attrezzature logistiche ricettive connesse	pag.73

Ambito di Trasformazione ATR 1
Residenziale via San Gervaso

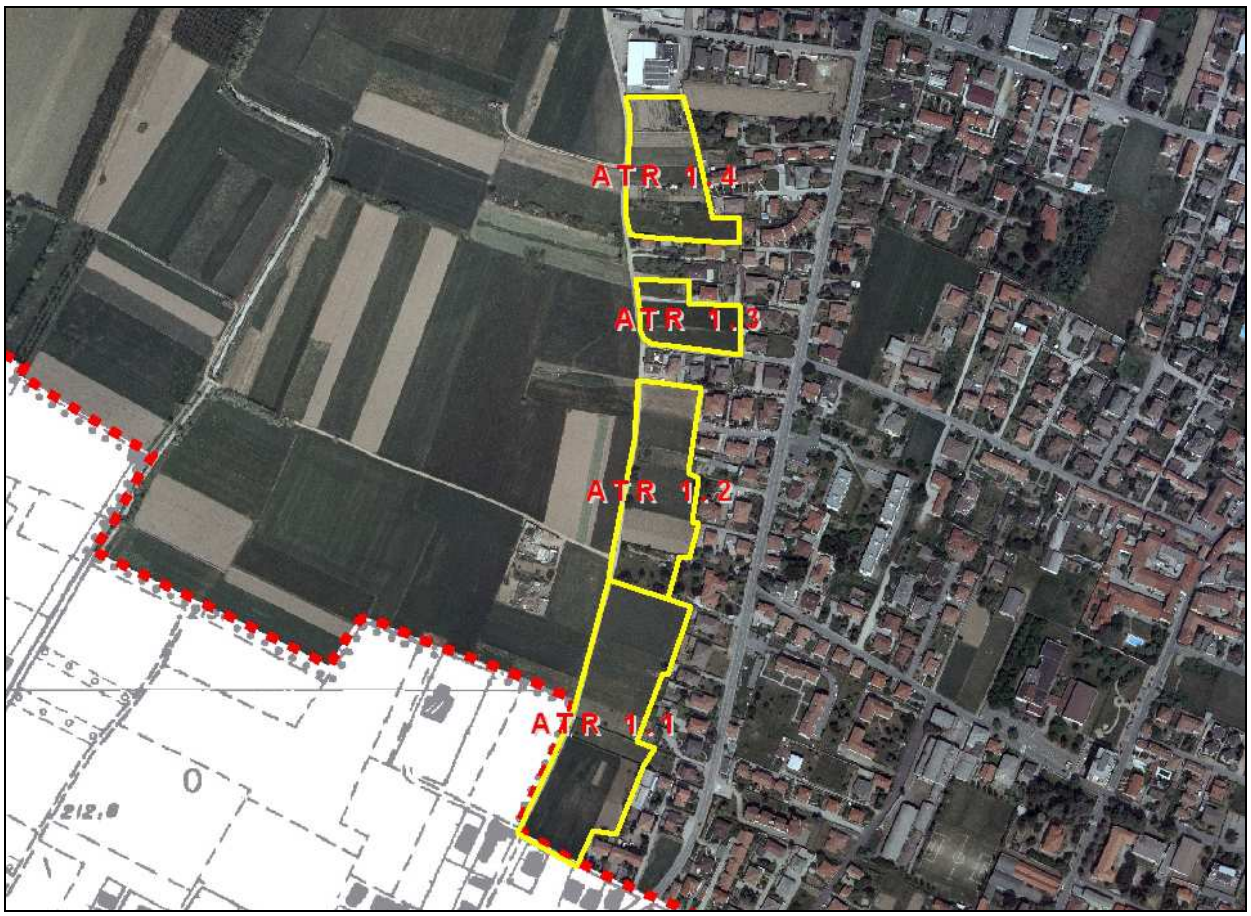
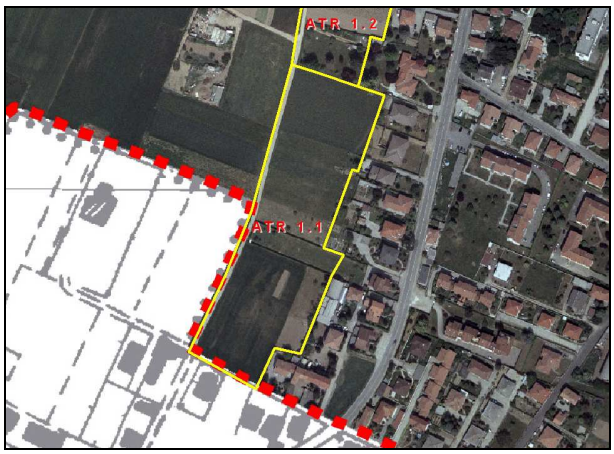
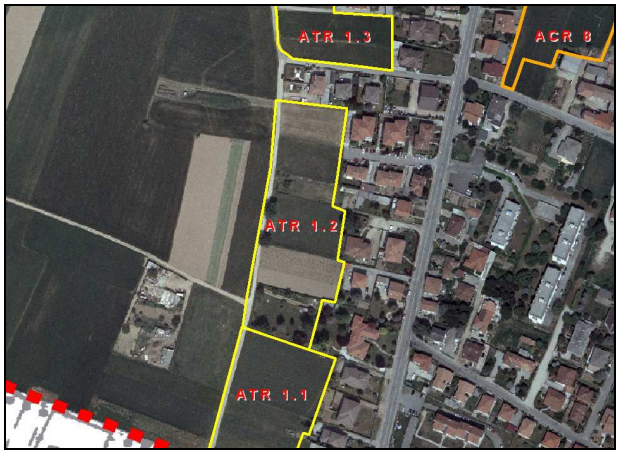


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito











PARTE PRIMA:
Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale
L'ambito di trasformazione, in località San Macario, interessa le aree libere nella fascia dello sviluppo insediativo periferico compreso tra via Leonardo da Vinci e via San Gervaso. Via San Gervaso, strada comunale parzialmente sterrata rappresenta il confine tra il contesto urbano e l'ampia fascia agricola che si sviluppa lungo il corso del torrente Arno, lungo cui si attesta il limite tra la zona di Iniziativa comunale e la zona di pianura irrigua G 2 del Parco del Ticino.
Le aree libere, di cui il piano propone il completamento insediativo, si inseriscono in un tessuto edificato costituito prevalentemente da edifici isolati con giardino a densità rada (villette e case unifamiliari). L'insediamento esistente è connotato da un perimetro sfrangiato verso via San Gervaso.
L'area di natura pianeggiante è oggi utilizzata a prato e ad orti delle abitazioni.

Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito 46.245 mq. così suddivisa

- Superficie Ambito ATR 1.1: 18.165 mq
- Superficie Ambito ATR 1.2: 11.140 mq
- Superficie Ambito ATR 1.3: 4.800 mq
- Superficie Ambito ATR 1.4: 9.520 mq
- Superficie Ambito ATR 1.5: 2.620 mq

L'area interessata risulta oggi così connotata:

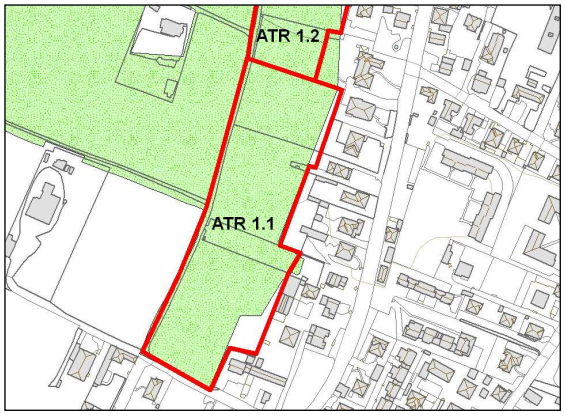
- Area a prato e orti: 46.245 mq

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

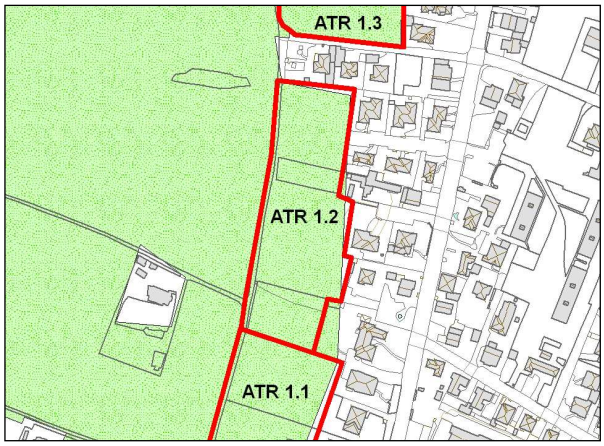
Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione sovracomunale

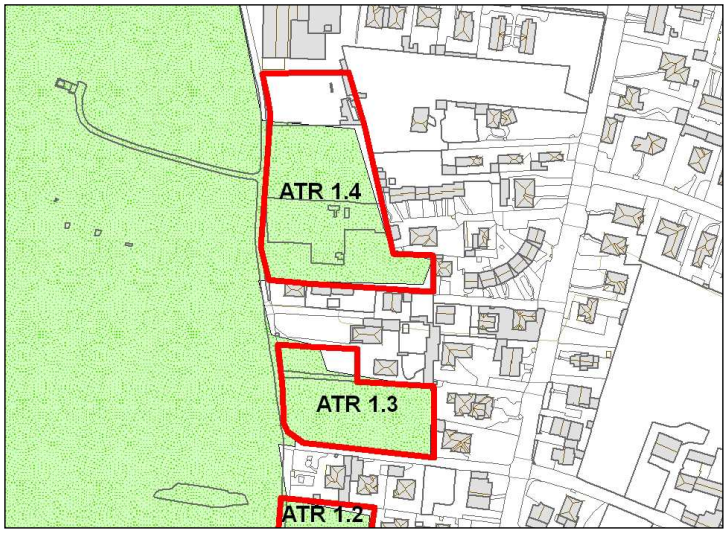
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale Orientata di cui via San Gervaso rappresenta il confine, oltre il quale inizia la zona G1 del PTC del Parco del Ticino. Il vigente P.R.G. le classifica come "Zona agricola di iniziativa comunale".



Ambito ATR 1.1: l'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 17.624 mq.

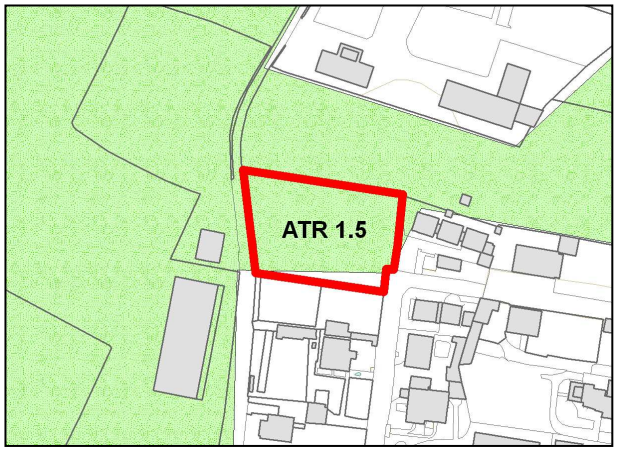


Ambito ATR 1.2: l'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 11.402 mq.



Ambito ATR 1.3: l'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 4.368 mq.

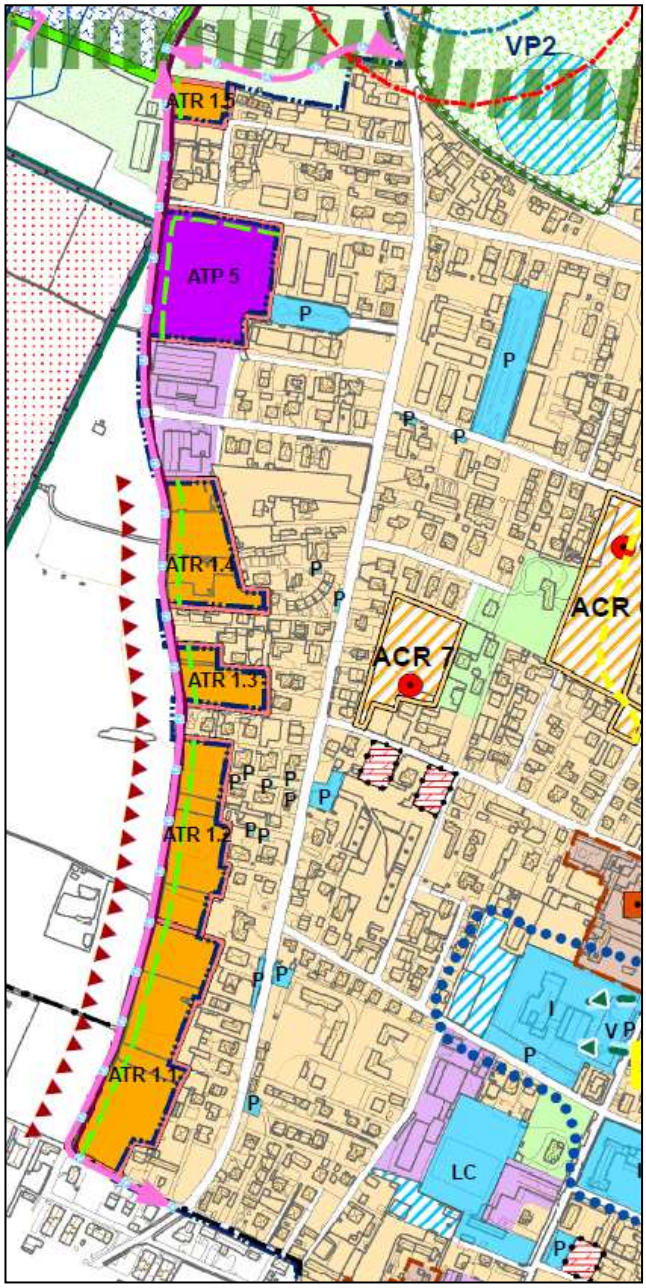
Ambito ATR 1.4: l'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 7.104 mq.



Ambito ATR 1.5: l'Ambito risulta quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 2.460 mq.

Complessivamente, all'interno dell'Ambito di trasformazione ATR 1 le aree classificate come ambiti agricoli strategici del PTCP occupano una superficie pari a 42.698 mq.

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il completamento insediativo ed infrastrutturale del comparto residenziale, attraverso una migliore definizione del margine urbano, conservando una fascia libera a verde opportunamente qualificata ed alberata, tra il nuovo edificato e via San Gervaso.

Via San Gervaso dovrà conservare, prevalentemente, le caratteristiche di strada campestre ed essere attrezzata con un percorso ciclo-pedonale che la affianchi nel margine verso l'abitato.

Il Documento di Piano individua a priori una serie di sub-ambiti al fine di consentire una migliore attuazione del comparto insediativo, demandando a ciascuno di essi la definizione degli accessi veicolari, che non potranno avvenire da via San Gervaso, ma dovranno avvenire attraverso opportuni collegamenti con la via Leonardo da Vinci, ad eccezione dell'Ambito ATR 1.4 per il quale potrà avvenire attraverso un opportuno collegamento alla viabilità esistente a Nord, che non pregiudichi comunque le caratteristiche di strada campestre previste per la via S. Gervaso insieme agli allacciamenti ai pubblici servizi anch'essi con recapito su via Leonardo da Vinci.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

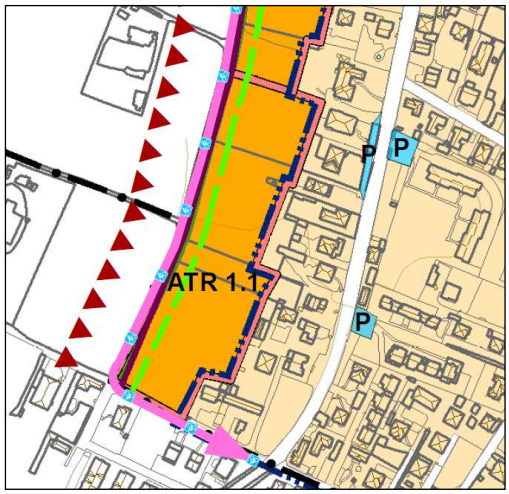
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, con un margine definito verso la zona agricola caratterizzato da una fascia di rispetto, interna all'area di proprietà, da mantenere libera da edificazioni e sistemata a verde; le

recinzioni lungo tale fronte dovranno essere omogenee

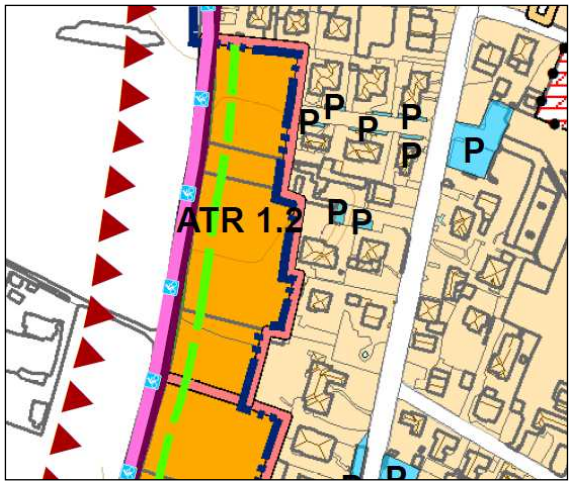
- Sistemazione e cessione di una fascia non inferiore a 7 mt., tra la via San Gervaso e le aree verdi private interne, attrezzata a verde alberato, destinate alla riqualificazione di via San Gervaso, con la presenza di una pista ciclo-pedonale dotata di opportune aree di sosta, quale margine urbano con aree a verde di fruizione pubblica di transizione verso le zone agricole
- Sistemazione morfologica dell'area in cessione di cui al punto precedente, finalizzata a costituire un ulteriore argine naturale di contenimento, a protezione dell'abitato, in caso di esondazione delle acque del torrente Arno.
- Formazione di una sistema di accessi ai sub-ambiti di edificazione, con le relative reti infrastrutturali, con recapito su via Leonardo da Vinci, e con realizzazione di un tratto di accesso a Nord, limitato esclusivamente al TR 1.4 che potrà eventualmente impegnare la Via S.Gervaso per la quale dovranno comunque essere mantenute le preminenti caratteristiche di strada "campestre".
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante, attestati sui percorsi di accesso ai sub-comparti.

Disposizioni di carattere prescrittivo
Superficie totale dell'Ambito 46.245 mq.

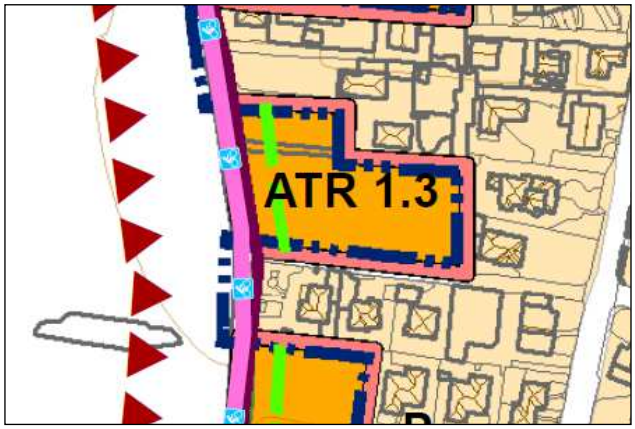
La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:



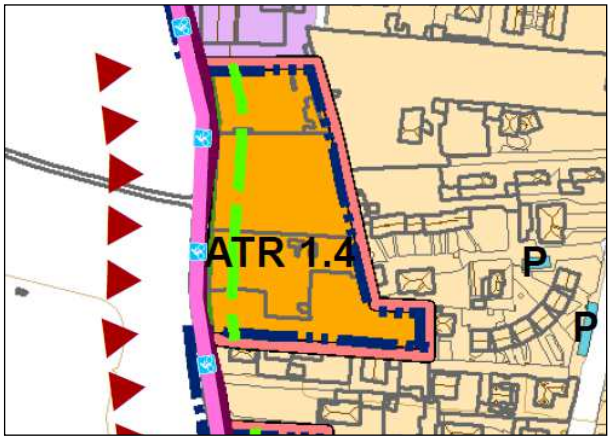
- ATR 1.1:
  - Area edificabile a destinazione residenziale: 16.402 mq
  - Aree in cessione destinate a verde pubblico e percorso ciclo-pedonale, fronte via San Gervaso per una larghezza non inferiore a 7 mt.: 1.763 mq



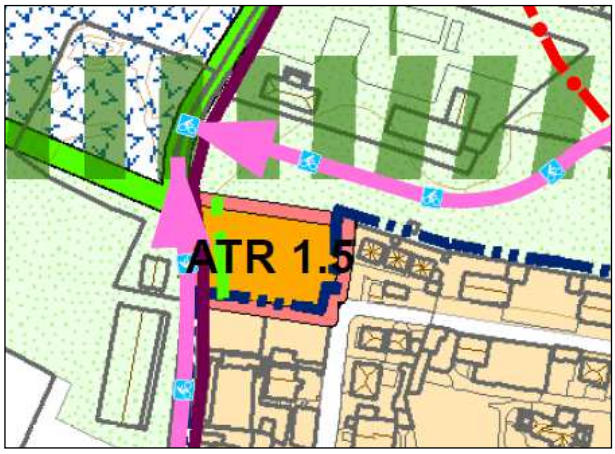
- ATR 1.2:
  - Area edificabile a destinazione residenziale: 9.817 mq
  - Aree in cessione destinate a verde pubblico e percorso ciclo-pedonale, fronte via San Gervaso per una larghezza non inferiore a 7 mt.: 1.323 mq



- ATR 1.3:
  - Area edificabile a destinazione residenziale: 4.448 mq
  - Aree in cessione destinate a verde pubblico e percorso ciclo-pedonale, fronte via San Gervaso per una larghezza non inferiore a 7 mt.: 352 mq



- ATR 1.4:
  - Area edificabile a destinazione residenziale: 8.850 mq
  - Aree in cessione destinate a verde pubblico e percorso ciclo-pedonale, fronte via San Gervaso per una larghezza non inferiore a 7 mt.: 670 mq



- ATR 1.5:
  - Area edificabile a destinazione residenziale: 2.620 mq
  - Aree in cessione destinate a verde pubblico e percorso ciclo-pedonale, fronte via San Gervaso per una larghezza non inferiore a 7 mt.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali della residenza, nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria

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

- L'indice ITs di base = 0,10 mq/mq

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate a servizi (accessibilità e parcheggi) ed a verde pubblico e pista ciclo-pedonale in fregio a via San Gervaso.

- ***R* c =** 20%
- **Hm** = 12,00 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'attuazione degli insediamenti residenziali potrà essere attuata mediante piani attuativi estesi ai sub ambiti individuati dal Ddp, che potranno comunque essere modificati, in sede di presentazione del piano attuativo, purché la nuova perimetrazione sia in grado di garantire la coerenza funzionale degli interventi.
Dovrà essere redatto un master plan unitario per la progettazione dell'area a verde pubblico, opportunamente alberato, con la relativa pista ciclo-pedonale, che definisca anche la tipologia delle recinzioni dei nuovi insediamenti lungo tali fronti. Il Master-plan potrà essere proposto dai privati, in accordo tra i quattro sub-ambiti o redatto dall'A.C., su richiesta dei privati interessati all'attuazione di un AT, quale progetto per l'attuazione dei servizi da attuare da parte dei privati in sede di realizzazione dei sub-ambiti di intervento.

Standard qualitativo

All'interno di ciascun sub-ambito dovrà essere verificata la dotazione di aree a servizi in misura non inferiore ai parametri minimi stabiliti dall'art 4.2 del Piano delle Regole per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, a destinazione residenziale (18 mq./abitante teorico), che su indicazione dell'A.C. dovrà essere, in tutto o in parte, reperita e ceduta all'interno del comparto, o in alternativa monetizzata. Sono fatte salve ulteriori prescrizioni definite dal Piano dei Servizi, relative alla dotazione di aree per servizi.

Dovrà essere comunque ceduta e attrezzata quale standard qualitativo l'area interessata dalla fascia a verde pubblico alberato attrezzata con pista ciclo-pedonale della profondità non inferiore a 7 mt..

Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dall'art. 38 del Piano delle Regole la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata

Il Master plan unitario preliminare alla pianificazione attuativa, definirà le caratteristiche principali della sistemazione a verde e del percorso ciclabile e pedonale, nonché della recinzione delle aree private, quale indirizzo per il progetto relativo a tali opere.

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.

Assetto morfologico-insediativo

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza, a tipologia mono e bifamigliare.
Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano complessivo in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte ad ovest, tra l'edificato e la strada consortile, libera per impianto di alberature a rafforzamento del margine di interazione paesaggistica.
- 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 la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

Ambito di Trasformazione ATR 2
Residenziale 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 è localizzato nella fascia periferica est della frazione di Samarate, e si colloca lungo il tracciato della nuova viabilità urbana che collega longitudinalmente la viabilità urbana di accesso al centro, lungo via Milano (Sp n°13) con la variante della SS 341.
L'area si inserisce nella zona delle recenti espansioni residenziali.
Il terreno è caratterizzato da aree agricole in parte a prato, da incolti della fascia periferica urbana con la presenza di alcuni filari.

Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito: 16.380 mq

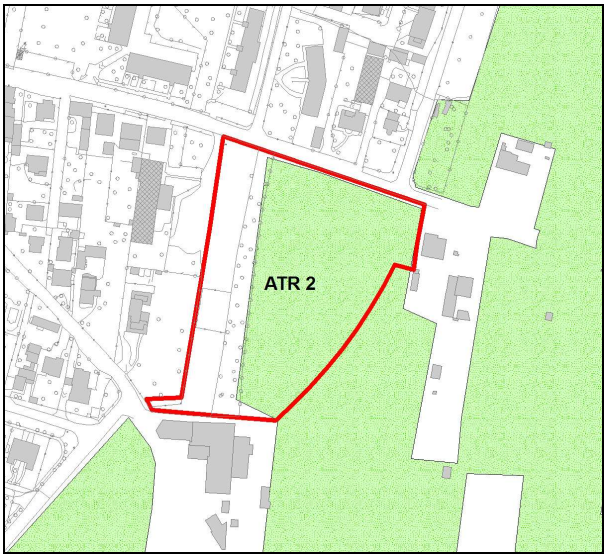
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato con una piccola porzione occupata da una macchia boscata: 16.380 mq

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".

La porzione nord dell'Ambito è parzialmente compresa all'interno della fascia di rispetto dei pozzi "Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile definita con criterio geometrico (r=200mt), vigente fino all'approvazione della ri-delimitazione da parte degli Enti competenti". All'interno di tale area gli interventi devono essere conformi ai disposti normativi della DGR n° VII/12693 del 10/04/2003 (vedi in particolare punti 3.1 e 3.2), ed è inoltre vietato l'insediamento dei centri di pericolo definiti dall'art.94 comma 4 D.Lgs.152/06 e s.m.i.

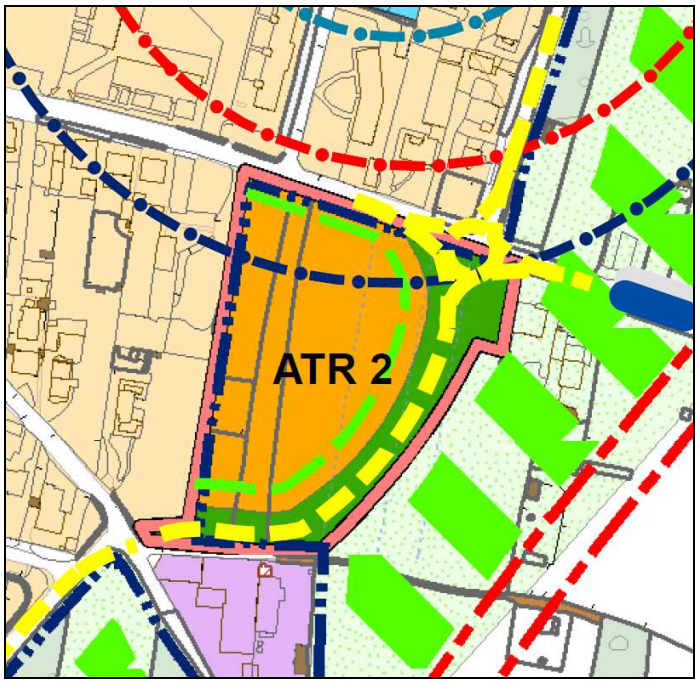
Stato della pianificazione sovracomunale
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale Orientata di cui via San Gervaso rappresenta il confine, oltre il quale inizia la zona G1 del PTC del Parco del Ticino. Il vigente P.R.G. le classifica come "Zona agricola di iniziativa comunale".

Parte dell'area è inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 10.580 mq.



Ambito di Trasformazione ATR 2 con Ambiti agricoli PTCP

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito ATR 2 è finalizzato al completamento insediativo ed infrastrutturale connesso alla realizzazione della viabilità urbana di connessione tra il tessuto edificato di Samarate, zona nord-est e la Variante della SS341.

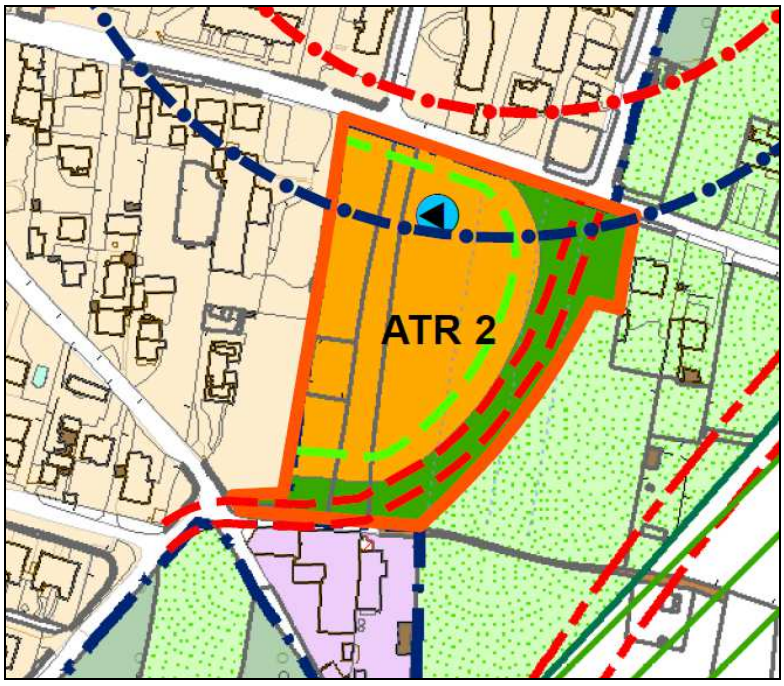
L'ambito concorre alla realizzazione del nuovo tracciato di viabilità urbana con la contestuale definizione del nuovo margine insediativo.

Il piano attuativo persegue il completamento insediativo di natura residenziale della fascia di recente edificazione lungo il margine est dell'abitato.

Il complesso edificato avrà pertanto come riferimento il tessuto urbano di recente edificazione e la nuova viabilità urbana.

La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale:

- Creazione del nuovo asse urbano nel tratto di collegamento tra via Milano e via Zelliner, nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.;
- Sistemazione e cessione di una fascia non inferiore a 7,00 mt., tra la nuova viabilità e l'area destinata ad edificazione, attrezzata a verde alberato, quale fascia di mitigazione a verde alberato, tra la nuova viabilità e gli insediamenti residenziali, atta a mitigare l'impatto del traffico verso la zona insediativi;
- Inserire i nuovi edifici residenziali con la creazione di cortine edilizie atte a qualificare il margine urbano,
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del quartiere funzionali al nuovo insediamento e al fabbisogno pregresso del nucleo urbano circostante.
- L'accesso al comparto dovrà avvenire da via Milano



Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 16.380 mq.

- Area edificabile a destinazione residenziale: 11.200 mq
- Area per viabilità (nuovo asse stradale) e verde di mitigazione: 5.180 mq

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

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

- L'indice ITs di base = 0,30 mq/mq

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate alla nuova viabilità ed ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto) ed all'area a verde di mitigazione ambientale in fregio al nuovo asse di viabilità.

- ***R* c =** 35%
- **Hm** = 15,00 ml

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

Modalità attuative
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo
Dovrà essere verificata la dotazione di aree a servizi in misura non inferiore ai parametri minimi stabiliti dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa a destinazione residenziale (18 mq./abitante teorico), che su indicazione dell'A.C. dovrà essere, in tutto o in parte, reperita e ceduta all'interno del comparto, o in alternativa monetizzata. Sono fatte salve ulteriori prescrizioni definite dal Piano dei Servizi, relative alla dotazione di aree per servizi.

Dovrà comunque essere garantita la realizzazione della fascia di mitigazione a verde pubblico alberato lungo il nuovo asse viabilistico.

Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata.
Dovrà essere realizzata il nuovo asse di viabilità urbana nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C. nel tratto tra via Milano e via Zelliner, con esclusione delle rotatorie

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale
Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione degli insediamenti rispetto al traffico, sul perimetro del comparto in corrispondenza della nuova viabilità.
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:

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione a ridosso della nuova viabilità.
- 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 la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

Ambito di trasformazione ATR 3
Completamento residenziale di via dei Faggi



PARTE PRIMA:
Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale
Le aree si inseriscono in un contesto parzialmente urbanizzato a destinazione residenziale, e costituisce un nuovo complesso residenziale di completamento del tessuto esistente. Ad Est l'ambito confina con un'area agricola, e costituisce il margine del tessuto urbano consolidato
L'Ambito è costituito da un'area a destinazione agricola libera da edificazioni.

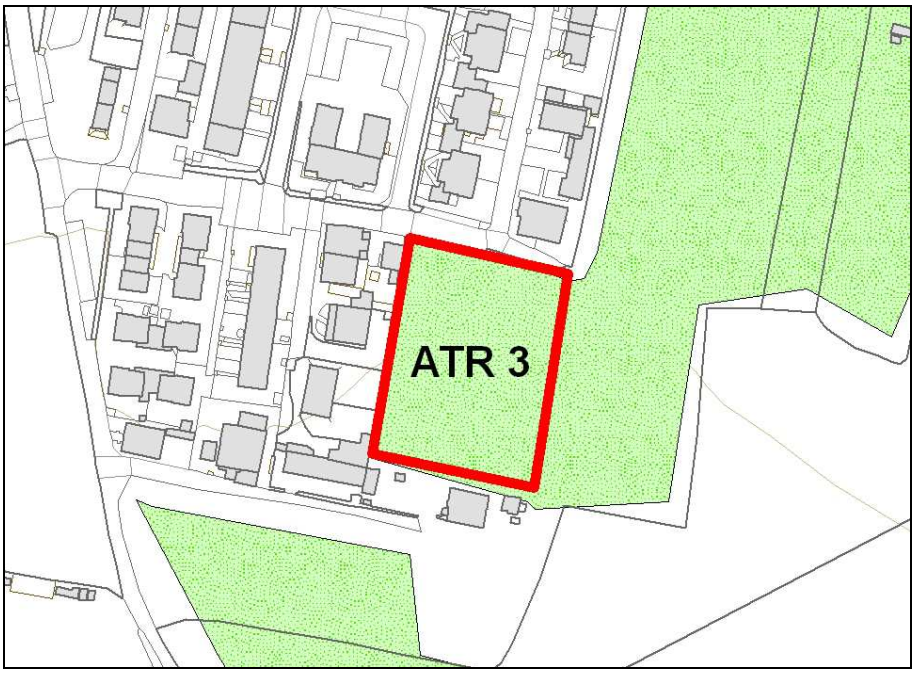
Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito 3.860 mq.

L'ambito ATR 3 risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 3.860 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".

Stato della pianificazione sovraordinata
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino. Il vigente P.R.G. le classifica come "Zona agricola di iniziativa comunale".

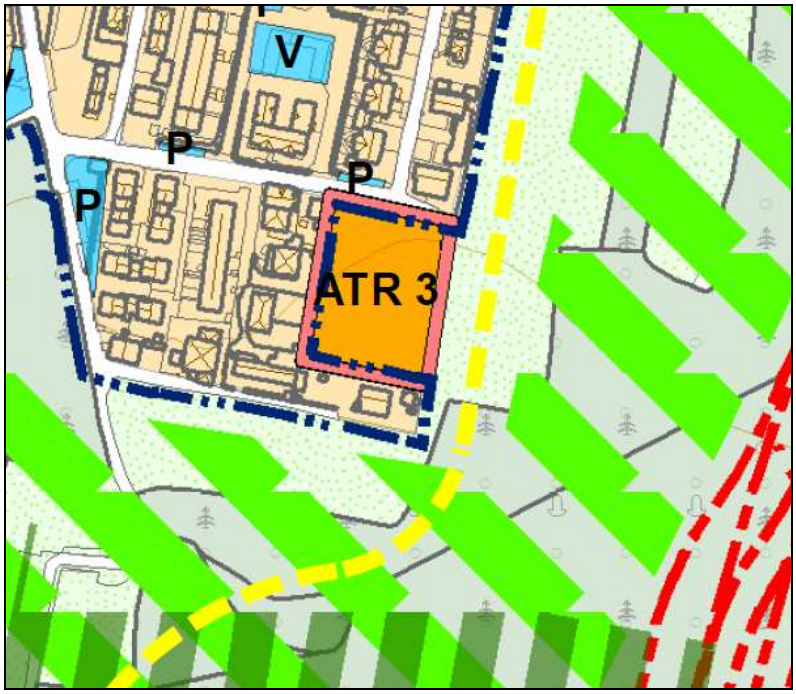
L’Ambito risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come “Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 3.860 mq.



Ambito di Trasformazione ATR 3 con Ambiti agricoli PTCP

PARTE SECONDA

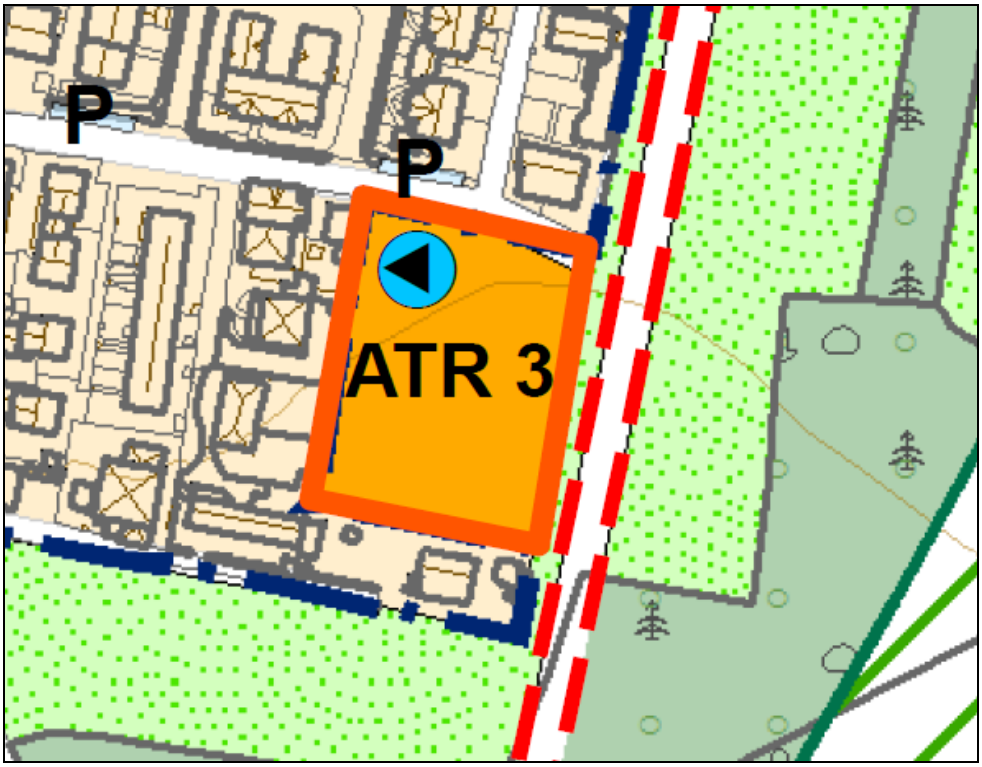
Obiettivi generali e di pianificazione attuativa
L’ambito è volto al completamento residenziale dell’agglomerato urbano lungo via dei Faggi e via dei Ronchetti.
L’intervento prevede pertanto l’edificazione di un piccolo comparto di completamento residenziale, al fine della migliore definizione del margine urbano ed interessa un’area libera.



Disposizioni di carattere prescrittivo
Superficie totale dell'Ambito 3.860 mq.

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

- Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale e per la realizzazione di viabilità, parcheggi e servizi: 3.860 mq



Destinazioni d'uso:
L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali :

- Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

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

- L'indice ITs di base = 0,15 mq/mq
- L'indice Itd = 0,20 mq/mq

L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dalla somma degli indici non inferiore a 0,30 mq./mq, e non superiore a 0,40 mq./mq.

Per l'applicazione dell'indice ITd le aree relative all'acquisizione dei diritti edificatori derivanti da perequazione sono quelle previste dalle tavole DdP "Aree di perequazione" – destinate alla realizzazione di nuovi servizi, come disciplinate dal Piano dei Servizi, da attuare mediante acquisizione con meccanismo di perequazione diffusa.

- ***R* c =** 35%
- **Hm** = 15,00 ml

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

Distanze minima dei fabbricati dalla viabilità esterna sarà stabilita dal piano delle Regole o dal Codice della Strada nel rispetto di eventuali prescrizioni più restrittive definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.

Modalità attuative
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo
Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione, con la cessione delle aree a servizi di cui vengono acquisiti i diritti edificatori
All'interno del comparto dovrà comunque essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo i parametri minimi e le indicazioni dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa.

Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dall'art. 38 del Piano delle Regole la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale
Lungo il margine Est dell'Ambito, a ridosso della aree agricole esistenti, dovrà essere realizzata una fascia, di proprietà privata, con profondità non inferiore a 5.00 mt con alberature ad alto fusto, a rafforzamento della fascia di mitigazione a verde alberato tra il margine urbano e la nuova viabilità.
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:

- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte verso la nuova viabilità, libera per impianto di alberature a rafforzamento della fascia di mitigazione a ridosso della nuova viabilità.
- 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 la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

Ambito di Trasformazione ATR 4
Residenziale via Libia



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 nella frazione di San Macario, lungo il margine edificato esterno alla ss 341, viale Europa.
L'area, si inserisce in un contesto urbanizzato periferico al limite dell'ampia zona boschiva che connota il territorio tra Samarate e Busto Arsizio. L'edificato circostante è caratterizzato da edifici residenziali singoli con giardino (ville e case unifamiliari).
Il terreno pianeggiante è in parte boscato ed in parte a prato.

Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito 5.560 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 3.035 mq
- Superficie a bosco 2.525 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 in direzione Nord/Ovest Sud/Est 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

Stato della pianificazione sovraordinata
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino. Il vigente P.R.G. le classifica come “Zone agricole boscate (EB)”.

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa
L’ambito è volto al completamento residenziale della propaggine insediativa che si sviluppa oltre viale Europa, caratterizzato, come zona di recente edificazione, da edifici isolati, ville singole, con giardino.
L’attuazione dell’intervento è inoltre finalizzata alla realizzazione di parcheggi per il fabbisogno indotto dall’intervento e per quello pregresso.
La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- Migliorare la dotazione di parcheggi per il comparto
- Riqualificazione di via Europa, per il tratto interessato dall’ambito di trasformazione, con eventuale allargamento e realizzazione marciapiedi nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall’A.C.
- inserire i nuovi edifici residenziali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell’edificato esistente, garantendo una adeguata dotazione di verde privato opportunamente piantumato

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell’Ambito 5.560mq.

Destinazioni d’uso:
L’ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali:

- Destinazioni d’uso principali della residenza e delle funzioni accessorie;

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

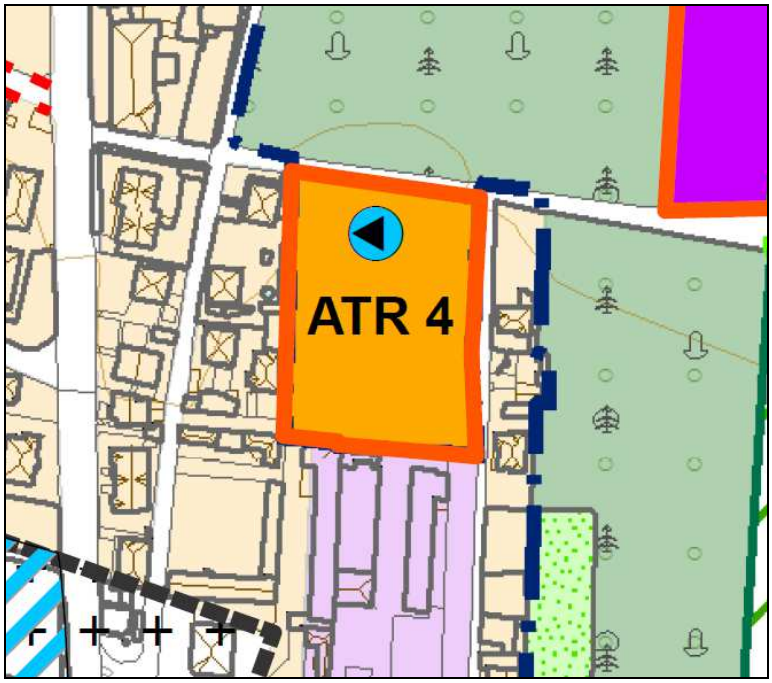
- L’indice ITs di base = 0,15 mq/mq
- L’indice Itd = 0,20 mq/mq

L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dalla somma degli indici non inferiore a 0,30 mq./mq, e non superiore a 0,40 mq./mq.

Per l'applicazione dell'indice ITd le aree relative all'acquisizione dei diritti edificatori derivanti da perequazione sono quelle previste dalle tavole DdP "Aree di perequazione" – destinate alla realizzazione di nuovi servizi, come disciplinate dal Piano dei Servizi, da attuare mediante acquisizione con meccanismo di perequazione diffusa.

- ***R* c =** 35%
- **Hm** = 15,00 ml

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
- Fascia a verde privato di rispetto tra i fabbricati e via Massaua interna 10,00 ml.



Modalità attuative
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario.

Standard qualitativo
Dovranno essere realizzati gli interventi di adeguamento di via Europa nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.
Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione, con la cessione delle aree a servizi di cui vengono acquisiti i diritti edificatori
All'interno del comparto dovrà comunque essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo i parametri minimi e le indicazioni dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa.

Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dall'art. 38 del Piano delle Regole la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale
L'intervento prevede la compensazione delle aree boscate che verranno trasformate per effetto dell'edificazione.
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;)
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

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 non inferiore alla superficie del bosco trasformato, da realizzarsi in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale, in accordo con il Parco del Ticino, 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. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle norme e dei criteri, del Piano di Indirizzo Forestale o delle specifiche prescrizioni in materia di trasformazione delle aree boscate e delle relative compensazioni della Parco del Ticino.

Ambito di Trasformazione ATR 5
Residenziale via Monteberico



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 nella frazione di San Macario, lungo il margine edificato esterno alla SP 14, di via Monteberico all'altezza del cimitero.
L'area, si inserisce in un contesto urbanizzato periferico. L'edificato circostante è caratterizzato da ville isolate con ampi giardini.
Il terreno pianeggiante a prato è caratterizzato in parte dalla presenza di isolate macchie di vegetazione.

Dati di superficie

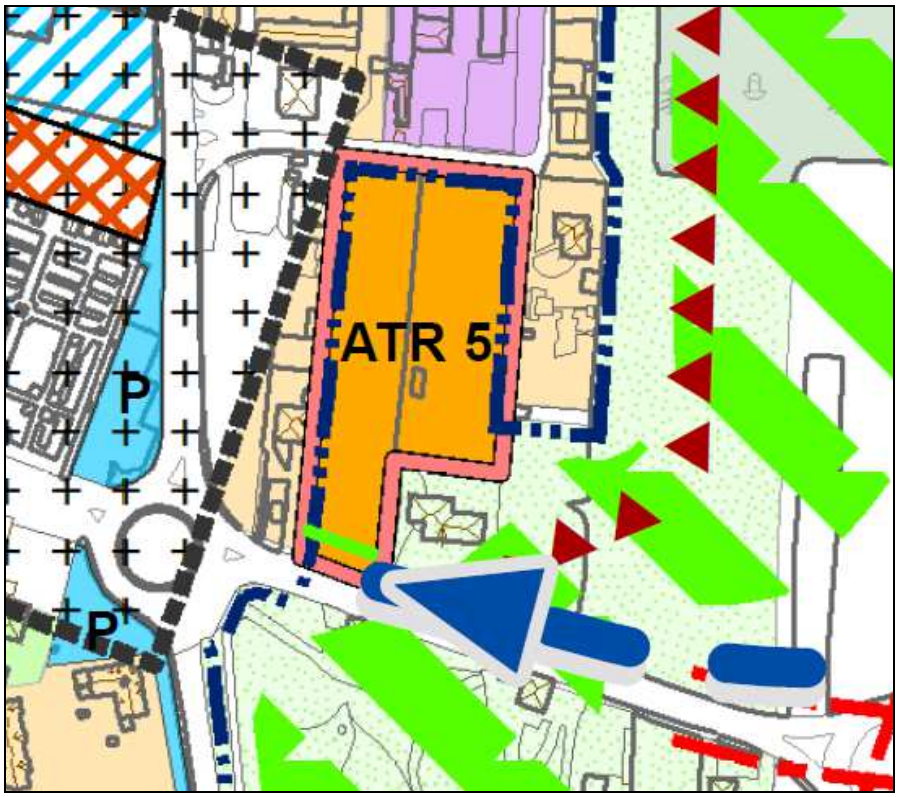
Superficie totale dell'Ambito 8.300 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato (con presenza di alberature isolate) 8.300 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".

Stato della pianificazione sovraordinata
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino. Il vigente P.R.G. le classifica come “Zona agricola di iniziativa comunale”.

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa
L’ambito è volto al completamento residenziale dell’agglomerato urbano lungo le vie Libia e Monte Berico, caratterizzato da edifici isolati, ville singole con giardino.
La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- inserire i nuovi edifici residenziali nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell’edificato esistente,
- migliore qualificazione del verde privato esistente, e realizzazione di una fascia di mitigazione a verde tra gli edifici e la strada provinciale via Monteberico
- Un eventuale accesso al comparto da via Monteberico dovrà prestare attenzione alla rotonda presente in prossimità dell’Ambito

Disposizioni di carattere prescrittivo
Superficie totale dell’Ambito 8.300 mq.

Destinazioni d’uso:
L’ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali:

- Destinazioni d’uso principali della residenza e delle funzioni accessorie;

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

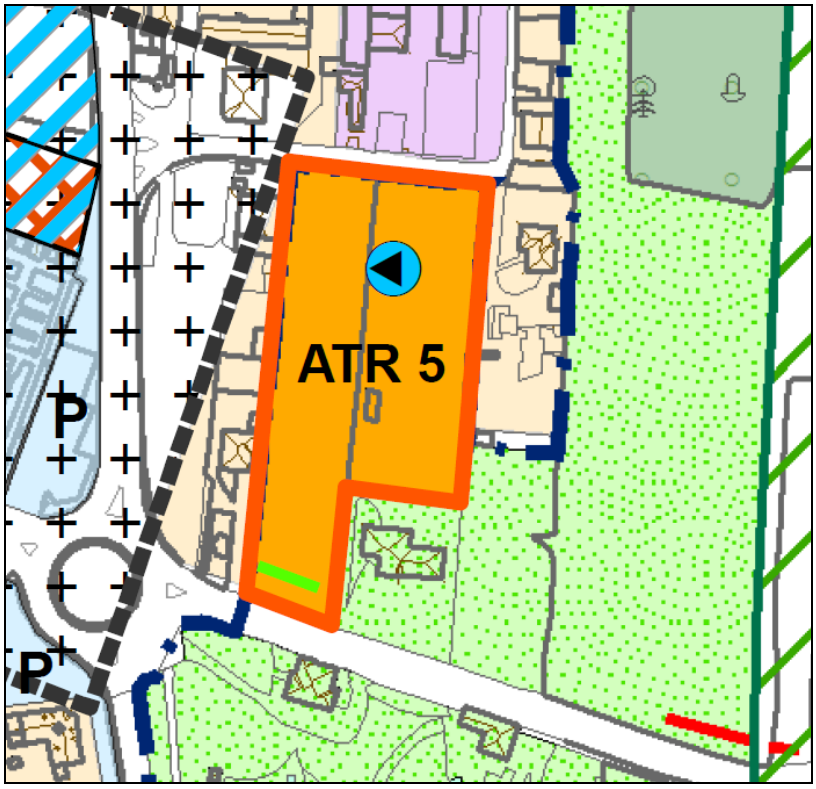
- L’indice ITs di base = 0,15 mq/mq
- L’indice Itd = 0,20 mq/mq

L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dalla somma degli indici non inferiore a 0,30 mq./mq, e non superiore a 0,40 mq./mq.

Per l'applicazione dell'indice ITd le aree relative all'acquisizione dei diritti edificatori derivanti da perequazione sono quelle previste dalle tavole DdP "Aree di perequazione" – destinate alla realizzazione di nuovi servizi, come disciplinate dal Piano dei Servizi, da attuare mediante acquisizione con meccanismo di perequazione diffusa.

- ***R* c =** 35%
- **Hm** = 15,00 ml

- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
- Fascia a verde privato di rispetto tra i fabbricati e via Monte Berico 10,00 ml.



Modalità attuative
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo
Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione, con la cessione delle aree a servizi di cui vengono acquisiti i diritti edificatori
Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dall'art. 38 del Piano delle Regole la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale
Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.
Dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione a verde alberato tra l'edificato e via Monteberico

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;)
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

Ambito di Trasformazione ATR 6
Residenziale frazione Cascina Elisa - via Monteberico



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 nella frazione di Cascina Elisa, e rappresenta un completamento del margine urbano nella fascia tra l'oratorio e la zona delle cascine.
L'area, si inserisce in un contesto urbanizzato periferico al limite dell'area agricola che si incunea tra l'abitato della frazione e le propaggini di Busto Arsizio.
L'edificato circostante è caratterizzato da edifici residenziali singoli con giardino (ville e case unifamiliari) che si sviluppano secondo un sistema lineare sulla viabilità urbana di servizio all'edificato.
Il terreno pianeggiante è a prato.

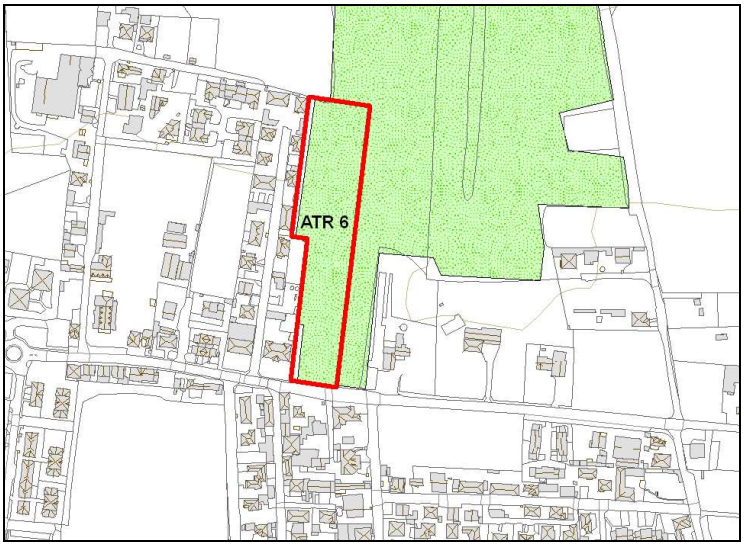
Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito 10.030 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 10.030 mq

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".
La porzione nord dell'Ambito è parzialmente compresa all'interno della fascia di rispetto dei pozzi "Zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile definita criterio temporale (t=60gg, DGR 15137/96), vigente fino all'approvazione della ri-delimitazione da parte degli Enti competenti". All'interno di tale

area gli interventi devono essere conformi ai disposti normativi della DGR n° VII/12693 del 10/04/2003 (vedi in particolare punti 3.1 e 3.2), ed è inoltre vietato l'insediamento dei centri di pericolo definiti dall'art.94 comma 4 D.Lgs.152/06 e s.m.i.

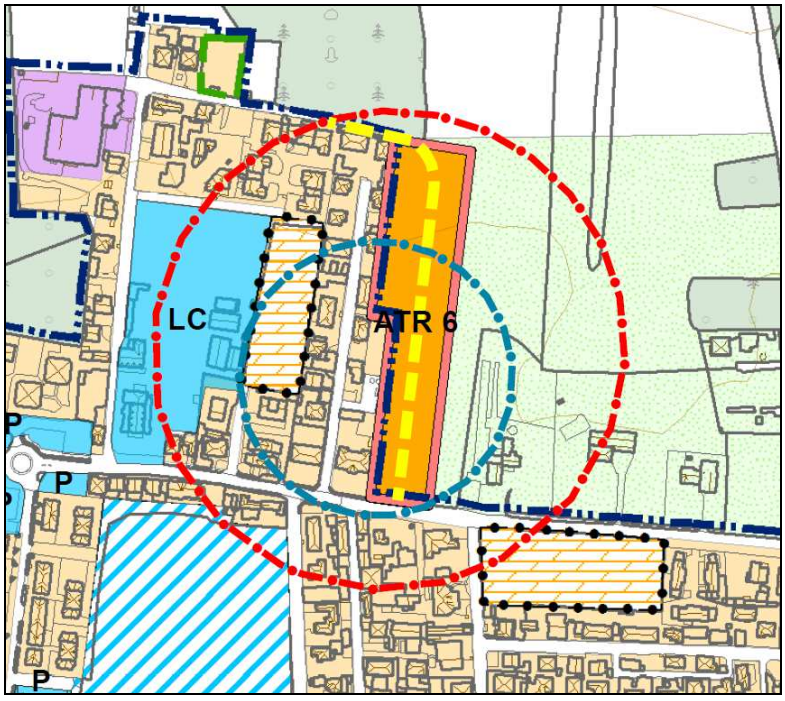
Stato della pianificazione sovraordinata
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino. Il vigente P.R.G. le classifica come “Zona agricola di iniziativa comunale”.

All’interno dell’Ambito è presente un’area individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale come “Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)” per una superficie di 9.300 mq.



Ambito di Trasformazione ATR 6 con Ambiti agricoli PTCP

PARTE SECONDA

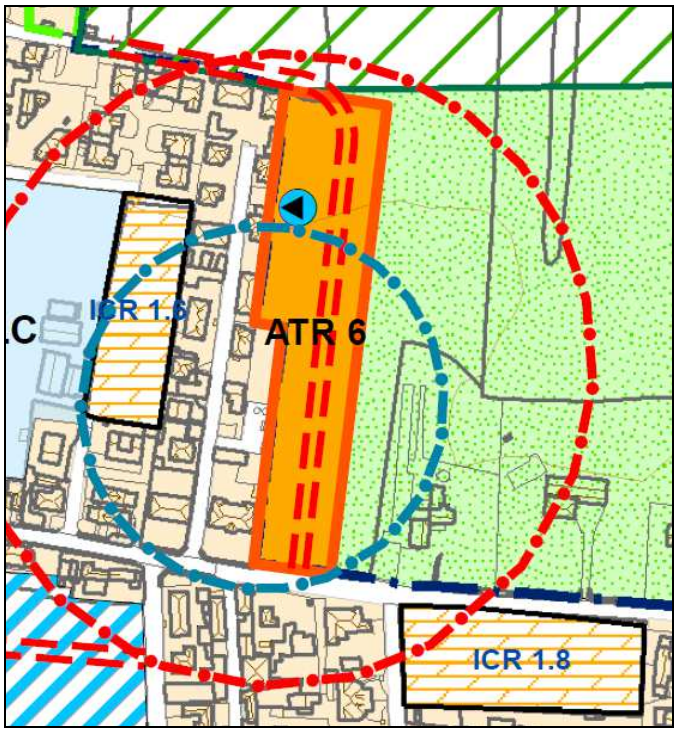


Obiettivi generali e di pianificazione attuativa
L’ambito è volto ad un limitato sviluppo residenziale dell’abitato di Cascina Elisa a fronte della creazione di un’area di centralità urbana ove si collocano i principali servizi pubblici della frazione.

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

- inserire i nuovi edifici residenziali nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificato esistente, con tipologie di palazzine.
- migliore qualificazione del verde privato esistente, e realizzazione di una fascia di mitigazione a verde tra gli edifici e la strada provinciale via Monteberico
- realizzare la nuova viabilità di collegamento tra via Monteberico e via San Carlo nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.

Disposizioni di carattere prescrittivo



Superficie totale dell'Ambito 10.030 mq.

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

- Area edificabile per l'insediamento residenziale 10.030 mq

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria

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

- L'indice ITs di base = 0,15 mq/mq
- L'indice Itd = 0,20 mq/mq

L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dalla somma degli indici non inferiore a 0,30 mq./mq, e non superiore a 0,40 mq./mq.

Per l'applicazione dell'indice ITd le aree relative all'acquisizione dei diritti edificatori derivanti da perequazione sono quelle previste dalle tavole DdP "Aree di perequazione" – destinate alla realizzazione di nuovi servizi, come disciplinate dal Piano dei Servizi, da attuare mediante acquisizione con meccanismo di perequazione diffusa.

- ***R* c =** 35%
- **Hm** = 15,00 ml

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
Distanza minima dei fabbricati da via Monte berico) 10,00 mt.

Modalità attuative
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo
Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione, con la cessione delle aree a servizi di cui vengono acquisiti i diritti edificatori
Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dall'art. 38 del Piano delle Regole la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata.
Dovrà essere realizzata la nuova viabilità di collegamento tra via Monteberico e via San Carlo nel rispetto di eventuali prescrizioni definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.

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 verso la zona agricola circostante.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.

Ambito di Trasformazione ATR 7.1
Residenziale via Diaz



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 nella zona centrale tra Samarate e San Macario, in prossimità delle vie Diaz e Dott. Ollearo, e persegue, secondo quanto previsto dall'attuale PRG il completamento insediativo del comparto.
L'area si inserisce in un contesto urbanizzato, di cui rappresenta il naturale completamento.
Attualmente utilizzata a prato, l'area si inserisce in un contesto di completamento di insediamenti residenziali isolati, mentre sul margine sud è presente un insediamento produttivo.
Il vigente P.R.G. classifica l'area come un P.E. "Zona residenziale di espansione" e "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune (Parcheggi e Verde pubblico)".

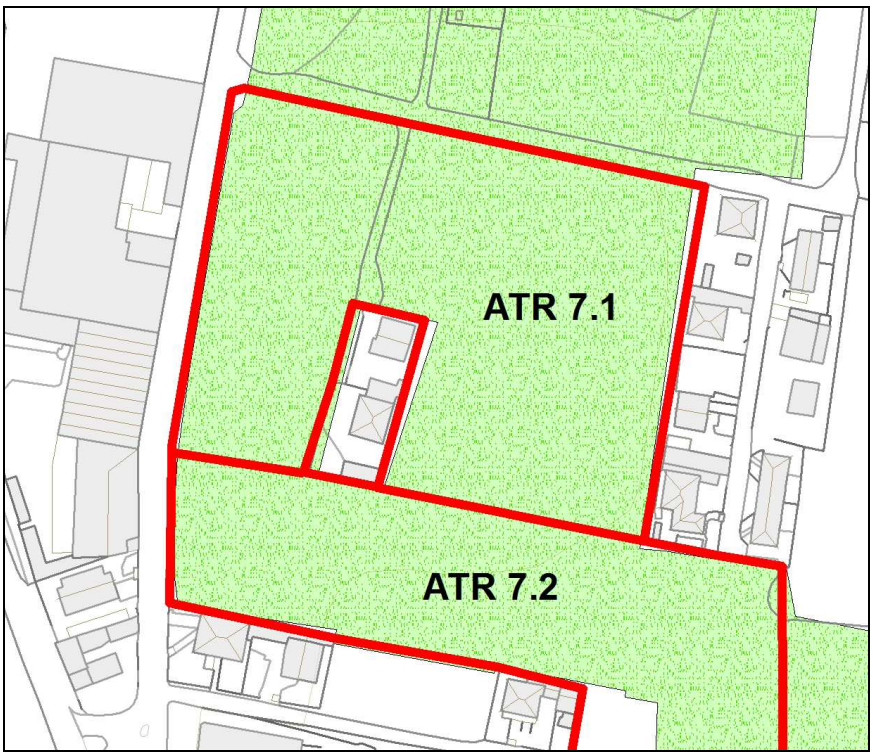
Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito 14.650 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 14.650 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".

Stato della pianificazione sovracomunale

Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino.
Parte dell'area è inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 14.650 mq.



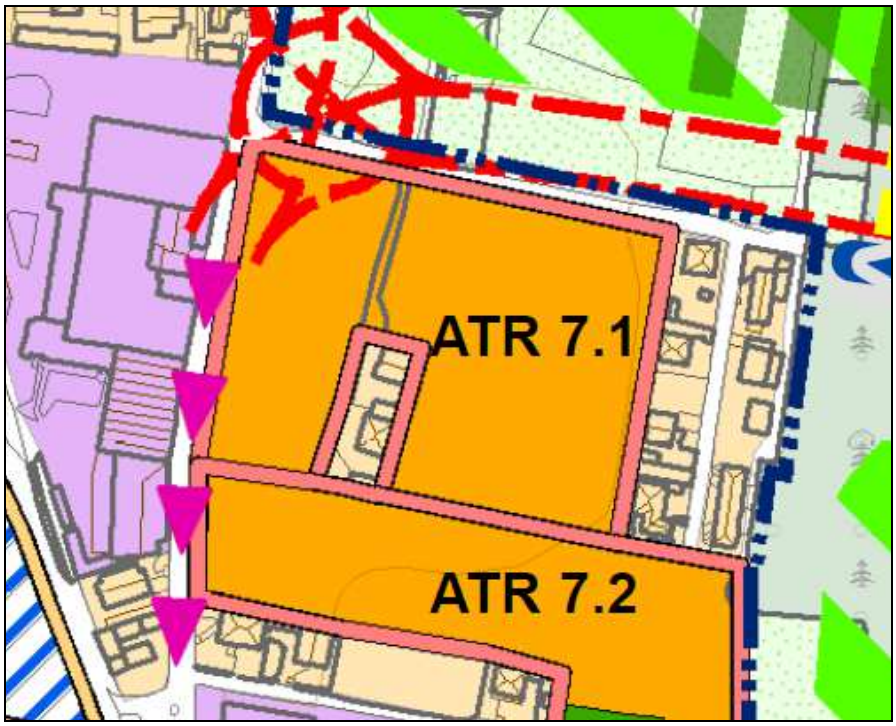
Ambito di Trasformazione ATR 7.1 ambiti agricoli PTCP

PARTE SECONDA

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'ambito ATR 7.1 è finalizzato al completamento insediativo di un'area libera inserita nel tessuto edificato nella fascia centrale tra Samarate e San Macario.
L'ambito concorre al miglioramento dell'accessibilità degli insediamenti esistenti, con la creazione di una nuova viabilità interna funzionale anche alle esigenze di razionalizzazione e miglioramento dell'accessibilità degli insediamenti esistenti che confinano con il comparto.
Il piano attuativo persegue il completamento insediativo di natura residenziale con la creazione di opportune fasce di mitigazione nella porzione di aree libere verso l'insediamento produttivo esistente.
La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale:

- Inserire i nuovi edifici residenziali con la creazione di una fascia di mitigazione verso il complesso produttivo esistente,
- Creazione di aree a parcheggio adeguate alle funzioni insediate
- Miglioramento della viabilità funzionale a garantire una migliore accessibilità anche agli insediamenti confinanti.



Disposizioni di carattere prescrittivo
Superficie totale dell'Ambito 14.650 mq.

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

- Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale e per la realizzazione di parcheggi e servizi 14.650 mq

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

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

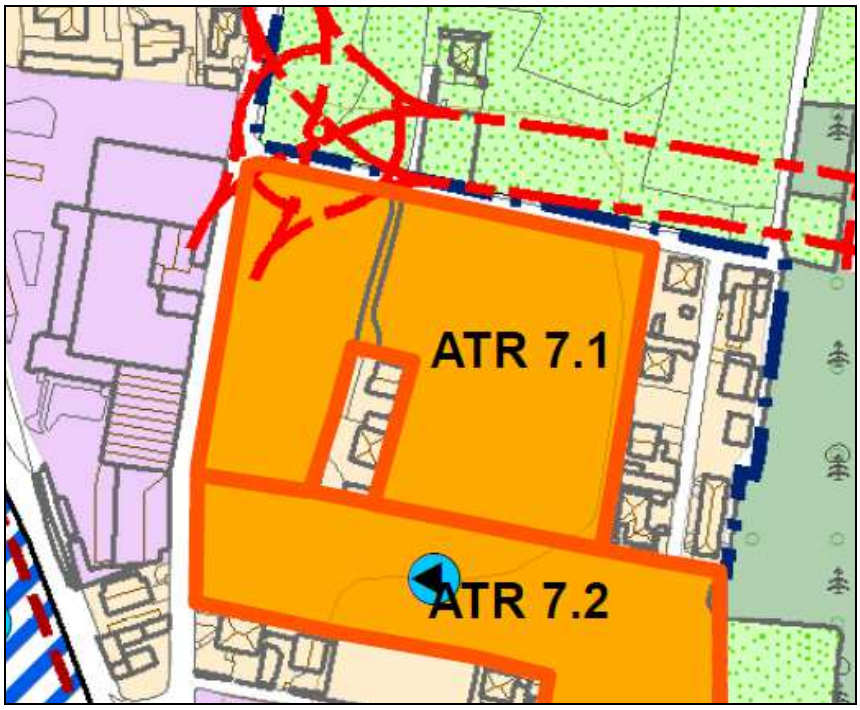
- L'indice ITs di base = 0,30 mq/mq

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (accessibilità e parcheggi) ed alla fascia di mitigazione ambientale verso l'insediamento produttivo confinante.

- ***R* c =** 35%
- **Hm** = 15,00 ml

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

Modalità attuative
L'ambito potrà essere attuato mediante piani attuativi estesi a due sub-ambiti unitari il cui perimetro e la cui conformazione dovrà garantire un'adeguata accessibilità, un coerente assetto insediativo complessivo del comparto, la realizzazione coordinata delle opere di urbanizzazione e mitigazione ambientale e paesaggistica.



Standard qualitativo
Dovranno essere reperite e cedute all'A.C. aree a servizi in misura non inferiore ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (26,5 mq./abitante teorico).
Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dall'art. 38 del Piano delle Regole la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata.
Dovrà essere realizzata la viabilità urbana al servizio del comparto funzionale a migliorare l'accessibilità anche agli insediamenti circostanti

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale
Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione degli insediamenti rispetto al comparto produttivo confinante.
Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato sul fronte lungo il collegamento con la ss 341.
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.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato a confine con l'insediamento produttivo.

Ambito di Trasformazione ATR 7.2
Residenziale via Diaz



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

PARTE PRIMA:
Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

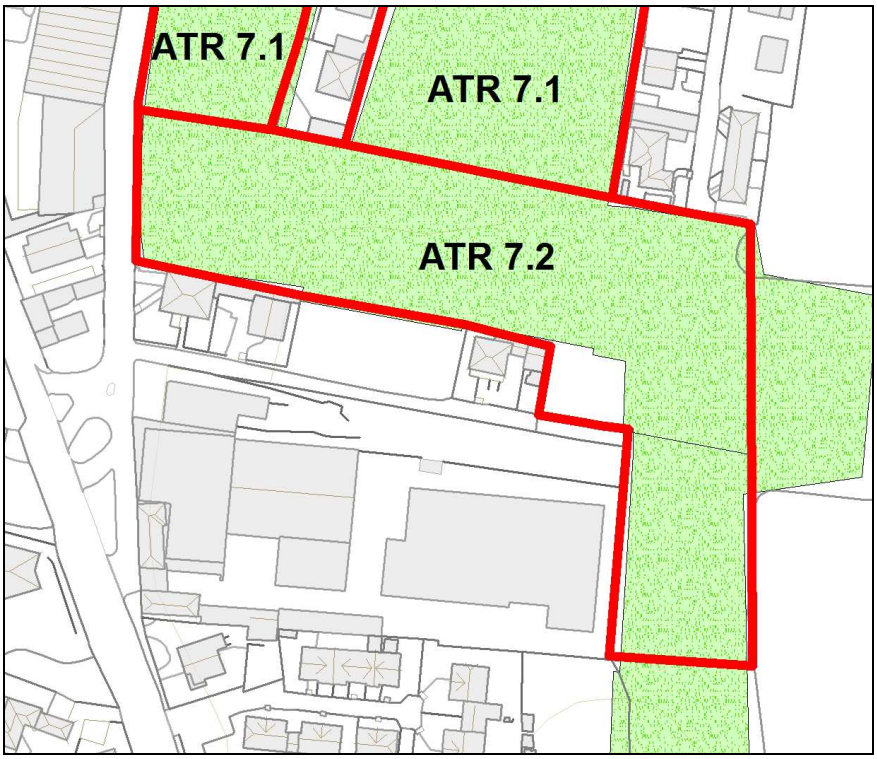
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale
L'ambito di trasformazione è localizzato nella zona centrale tra Samarate e San Macario, in prossimità delle vie Diaz e Dott. Ollearo, e persegue, secondo quanto previsto dall'attuale PRG il completamento insediativo del comparto.
L'area si inserisce in un contesto urbanizzato, di cui rappresenta il naturale completamento.
Attualmente utilizzata a prato, l'area si inserisce in un contesto di completamento di insediamenti residenziali isolati, mentre sul margine sud è presente un insediamento produttivo.
Il vigente P.R.G. classifica l'area come un P.E. "Zona residenziale di espansione" e "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune (Parcheggi e Verde pubblico)".

Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito 12.640 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 12.640 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".

Stato della pianificazione sovracomunale
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino.
Parte dell'area è inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 11.478 mq.

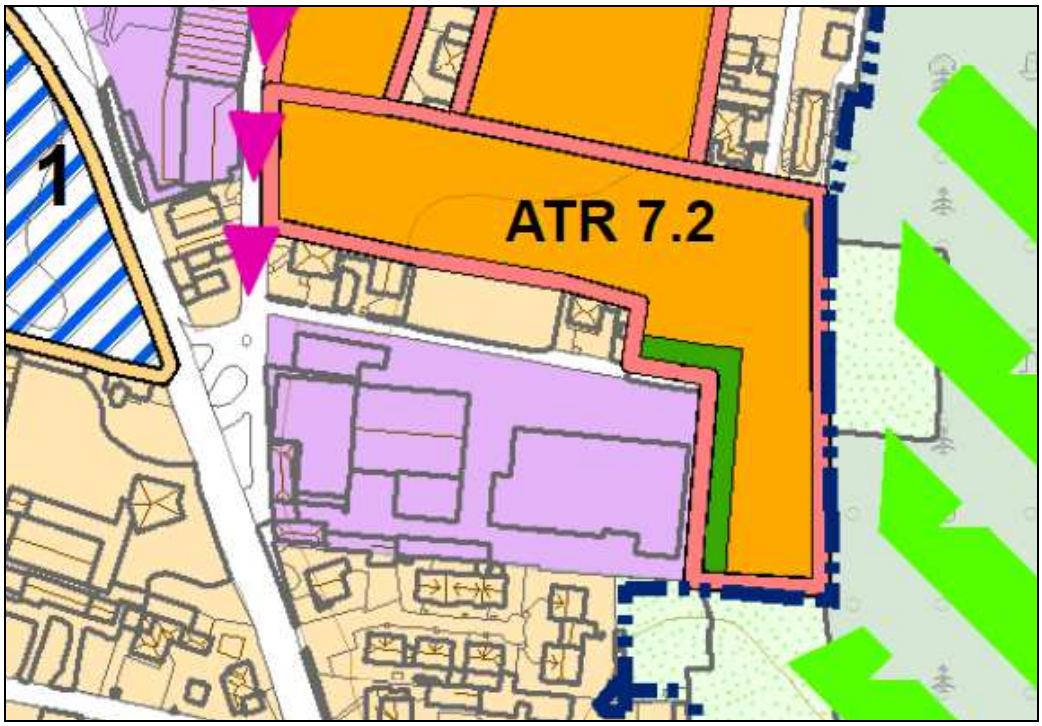


Ambito di Trasformazione ATR 7.2 ambiti agricoli PTCP

PARTE SECONDA

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa
L'ambito ATR 7.2 è finalizzato al completamento insediativo di un'area libera inserita nel tessuto edificato nella fascia centrale tra Samarate e San Macario.
L'ambito concorre al miglioramento dell'accessibilità degli insediamenti esistenti, con la creazione di una nuova viabilità interna funzionale anche alle esigenze di razionalizzazione e miglioramento dell'accessibilità degli insediamenti esistenti che confinano con il comparto.
Il piano attuativo persegue il completamento insediativo di natura residenziale con la creazione di opportune fasce di mitigazione nella porzione di aree libere verso l'insediamento produttivo esistente.
La pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale:

- Inserire i nuovi edifici residenziali con la creazione di una fascia di mitigazione verso il complesso produttivo esistente,
- Creazione di aree a parcheggio adeguate alle funzioni insediate
- Miglioramento della viabilità funzionale a garantire una migliore accessibilità anche agli insediamenti confinanti.



Disposizioni di carattere prescrittivo
Superficie totale dell'Ambito 12.640 mq.

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

- Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale e per la realizzazione di parcheggi e servizi 11.540 mq
- Area a verde di mitigazione 1.100 mq

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

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

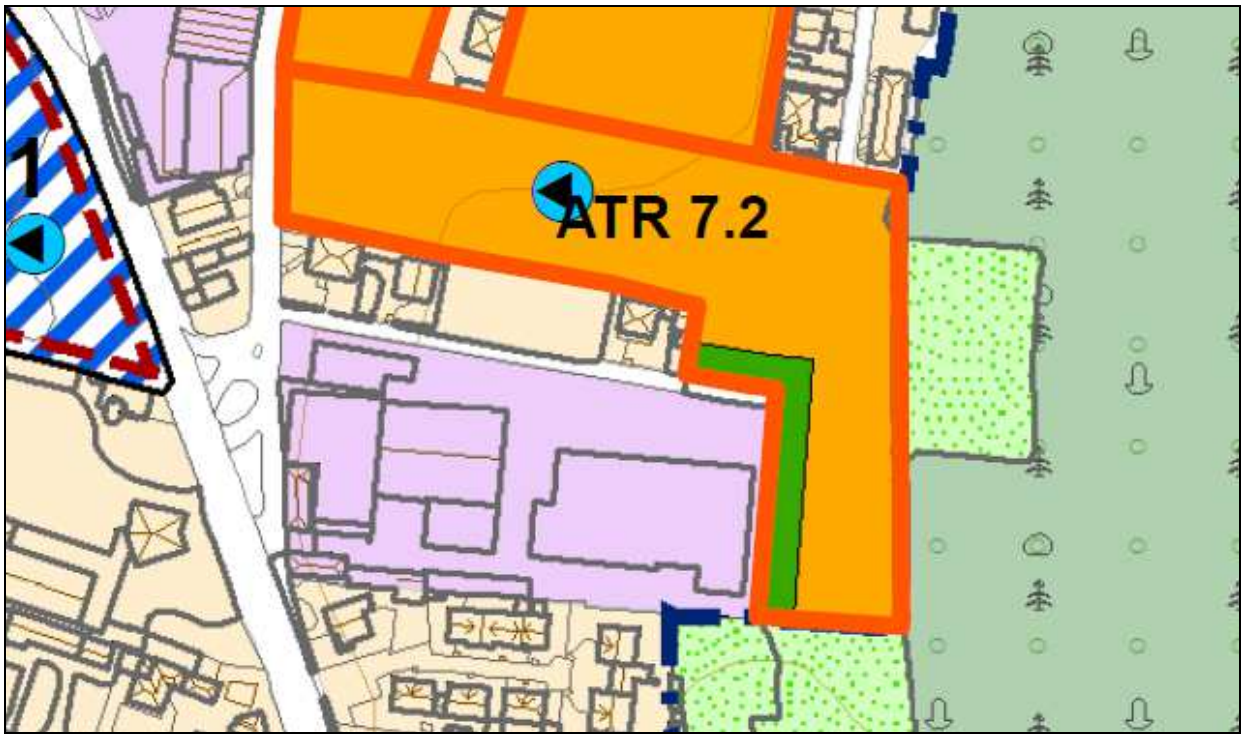
- L'indice ITs di base = 0,30 mq/mq

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (accessibilità e parcheggi) ed alla fascia di mitigazione ambientale verso l'insediamento produttivo confinante.

- ***R* c =** 35%
- **Hm** = 15,00 ml

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Modalità attuative
L'ambito potrà essere attuato mediante piani attuativi estesi a due sub-ambiti unitari il cui perimetro e la cui conformazione dovrà garantire un'adeguata accessibilità, un coerente assetto insediativo complessivo del comparto, la realizzazione coordinata delle opere di urbanizzazione e mitigazione ambientale e paesaggistica.



Standard qualitativo
Dovranno essere reperite e cedute all'A.C. aree a servizi in misura non inferiore ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (18 mq./abitante teorico).
Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dall'art. 38 del Piano delle Regole la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata.
Dovrà essere realizzata la viabilità urbana al servizio del comparto funzionale a migliorare l'accessibilità anche agli insediamenti circostanti

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale
Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, di mitigazione degli insediamenti rispetto al comparto produttivo confinante.
Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato sul fronte lungo il collegamento con la ss 341.
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.
- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato a confine con l'insediamento produttivo.

Polo Produttivo via Milano ATP 1 – 2 – 3
Riqualificazione e completamento insediativo

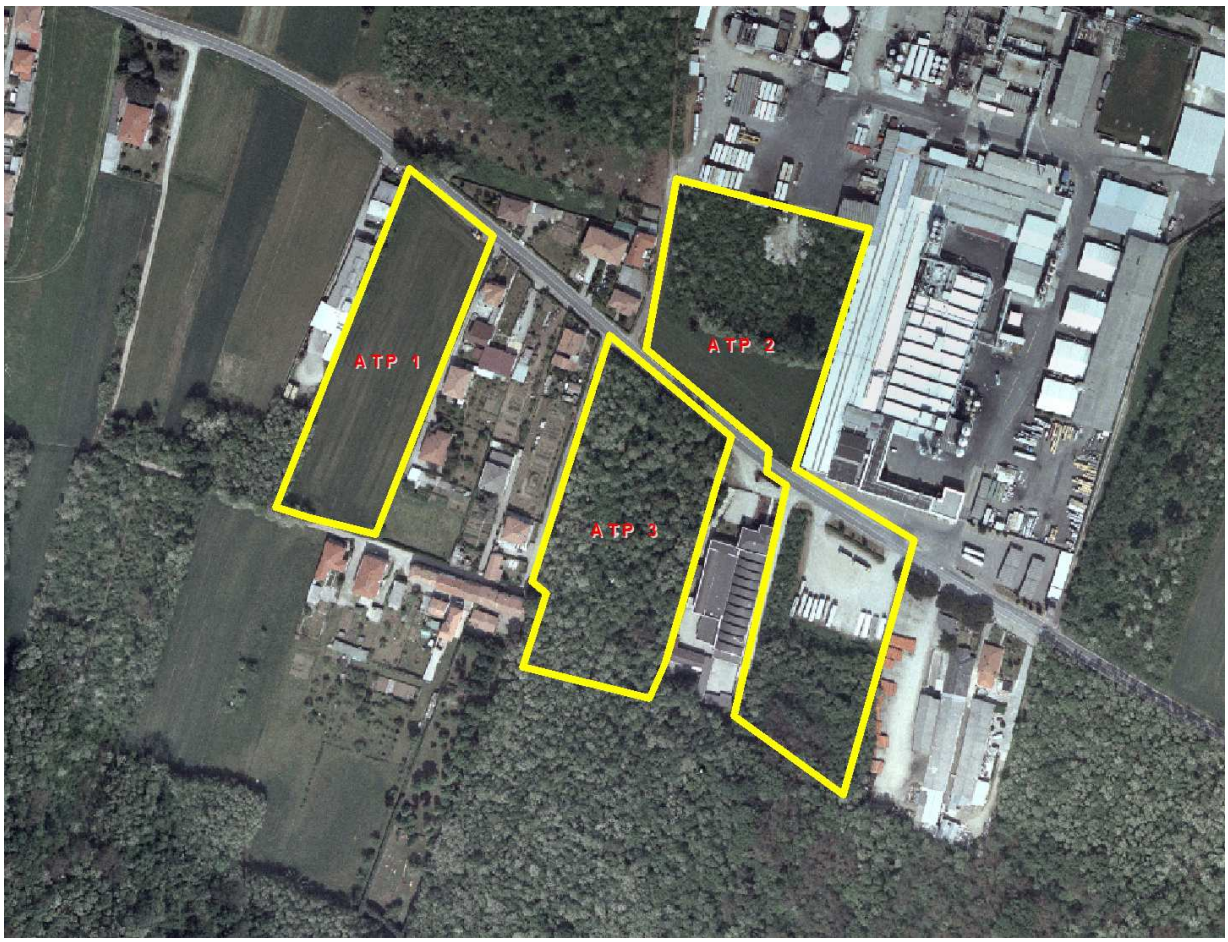


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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 1
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 1.1 è inserito nel contesto della zona produttiva di via Milano ed interessa un'are libera a prato localizzata all'ingresso del comparto, e confina con un nucleo residenziale costituito da singoli edifici di abitazione, con giardino.

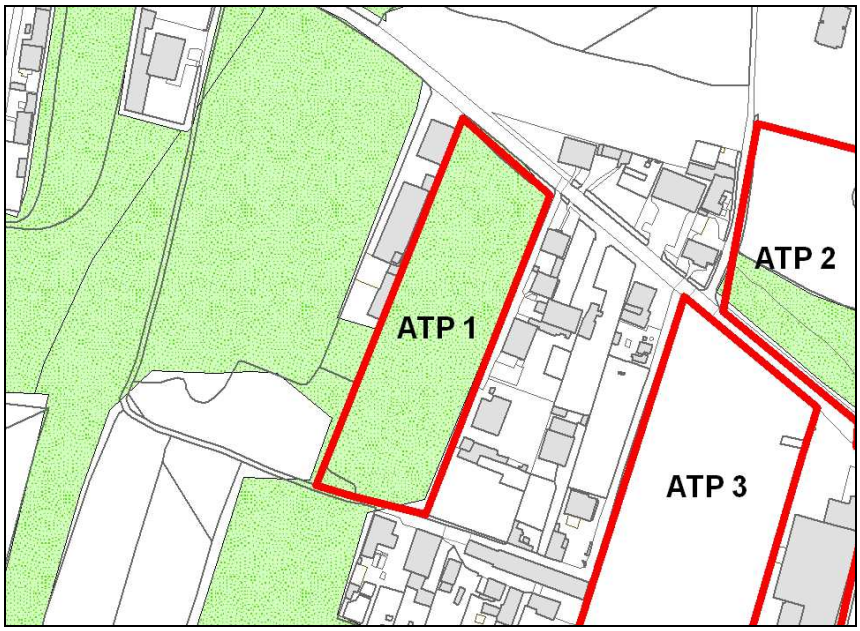
Dati di superficie
Superficie complessiva Ambito ATP 1: 9.300 mq

L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 9.300 mq

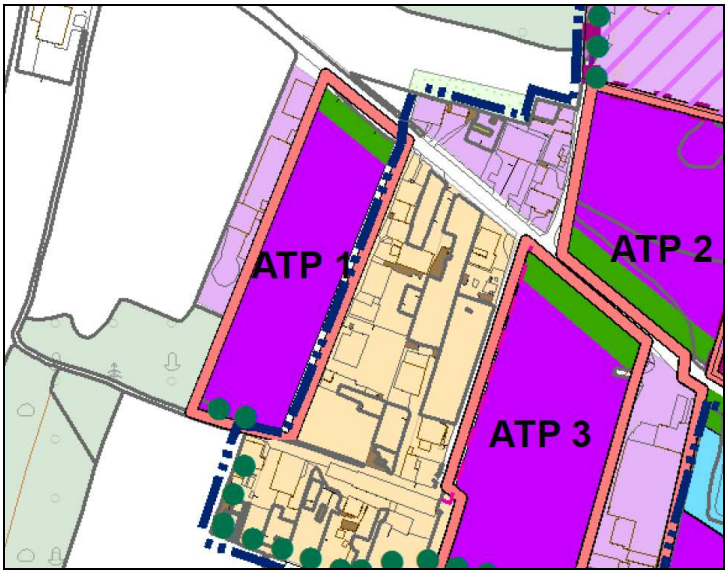
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati
Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Pianificazione sovracomunale
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino.

Ambito ATP 1: l'Ambito risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 9.004 mq.



PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'edificazione nell'area di strutture destinate ad ospitare attività produttive dovrà garantire un'adeguata fascia di rispetto, attrezzata con alberature di alto-fusto sul lato sud a mitigazione degli impatti verso la zona agricola e l'insediamento residenziale.

In caso di attuazione autonoma del comparto, al di fuori di un master-plan unitario con le altre aree libere presenti nel polo, la pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- Realizzazione di una fascia di mitigazione tra il nuovo insediamento produttivo e le aree residenziali confinanti
- Realizzazione della fascia di mitigazione paesaggistica lungo il fronte verso via Milano
- Cessione all'A.C. di un'area non inferiore al 10% della sup. territoriale complessiva
- Realizzare strada di accesso di collegamento tra la via Milano e gli insediamenti posti al margine Sud 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 9.300 mq.
La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- Area edificabile per il completamento dell'insediamento produttivo e per la realizzazione di parcheggi e servizi: 7.380 mq
- Fascia di mitigazione fronte via Milano e aree fronte Sud: 1.920 mq

Destinazioni d'uso:

- Attività per la produzione di beni e di servizi

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

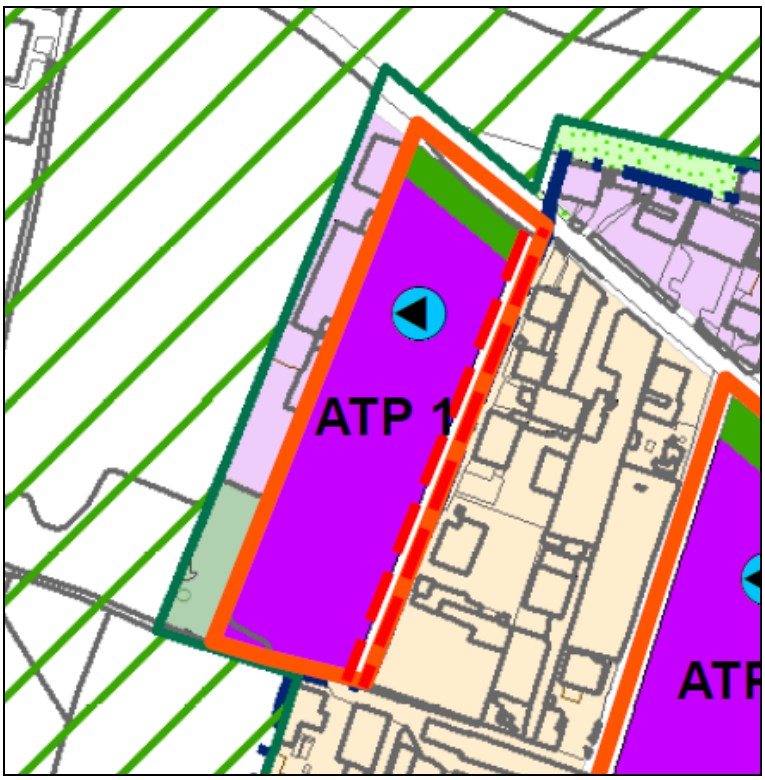
- L'indice ITs di base = 0,50 mq/mq

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.

L'indice ITs di base, incrementato degli indici aggiuntivi relativi alle premialità, tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a servizi (parcheggi e viabilità interna al comparto) ed a quelle in cessione, nonché alla fascia di mitigazione prevista su via Milano ed alle altre fasce di mitigazione verso gli insediamenti residenziali.

- *R* c = 50%
- Hm = 15,00 ml.

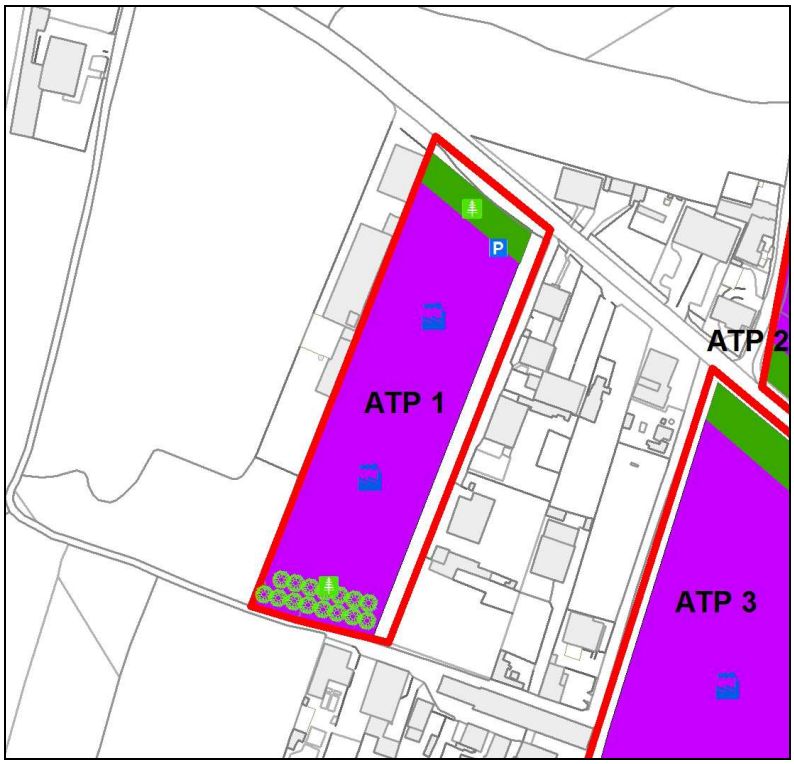
Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
Distanze minima dei fabbricati dalla zona servizi e
dalle aree a verde di mitigazione ambientale, 5,00 ml.
Distanze minima dei fabbricati dalla viabilità esterna sarà stabilita dal piano delle Regole o dal Codice della Strada nel rispetto di eventuali prescrizioni più restrittive definite dagli strumenti di pianificazione inerenti mobilità e viabilità adottati dall'A.C.



Modalità attuative
L'intervento, se limitato all'ambito ATP 1.1, dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo
Dovranno essere cedute all'A.C., quale standard qualitativo, aree per una superficie non inferiore al 10% della S.t, funzionali alla realizzazione di servizi, nonché agli obiettivi generali perseguiti dal PGT per le aree produttive, oltre alla creazione di una strada pubblica che garantisca l'accessibilità al comparto e l'accesso da via Milano agli insediamenti posti a Sud del comparto, di calibro adeguato alle esigenze di mobilità del nuovo insediamento ed all'accessibilità degli insediamenti a Sud dell'Ambito da definire in sede di pianificazione attuativa. La nuova viabilità è riportata in forma indicativa nello schema grafico lungo il margine Est del comparto, ma potrà essere opportunamente ricollocata in relazione all'assetto insediativo che il piano attuativo svilupperà per il comparto.
Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi per le nuove strutture produttive, secondo le indicazioni dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi, che non verranno reperite potranno essere monetizzate.

Dovranno essere realizzati gli interventi di mitigazione ambientale di cui alle prescrizioni generali, ed in particolare dovrà essere garantita lungo il confine Est del nuovo insediamento produttivo, una fascia di mitigazione opportunamente alberata, atta a contenere gli impatti verso gli insediamenti residenziali confinanti. Tale fascia dovrà garantire un arretramento dei nuovi fabbricati produttivi non inferiore a 15 mt dal limite esterno Est del comparto di intervento. All'interno di tale arretramento potrà comunque essere realizzata una strada pubblica di collegamento tra via Milano e gli insediamenti a Sud.
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.

Ambito di Trasformazione ATP 2
Completamento industriale zona produttiva di via Milano

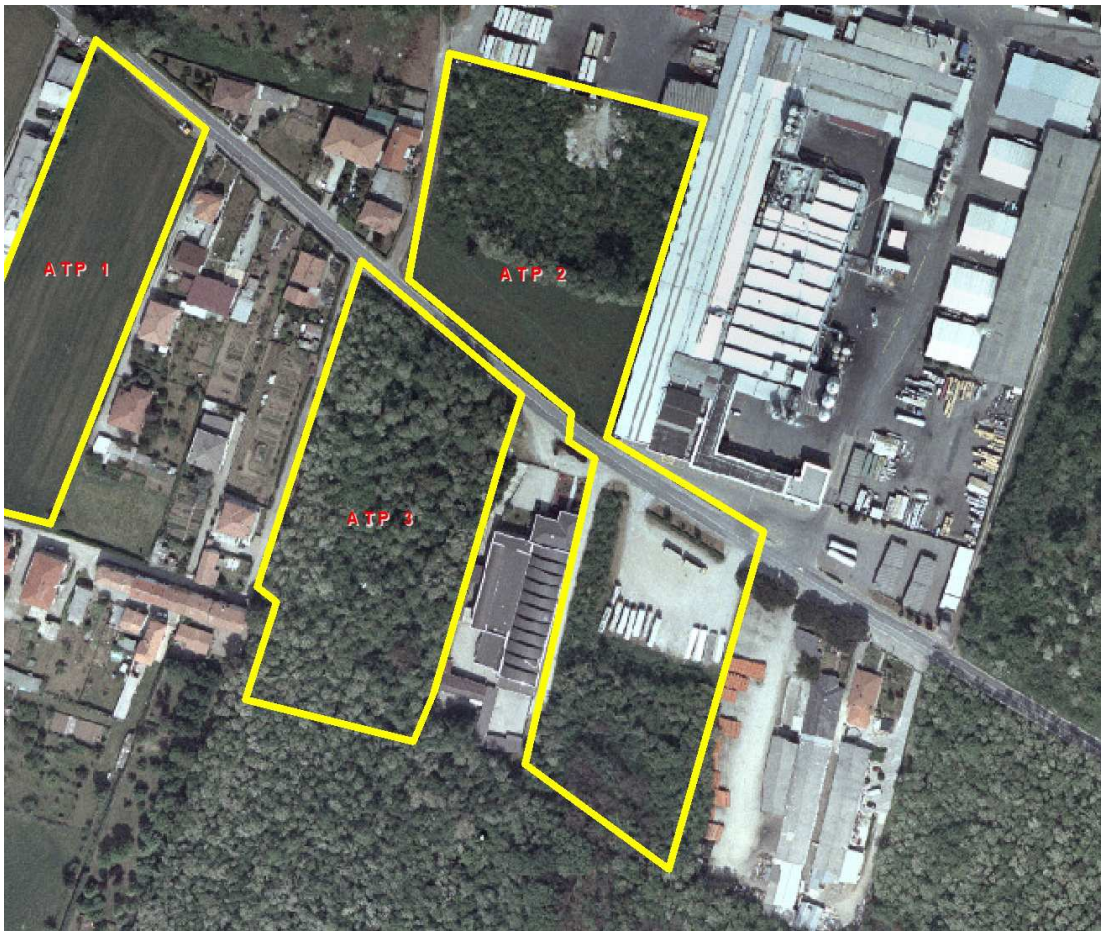


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

PARTE PRIMA:
Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

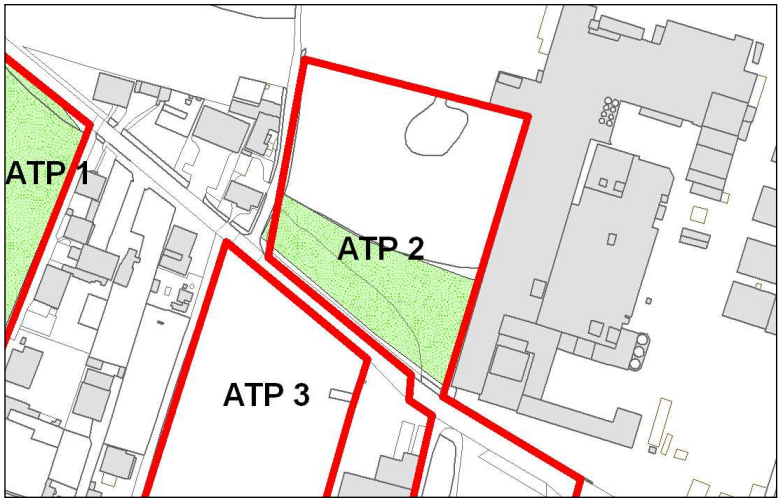
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale
L'ambito di trasformazione ATP 2 è inserito nel contesto della zona produttiva di via Milano ed interessa le aree confinanti con il complesso produttivo denominato "Industrie Generali", di cui il piano persegue la complessiva riqualificazione, sia insediativa che ambientale e paesaggistica.
La prima area, di un'are 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

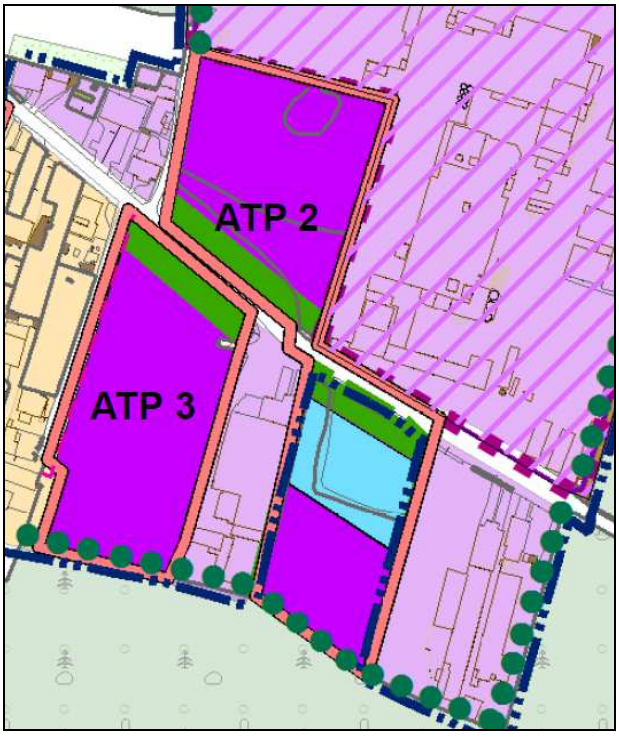
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

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:

- Area edificabile per il completamento dell'insediamento produttivo: 13.945 mq
- Area per la realizzazione delle fasce a verde di mitigazione: 2.640 mq
- 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%
- Hm = 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 ITs 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.

Ambito di Trasformazione ATP 3
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 3 è inserito nel contesto della zona produttiva di via Milano ed interessa un'are boscata che confina ad ovest con un nucleo residenziale costituito da singoli edifici di abitazione, con giardino.
Il comparto, è direttamente accessibile dalla strada provinciale con cui confina.

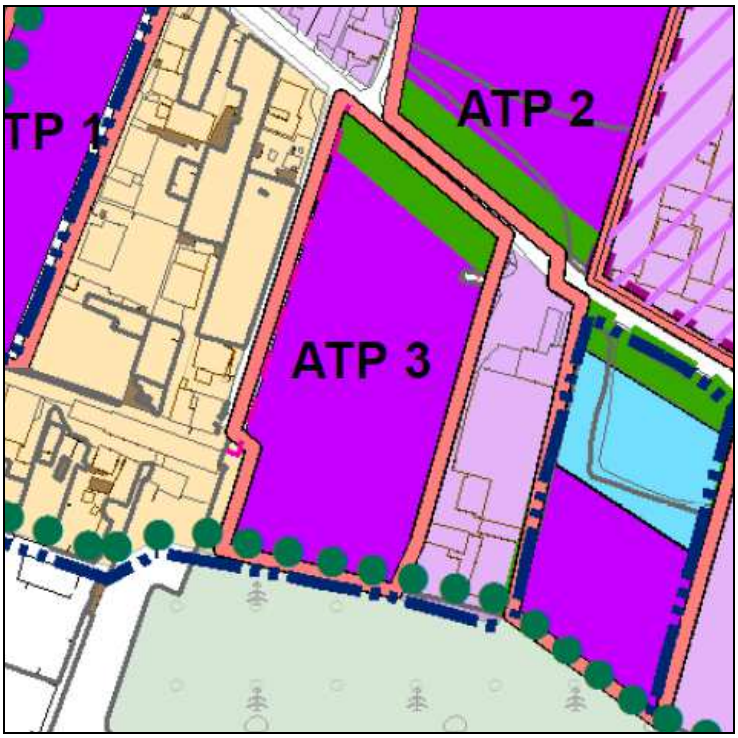
Dati di superficie
Superficie complessiva Ambito ATP 3: 11.750 mq

L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici boscata 11.750 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".

Pianificazione sovracomunale
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino.

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'edificazione nell'area di strutture destinate ad ospitare attività produttive dovrà garantire un'adeguata fascia di rispetto, non inferiore a 10 mt., attrezzata con alberature di alto-fusto sul lato est e sud a mitigazione degli impatti verso l'insediamento residenziale.

In caso di attuazione autonoma del comparto, al di fuori di un master-plan unitario con le altre aree libere presenti nel polo, la pianificazione attuativa dovrà perseguire le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi:

- Realizzazione di una fascia di mitigazione tra il nuovo insediamento produttivo e le aree residenziali confinanti
- Realizzazione della fascia di mitigazione paesaggistica lungo il fronte verso via Milano
- Cessione all'A.C.di un'area non inferiore al 20% della sup. territoriale complessiva
- Realizzare area a parcheggio secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi
- Allargamento stradale di Via Cascina Giambrea
- creare opportune fasce di vegetazione a filtro tra l'insediamento e le aree agricole circostanti

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 11.750 mq

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

- Area edificabile per il completamento dell'insediamento produttivo e per la realizzazione di parcheggi e servizi: 10.400 mq
- Fascia di mitigazione fronte via Milano : 1.350 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

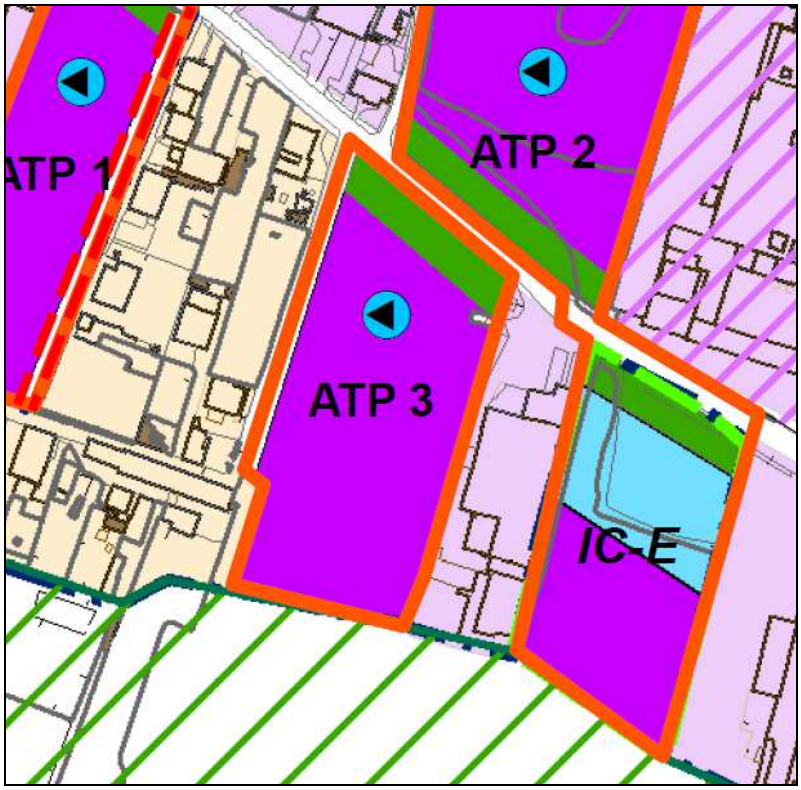
Cui si aggiunge la somma degli indici relativi ai meccanismi premiali in relazione ai requisiti di qualificazione ambientale ed energetica che il progetto urbanistico si impegna ad attuare mediante apposita convenzione.

- *R* c = 50%
- Hm = 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, 7,50 ml.

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

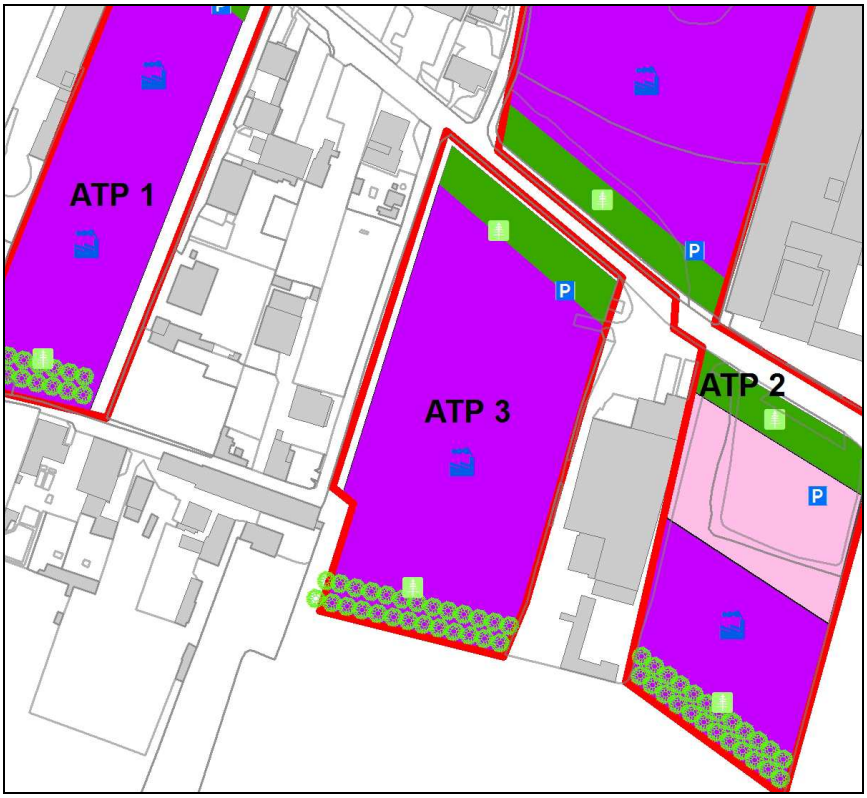
Modalità attuative
L'intervento, se limitato all'ambito ATP 3, dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario



Standard qualitativo
Dovranno essere cedute all'A.C., quale standard qualitativo, aree per una superficie non inferiore al 20% della S.t. funzionali agli obiettivi generali perseguiti dal PGT per le aree produttive, quali la rilocalizzazione di insediamenti produttivi esistenti in contesti non idonei, lo sviluppo del settore produttivo mediante la creazione di "incubatoi" per le imprese produttive, ecc…
All'interno dell'ambito dovranno inoltre essere attrezzate, cedute o asservite ad uso pubblico aree destinate a parcheggio pubblico nella misura minima stabilita dall'art. 38 del Piano delle Regole.

Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi per le nuove strutture produttive, secondo le indicazioni dell'art. 38 del Piano delle Regole e della presente scheda, che non verranno reperite potranno essere monetizzate.

Dovranno essere realizzati gli interventi di mitigazione ambientale di cui alle prescrizioni generali.
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.

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

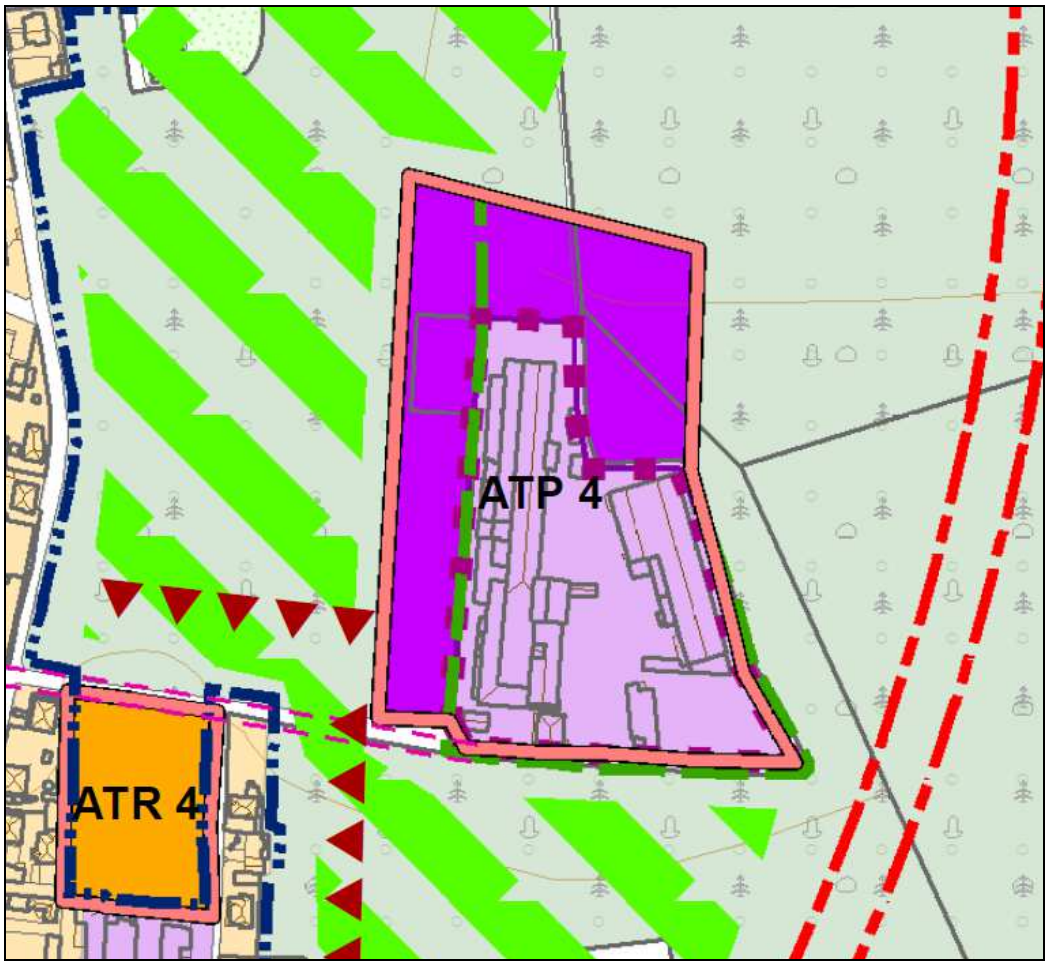
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale
L'ambito di trasformazione interessa l'ampliamento di un insediamento produttivo esistente, che oggi ricade in un'area boschiva, di competenza del PTC del Parco del Ticino, lungo la nuova viabilità di interesse sovracomunale.
L'area è interessata da 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.

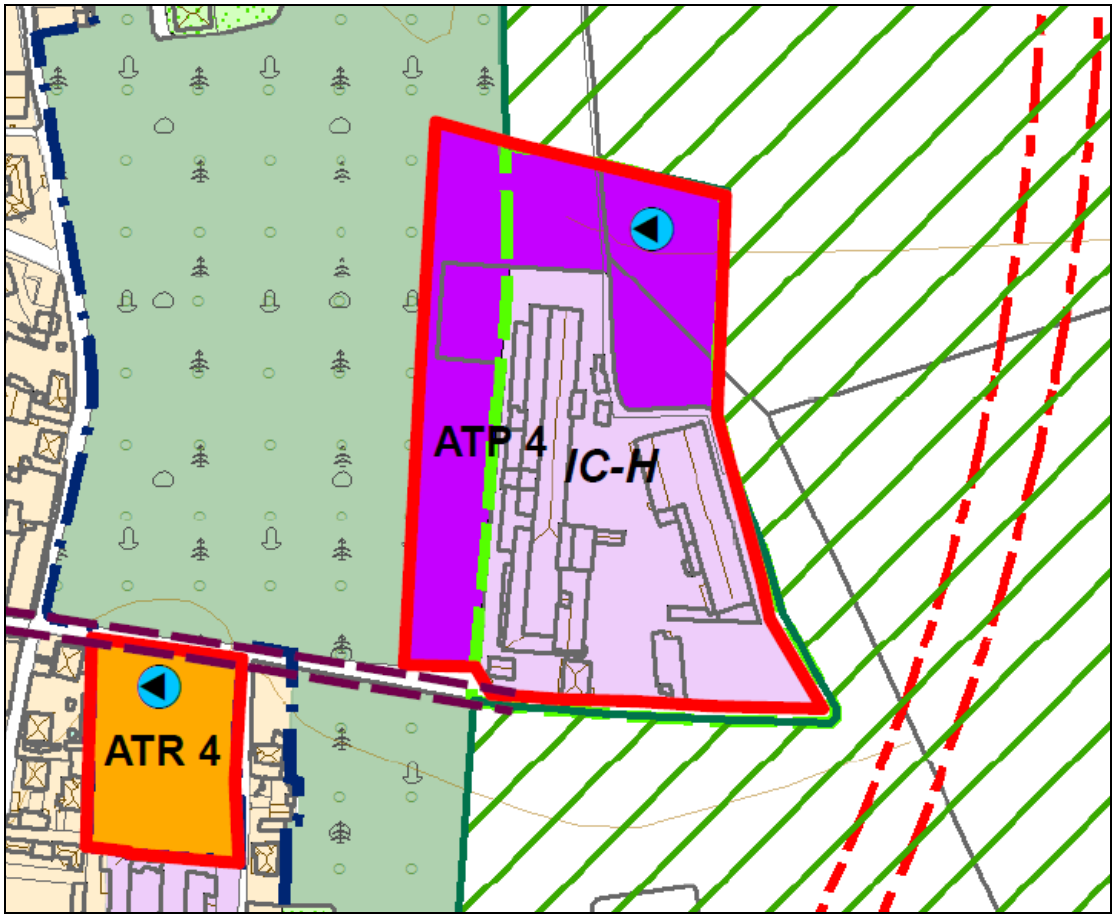
Parte dell'area è interessata da aree boscate, la loro trasformazione è subordinata al parere del Parco del Ticino, quale Ente Competente, ed alla realizzazione degli interventi di mitigazione e di compensazione previsti per le trasformazioni secondo le prescrizioni dell'ente forestale.

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%
- Hm = 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.

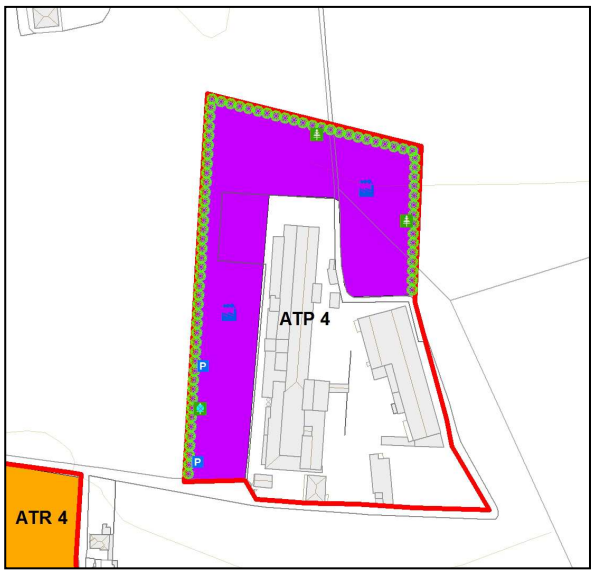
Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

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 riqualificate 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.

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

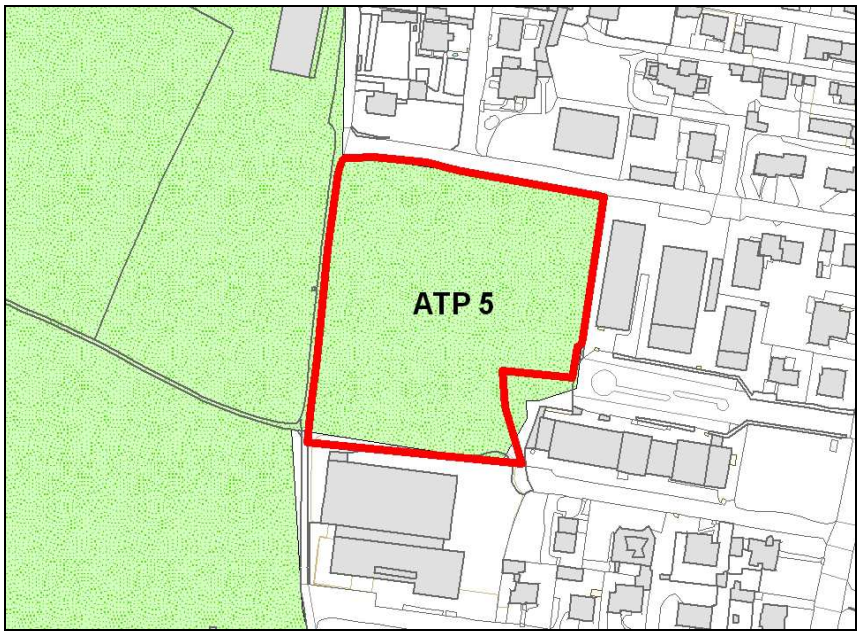
Inquadramento del contesto ambientale-territoriale
L'ambito di trasformazione è localizzato a confine con il comparto di insediamenti produttivi, di via Leonardo da Vinci, costituito da una parte di insediamenti esistenti ed una parte di previsione insediativi in fase di realizzazione. L'ambito ATP 5 costituisce un ampliamento del comparto in fase di attuazione.
L'area interessata è costituita da un appezzamento a prato di forma rettangolare chiuso su tree 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:

- 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
- 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.
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del nuovo insediamento.
- 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)

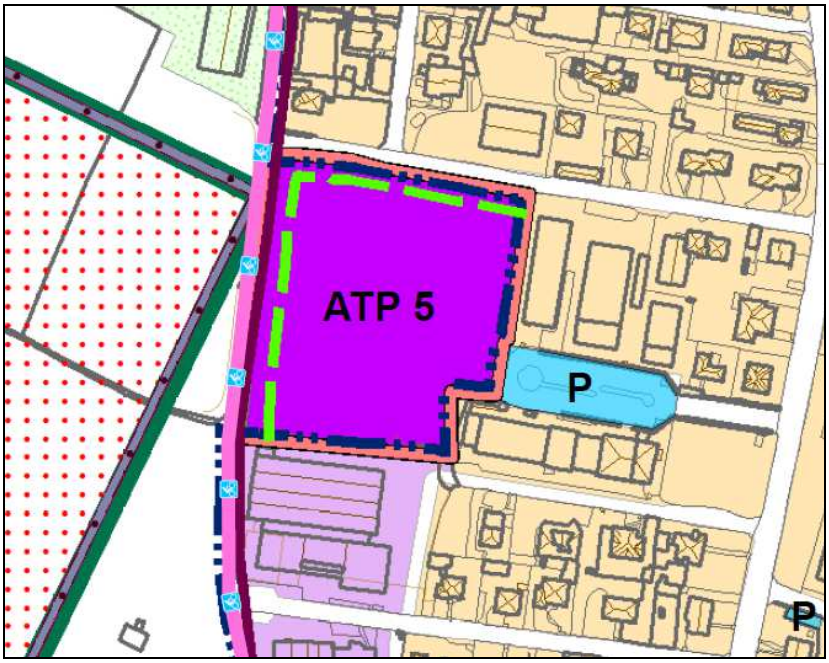
Capacità edificatoria
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

- 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%
- Hm = 15,00 ml.

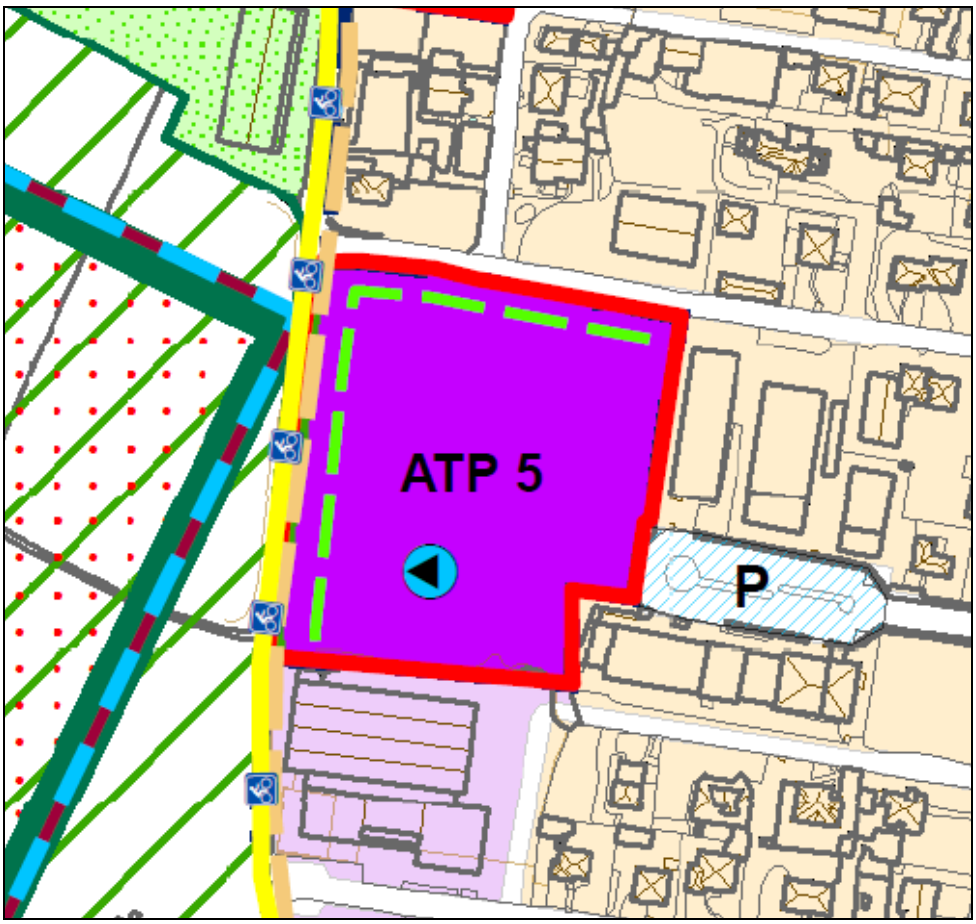
- Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
- Fascia a verde privato di rispetto tra i fabbricati e le aree a verde pubblico di via San Gervaso 10,00 ml.



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.

Ambito di Trasformazione ATP 6
Completamento zona industriale Agusta Cascina Costa



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

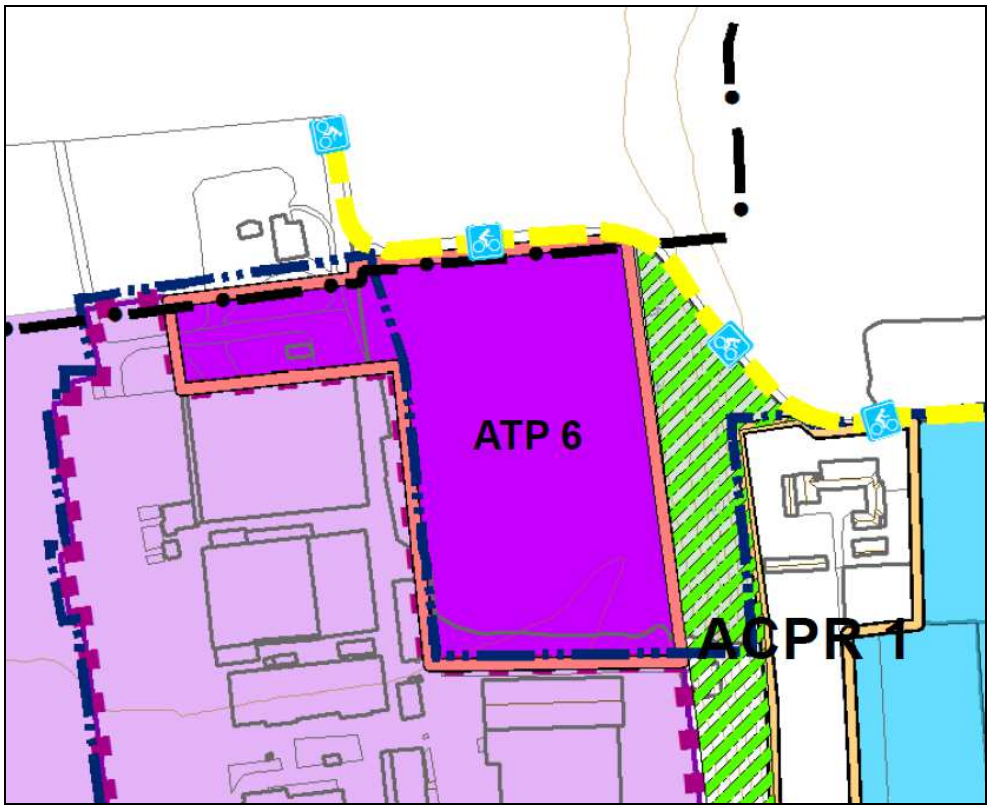
PARTE PRIMA:
Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

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

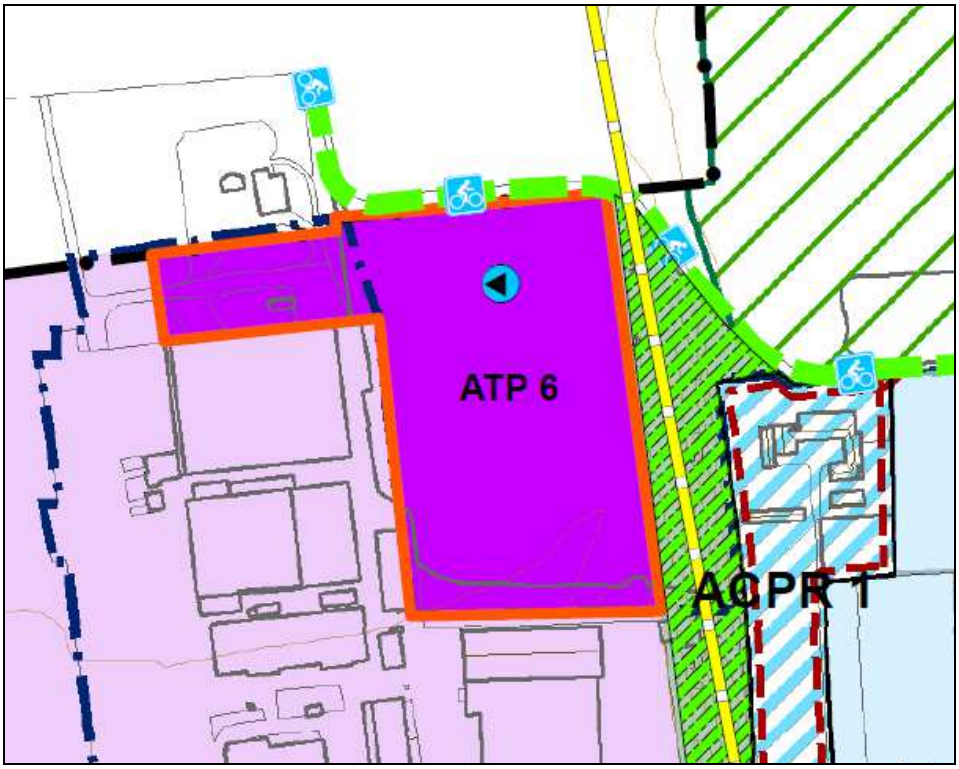
Capacità edificatoria
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0.50 mq/mq

- *R* c = 60%
- Hm = 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.

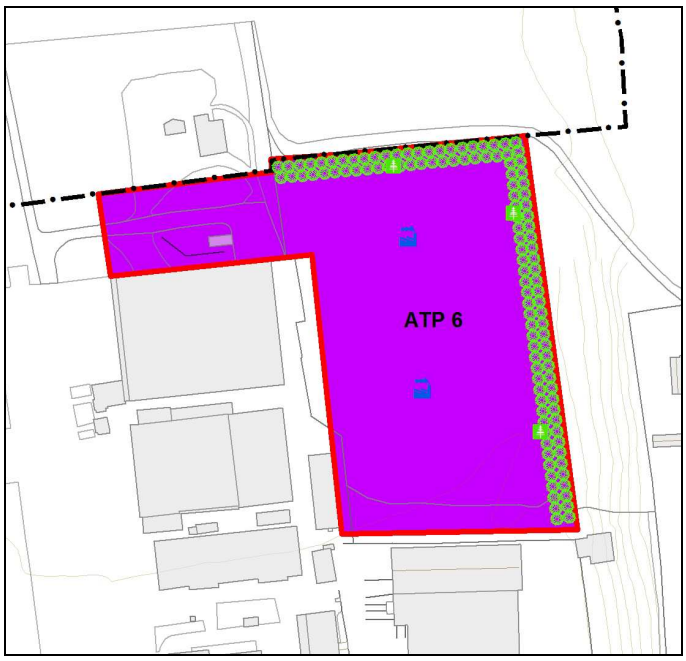


Modalità attuative
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

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 dell'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 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.

Ambito di Trasformazione ATP 7
Completamento zona industriale Agusta Cascina Costa

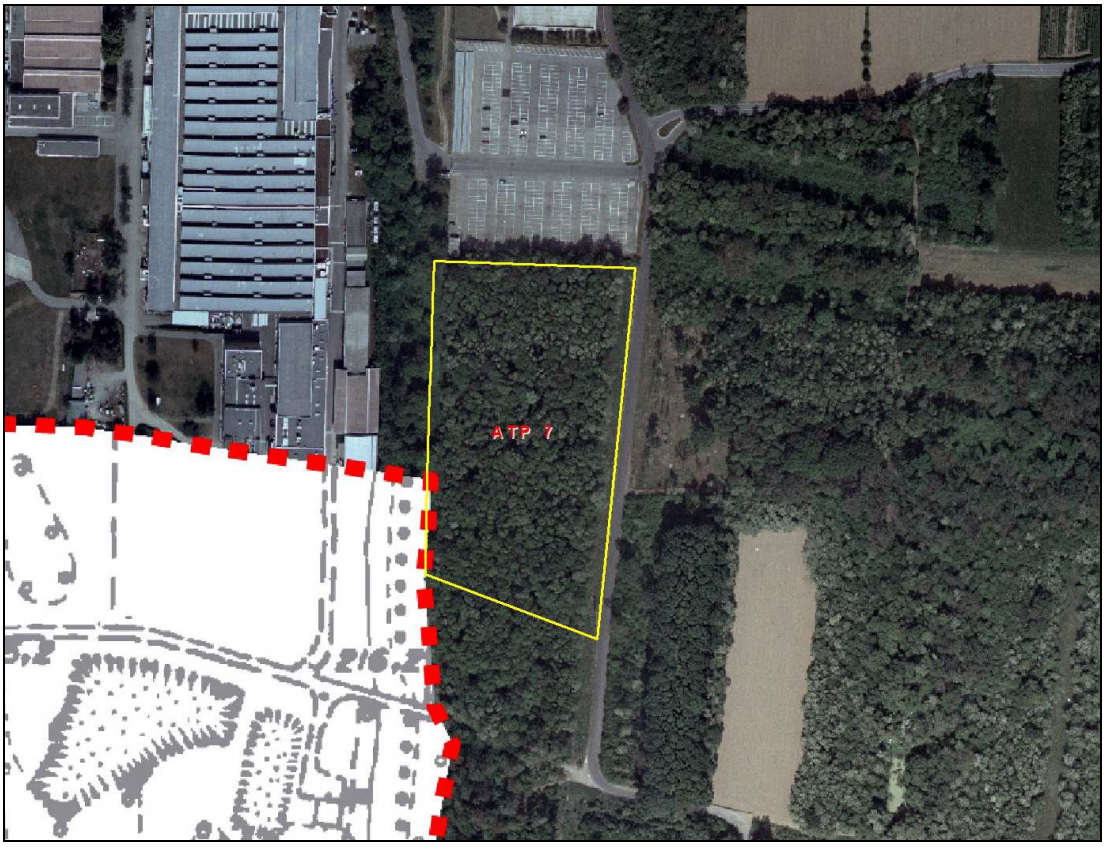


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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.

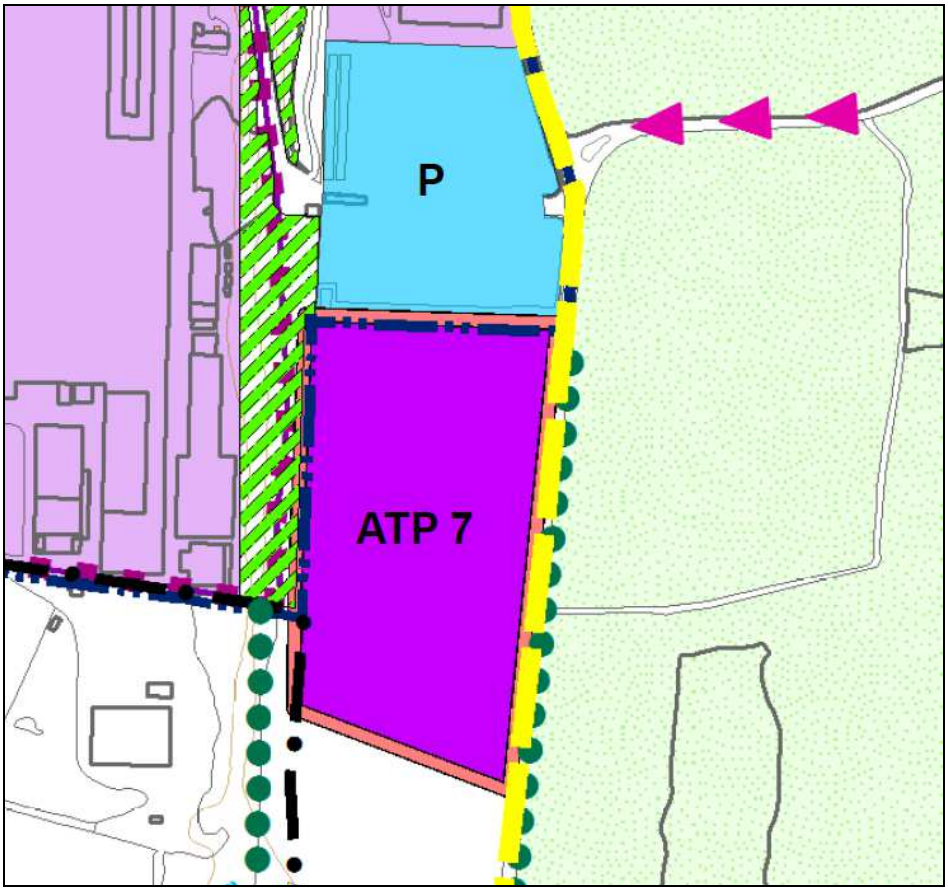
Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito 20.640 mq.

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

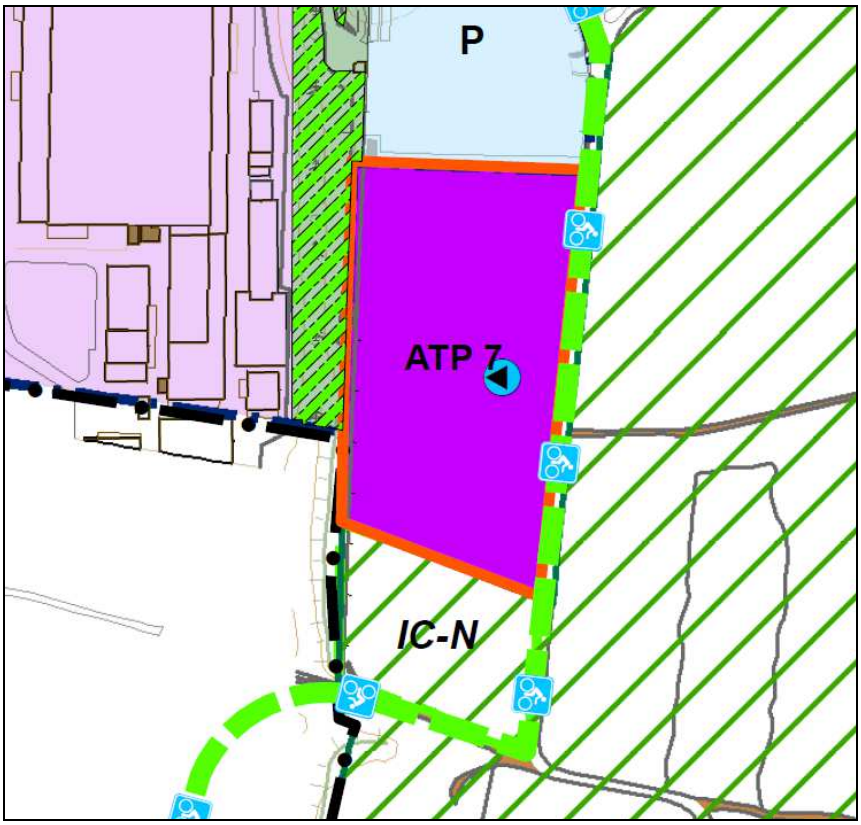
Capacità edificatoria
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

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

- *R* c = 50%
- Hm = 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.



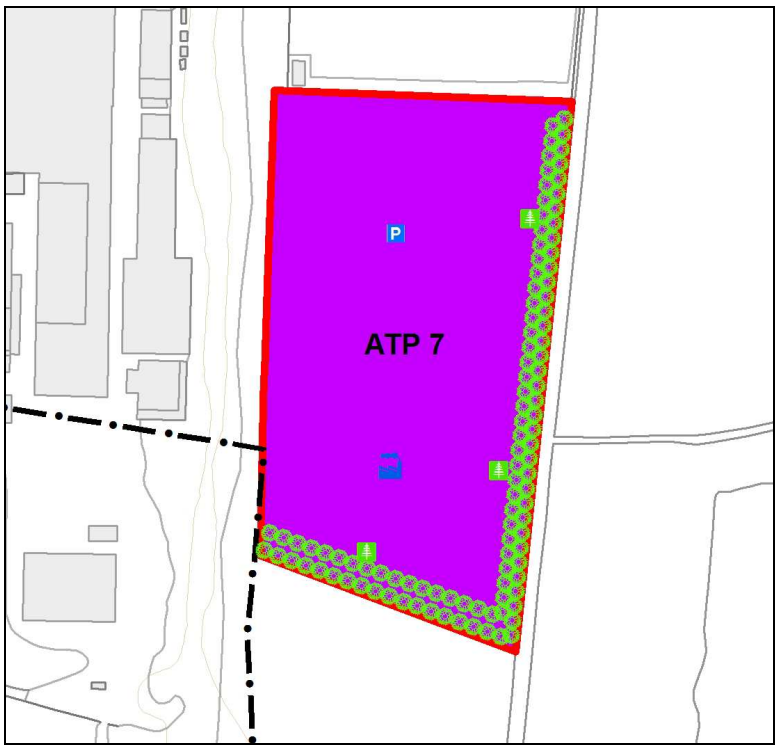
Modalità attuative
L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

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.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE - ATS 1
Centro sportivo e attrezzature logistiche ricettive connesse



Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

A Verghera, nella fascia a nord-est, in adiacenza al centro sportivo comunale, si trova un appezzamento di terreno di forma triangolare, delimitato sul lati dalla viabilità urbana (via Cascina Tangitt) e da una strada consorziale, mentre il terzo confina con il centro sportivo ed alcuni insediamenti residenziali di costruzione recente.

L'area si trova all'incrocio tra la via Cascina Tangitt e la nuova circonvallazione urbana.

L'area è individuata nel vigente PRG quale zona per servizi pubblici e attrezzature pubbliche di progetto destinata ad attrezzature sportive, verde pubblico e parcheggi.

L'area interessata è oggi prevalentemente a prato con la presenza di una fascia boscata che dal margine est, lungo la strada campestre, si sviluppa con alcuni appezzamenti boschivi verso il margine urbano.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito: 32.740 mq

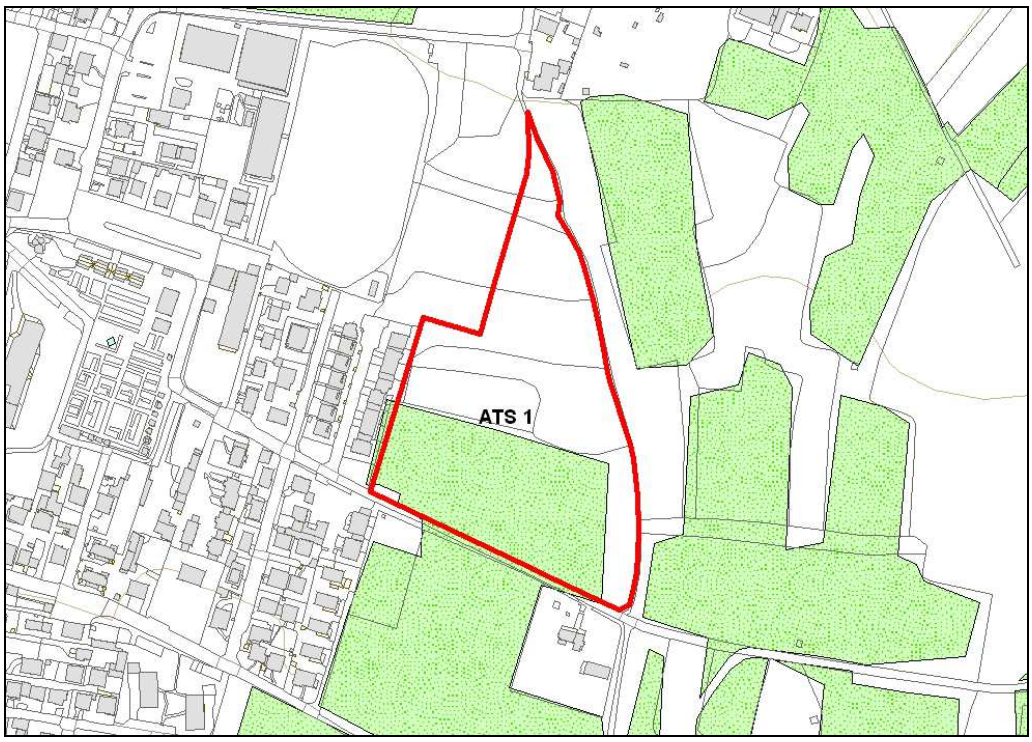
L'area risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato 21.128 mq
- Superfici boscata 11.612 mq

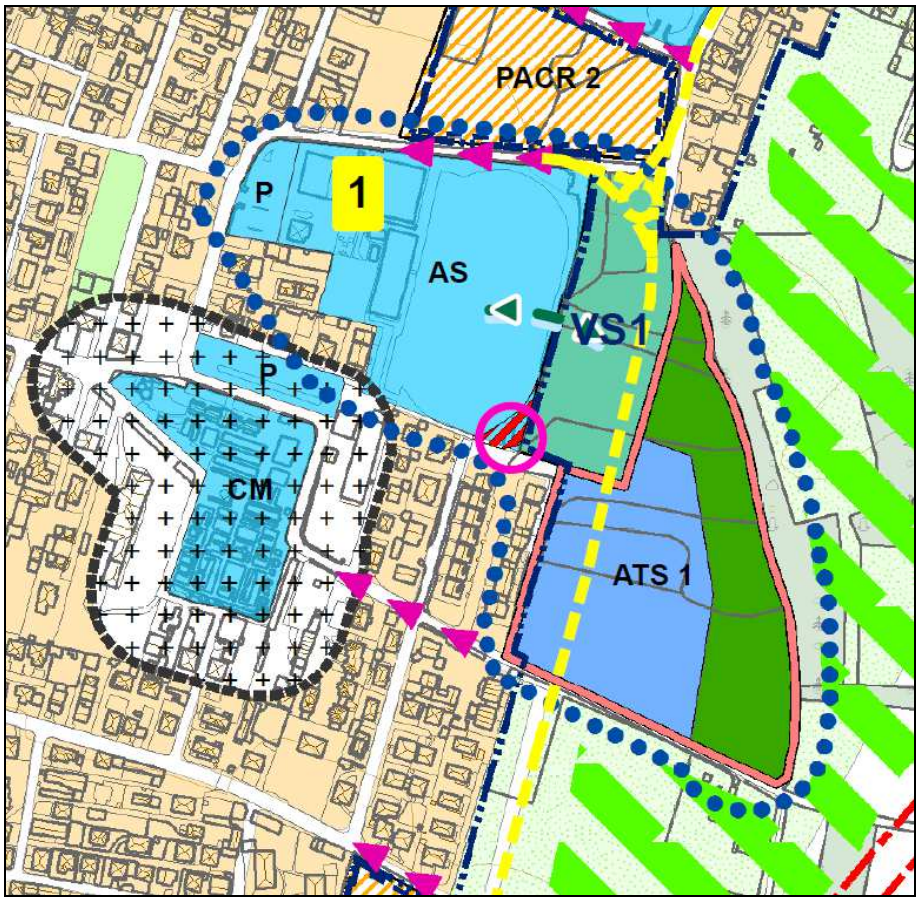
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

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 13.900 mq.
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



Obiettivi generali e d’intervento
Il PGT promuove la realizzazione di un centro sportivo di iniziativa privata, integrato con strutture di natura ricettiva.
La nuova struttura sarà servita, oltre che da via Cascina Tangitt, dalla nuova circonvallazione il cui tratto terminale potrà essere realizzato quale standard qualitativo dell’intervento.
Le strutture di servizio, di interesse pubblico o collettivo (ad es. parcheggi, pubblici esercizi, ecc..), dovranno essere localizzate nella parte ovest dell’area, in prossimità della circonvallazione urbana, e progettate per garantire un’adeguata integrazione funzionale e di servizio con il centro sportivo pubblico.
Le strutture del centro sportivo, ed in particolare gli edifici destinati alle funzioni ricettive, dovranno essere collocati nelle aree libere verso il confine ovest dell’area.
Verso la zona est dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato, con possibilità di fruizione ma priva di edifici e strutture destinate alle attività, con la conservazione e la riqualificazione della fascia boscata a margine della strada consortile.
La dimensione e la conformazione delle infrastrutture e delle attrezzature previste saranno determinate da un progetto unitario esteso all’intera area di intervento, che definisca le modalità e gli eventuali lotti di attuazione, garantendo comunque la realizzazione unitaria delle infrastrutture di interesse pubblico, viabilità e i parcheggi, nonché delle fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica



Capacità edificatoria
Sono ammesse le destinazioni relative a:

- attrezzature sportive con relativi servizi integrati
- attività ricettive

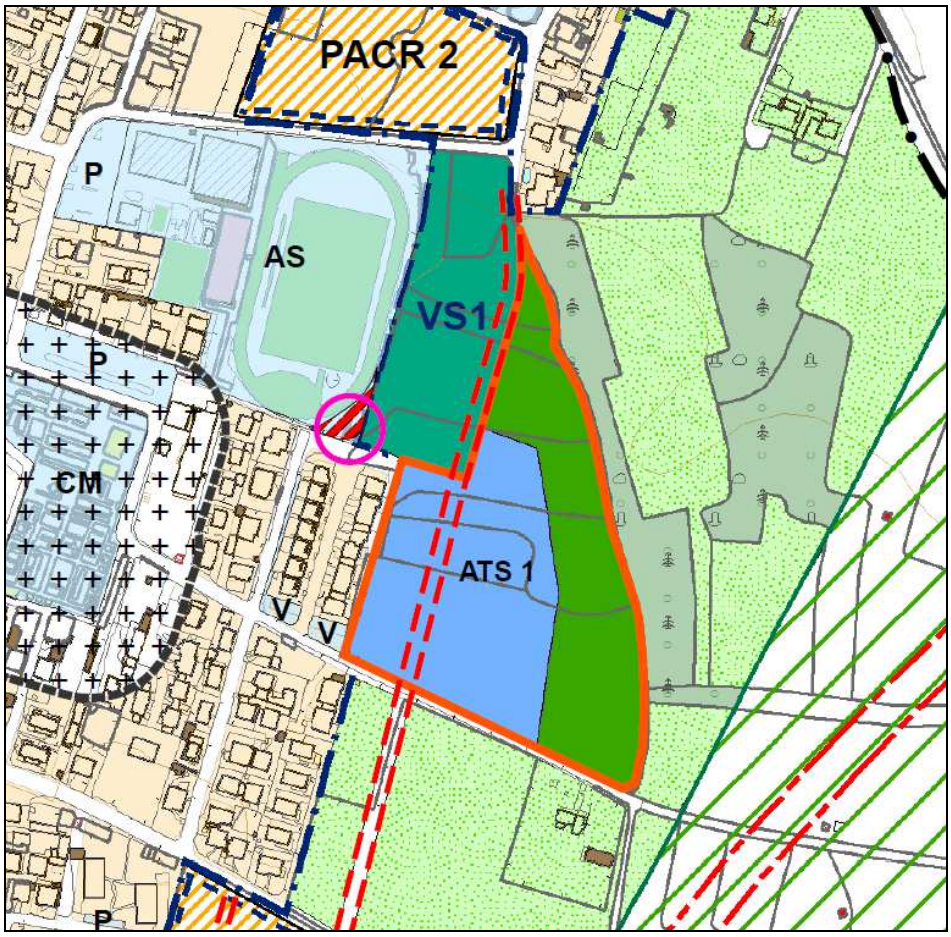
La capacità edificatoria attribuita alle aree ATS 1 è così determinato:

- attrezzature sportive con relativi servizi integrati ITs di base = 0,15 mq/mq
- attività ricettive ITs di base = 0,05 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) ed alle aree da conservare a verde, sia verde alberato fruibile che fascia boschiva di mitigazione ambientale lungo il margine est.

Modalità attuative
L'intervento di iniziativa privata dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Standard qualitativo
Dovranno essere realizzate ad attrezzata aree a parcheggio nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, localizzate in posizione adeguata e opportunamente integrate con le aree di servizi del centro sportivo pubblico, sia sotto il profilo della sistemazione urbana, degli elementi di arredo, che delle possibilità di utilizzo.
Dovrà essere realizzata la viabilità relativa alla circonvallazione urbana nel tratto interno al comparto
Dovranno essere realizzati gli interventi di mitigazione ambientale di cui al punto successivo.



Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'intervento prevede il mantenimento di un'area a verde di mitigazione ambientale, con una fascia alberata con doppio filare di alberi lungo il margine est, eventuali recinzioni dovranno essere realizzate al limite interno di tale fascia.
Dovranno essere conservate a verde alberato, fruibili ma prive di edifici e di strutture, le aree come individuate nello schema sopra riportato.

Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente piantumate

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. A questo scopo occorrerà realizzare una fascia boscata di transizione verso est

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - ATR									
Ambiti	**Destinazione area**	**Superficie edificabile (mq)**	**Superficie Aree servizi (mq)**	**Superficie Totale (mq)**	**Its mq/mq**	**Itd mq/mq**	**Slp Its mq**	**Slp Itd mq**	**Slp Totale mq**
ATR 1.1	Area edificabile	16,402.0			0.10		1,640.20		1,640.20
	Aree destinate alla mobilità - creazione pista ciclabile		1,763.0		0.10		176.30		176.30
	Totale Ambito			**18,165.0**			**1,816.50**		**1,816.50**
ATR 1.2	Area edificabile	9,817.0			0.10		981.70		981.70
	Aree destinate alla mobilità - creazione pista ciclabile		1,323.0		0.10		132.30		132.30
	Totale Ambito			**11,140.0**			**1,114.00**		**1,114.00**
ATR 1.3	Area edificabile	4,448.0			0.10		444.80		444.80
	Aree destinate alla mobilità - creazione pista ciclabile		352.0		0.10		35.20		35.20
	Totale Ambito			**4,800.0**			**480.00**		**480.00**
ATR 1.4	Area edificabile	8,850.0			0.10		885.00		885.00
	Aree destinate alla mobilità - creazione pista ciclabile		670.0		0.10		67.00		67.00
	Totale Ambito			**9,520.0**			**952.00**		**952.00**
ATR 1.5	Area edificabile	2,620.0		**2,620.0**	0.10		262.00		**262.00**
ATR 2	Area edificabile	11,200.00			0.30		3,360.00		3,360.00
	Aree destinate alla mobilità		5,180.00		0.30		1,554.00		1,554.00
	Totale Ambito			**16,380.0**			**4,914.00**		**4,914.00**
ATR 3	Area edificabile	3,860.00		**3,860.00**	0.15	0.20	579.00	772.00	1,351.00
ATR 4	Area edificabile	5,560.00		**5,560.00**	0.15	0.20	834.00	1,112.00	1,946.00
ATR 5	Area edificabile	8,300.00		**8,300.00**	0.15	0.20	1,245.00	1,660.00	2,905.00
ATR 6	Area edificabile	10,030.00		**10,030.00**	0.15	0.20	1,504.50	2,006.00	3,510.50
ATR 7.1	Area edificabile	14,650.00		**14,650.00**	0.30		4,395.00	-	4,395.00
ATR 7.2	Area edificabile	11,540.00			0.30		3,462.00	-	3,462.00
	Area verde di mitigazione		1,100.00		0.30		330.00		330.00
	Totale Ambito			**12,640.0**			**3,792.00**		**3,792.00**
	TOTALE	**107,277.00**	**10,388.00**	**117,665.0**			**21,888.00**	**5,550.00**	**27,438.00**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - ATP									
Ambiti	**Tipologia**	**Superficie edificabile (mq)**	**Superficie Aree servizi (mq)**	**Superficie Totale (mq)**	**Its mq/mq**	**Itcp mq/mq**	**Slp Its mq**	**Slp Itcp mq**	**Slp TOT mq**
ATP 1	Area edificabile	7,380.00			0.50		3,690.00		3,690.00
	Area verde di mitigazione - Viabilità		1,920.00		0.50		960.00		960.00
	Totale Ambito			**9,300.00**			**4,650.00**		**4,650.00**
ATP 2	Area edificabile	13,945.00			0.50		6,972.50		6,972.50
	Ara in cessione - Servizi polo produttivo		3,130.00		0.50		1,565.00		1,565.00
	Area verde di mitigazione		2,640.00		0.50		1,320.00		1,320.00
	Totale Ambito			**19,715.00**			**9,857.50**		**9,857.50**
ATP 3	Area edificabile	10,400.00			0.50		5,200.00		5,200.00
	Area verde di mitigazione		1,350.00		0.50		675.00		675.00
	Totale Ambito			**11,750.00**			**5,875.00**		**5,875.00**
ATP 4	Area edificabile	15,100.00			0.50		7550		7550
	Area insed. produttivo. esistente		17,030.00				-		0
	Totale Ambito			**32,130.00**			**7550**		**7550**
ATP 5	Area edificabile	14,865.0			0.50		7432.5		7432.5
	Area verde di mitigazione		675.0		0.50		0		0
	Totale Ambito			**15,540.0**			7432.50		**7,432.50**
ATP 6	Area edificabile	28,655.00		**28,655.00**	0.50		14,327.50		**14,327.50**
	TOTALE	**90,345.00**	**26,745.00**	**117,090.00**					**49,692.50**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI DIREZIONALI - ATP					
Ambiti	**Tipologia**	**Superficie area (mq)**	**Its mq/mq**	**Slp Its mq**	**Slp TOT mq**
ATP 7	Area edificabile	20,640.00	0.50	10,320.00	**10,320.00**
	TOTALE	**20,640.00**			**10,320.00**