COMUNE DI

# SAMARATE

(Provincia di Varese)

# P.G.T.

# PIANO DELLE REGOLE

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

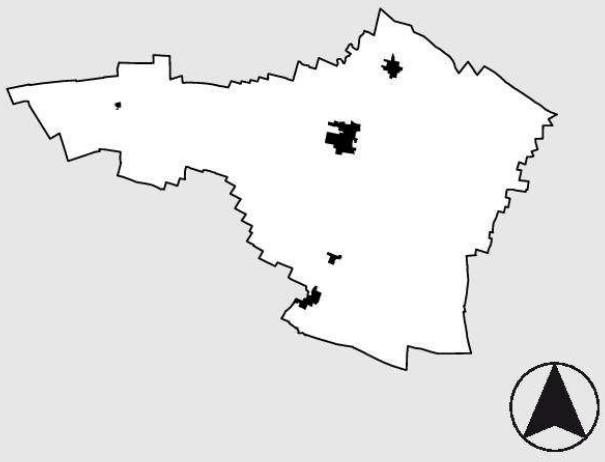
Collaboratori estensori del Piano:
Arch. Rosa Cassanelli

Responsabile del procedimento:
Arch. Angelo Romeo

Adottato ...../...../.....

Parere di compatibilità P.T.C.P
...../...../.....

Approvato ...../...../.....



## Schede ambiti di completamento ACR

DATA: DICEMBRE 2012

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

TAVOLA :

**PR**

**AMBITI DI COMPLETAMENTO**


| | | |
|---|---|---|
| **ACR 1** | Completamento residenziale Via E.Ferrario | pag. 4 |
| **ACR 2** | Completamento residenziale Via Zara | pag. 7 |
| **ACR 3** | Completamento residenziale Via San Giovanni Bosco | pag. 10 |
| **ACR 4** | Completamento residenziale Via Roma- Via Padre Massimiliano Kolbe | pag. 13 |
| **ACR 5** | Completamento residenziale Via Padre Massimiliano Kolbe | pag. 16 |
| **ACR 6** | Completamento residenziale Via Monte Golico | pag. 19 |
| **ACR 7** | Completamento residenziale Via Isonzo | pag. 22 |
| **ACR 8** | Completamento residenziale Via Genova – Via XXV Aprile | pag. 25 |
| **ACR 9** | Completamento residenziale Via Genova – Via XXV Aprile | pag. 28 |
| **ACR 10** | Completamento residenziale Via Bellini | pag. 31 |
| **ACR 11** | Completamento residenziale Via Novara | pag. 34 |
| **ACR 12** | Completamento residenziale Via Novara | pag. 37 |
| **ACR 13** | Completamento residenziale Via Adriatico – Via Varese | pag. 40 |
| **ACR 14** | Completamento residenziale Via S.Antonio | pag. 43 |
| **ACC 1** | Completamento commerciale Via Padre Massimiliano Kolbe | pag. 45 |
| **AR 1** | Area produttiva dismessa – Ruote Marchesini Fonderia | pag. 48 |
| **AR 2** | Area produttiva dismessa | pag.52 |
| **AR 3** | Area produttiva dismessa – Cattorini Via Torino | pag.55 |
| **AR 4** | Area produttiva dismessa – San Pietro via Verdi | pag.59 |
| **VP 1** | Area attrezzata di fruizione Parco agricolo fluviale | pag.63 |
| **VP 2** | Area attrezzata per manifestazioni | pag.68 |
| **VS 1** | Area a verde attrezzato per attività sportive | pag.71 |

# Ambito di completamento ACR1
# Completamento residenziale di via E. Ferrario

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

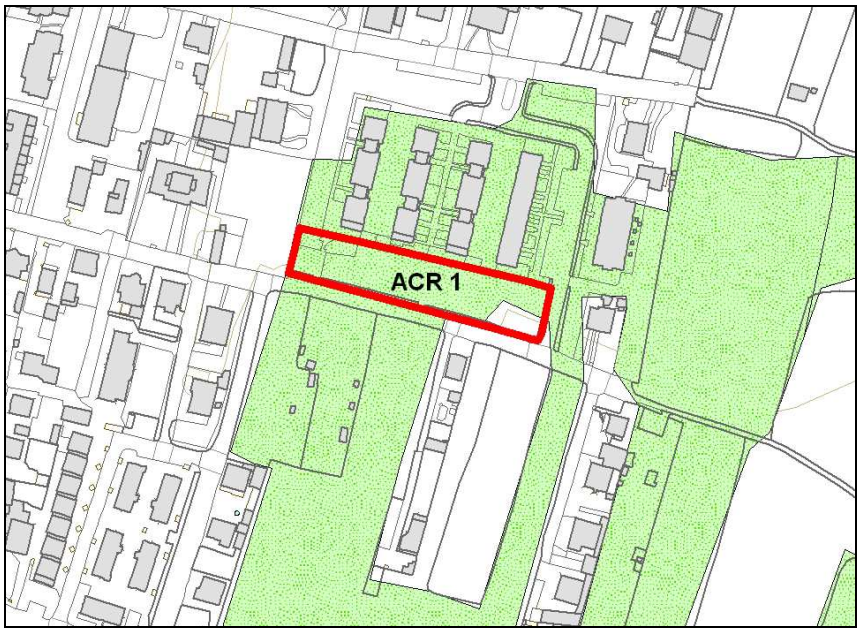
**PARTE PRIMA:**
**Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa**

*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'ambito di completamento in frazione di Verghera, è localizzato tra via Ercole Ferrario ed il complesso residenziale a disegno unitario di recente realizzazione connotato da villette a schiera e bifamigliari.
L'area interessata, libera da edificazioni, contornata sui quattro lati dalla viabilità e dagli insediamenti esistenti rappresenta il naturale completamento del comparto residenziale

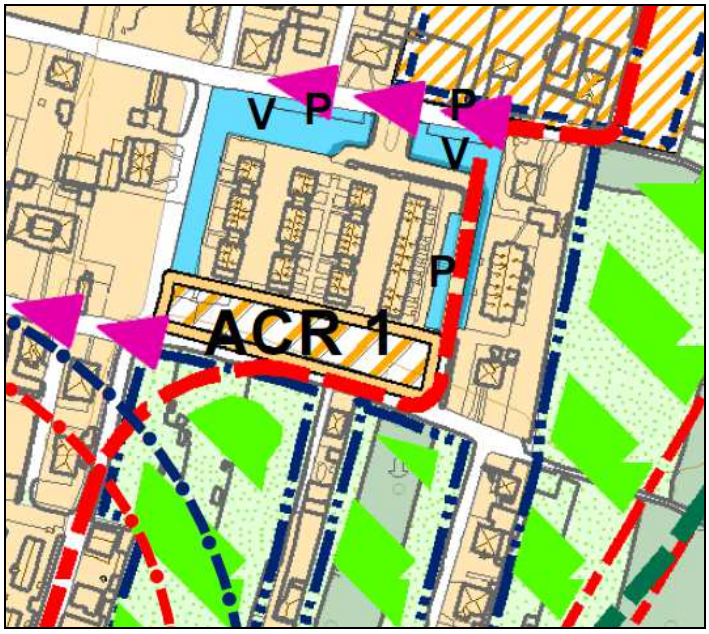
*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 2.890 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 2.890 mq

*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 quasi interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile) per complessivi 2.590 mq.




**PARTE SECONDA: prescrizioni ed indirizzi di progetto**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

L'ambito è volto al completamento residenziale ed infrastrutturale secondo un disegno morfologico e tipologico coerente con il comparto insediativo confinante a nord. .

L'attuazione dell'intervento è inoltre finalizzata al completamento della viabilità della zona, attraverso la realizzazione del tratto di viabilità urbana di miglioramento della connessione tra via Eercole Ferrario e via Giosuè Borsi con l'adeguamento del tratto terminale della stessa in connessione alla viabilità prevista nel Piano di Lottizzazione di via Monteberico, che concorre alla realizzazione della circonvallazione urbana.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**

Superficie totale dell'Ambito 2.890 mq.

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

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

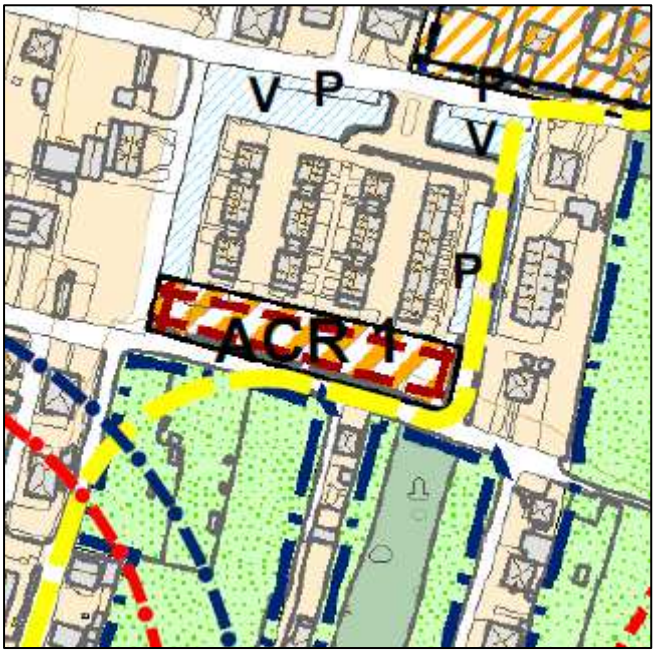
*Capacità edificatoria*
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

- 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 C 2.3 "Aree di perequazione" – destinate alla realizzazione di nuovi servizi, come disciplinate dal Piano dei Servizi, da attuare mediante acquisizione con meccanismo di perequazione diffusa.

Gli altri parametri edilizi che regolano l'intervento saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto circostante




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

*Viabilità e mobilità*
Il Piano attuativo dovrà progettare e realizzare gli interventi di adeguamento della viabilità relativi al collegamento tra via Ercole Ferrario e via Giosuè Borsi fino al tronco di viabilità del PL di via Montenero, l'adeguamento della viabilità esistente ed i nuovi tratti dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni tipologiche e dimensionali del PUT.

*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 del Piano dei Servizi.
Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata
E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione del tratto di viabilità urbana volta al miglioramento della connessione tra via Eercole Ferrario e via Giosuè Borsi con l'adeguamento del tratto terminale della stessa in connessione alla viabilità prevista nel Piano di Lottizzazione di via Montenero, che concorre alla realizzazione della circonvallazione urbana

# Ambito di completamento ACR 2
# Completamento residenziale di via Zara

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

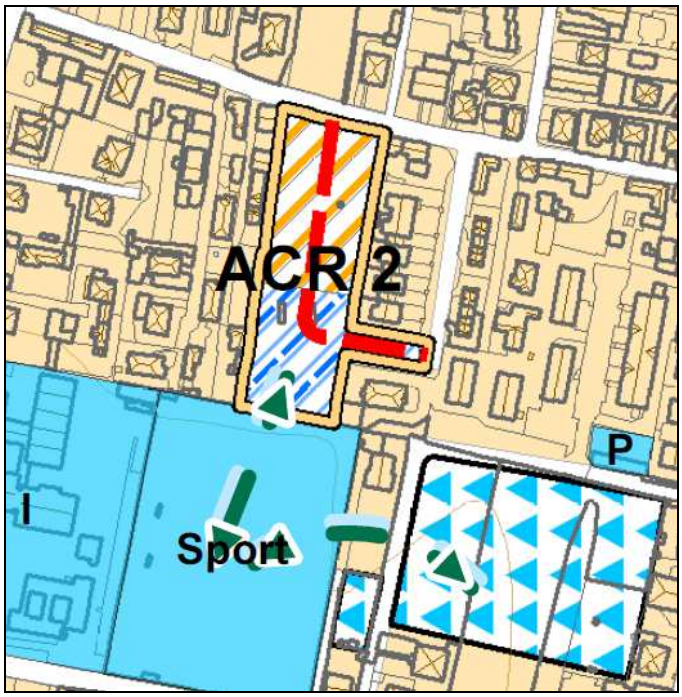
**PARTE PRIMA:**
**Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa**

*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'ambito di completamento è localizzato nel nucleo abitato di Samarate, ed occupa un'area libera che confina a Nord con via Zara, ad Est ed Ovest con insediamenti residenziali, mentre il lato Sud confina con il campo sportivo legato alla struttura scolastica di Via Borsi Giosuè.
L'area interessata non presenta edificazioni ed è costituita da una vasta porzione a prato.
Il comparto, risulta direttamente collegato alla viabilità esistente da via Zara e costituisce il completamento del comparto residenziale esistente.

*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 6.400 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato conm presenza di alcuni alberi isolati 6.400 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: prescrizioni ed indirizzi di progetto**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Obiettivo dell'intervento è il completamento del comparto di natura residenziale di via Zara, contestualmente alla realizzazione delle strutture di servizio, in particolare parcheggi, di sviluppo della struttura sportiva connessa al complesso scolastico di via Borsi.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie totale dell'Ambito 6.400 mq.

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:
- Area e servizi, parcheggio e completamento viabilità di quartiere 2.930 mq
- Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale 3.470 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 (relativo all'ambito )

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a viabilità interna al comparto e aree a servizi pubblici in ampliamento della struttura sportiva integrata al plesso scolastico.

Gli altri parametri edilizi che regolano l'intervento saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto urbano circostante

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

*Viabilità e mobilità*

Il Piano attuativo dovrà progettare e realizzare gli interventi relativi alla realizzazione di un tratto di viabilità di quartiere di prosecuzione della via Zara per la costituzione di un anello al servizio della struttura sportiva e dei nuovi insediamenti .

*Standard qualitativo*

Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, individuate all'interno del comparto, destinate alla viabilità ed alle strutture di servizio, in particolare parcheggi, di sviluppo della struttura sportiva connessa al complesso scolastico di via Borsi.

E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione del tratto di viabilità di quartiere, prosecuzione di via Zara, strada a fondo cieco, quale anello di circolazione al servizio del plesso scolastico e degli insediamenti esistenti e di nuova previsione.

# Ambito di Completamento ACR 3
# Completamento residenziale di via San Giovanni Bosco

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 completamento è localizzato nel nucleo abitato di Samarate, in prossimità del centro storico, ed occupa un'area libera da edificazioni di forma irregolare. Confina a Nord con via S. Protaso, con insediamenti residenziali caratterizzati dalla presenza di alcune alberature, mentre il lato Nord-Est coincide con il limite Sud del Nucleo storico della frazione di Samarate. A Sud confina con degli insediamenti residenziali e ad Est con la via S. Giovanni Bosco.
L'area interessata non presenta edificazioni ed è mantenuta a prato. Il comparto, risulta direttamente collegato alla viabilità esistente sia da via S.Gio0vanni Bosco che da via S.Protaso e costituisce il completamento del comparto residenziale esistente.

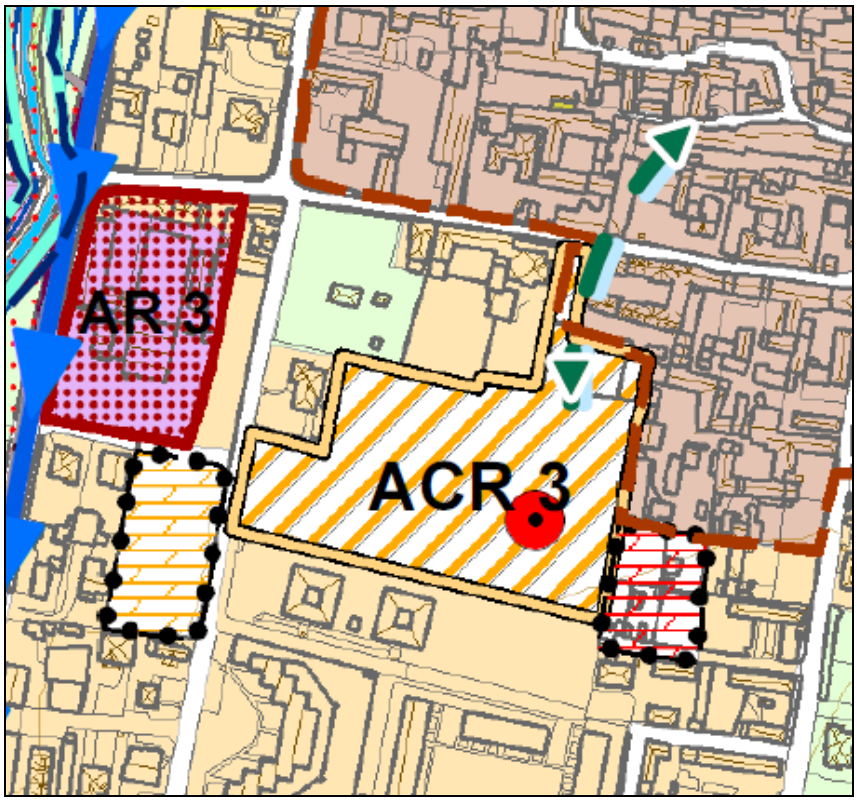
*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 13.250 mq.

L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 13.250 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 vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune – Verde pubblico".

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
L'ambito è situato in prossimità del centro storico di Samarate, di cui il Piano persegue contestualmente al completamento insediativo, una miglio re dotazione di servizi e dotazioni interventi funzionali alla migliore accessibilità e riqualificazione del tessuto insediativo storico, e della polarità urbana rappresentata dal nucleo storico di Samarate.
Il PGT prevede per tale area, attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, la cessione di quota-parte non inferiore al 40 % della superficie destinata alla realizzazione di attrezzature e servizi di carattere collettivo (secondo indicazioni del piano dei Servizi), ed il completamento insediativo mediante la concentrazione della capacità edificatoria sulla restante parte del comparto.
Gli interventi previsti nell'ambito di completamento dovranno inoltre essere finalizzati a migliorare la viabilità al servizio del centro storico, anche attraverso l'eventuale creazione di un collegamento interno all'ambito tra via San Protaso e via S. Giovanni Bosco che consenta un'adeguata fruizione dei parcheggi di prossimità previsti e riduca il traffico che interessa gli assi urbani del centro storico.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie totale dell'Ambito 13.350 mq.

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:
- Area in cessione per la realizzazione di servizi (40% sup. tot.) 5.340 mq
- Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale 8.010 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 ITs di base prevede, attraverso la perequazione di comparto, la concentrazione della capacità edificatoria, secondo un disegno insediativo da definire in sede di pianificazione attuativa e la cessione di un'area non inferiore al 40% della superficie territoriale, localizzata secondo le indicazioni contenute nel piano dei Servizi, funzionali alla creazione di polarità urbane e attrezzature di interesse comune per migliorare l'accessibilità e favorire la riqualificazione del centro storico e delle aree centrali, in base ad una pianificazione complessiva dell'area concordato con l'A.C. che definisca la localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche/collettive e la nuova viabilità..

I parametri edilizi saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto circostante

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

*Viabilità e mobilità*
Dovranno essere progettati e realizzati interventi volti a migliorare la mobilità del centro storico, anche attraverso l'eventuale creazione di un collegamento interno all'ambito tra via San Protaso e via S. Giovanni Bosco, che consenta un'adeguata fruizione dei parcheggi di prossimità previsti nell'ambito e riduca il traffico che interessa gli assi urbani del centro storico.

*Standard qualitativo*
Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, previste in misura non inferiore al 40% della s.t., all'interno del comparto, destinate alla viabilità ed alle strutture di servizio, in particolare parcheggi di prossimità per il centro storico.
E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione degli interventi di viabilità al servizio dei nuovi insediamenti e delle attrezzature pubbliche, compresa l'eventuale creazione di un collegamento interno all'ambito tra via San Protaso e via S. Giovanni Bosco.
.

# Ambito di completamento ACR 4
# Completamento residenziale di via Roma- via Padre Massimiliano Kolbe

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 completamento è localizzato nel nucleo abitato di Samarate, ed occupa un'area libera che confina a Nord con via Roma, a Sud con via Padre Kolbe, mentre ad Est ed Ovest è delimitato da insediamenti residenziali.
L'area interessata non presenta edificazioni ed è costituita da una vasta porzione a prato con la presenza di una macchia alberata lungo la porzione Est dell'ambito.
Il comparto, risulta direttamente collegato alla viabilità esistente da via Roma e da via Padre Kolbe, e costituisce il completamento del comparto residenziale esistente.

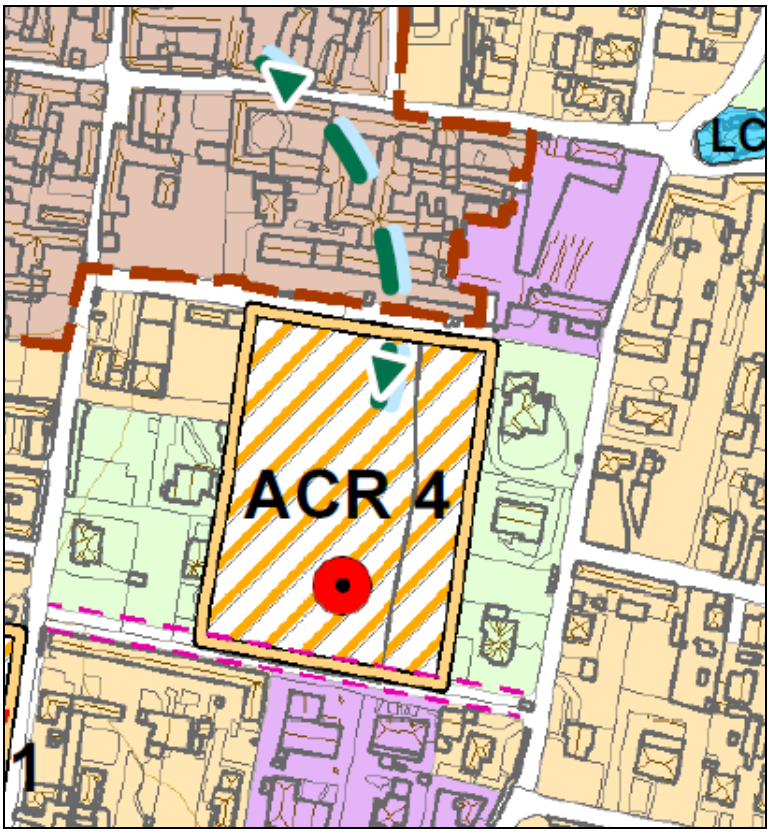
*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 13.950 mq.

L'ambito AC4 risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 10.200 mq
- Superfici boscata 3.750 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".

*Stato della pianificazione vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune – Verde pubblico, parcheggi, scuola materna e scuola elementare".

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
L'ambito è situato in prossimità del centro storico di Samarate, di cui il Piano persegue contestualmente al completamento insediativo, una miglio re dotazione di servizi e dotazioni interventi funzionali alla migliore accessibilità e riqualificazione del tessuto insediativo storico, e della polarità urbana rappresentata dal nucleo storico di Samarate.
Il PGT prevede per tale area, attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, la cessione di quota-parte non inferiore al 40 % della superficie territoriale dell'ambito, destinata alla realizzazione di attrezzature e servizi di carattere collettivo (secondo indicazioni del piano dei Servizi), comprensiva delle aree destinate alla nuova viabilità, ed il completamento insediativo mediante la concentrazione della capacità edificatoria sulla restante parte del comparto.
Gli interventi previsti nell'ambito di completamento dovranno inoltre essere finalizzati a migliorare la viabilità di quartiere, anche attraverso la creazione di un collegamento tra via Diaz e via Roma.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**

Superficie totale dell'Ambito 13.950 mq.

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:
- Area in cessione per viabilità e servizi (40% sup. tot.) 5.580 mq
- Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale 8.370 mq

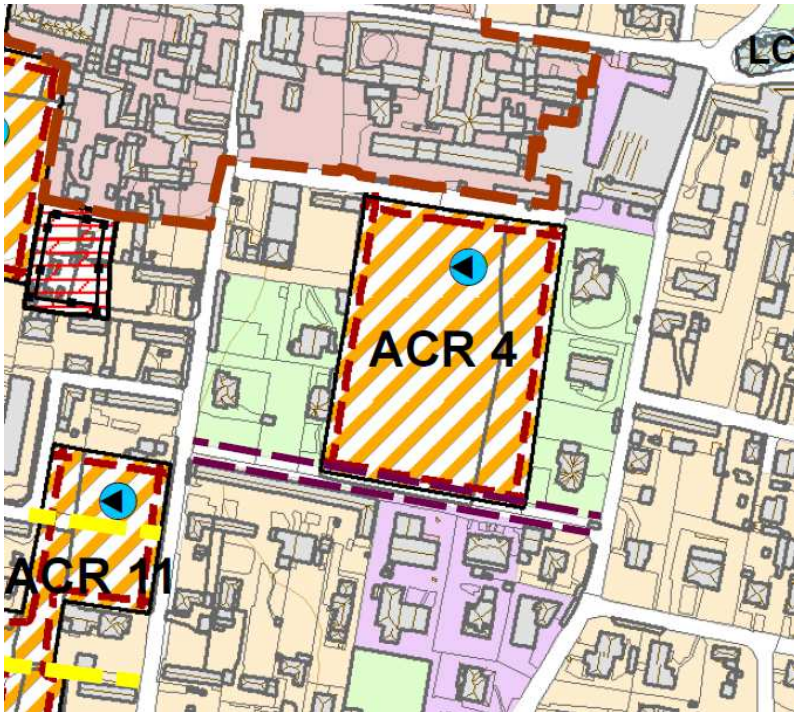
*Destinazioni d'uso:*
L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali :
- Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

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

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

L'indice ITs di base prevede la concentrazione della capacità edificatoria secondo un disegno insediativo da definire in sede di pianificazione attuativa e la cessione di un'area non inferiore al 40% della superficie territoriale, localizzata secondo le indicazioni contenute nel piano dei Servizi, funzionali alla creazione di polarità urbane e attrezzature di interesse comune per migliorare l'accessibilità e favorire la riqualificazione del centro storico e delle aree centrali, in base ad una pianificazione complessiva dell'area concordato con l'A.C. che definisca la localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche/collettive e la nuova viabilità

I parametri edilizi saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto circostante




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

*Viabilità e mobilità*
Dovranno essere progettati e realizzati interventi volti a migliorare la mobilità del centro storico, anche attraverso la realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento interno all'ambito tra via Diaz e via Roma, secondo le indicazioni del PUT, che consenta un miglioramento della circolazione generale nel quartiere e rappresenti un'adeguata accessibilità per i nuovi insediamenti e le attrezzature pubbliche.

*Standard qualitativo*
Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, previste in misura non inferiore al 40% della s.t., all'interno del comparto, destinate alla viabilità ed alle strutture di servizio, in particolare parcheggi di prossimità per il centro storico.
E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione degli interventi di viabilità al servizio dei nuovi insediamenti e delle attrezzature pubbliche, con la creazione di un collegamento tra via Diaz e via Roma anche quale adeguamento dalla viabilità esistente a margine del comparto.

# Ambito di Completamento ACR 5
# Completamento residenziale di via Padre Massimiliano Kolbe

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 completamento è localizzato ai margini del nucleo abitato della frazione di Samarate, ed occupa un'area libera che confina a Nord con via Padre Kolbe, ad Est e a Sud-Ovest con dei piccoli insediamenti produttivi artigianali, mentre ad Ovest ed a Sud è delimitato da insediamenti residenziali a bassa densità.
Il comparto è costituita da una vasta porzione a prato e non presenta edificazioni, risulta direttamente collegato alla viabilità esistente a Nord da via Padre Kolbe, e costituisce il completamento del comparto residenziale esistente.
L'area si inserisce in un contesto parzialmente urbanizzato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali a bassa densità, e ne costituiscono il completamento.

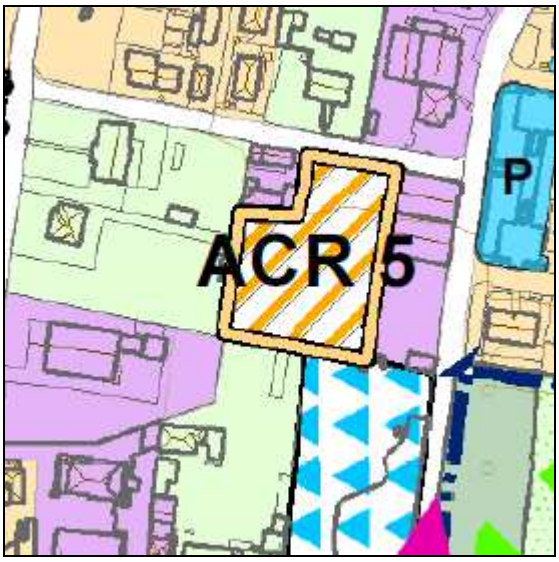
*Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 3.550 mq di cui:
L'ambito AC5 risulta attualmente così connotato:
- Superfici a prato 3.550 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 vigente*
Il PRG vigente classifica l'ambito come "Zona D1 – Produttiva di completamento".

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Relativamente a questo ambito, il PGT ha come obiettivo il completamento del comparto edificato e destinazione residenziale,e la realizzazione di aree a servizi interne funzionali ai nuovi insediamenti.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie totale dell'Ambito 3.550 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.

Gli altri parametri edilizi che regolano l'intervento saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto circostante

*Modalità attuative*
L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo unitario

*Viabilità e mobilità*
L'accessibilità dovrà essere garantita da via Padre Kolbe.

*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 del Piano dei Servizi.
Nel caso in cui tali cessioni risultino inferiori alla dotazione minima definita dal Piano dei Servizi per gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata

# Ambito di completamento ACR 6
# Completamento residenziale di via Monte Golico

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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

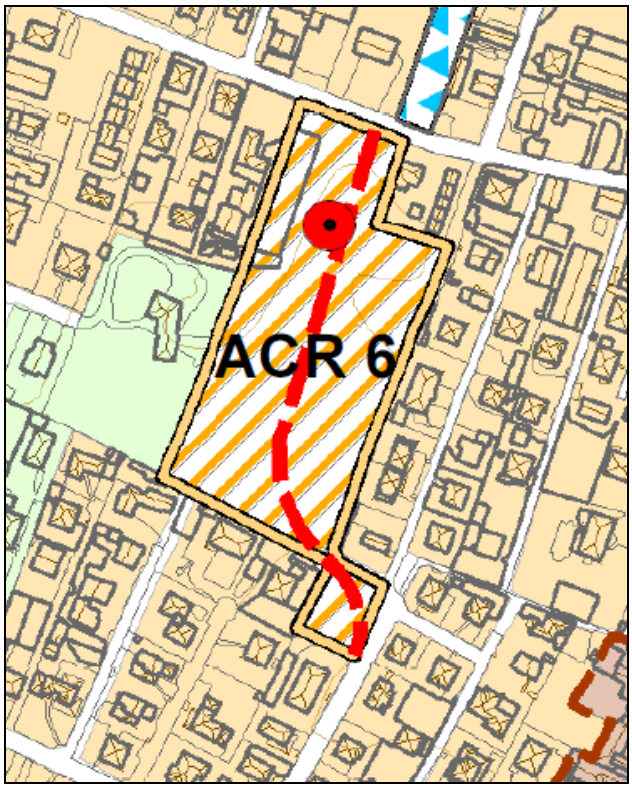
*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'Ambito di completamento è localizzato lungo via Monte Golico, nella frazione di San Macario, ed occupa un'area libera che confina a Nord con via Monte Golico, ed è inserito all'interno di un contesto caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali a bassa densità.
Il comparto è costituito da un lotto libero intercluso, caratterizzato dalla presenza di una vasta porzione a prato e vede la presenza lungo il margine Ovest di una macchia boscata. L'area non presenta edificazioni e risulta direttamente collegato alla viabilità esistente a Nord da via Monte Golico, e costituisce il completamento del comparto residenziale esistente.

*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 15.700 mq.
- Superfici a prato 12.550 mq
- Superfici boscate 3.150 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 vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune – Verde pubblico, parcheggi" con la previsione di un tratto di viabilità interno di collegamento tra via Monte Golico a Nord e via Isonzo a sud.

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede il completamento del tessuto urbano residenziale localizzato nella fascia centrale tra le frazioni di Samarate e San Macario, attraverso il completamento insediativo a destinazione residenziale e la contestuale realizzazione di attrezzature e servizi, compresa la viabilità, atti a qualificare il quartiere. Il PGT prevede per tale area, attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, la cessione di quota-parte non inferiore al 40 % della superficie territoriale dell'ambito, destinata alla realizzazione di attrezzature e servizi di carattere collettivo (secondo indicazioni del piano dei Servizi), comprensiva delle aree destinate alla nuova viabilità, ed il completamento insediativo mediante la concentrazione della capacità edificatoria sulla restante parte del comparto.
Gli interventi previsti nell'ambito di completamento dovranno inoltre essere finalizzati a migliorare la viabilità di quartiere attraverso la creazione di un collegamento tra via Monte Golico e via Isonzo.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie totale dell'Ambito 15.700 mq.

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:
- Area in cessione per viabilità e servizi (40% sup. tot.) 6.300 mq
- Area edificabile per il completamento insediativo residenziale 9.400 mq

*Destinazioni d'uso:*
L'ambito è destinato alle 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

I parametri edilizi saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto circostante

L'indice ITs di base prevede la concentrazione della capacità edificatoria secondo un disegno insediativo da definire in sede di pianificazione attuativa e la cessione di un'area non inferiore al 40% della superficie territoriale, localizzata secondo le indicazioni contenute nel piano dei Servizi, funzionali alla creazione attrezzature di interesse pubblico e/o collettivo ed alla realizzazione della viabilità.

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

*Viabilità e mobilità*
Dovranno essere progettati e realizzati interventi volti a migliorare la mobilità di quartiere attraverso la realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento interno all'ambito tra via Monte Golicoo e via Isonzo, secondo le indicazioni di tipologia e dimensione del PUT, che consenta un miglioramento della circolazione generale nel quartiere.

*Standard qualitativo*
Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, previste in misura non inferiore al 40% della s.t., all'interno del comparto, destinate alla viabilità ed alle strutture di interesse pubblico e/o collettivo.
E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione degli interventi di viabilità al servizio dei nuovi insediamenti e delle attrezzature pubbliche, con la creazione di un collegamento tra via Monte Golico e via Isonzo.
.

# Ambito di completamento ACR 7
# Completamento residenziale di via Isonzo

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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

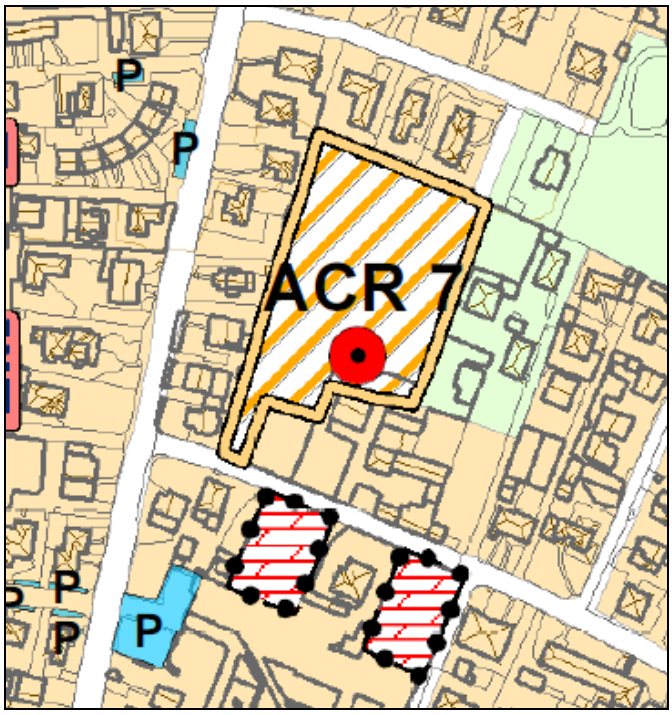
*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'ambito di completamento è localizzato nella frazione di San Macario, occupa un'area di forma trapezoidale inserita all'interno di un contesto urbanizzato a destinazione residenziale, con accesso diretto da via Isonzo. L'area interessata è costituita da una vasta porzione destinata a prato e risulta direttamente collegato alla viabilità principale esistente e costituisce il completamento del comparto residenziale esistente.

*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 7.860 mq.
L'ambito ACR 7 risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 7.860 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 vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune – Verde pubblico,parcheggi"

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede il completamento del tessuto urbano residenziale localizzato nella fascia centrale nella frazione di San Macario, attraverso la realizzazione del completamento inseditaivo residenziale e delle attrezzature di interesse pubblico e collettivo previste nel comparto secondo le indicazioni del Piano dei Servizi.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie totale dell'Ambito 7.860 mq.
La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- Area in cessione per viabilità e servizi (40% sup. tot.) 3.160 mq
- Area edificabile per il completamento insediativo residenziale 4.700 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;

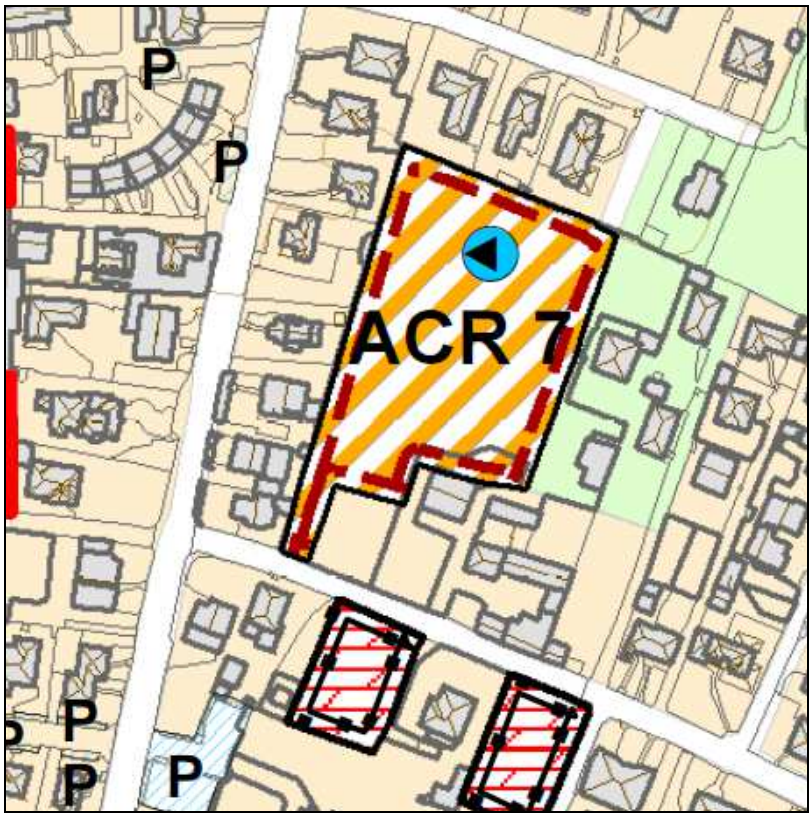
*Capacità edificatoria*
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

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

I parametri edilizi saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto circostante

L'indice ITs di base prevede la concentrazione della capacità edificatoria secondo un disegno insediativo da definire in sede di pianificazione attuativa e la cessione di un'area non inferiore al 40% della superficie territoriale, localizzata secondo le indicazioni contenute nel piano dei Servizi, funzionali alla creazione attrezzature di interesse pubblico e/o collettivo.

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




*Viabilità e mobilità*

Dovranno essere progettati e realizzati interventi volti a migliorare la mobilità di quartiere, secondo le indicazioni del PUT, che consenta un miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti del comparto.

*Standard qualitativo*

Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, previste in misura non inferiore al 40% della s.t., all'interno del comparto, destinate alla viabilità ed alle strutture di interesse pubblico e/o collettivo.

E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione degli interventi di viabilità al servizio dei nuovi insediamenti e delle attrezzature pubbliche.

# Ambito di Completamento ACR 8
# Completamento residenziale di via Genova – Via XXV Aprile

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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

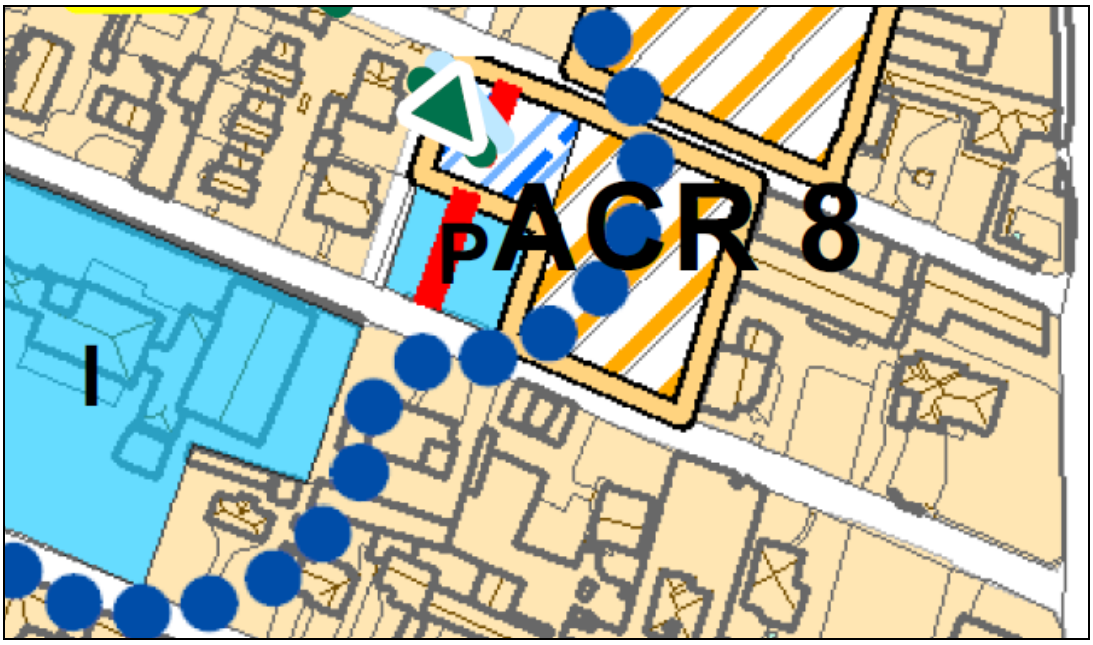
*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'ambito di trasformazione è localizzato nella frazione di san Macario, ed è composto da due sub-ambiti, il più grande, di forma rettangolare posto a Nord ed è delimitato da via Genova, ad Ovest da via Ferrini e da insediamenti residenziali, a Sud da da via XXV Aprile ed a Est da insediamenti residenziali esistenti. La seconda porzione di Ambito, quella di ridotte dimensioni posta a Sud confina a nord con via XXV Aprile, a Sud con via De Amicis ed è inserito all'interno di un contesto caratterizzato da insediamenti residenziali.
Il terreno è caratterizzato dalla presenza aree a prato libere da edificazioni.

*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 3.250 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 3.250 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 vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune – Verde pubblico,parcheggi, asilo nido e scuola elementare" e prevede inoltre la creazione di un breve tratto viario di collegamento tra via Genova e via XXV Aprile.

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede il completamento del comparto residenziale ed il completamento delle attrezzature a servizi con l'ampliamento dell'area a parcheggio e la formazione di un tratto di viabilità di collegamento tra via De Amicis e via XXV Aprile.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:
- Area e servizi, parcheggio e completamento viabilità di quartiere 870 mq
- Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale 2.380 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 ITs di base prevede la concentrazione della capacità edificatoria secondo un disegno insediativo da definire in sede di pianificazione attuativa e la cessione di un'area non secondo le indicazioni contenute nel piano dei Servizi, funzionali all'ampliamento dei parcheggi ed alla realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento tra tra via De Amicis e via XXV Aprile.

*Modalità attuative*
L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo unitario

*Viabilità e mobilità*

Realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento tra  tra via De Amicis e via XXV Aprile, secondo le pescrizioni del PUT in merito alle caratteristiche tipologiche e dimensionali

*Standard qualitativo*

Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, previste per l'ampliamento del parcheggio all'interno del comparto.

E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione della viabilità di collegamento tra  tra via De Amicis e via XXV Aprile, individuata in forma indicativa sugli elaborati del PGT all'interno dell'area parcheggi, ma che può comunque essere realizzata all'interno dell'area destinata ad edificabilità, qualora il proponente lo ritenesse opportuno, integrando tra le previsioni con la viabilità.

# Ambito di Completamento ACR 9
# Completamento residenziale di via Genova – Via XXV Aprile

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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

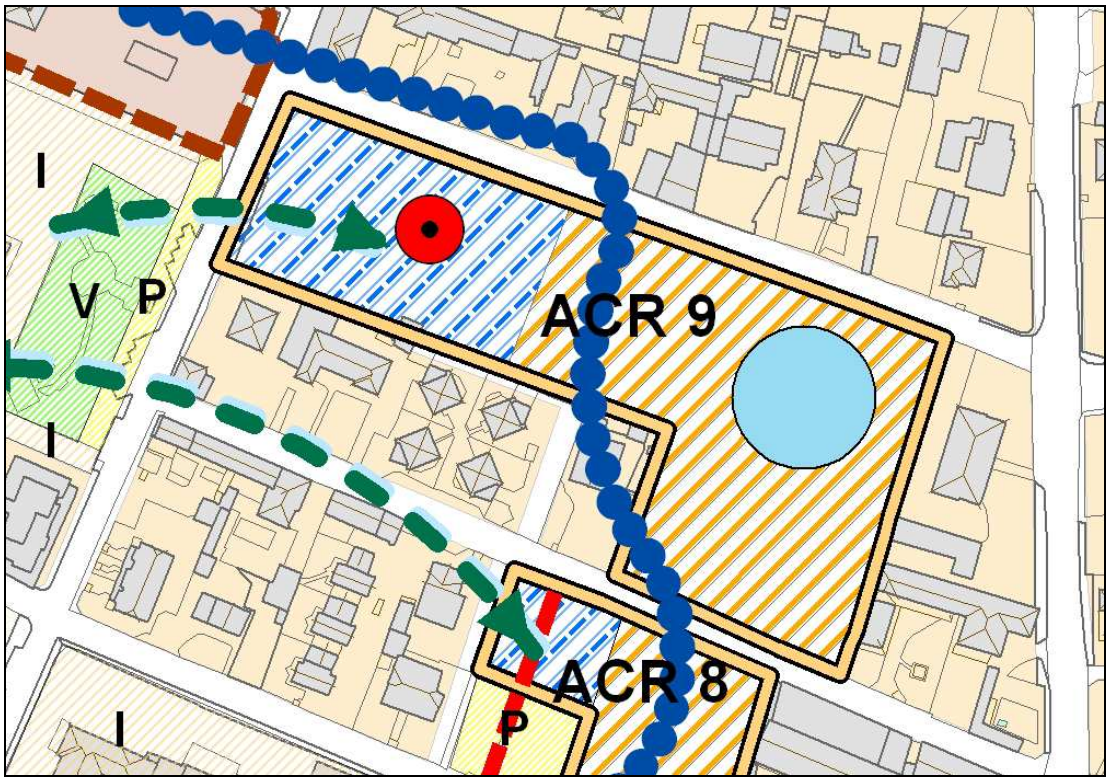
*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'ambito di trasformazione è localizzato nella frazione di san Macario, ed è composto da due sub-ambiti, il più grande, di forma rettangolare posto a Nord ed è delimitato da via Genova, ad Ovest da via Ferrini e da insediamenti residenziali, a Sud da da via XXV Aprile ed a Est da insediamenti residenziali esistenti. La seconda porzione di Ambito, quella di ridotte dimensioni posta a Sud confina a nord con via XXV Aprile, a Sud con via De Amicis ed è inserito all'interno di un contesto caratterizzato da insediamenti residenziali.
Il terreno è caratterizzato dalla presenza aree a prato libere da edificazioni.

*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 11.465 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 11.465 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 vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune – Verde pubblico,parcheggi, asilo nido e scuola elementare" e prevede inoltre la creazione di un breve tratto viario di collegamento tra via Genova e via XXV Aprile.

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede il completamento del comparto residenziale ed il completamento delle attrezzature a servizi creando così una polarità urbana attraverso la realizzazione di attrezzature e servizi funzionali alle esigenze del quartiere e all'implementazione delle attrezzature pubbliche e di interesse collettivo localizzate nelle aree circostanti..

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:
- Area e servizi e parcheggio 3.725 mq
- Area edificabile per il completamento dell'insediamento residenziale 7.740 mq

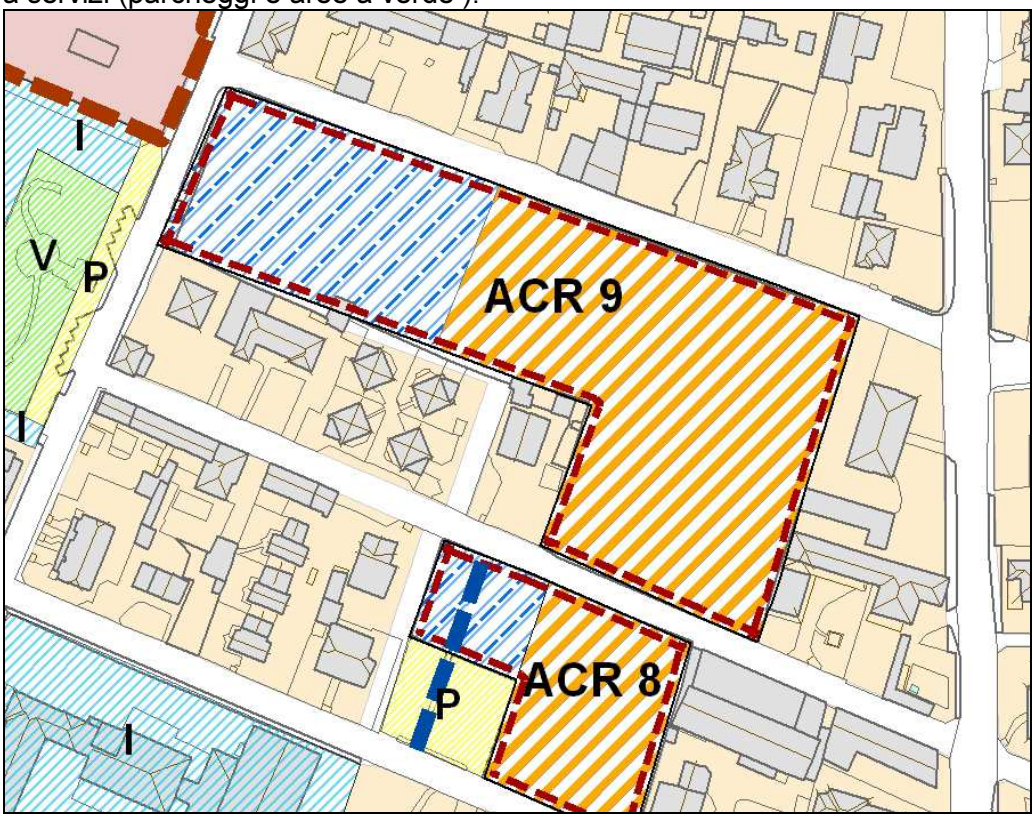
*Destinazioni d'uso:*
L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali :
- Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

*Capacità edificatoria*
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:
- L'indice ITs di base = 0,15 mq/mq

L'indice ITs di base prevede la concentrazione della capacità edificatoria secondo un disegno insediativo da definire in sede di pianificazione attuativa e la cessione di un'area non inferiore al 40% della superficie territoriale, localizzata secondo le indicazioni contenute nel piano dei Servizi, funzionali alla creazione di polarità urbane e attrezzature di interesse collettivo. A tal fine

l'intervento dovrà essere preceduto dalla redazione di un Masterplan che definisca le aree di concentrazione volumetrica, e le aree a servizi da cedere all'Amministrazione Comunale entro l'ambito complessivo del comparto.

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




*Modalità attuative*
L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo unitario

*Viabilità e mobilità*

*Standard qualitativo*
Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, previste in misura non inferiore al 40% della s.t., all'interno del comparto, destinate alle strutture di interesse pubblico e/o collettivo.

# Ambito di completamento ACR 10
# Completamento residenziale via Bellini

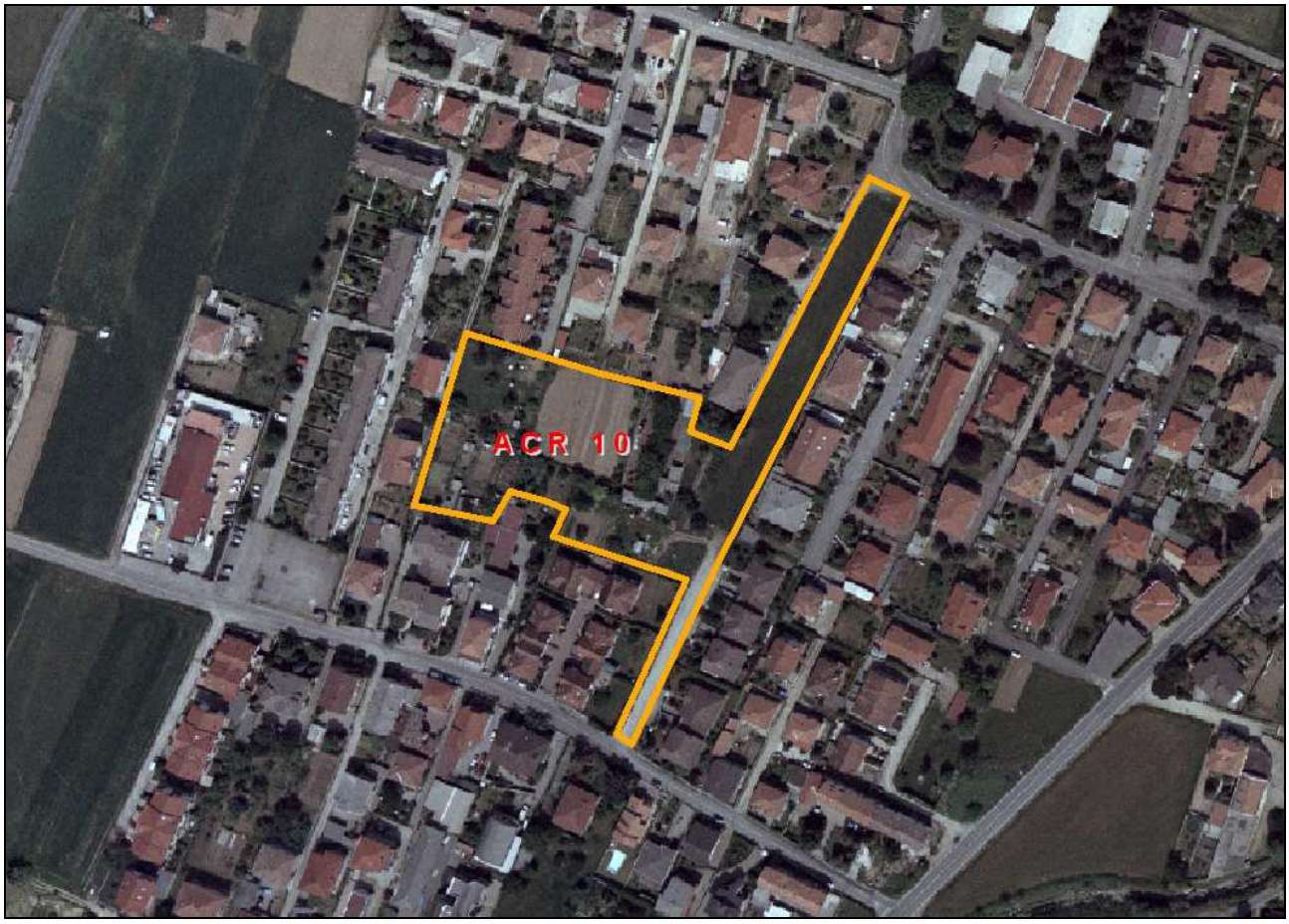
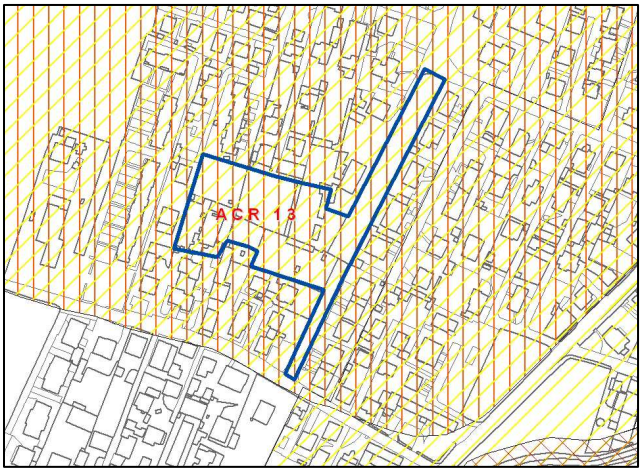



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

**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 periferica del tessuto urbano consolidato della frazione di Samarate, oltre il torrente Arno, in prossimità delle aree agricole del Parco della Valle del Ticino e della direttrice che porta a Cascina Costa. L'area interessata, di forma trapezoidale e libera da edificazione, rappresenta il naturale completamento del tessuto edificato esistente, costituito prevalentemente da edifici isolati con giardino.

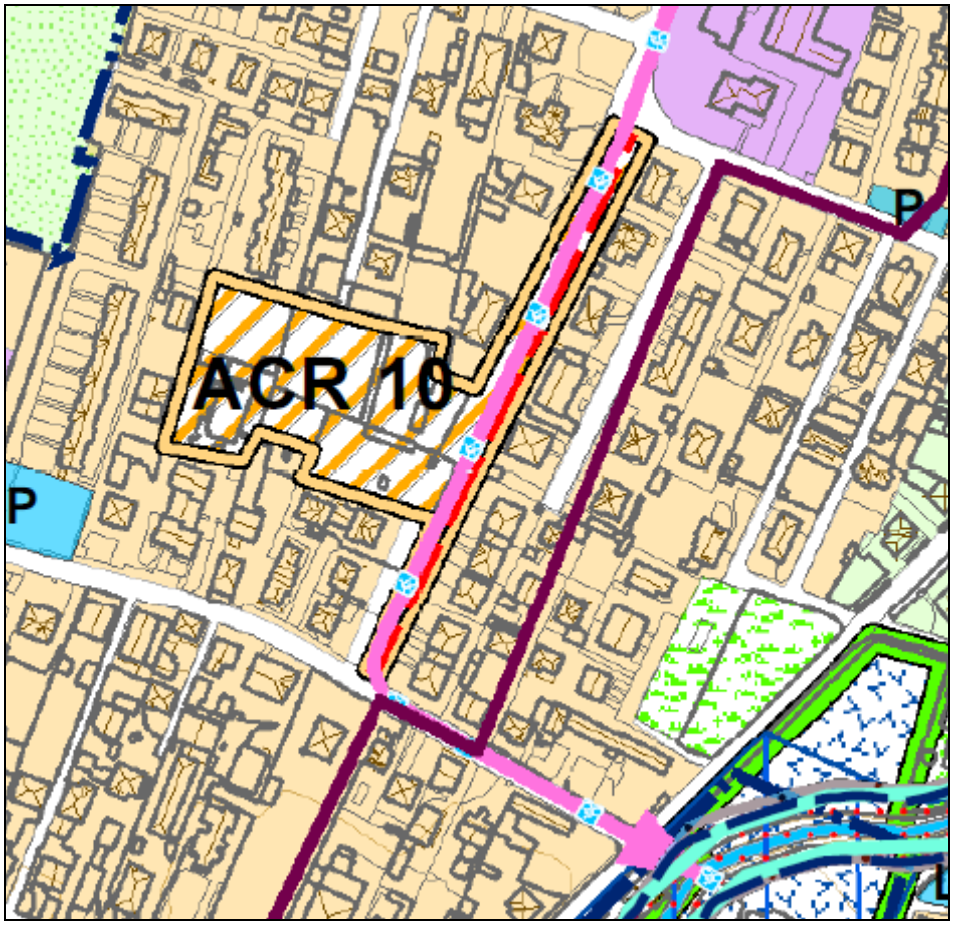



*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 9.565 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato attraversata da una strada privata sterrata 9.565 mq

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

*Stato della pianificazione vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone per insediamenti pubblici o di interesse comune – Verde pubblico, parcheggi e attrezzature sportive" con la previsione di un tratto di viabilità interno di collegamento tra via Bellini a Nord e via Como a sud.

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede il completamento del tessuto urbano residenziale localizzato nella fascia a margine del tessuto urbano consolidato verso il cimitero di Samarate, attraverso il completamento insediativo a destinazione residenziale e la contestuale realizzazione di attrezzature e servizi, compresa la viabilità, atti a qualificare il quartiere. Il PGT prevede per tale area, attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, la cessione di quota-parte non inferiore al 40 % della superficie territoriale dell'ambito, destinata alla realizzazione di attrezzature e servizi di carattere collettivo (secondo indicazioni del piano dei Servizi), comprensiva delle aree destinate alla nuova viabilità, ed il completamento insediativo mediante la concentrazione della capacità edificatoria sulla restante parte del comparto.
Gli interventi previsti nell'ambito di completamento dovranno inoltre essere finalizzati a migliorare la viabilità di quartiere attraverso la creazione di un collegamento tra via Monte Bellini e via Como.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie totale dell'Ambito 9.565 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:

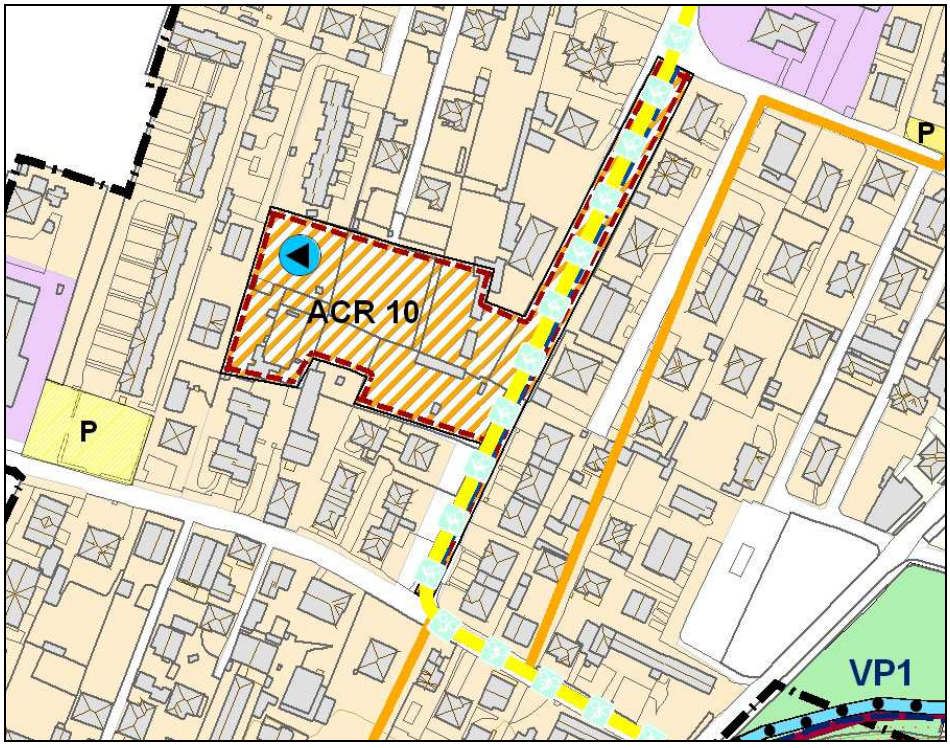
- L'indice ITs di base = 0,15 mq/mq

I parametri edilizi saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto circostante

L'indice ITs di base prevede la concentrazione della capacità edificatoria secondo un disegno insediativo da definire in sede di pianificazione attuativa e la cessione di un'area non inferiore al 40% della superficie territoriale, localizzata secondo le indicazioni contenute nel piano dei Servizi, funzionali alla creazione attrezzature di interesse pubblico e/o collettivo ed alla realizzazione della viabilità.

*Modalità attuative*

L'ambito deve essere attuato mediante piano attuativo unitario esteso all'intero ambito .




*Viabilità e mobilità*

Dovranno essere progettati e realizzati interventi volti a migliorare la mobilità di quartiere attraverso la realizzazione di un tratto di viabilità di collegamento interno all'ambito tra via Bellini e via Como, secondo le indicazioni tipologiche e dimensionali del PUT, che consenta un miglioramento della circolazione generale nel quartiere.

*Standard qualitativo*

Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, previste in misura non inferiore al 40% della s.t., all'interno del comparto, destinate alla viabilità ed alle strutture di interesse pubblico e/o collettivo.

E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione degli interventi di viabilità al servizio dei nuovi insediamenti e delle attrezzature pubbliche, con la creazione di un collegamento tra via Monte Bellini e via Como.

# Ambito di completamento ACR 11
# Completamento residenziale via Roma

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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

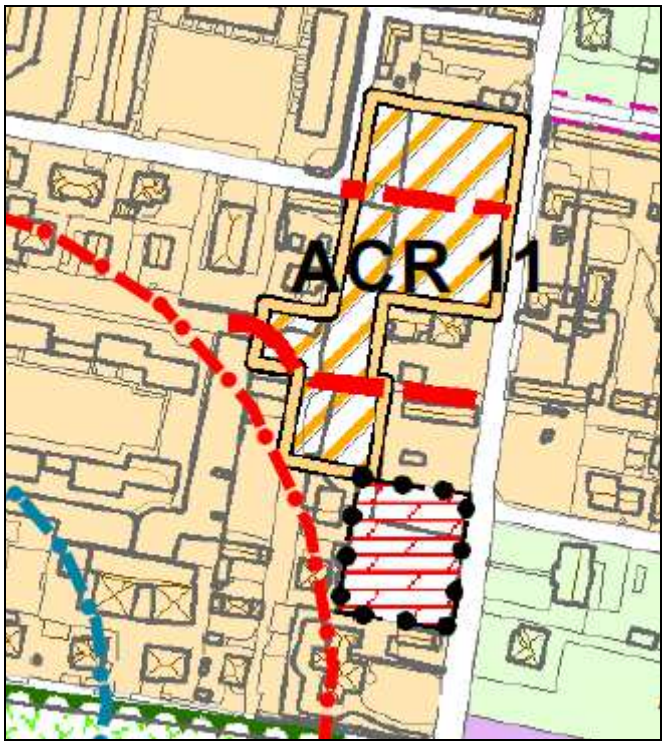
*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'ambito di trasformazione è localizzato nella zona centrale della frazione di Samarate, lungo via Novara. L'area interessata, libera da edificazione confina ad Est con via Novara, ed è inserita all'interno di un contesto residenziale, di cui ne rappresenta il naturale completamento.

*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 7.000 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato attraversata da una strada privata sterrata 7.000 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 vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone C1: residenziale di espansione - P.E.E.P."

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede il completamento del tessuto urbano residenziale localizzato nella fascia centrale di Samarate, attraverso il completamento insediativo a destinazione residenziale e la contestuale realizzazione di parcheggi e la viabilità. Il PGT prevede per tale area, attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, la cessione di quota-parte non inferiore al 40 % della superficie territoriale dell'ambito.
Tra gli interventi previsti nell'ambito è prevista la creazione di un collegamento tra via Roma e via.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie totale dell'Ambito 7.000 mq.

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:
- Area in cessione per viabilità e servizi (40% sup. tot.) 2.800 mq
- Area edificabile per il completamento insediativo residenziale 4.200 mq

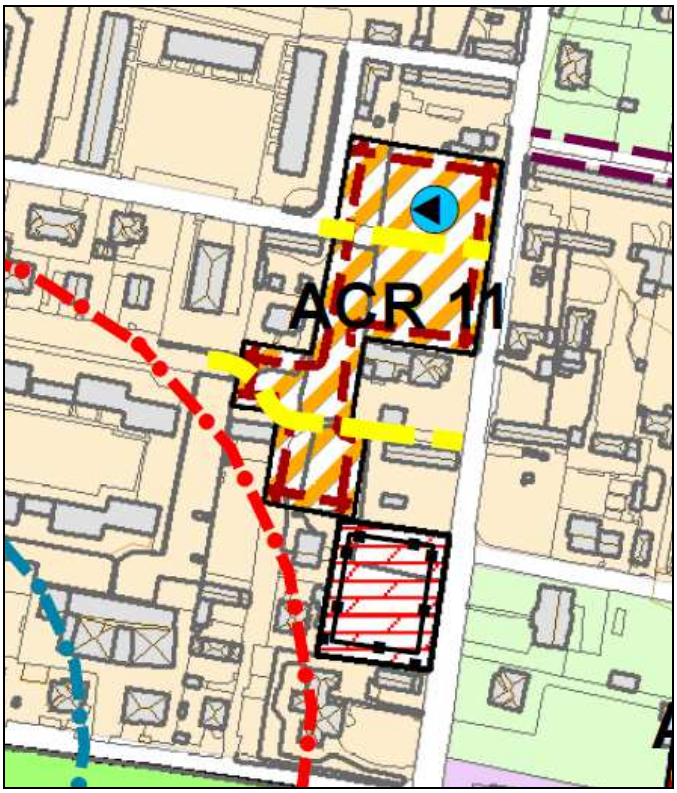
*Destinazioni d'uso:*
- Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

*Capacità edificatoria*
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:
- L'indice ITs di base = 0,15 mq/mq

I parametri edilizi saranno stabiliti dal Piano delle Regole in conformità con quanto definito per il tessuto circostante

L'indice ITs di base prevede la concentrazione della capacità edificatoria secondo un disegno insediativo da definire in sede di pianificazione attuativa e la cessione di un'area non inferiore al 40% della superficie territoriale, localizzata secondo le indicazioni contenute nel piano dei Servizi,

funzionali alla creazione attrezzature di interesse pubblico e/o collettivo ed alla realizzazione della viabilità.




*Modalità attuative*
L'ambito deve essere attuato mediante piano attuativo unitario esteso all'intero ambito .

*Viabilità e mobilità*
Dovranno essere realizzati due tratti di collegamento viario,uno che collega via Roma a via del Carro, ed un altro tratto di collegamento tra la via San Giovanni Bosco e via Roma.

*Standard qualitativo*
Il Piano Attuativo concorre alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione di comparto, con la cessione delle aree, previste in misura non inferiore al 40% della s.t., all'interno del comparto, destinate alla viabilità ed alle strutture di interesse pubblico e/o collettivo.
E' inoltre previsto a carico dell'intervento urbanistico la realizzazione del tratto di viabilità di collegamento tra via Roma e del Carro

# Ambito di completamento ACR 12
# Completamento residenziale via Novara – via V.Bellini

Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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

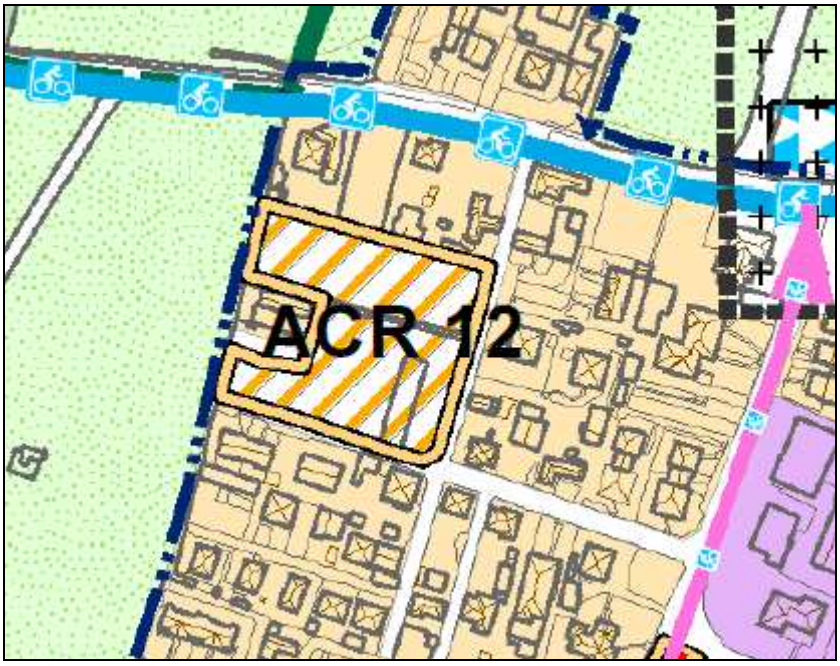
*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'ambito di trasformazione è localizzato nella zona periferica del tessuto urbano consolidato della frazione di Samarate, oltre il torrente Arno, in prossimità delle aree agricole del Parco della Valle del Ticino e della direttrice che porta a Cascina Costa. L'area interessata, libera da edificazione ed attraversata in direzione Est-Ovest da una strada sterrata, rappresenta il naturale completamento del margine del tessuto edificato esistente, costituito prevalentemente da edifici isolati con giardino.

*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 6.000 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato attraversata da una strada privata sterrata 6.000 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 vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone C1: Residenziale di espansione assoggettate a P.E."

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede il completamento del tessuto urbano residenziale localizzato nella fascia a margine del tessuto urbano consolidato a ridosso delle aree agricole del Parco del ticino, attraverso l'edificazione dell'area in oggetto con un comparto a destinazione residenziale dotato di servizi pubblici. Sarà inoltre realizzato un tratto di viabilità interna di servizio agli insediamenti residenziali.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie totale dell'Ambito 6.000 mq.

*Destinazioni d'uso:*

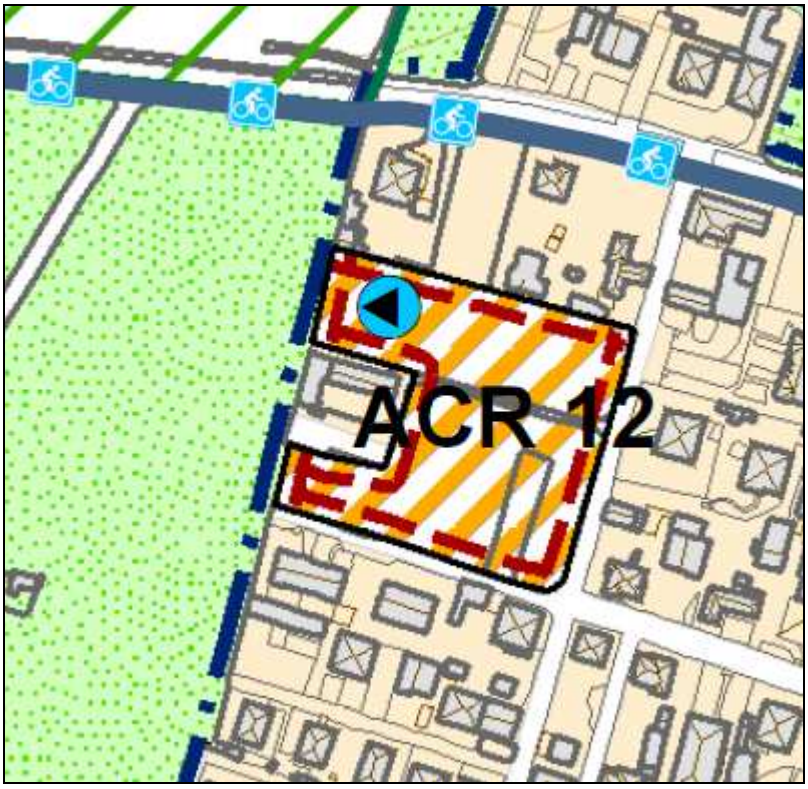
- Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

*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.




*Modalità attuative*

L'ambito deve essere attuato mediante piano attuativo unitario esteso all'intero ambito .

*Viabilità e mobilità*

*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 completamento soggetti a pianificazione attuativa a destinazione residenziale (26,5 mq./abitante teorico).

Dovrà comunque essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, secondo i parametri minimi e le indicazioni del Piano dei Servizi, da realizzare nell'area edificabile dei comparti, e la sistemazione 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 dal Piano dei Servizi la quota necessaria a raggiungere la dotazione minima dovrà essere monetizzata

# Ambito di completamento ACR 13
# Completamento residenziale via Adriatico – via Varese

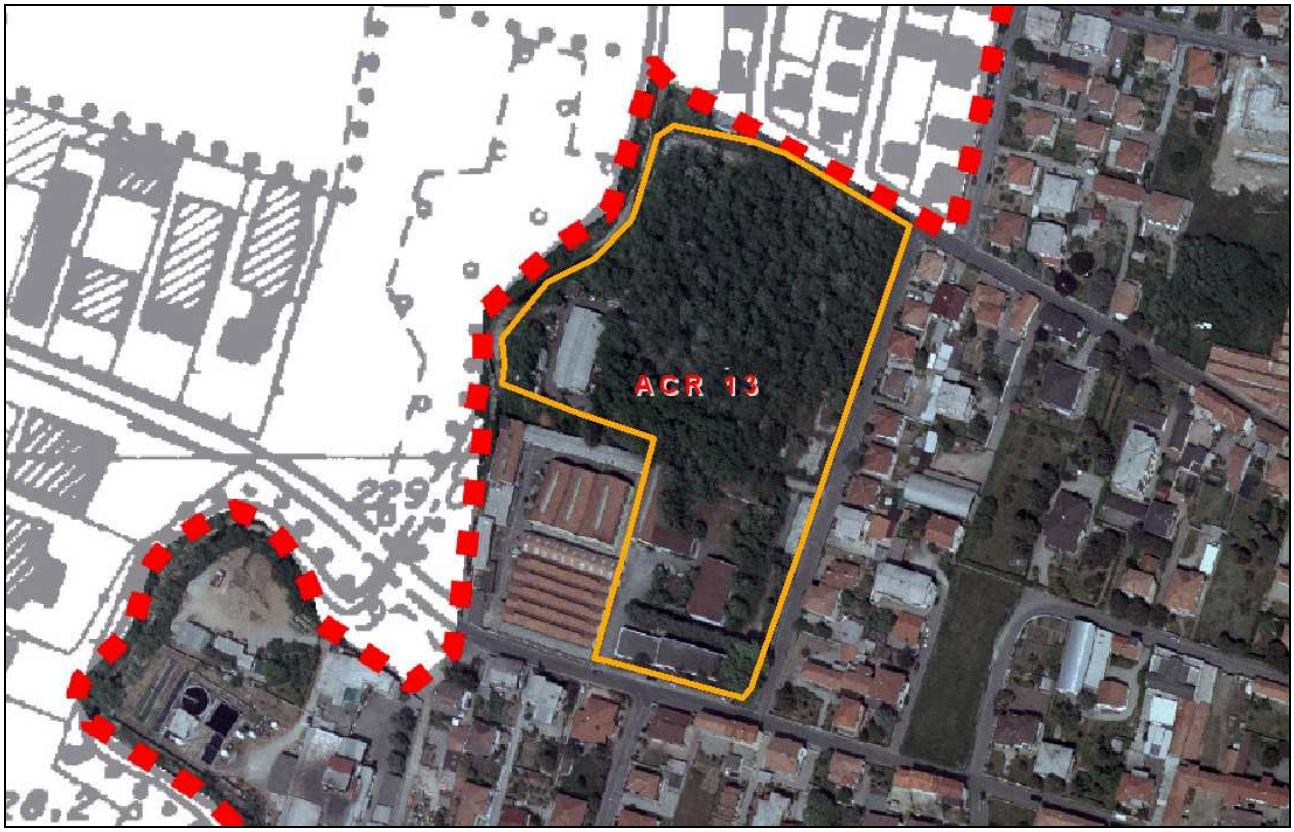



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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

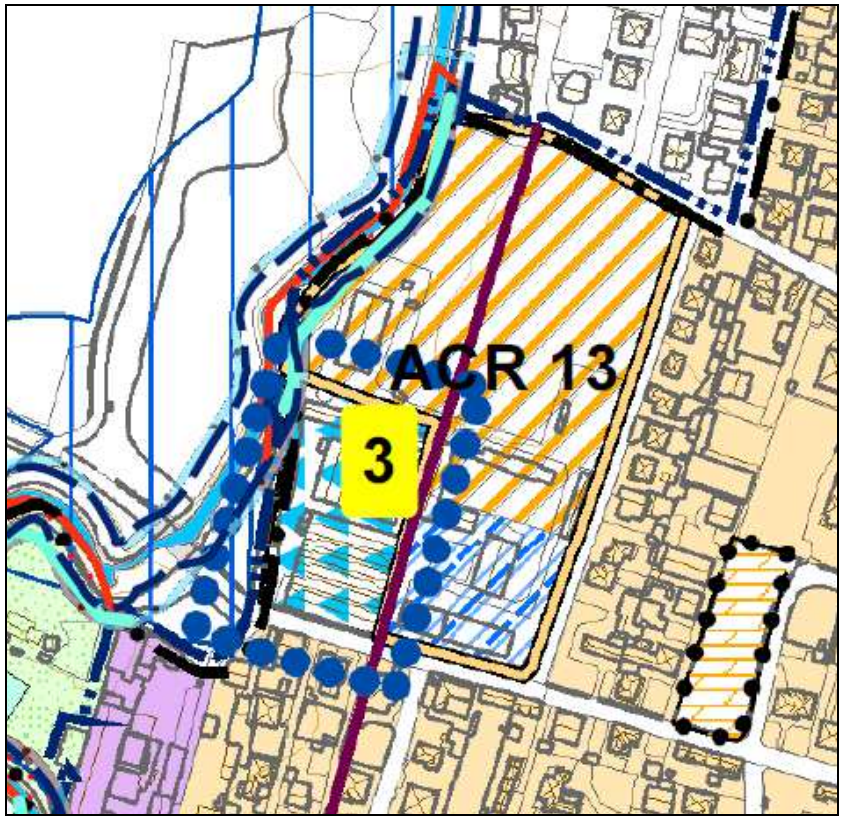
*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'ambito di completamento è localizzato nella frazione di Verghera nella parte nord del paese, al limite del tessuto insediativo che confina con il corso del torrente Arno.
L'ambito è delimitato da tre strade, a Nord da via Monte Santo che costituisce anche confine comunale, ad est da Via Varese, a Sud da Via Adriatico, viabilità urbana che collega Samarate con Cardano.
L'ambito risulta costituito, nella porzione meridionale lungo via Adriatico, da un insediamento produttivo di M.V.Agusta dismesso dal 1990, censito all'interno del "Censimento delle aree dismesse del territorio lombardo" effettuato da Regione Lombardia. La restante porzione dell'ambito risulta costituita da una un'area libera oggi interessata da una macchia boscata, interclusa tra il corso d'acqua e gli insediamenti residenziali esistenti.

*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 23.610 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici libere da edificazioni, con presenza di vegetazione 13.000 mq
- Superfici occupate da insediamenti produttivi dismessi 10.610 mq

*Stato della pianificazione vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone D1.2: Ambiti di completamento di insediamenti produttivi esistenti soggetti a pianificazione attuativa".

*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".
Lungo il margine Ovest ,l'Ambito confina con il Limite di inedificabilità del P.A.I.e la Fascia di rispetto fluviale legata al fiume Arnetta; l'ambito risulta parzialmente compreso nella porzione a ridosso del corso d'acqua all'interno del "Limite esterno della Fascia C" del P.A.I.

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede per tale ambito il recupero e la riconversione delle strutture produttive dismesse, con attività che risultino compatibili con il contesto insediativo, e di minore impatto per il torrente Arno, ed un completamento insediativo di entità contenuta, coerente con il contesto residenziale circostante. Il PGT prescrive per le strutture produttive dismesse una trasformazione che privilegi la conservazione degli edifici di pregio architettonico (archeologia industriale) e nel contempo promuove, ai fini storico testimoniali, l'insediamento di attività, di interesse culturale e ricreativo, volte alla conservazione ed alla valorizzazione della memoria storica dei luoghi connessa all'industria motociclistica.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:
- Area e servizi 4.610 mq
- Area edificabile per il completamento insediativo 19.000 mq

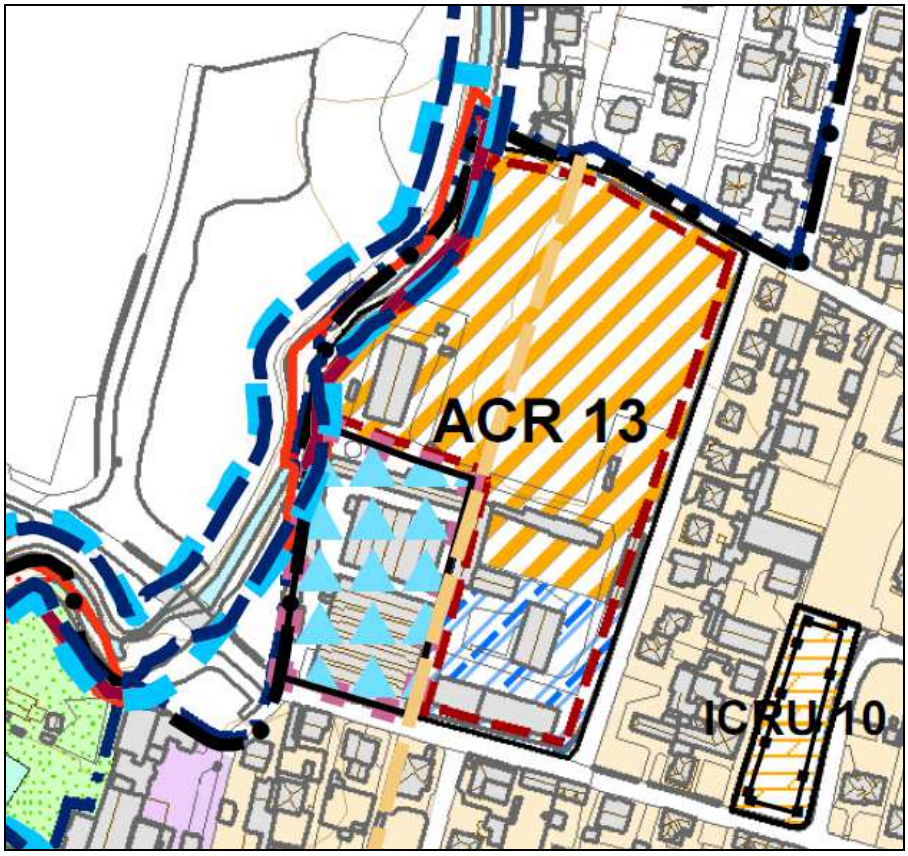
*Destinazioni d'uso:*
- Destinazioni d'uso principali della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR
- Ricettivo e attrezzature complementari alla realizzazione del museo della motocicletta (MV Agusta);

*Capacità edificatoria*
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito 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 destinate a servizi (accessibilità e parcheggi)

*Modalità attuative*
L'ambito deve essere attuato mediante piano attuativo unitario esteso all'intero ambito .




*Viabilità e mobilità*
Deve essere migliorata la viabilità di accesso con l'adeguamento delle strade locali prossime all'insediamento e dell'innesto sulla ss 341, secondo le indicazioni del PUT

*Standard qualitativo*
Dovranno essere cedute o asservite ad uso pubblico le aree ed i fabbricati interessati dalla realizzazione delle strutture di servizio e integrative, del polo museale della motocicletta, di natura culturale e museale.
Dovranno essere realizzati parcheggi al servizio dell'insediamento privato, in relazione alle funzioni residenziali e ricettive da insediare, nonché aree a parcheggio al servizio del nuovo polo museale.
Relativamente alla realizzazione di aree a servizio pubblico e di parcheggi, esse dovranno essere adeguate e nella misura non inferiore alle previsioni del Piano dei Servizi.
La quota di aree destinate a garantire il raggiungimento dei requisiti minimi di attrezzature e servizi pubblici a carico degli interventi di completamento soggetti a pianificazione attuativa secondo le indicazioni del piano dei Servizi, potrà essere monetizzata.

# Ambito di completamento ACR 14
# Completamento residenziale via S.Antonio

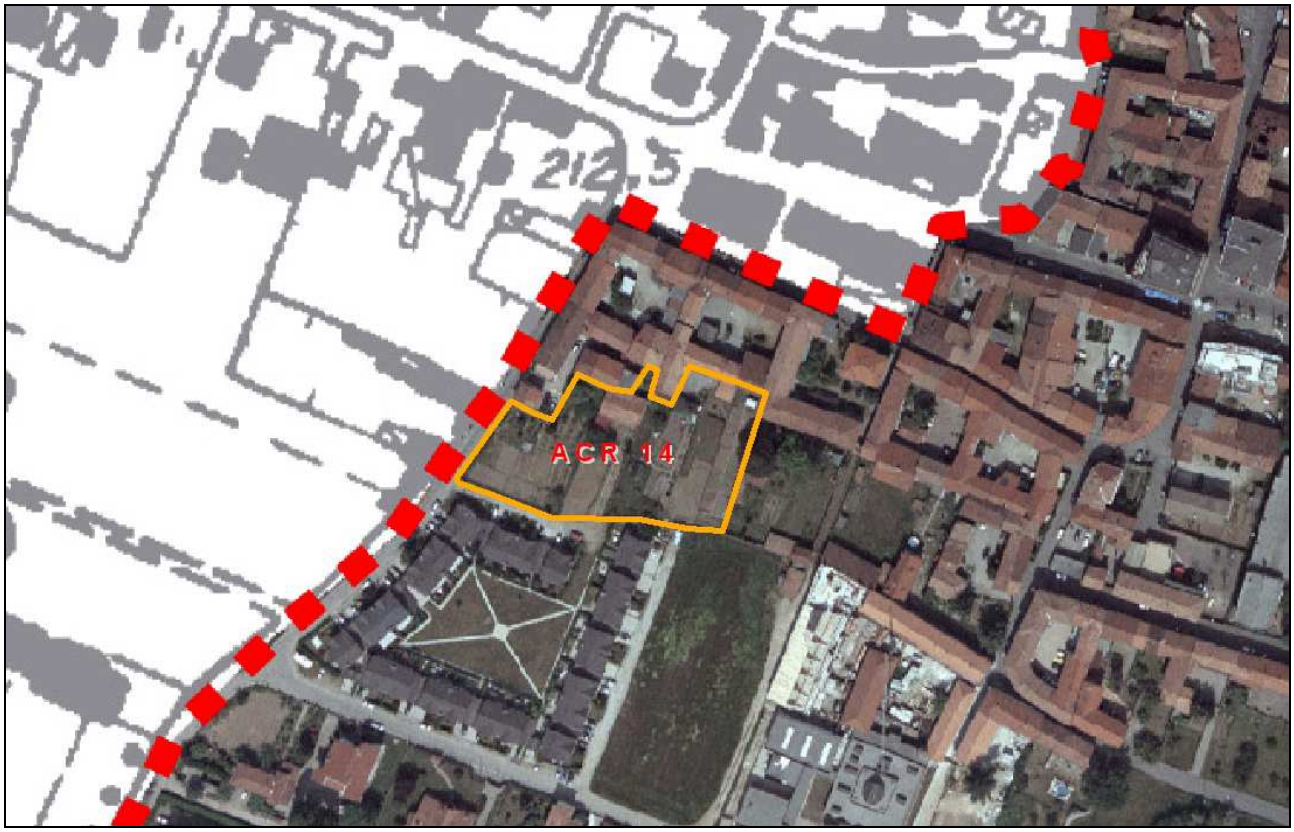



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

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

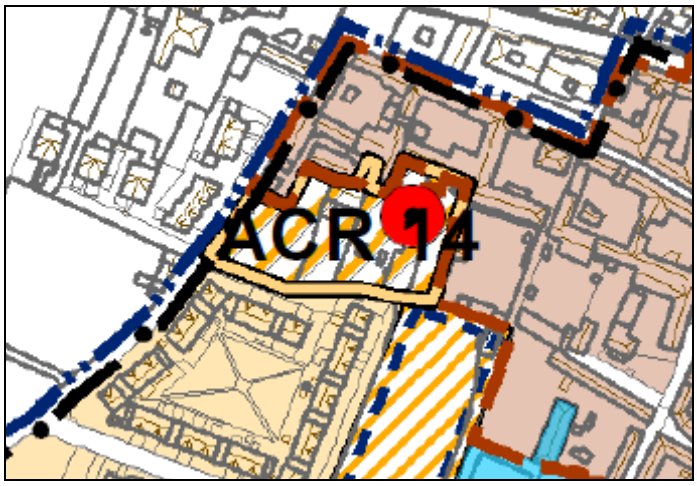
*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'ambito di completamento è costituito da un lotto libero da edificazioni intercluso nel tessuto urbano consolidato a ridosso del centro storico della frazione di San Macario in prossimità del confine con il comune di Ferno. L'area interessata, costituita da un prato con alcune alberature isolate e libera da edificazione, rappresenta il naturale completamento del tessuto edificato esistente.

*Dati di superficie*
Superficie totale dell'Ambito 3.520 mq.
L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato attraversata da una strada privata sterrata 3.520 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 vigente*
Il PRG vigente classifica l'Ambito "Zone B1: Residenziale di completamento assoggettate a P.E."

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
L'ambito è situato in prossimità del centro storico di S.Macario, di cui il Piano persegue contestualmente al completamento insediativo, una miglio re dotazione di servizi e dotazioni interventi funzionali alla migliore accessibilità e riqualificazione del tessuto insediativo storico, e della polarità urbana rappresentata dal nucleo storico di S.Macario.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie totale dell'Ambito 3.520 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 derivato = 0,20 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)

*Modalità attuative*
L'ambito deve essere attuato mediante piano attuativo unitario esteso all'intero ambito .

*Standard qualitativo*
Relativamente alla realizzazione di aree a servizio pubblico e di parcheggi, esse dovranno essere adeguate e nella misura non inferiore alle previsioni del Piano dei Servizi. La quota di aree destinate a garantire il raggiungimento dei requisiti minimi di attrezzature e servizi pubblici a carico degli interventi di completamento soggetti a pianificazione attuativa secondo le indicazioni del piano dei Servizi, potrà essere monetizzata.

# Ambito di Completamento ACC 1
# Completamento commerciale di via Padre Massimiliano Kolbe

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 completamento è localizzato lungo via Torino (S.S. 341), tra le frazioni di Samarate e San Macario, ed è composto da due sub-ambiti, il più grande, di forma triangolare posto a Sud delimitato da via Torino a Nord ed a Est, mentre a Sud ed a Ovest è delimitato da insediamenti residenziali esistenti. La seconda porzione di Ambito, quella di ridotte dimensioni posta a Nord della S.S.394 (via Torino) che ne delimita il lato Sud, confina a Nord con degli insediamenti residenziali e ad Est con via Roma.
Il terreno è caratterizzato dalla presenza di vegetazione, ancorché interessante aree intercluse nel tessuto urbano edificato. Le aree, libere da edificazioni, si inseriscono in un contesto urbanizzato caratterizzato dalla presenza della Strada Statale, di insediamenti residenziali a bassa densità e di alcuni comparti produttivi.

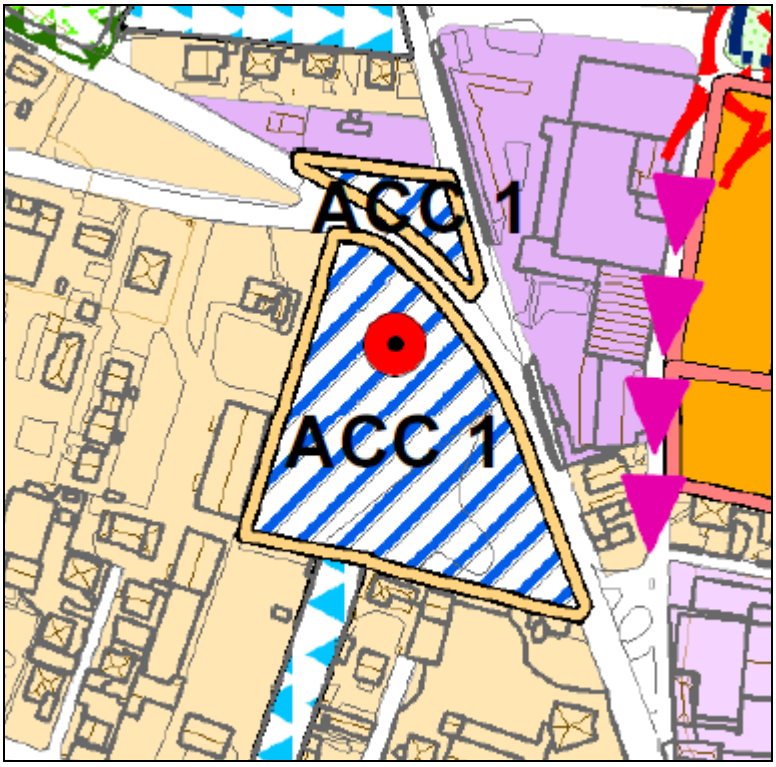
*Dati di superficie*

Superficie totale dell'Ambito 11.840 mq di cui:
- Superfici a prato 3.550 mq
- Superfici boscate 8.290 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 vigente*
Il PRG vigente classifica il sub-ambito posto a Nord come "Zona D1 – Produttiva di completamento", mentre il sub-ambito posto a Sud era classificato come "Zona B1 – Residenziale di completamento assoggettato a P.E."

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede il completamento insediativo del contesto con la localizzazione in tale ambito di una struttura edilizia a destinazione polifunzionale, con la presenza di esercizi commerciali MSV, di tipologia:

- Alimentari: max: 1.000 mq S.V.
- Non alimentari: max: 800 mq S.V.

Dovrà essere verificata la sostenibilità dell'intervento rispetto alle funzioni commerciali, sia in termini dimensionali che di inserimento localizzativi nel contesto, in relazione:

- all'accessibilità ed agli effetti sulla viabilità interessata dal traffico indotto dall'insediamento,
- all'inserimento paesaggistico nel contesto urbano, prevedendo le opportune opere di mitigazione,
- alla dotazione di parcheggi ed attrezzature di servizio necessarie a garantire la funzionalità dell'insediamento, senza arrecare impatti negativi sul contesto urbano circostante.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie totale dell'Ambito 11.840 mq. di cui

- Sub-Ambito Nord: 1.218 mq
- Sub-Ambito Sud: 10.622 mq

*Destinazioni d'uso:*
L'ambito è destinato ad un mix di funzioni e può ospitare destinazioni:

- Residenziale;
- Terziario direzionale ;
- Artigianato di servizio
- Commerciali: M.S.V.:
    - Alimentari: max: 1.000 mq S.V.
    - Non alimentari: max: 800 mq S.V.

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

- L'indice ITs di base = 0,25 mq/mq

- *R* c = 30%
- Hm = 12,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.
Distanze minima dei fabbricati dalla viabilità, 10,00 ml.
L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a viabilità interna al comparto e parcheggi.

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

*Viabilità e mobilità*
L'accessibilità dovrà essere garantita da via Torino (SS 341) mediante la realizzazione di .

*Standard qualitativo*
Relativamente alla realizzazione di aree a servizio pubblico e di parcheggi, esse dovranno essere adeguate e nella misura non inferiore alle previsioni del Piano dei Servizi. (200% della s.l.p di cui 100% destinata a parcheggi da reperire nel comparto e la restante parte per viabilità di accesso, ciclopedonale e veicolare e verde)
La quota di aree destinate a garantire il raggiungimento dei requisiti minimi di attrezzature e servizi pubblici a carico degli interventi di completamento soggetti a pianificazione attuativa, non reperita in loco, secondo le indicazioni del piano dei Servizi, potrà essere monetizzata.
Realizzazione degli interventi relative alle misure di sostenibilità previste per le realizzazione di MSV, così come definite nelle norme del piano dei Servizi

*Prescrizioni di sostenibilità ed inserimento paesistico-ambientale*
Dovrà essere verificare la sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda le funzioni che si intende insediare, in relazione:

- agli effetti sulla viabilità interessata dal traffico indotto dalle attività previste, a tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato da un apposito studio del traffico e da un rilievo dell'esistente ,
- all'accessibilità ed alla sistemazione dei nodi e degli incroci urbani interessati dal traffico diretto all'insediamento
- alla progettazione degli elementi che consento l'accesso ciclabile e pedonale all'insedimento in un intorno significativo
- all'inserimento paesaggistico, prevedendo le opportune opere di mitigazione,
- alla dotazione di parcheggi ed attrezzature di servizio necessarie a garantire la funzionalità dell'insediamento, senza arrecare impatti negativi sul contesto urbano circostante

# Aree produttive dismesse AR 1
# Ruote Marchesini – Fonderia

**Parte prima: stato attuale**

*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito riguarda l'insediamento industriale dismesso della ex fonderia (leghe leggere) denominata "Ruote Marchesini, localizzata nel centro di Samarate tra via Locarno e via Monte Grappa. L'insediamento si inserisce in un contesto urbano, a destinazione residenziale prevalente, e si attesta lungo l'asse urbano della ss 341, nel tratto qualificato da una significativa presenza di attività terziarie, direzionali e commerciali. La struttura produttiva, che non presenta caratteri storico-architettonici di particolare valore, non risulta più confacente al contesto urbano circostante. L'area interessata dall'intervento di riqualificazione, di forma triangolare, è delimitata su due lati dalla viabilità urbana, mentre a nord confina con edificato residenziale che la separa da via Beata Giuliana.
All'incrocio tra via Locarno e via Monte Grappa, parte dell'area è interessata da una fascia di verde con presenza di alberi ad alto fusto.

*Dati di superficie*

| | |
|---|---|
| Superficie totale dell'area: | 11.580 mq |
| Superficie coperta fabbricati esistenti: | 4.320 mq |

*Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

L'area è interessata dalla fascia di rispetto della ss 341.

DOCUMENTI FOTOGRAFICI

**Parte seconda: obiettivi e disposizioni di carattere prescrittivo**

*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede la riqualificazione del tratto urbano della strada statale 341, ai fini di creare le opportunità per insediamenti di servizio di natura privata del centro urbano, contestualmente al recupero di spazi di socializzazione ed ad un miglioramento complessivo della vivibilità delle aree circostanti l'asse urbano, da considerare non più solo come strada di attraversamento bensì come elemento urbano di connessione del tessuto insediativo del centro cittadino.
In tale ottica si deve collocare il recupero e la ristrutturazione urbana dell'insediamento dimesso, finalizzato all'insediamento di funzioni compatibili con il contesto e qualificanti e contestualmente attraverso un ridisegno del complesso edificato funzionale ad un migliore assetto morfologico in coerenza con il sistema viario e con il tessuto del centro urbano.

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

- Riconversione dell'insediamento produttivo dismesso con destinazioni residenziali e terziario-commerciali;
- Perseguire un disegno morfologico di ricucitura del tessuto insediativo in coerenza con il progetto generale di riqualificazione, in chiave urbana, dell'asse viario della 341, attraverso la creazione di spazi di socialità e la definizione di un corretto rapporto tra la nuova struttura edilizia e l'asse di mobilità.
- Creazione di un'adeguata accessibilità all'insediamento, e riqualificazione delle aree prospicienti i due assi urbani con la creazione di fasce a verde, tra gli edifici e la viabilità, in cui si inseriscano i percorsi ciclabili e pedonali, le aree di sosta e di qualificazione dell'asse urbano ;
- Creazione di un sistema di percorribilità interno all'ambito funzionale a garantire adeguata accessibilità per le attività qualificanti e di servizio insediate e a garantire un'adeguata integrazione con gli insediamenti circostanti del centro cittadino

Il PGT riconosce per gli ambiti produttivi dimessi di riqualificazione ai fini insediativi, costituiti da complessi edificati industriali, la complessità e l'onere finanziario aggiuntivo, rispetto alle aree libere, connesso con gli interventi di sostituzione edilizia e di bonifica. Il PGT attribuisce pertanto a tali aree, al fine di definire possibilità d'intervento coerenti ed eque rispetto alle altre aree interessate da interventi di trasformazione e di completamento insediativo, una premialità in termini di funzioni di maggiore valenza economica o mediante l'attribuzione di Diritti edificatori da trasferire con i meccanismi della perequazione diffusa.

*Destinazioni d'Uso*
L'ambito sarà caratterizzato da un insediamento polifunzionale che ospita le funzioni principali della residenza e attività terziarie direzionali e commerciali.
La composizione di tale mix e la determinazione dei pesi delle varie funzioni verranno definite in sede di contrattazione per la definizione del Piano Attuativo.
Le destinazioni ammesse sono:

- funzioni di carattere residenziale (RP) oltre alle funzioni complementari ;
- Ricettive.
- Terziario-direzionale: sono ammesse le funzioni principali direzionale e terziario in genere (TD)
- Attività commerciali, esercizi di vicinato sia alimentare che non alimentare, attività di somministrazione di alimenti e bevande nonché Medie strutture di Vendita esclusivamente in caso di spostamento di esercizi commerciali MSV, alimentari e non alimentari già insediati nel territorio comunale, (in misura non superiore al 30% della s.l.p. edificabile)

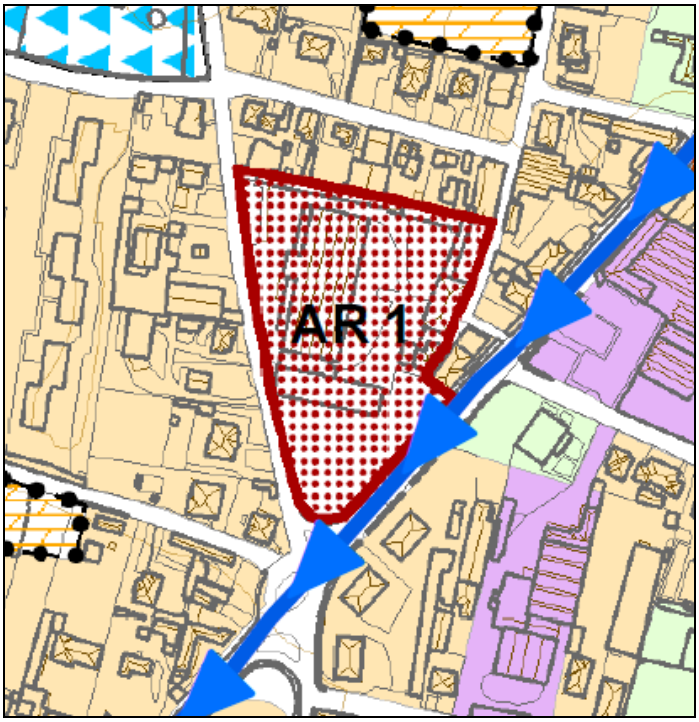
*Capacità edificatoria*
La capacità edificatoria prevista per l'intervento di riqualificazione è così determinata:

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

Esclusivamente nel caso in cui l'intervento non preveda l'insediamento di MSV, alla capacità edificatoria assegnata destinata alla realizzazione dell'insediamento entro l'area d'intervento, si aggiungono diritti edificatori (De) da trasferire nelle aree in cui il PGT ammette il ricorso all'acquisizione, aree di atterraggio De mediante meccanismo perequazione diffusa, in misura pari:

- L'indice ITde = 0,15 mq/mq

Gli altri parametri edilizi verranno stabiliti dal Piano delle Regole in relazione al contesto circostante.




*Viabilità e mobilità*

*Standard qualitativo aggiuntivo di ambito*

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- Qualificazione dell'asse viario di via Locarno nel tratto compreso nell'intervento dell'ambito, secondo lo schema del PUT e le ulteriori specifiche del Piano dei Servizi in relazione alla riqualificazione complessiva dell'asse urbano.

Dovrà essere attrezzata a parcheggio e ceduto ad uso pubblico aree a parcheggio nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni insediate (monetizzabile).
Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi, definito dal Piano dei Servizi, in relazione al mix di funzioni insediate, non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.

*Assetto morfologico-insediativo*

Le strutture terziario-commerciali dovranno essere integrate nel complesso edilizio e non realizzate in strutture edilizie autonome (specificare meglio)

*Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto.

# Aree produttive dismesse AR 2

**Parte prima: stato attuale**

*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*

L'Ambito riguarda l'insediamento industriale dismesso, localizzato nel centro di Samarate tra le vie Locarno, via Monte Grappa, via IV Novembre e via Adua. L'insediamento si inserisce in un contesto urbano, a destinazione residenziale prevalente, e si attesta in prossimità dell'asse urbano della ss 341, nel tratto qualificato da una significativa presenza di attività terziarie, direzionali e commerciali. La struttura produttiva, che non presenta caratteri storico-architettonici di particolare valore, non risulta più confacente al contesto urbano circostante. L'area interessata dall'intervento di riqualificazione, di forma rettangolare, è delimitata su tre lati dalla viabilità urbana: a Nord da Via Moncenisio, ad Est da Via Adua ed a Sud da Via IV Novembre, mentre a Ovest confina con edificato residenziale ed un insediamento produttivo.

*Dati di superficie*

Superficie totale dell'area: 9.120
0 mq
Superficie coperta fabbricati esistenti: 3.840 mq

*Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

**Parte seconda: obiettivi e disposizioni di carattere prescrittivo**

*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede la riqualificazione del tratto urbano della strada statale 341, ai fini di creare le opportunità per insediamenti di servizio di natura privata del centro urbano, contestualmente al recupero di spazi di socializzazione ed ad un miglioramento complessivo della vivibilità delle aree circostanti l'asse urbano, da considerare non più solo come strada di attraversamento bensì come elemento urbano di connessione del tessuto insediativo del centro cittadino.
In tale ottica si deve collocare il recupero e la ristrutturazione urbana dell'insediamento dimesso, finalizzato all'insediamento di funzioni compatibili con il contesto e qualificanti e contestualmente attraverso un ridisegno del complesso edificato funzionale ad un migliore assetto morfologico in coerenza con il sistema viario e con il tessuto del centro urbano.

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

- Riconversione dell'insediamento produttivo dismesso con destinazioni residenziali e terziario-commerciali;
- Perseguire un disegno morfologico di ricucitura del tessuto insediativo in coerenza con il progetto generale di riqualificazione, in chiave urbana, dell'asse viario della 341, attraverso la creazione di spazi di socialità e la definizione di un corretto rapporto tra la nuova struttura edilizia e l'asse di mobilità.
- Creazione di un'adeguata accessibilità all'insediamento, e riqualificazione delle aree prospicienti i due assi urbani con la creazione di fasce a verde, tra gli edifici e la viabilità, in cui si inseriscano i percorsi ciclabili e pedonali, le aree di sosta e di qualificazione dell'asse urbano ;
- Creazione di un sistema di percorribilità interno all'ambito funzionale a garantire adeguata accessibilità per le attività qualificanti e di servizio insediate e a garantire un'adeguata integrazione con gli insediamenti circostanti del centro cittadino

Il PGT riconosce per gli ambiti produttivi dimessi di riqualificazione ai fini insediativi, costituiti da complessi edificati industriali, la complessità e l'onere finanziario aggiuntivo, rispetto alle aree libere, connesso con gli interventi di sostituzione edilizia e di bonifica. Il PGT attribuisce pertanto a tali aree, al fine di definire possibilità d'intervento coerenti ed eque rispetto alle altre aree interessate da interventi di trasformazione e di completamento insediativo, una premialità in termini di funzioni di maggiore valenza economica o mediante l'attribuzione di Diritti edificatori da trasferire con i meccanismi della perequazione diffusa.

*Destinazioni d'Uso*
L'ambito sarà caratterizzato da un insediamento polifunzionale che ospita le funzioni principali della residenza e attività terziarie direzionali e commerciali.
La composizione di tale mix e la determinazione dei pesi delle varie funzioni verranno definite in sede di contrattazione per la definizione del Piano Attuativo.
Le destinazioni ammesse sono:

- funzioni di carattere residenziale (RP) oltre alle funzioni complementari ;
- Ricettive.
- Terziario-direzionale: sono ammesse le funzioni principali direzionale e terziario in genere (TD)
- Attività commerciali, esercizi di vicinato sia alimentare che non alimentare, attività di somministrazione di alimenti e bevande nonché Medie strutture di Vendita esclusivamente in caso di spostamento di esercizi commerciali MSV non alimentari già insediati nel territorio comunale, (in misura non superiore al 30% della s.l.p. edificabile)

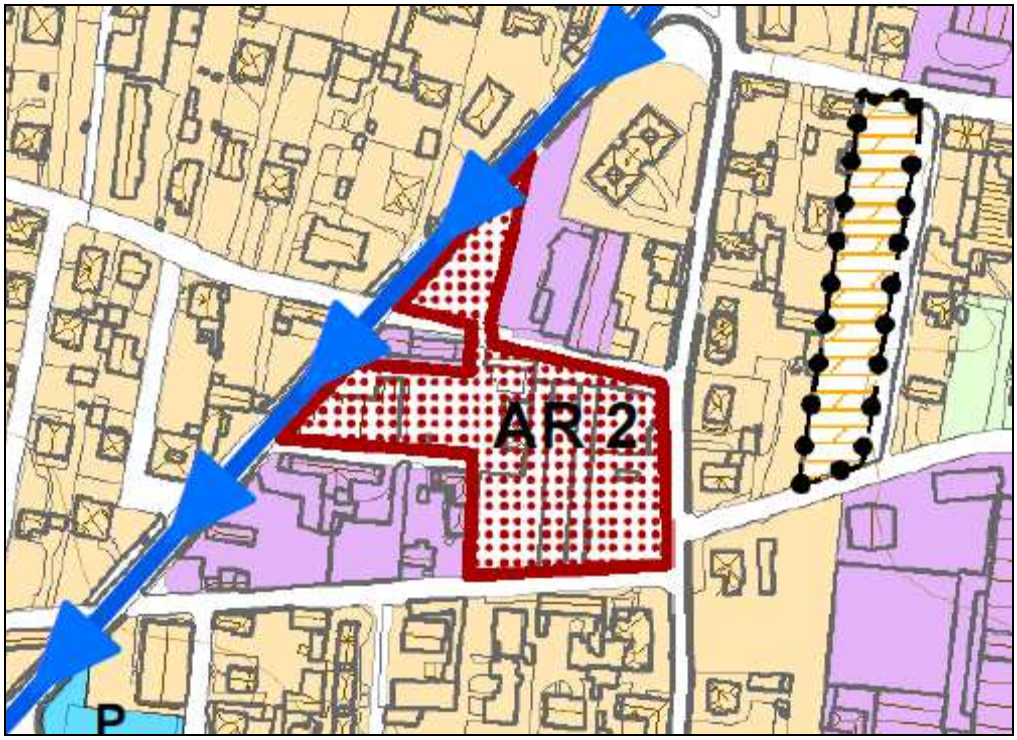
*Capacità edificatoria*
La capacità edificatoria prevista per l'intervento di riqualificazione è così determinata:

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

Esclusivamente nel caso in cui l'intervento non preveda l'insediamento di MSV, alla capacità edificatoria assegnata destinata alla realizzazione dell'insediamento entro l'area d'intervento, si aggiungono diritti edificatori (De) da trasferire nelle aree in cui il PGT ammette il ricorso all'acquisizione, aree di atterraggio De mediante meccanismo perequazione diffusa, in misura pari:

- L'indice ITde = 0,15 mq/mq

Gli altri parametri edilizi verranno stabiliti dal Piano delle Regole in relazione al contesto circostante.




*Viabilità e mobilità*

*Standard qualitativo aggiuntivo di ambito*

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- Qualificazione dell'asse viario di via Locarno secondo lo schema del PUT e le ulteriori specifiche del Piano dei Servizi in relazione alla riqualificazione complessiva dell'asse urbano.
- Realizzazione all'interno dell'insediamento dei seguenti servizi ed attrezzature di interesse pubblico e/o collettivo:
    - Sistemazione area di via Locarno

Dovrà essere attrezzata a parcheggio e asservita ad uso pubblico aree a parcheggio nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni insediate

Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi, definito dal Piano dei Servizi, in relazione al mix di funzioni insediate, non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.

*Assetto morfologico-insediativo*

Le strutture terziario-commerciali dovranno essere integrate nel complesso edilizio e non realizzate in strutture edilizie autonome (specificare meglio)

*Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto.

# Aree produttive dismesse AR 3
# Cattorini – Via Torino

**Parte prima: stato attuale,**

*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'Ambito riguarda l'insediamento industriale dismesso, localizzato nel centro di Samarate, in prossimità del centro storico, prospiciente via Torino. L'insediamento si inserisce in un contesto urbano, a destinazione residenziale prevalente, e si attesta lungo l'asse urbano della ss 341, in prossimità del nucleo centrale urbano. La struttura produttiva, che non presenta caratteri storico-architettonici di particolare valore, non risulta più confacente al contesto urbano circostante. L'area interessata dall'intervento di riqualificazione, di forma rettangolare, è delimitata su due lati dalla viabilità urbana, mentre a sud, confina con edificato residenziale, e ad est una fascia libera la separa dal centro storico e dall'ambito di completamento ACR 3.

*Dati di superficie*

| | |
|---|---|
| Superficie totale dell'area: | 6.190 mq |
| Superficie coperta fabbricati esistenti: | 2.870 mq |

*Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*
L'area è interessata dalla fascia di rispetto della ss 341.

DOCUMENTI FOTOGRAFICI

**Parte seconda: obiettivi e disposizioni di carattere prescrittivo**

*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede la riqualificazione del tratto urbano della strada statale 341, ai fini di creare le opportunità per insediamenti di servizio di natura privata del centro urbano, contestualmente al recupero di spazi di socializzazione ed ad un miglioramento complessivo della vivibilità delle aree circostanti l'asse urbano. Persegue inoltre un migliore assetto insediativo delle aree in prossimità del centro storico funzionale a consentire un recupero complessivo dei nuclei storici nella loro dimensione principale di centri urbani.
In tale ottica si deve collocare il recupero e la ristrutturazione urbana dell'insediamento dimesso, finalizzato all'insediamento di funzioni compatibili con il contesto e qualificanti e contestualmente attraverso un ridisegno del complesso edificato funzionale ad un migliore assetto morfologico in coerenza con il sistema viario, con il vicino centro storico e con il parco agricolo fluviale.

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

- Riconversione dell'insediamento produttivo dismesso con destinazioni residenziali e terziario-commerciali;
- Perseguire un disegno morfologico di ricucitura del tessuto insediativo in coerenza con il progetto generale di riqualificazione, in chiave urbana, dell'asse viario della 341, attraverso la creazione di spazi di socialità e la definizione di un corretto rapporto tra la nuova struttura edilizia e l'asse di mobilità.
- Creazione di un sistema di percorribilità interno all'ambito funzionale a garantire adeguata accessibilità sia verso il centro storico, e le aree della vicina ACR 3, sia verso il parco agricolo-fluviale

Il PGT riconosce per gli ambiti produttivi dimessi di riqualificazione ai fini insediativi, costituiti da complessi edificati industriali, la complessità e l'onere finanziario aggiuntivo, rispetto alle aree libere, connesso con gli interventi di sostituzione edilizia e di bonifica. Il PGT attribuisce pertanto a tali aree, al fine di definire possibilità d'intervento coerenti ed eque rispetto alle altre aree interessate da interventi di trasformazione e di completamento insediativo, una premialità in termini di funzioni di maggiore valenza economica o mediante l'attribuzione di Diritti edificatori da trasferire con i meccanismi della perequazione diffusa.

*Destinazioni d'Uso*
L'ambito sarà caratterizzato da un insediamento polifunzionale che ospita le funzioni principali della residenza e attività terziarie direzionali e commerciali.
La composizione di tale mix e la determinazione dei pesi delle varie funzioni verranno definite in sede di contrattazione per la definizione del Piano Attuativo.
Le destinazioni ammesse sono:

- funzioni di carattere residenziale (RP) oltre alle funzioni complementari ;
- Ricettive.
- Terziario-direzionale: sono ammesse le funzioni principali direzionale e terziario in genere (TD)
- Attività commerciali, esercizi di vicinato sia alimentare che non alimentare, attività di somministrazione di alimenti e bevande nonché Medie strutture di Vendita esclusivamente in caso di spostamento di esercizi commerciali MSV non alimentari già insediati nel territorio comunale (in misura non superiore al 30% della s.l.p. edificabile)

*Capacità edificatoria*
La capacità edificatoria prevista per l'intervento di riqualificazione è così determinata:

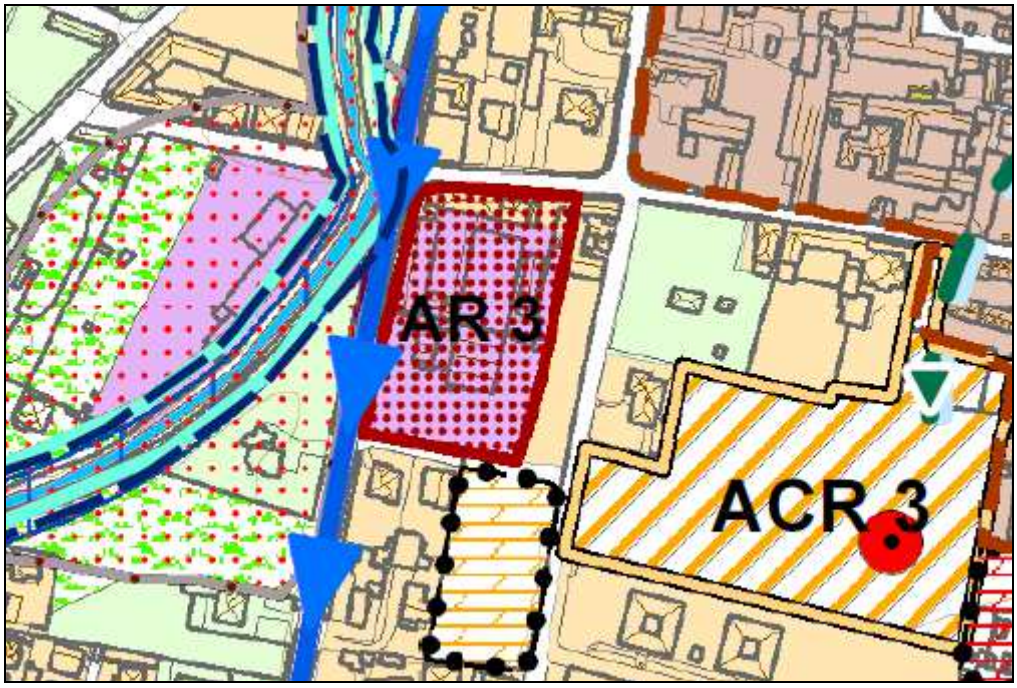
- L'indice ITs di base = 0,30 mq/mq.

Esclusivamente nel caso in cui l'intervento non preveda l'insediamento di MSV, alla capacità edificatoria assegnata destinata alla realizzazione dell'insediamento entro l'area d'intervento, si

aggiungono diritti edificatori (De) da trasferire nelle aree in cui il PGT ammette il ricorso all'acquisizione, aree di atterraggio De mediante meccanismo perequazione diffusa, in misura pari:

- L'indice ITde = 0,15 mq/mq

Gli altri parametri edilizi verranno stabiliti dal Piano delle Regole in relazione al contesto circostante.




*Viabilità e mobilità*

*Standard qualitativo aggiuntivo di ambito*

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- Qualificazione dell'asse viario di via Torino, secondo lo schema del PUT e le ulteriori specifiche del Piano dei Servizi in relazione alla riqualificazione complessiva dell'asse urbano.

Dovrà essere attrezzata a parcheggio e asservita ad uso pubblico aree a parcheggio nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni insediate

Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi, definito dal Piano dei Servizi, in relazione al mix di funzioni insediate, non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.

*Assetto morfologico-insediativo*

Le strutture terziario-commerciali dovranno essere integrate nel complesso edilizio e non realizzate in strutture edilizie autonome (specificare meglio)

*Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto.

# Aree produttive dismesse AR 4
# San Pietro – Via Verdi

**Parte prima: stato attuale,**

*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'Ambito riguarda l'insediamento industriale dismesso, localizzato lungo la viabilità di collegamento tra Samarate e Ferno, in area esterna al tessuto urbano. La struttura produttiva non presenta caratteri storico-architettonici di particolare valore. L'area interessata dall'intervento di riqualificazione, di forma rettangolare, confina su due lati con il territorio agricolo, ad est con il giardino privato dell'originaria villa pertinenziale.

*Dati di superficie*

| | |
|---|---|
| Superficie totale dell'area: | 6.550 mq |
| Superficie coperta fabbricati esistenti: | 2.620 mq |

*Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*

DOCUMENTI FOTOGRAFICI

**Parte seconda: obiettivi e disposizioni di carattere prescrittivo**

*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*
Il PGT prevede il recupero delle aree produttive dismesse ai fini di una migliore intergrazione degli insediamenti con il contesto circostante.
In tale ottica si deve collocare il recupero e la ristrutturazione urbana dell'insediamento dimesso, finalizzato alla riqualificazione funzionale ed architettonica.

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

- Riconversione dell'insediamento produttivo dismesso con destinazioni terziario-commerciali e produzione di beni e di servizi
- Miglioramento del complesso edificato anche mediante la creazione di opere di mitigazione verso le aree verdi agricole circostanti.
- Adeguata dotazione di servizi

Il PGT riconosce per gli ambiti produttivi dimessi di riqualificazione ai fini insediativi, costituiti da complessi edificati industriali, la complessità e l'onere finanziario aggiuntivo, rispetto alle aree libere, connesso con gli interventi di sostituzione edilizia e di bonifica. Il PGT attribuisce pertanto a tali aree, al fine di definire possibilità d'intervento coerenti ed eque rispetto alle altre aree interessate da interventi di trasformazione e di completamento insediativo, una premialità in termini di funzioni di maggiore valenza economica o mediante l'attribuzione di Diritti edificatori da trasferire con i meccanismi della perequazione diffusa.

*Destinazioni d'Uso*
L'ambito sarà caratterizzato da un insediamento polifunzionale che ospita le funzioni principali della residenza e attività terziarie direzionali e commerciali.
La composizione di tale mix e la determinazione dei pesi delle varie funzioni verranno definite in sede di contrattazione per la definizione del Piano Attuativo.
Le destinazioni ammesse sono:

- Ricettive.
- Terziario-direzionale: sono ammesse le funzioni principali direzionale e terziario in genere (TD)
- Produzione di beni e di servizi
- Attività commerciali, esercizi di vicinato non alimentare, nonché Medie strutture di Vendita esclusivamente in caso di spostamento di esercizi commerciali MSV non alimentari già insediati nel territorio comunale (in misura non superiore al 50% della s.l.p. edificabile)

*Capacità edificatoria*
La capacità edificatoria prevista per l'intervento di riqualificazione è così determinata:

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

Esclusivamente nel caso in cui l'intervento non preveda l'insediamento di MSV, alla capacità edificatoria assegnata destinata alla realizzazione dell'insediamento entro l'area d'intervento, si aggiungono diritti edificatori (De) da trasferire nelle aree in cui il PGT ammette il ricorso all'acquisizione, aree di atterraggio De mediante meccanismo perequazione diffusa, in misura pari:

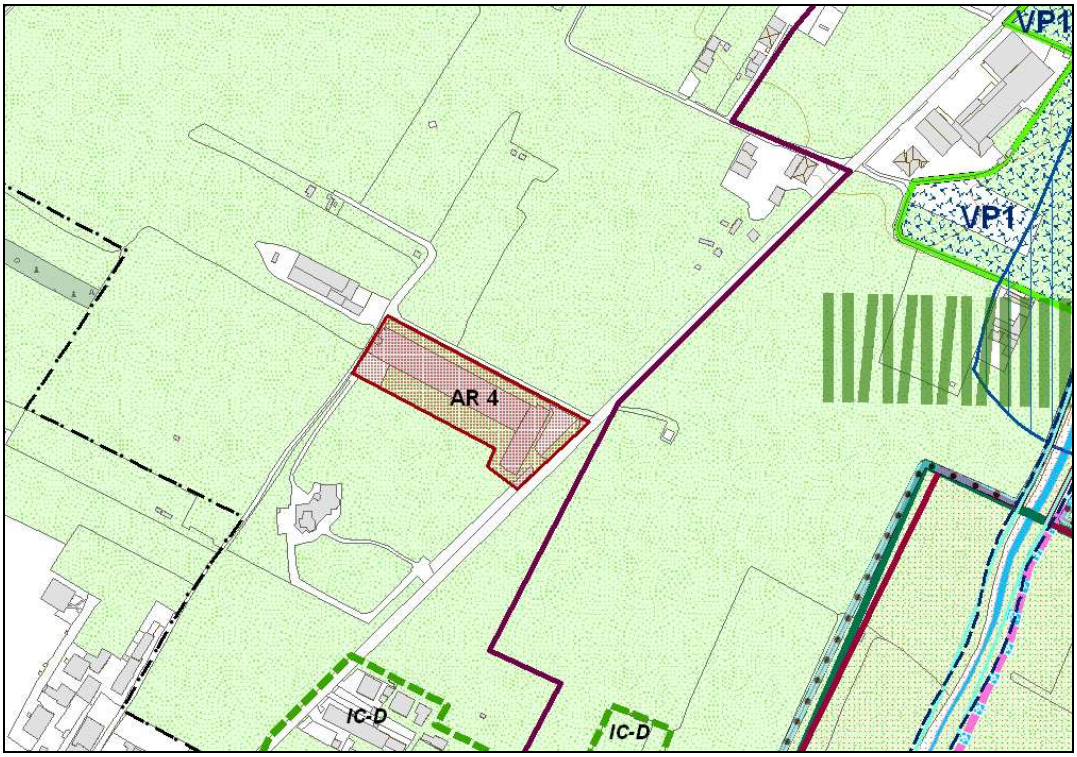
- L'indice ITde = 0,15 mq/mq

Gli altri parametri edilizi verranno stabiliti dal Piano delle Regole in relazione al contesto circostante.

*Standard qualitativo aggiuntivo di ambito*

Dovrà essere attrezzata a parcheggio e asservita ad uso pubblico aree a parcheggio nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi, in relazione alle funzioni insediate

Le aree necessarie al rispetto del fabbisogno minimo di servizi, definito dal Piano dei Servizi, in relazione al mix di funzioni insediate, non reperite entro l'ambito potranno essere monetizzate.




*Modalità attuative*

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto.

# Area attrezzata di fruizione Parco agricolo fluviale VP1

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

*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'Ambito, destinato ad ospitare percorsi e aree attrezzate per una fruizione ricreativa all'aperto, interessa la porzione di aree agricole, a forma di cuneo, che si inserisce nel contesto urbano tra la ss 341 e la via Verdi, che si attestano lungo il corso del torrente Arno.
L'area di intervento si inserisce pertanto in un nodo di valenza agricola e naturale e rappresenta un particolare punto di penetrazione delle aree naturali in ambito urbano. L'area presenta alcuni aspetti di attenzione rispetto alle condizioni idrogeologiche in quanto interessata dal corso fluviale, nel punto in cui esce dal contesto urbano e si inserisce nell'ampia fascia agricola tra Samarate e Ferno.
Nell'intorno si trovano aree edificate di natura prevalentemente residenziale poste lungo le due principali direttrici viarie.
L'area, di natura agricola è compresa nella Zona I.C. (Zona di iniziativa comunale) del Parco del Ticino, e non presenta particolari elementi di valore naturalistico-ambientale ad esclusione del torrente e della vegetazione ce ne connota le sponde.

*Dati di superficie*

| | | |
|---|---|---|
| Superficie totale dell'Ambito: | 131.600 | mq |
| Superficie territoriale destinata ad attrezzature/servizi: | 39.480 | mq. (30% della Sup) |
| Superficie a Servizi in cessione | | |

*Dati di superficie*
Superficie complessiva Ambito VP 1: 131.600 mq

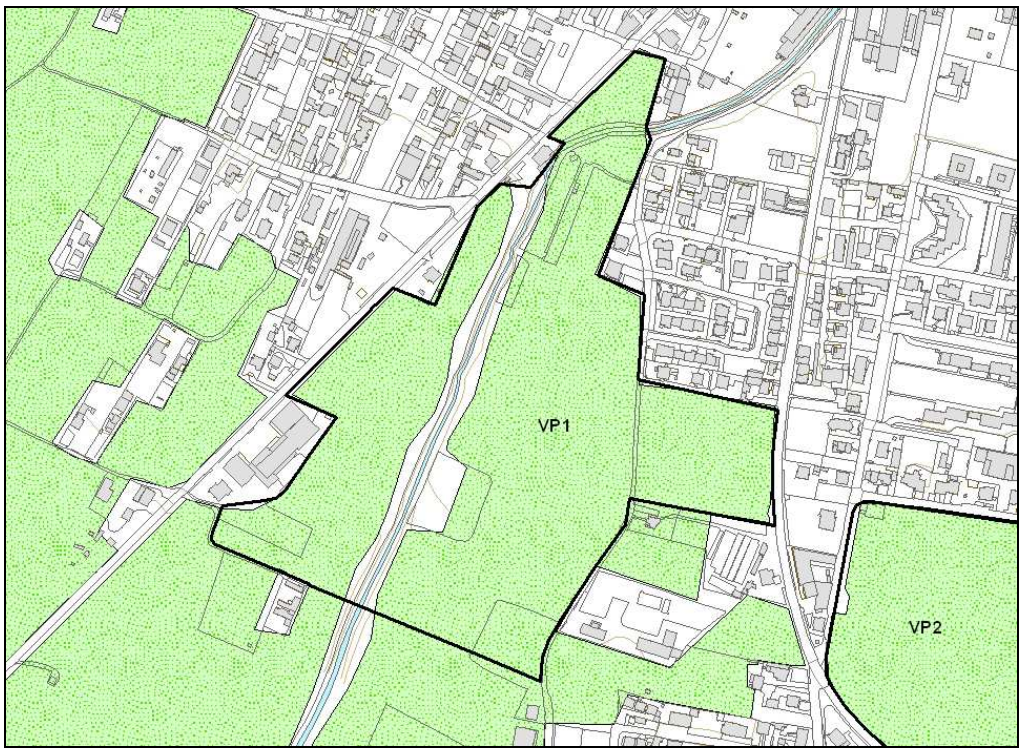
L'area risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato con il fiume Arnetta e relative macchie boscate spondali 131.600 mq

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

*Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*
L'ambito risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile),

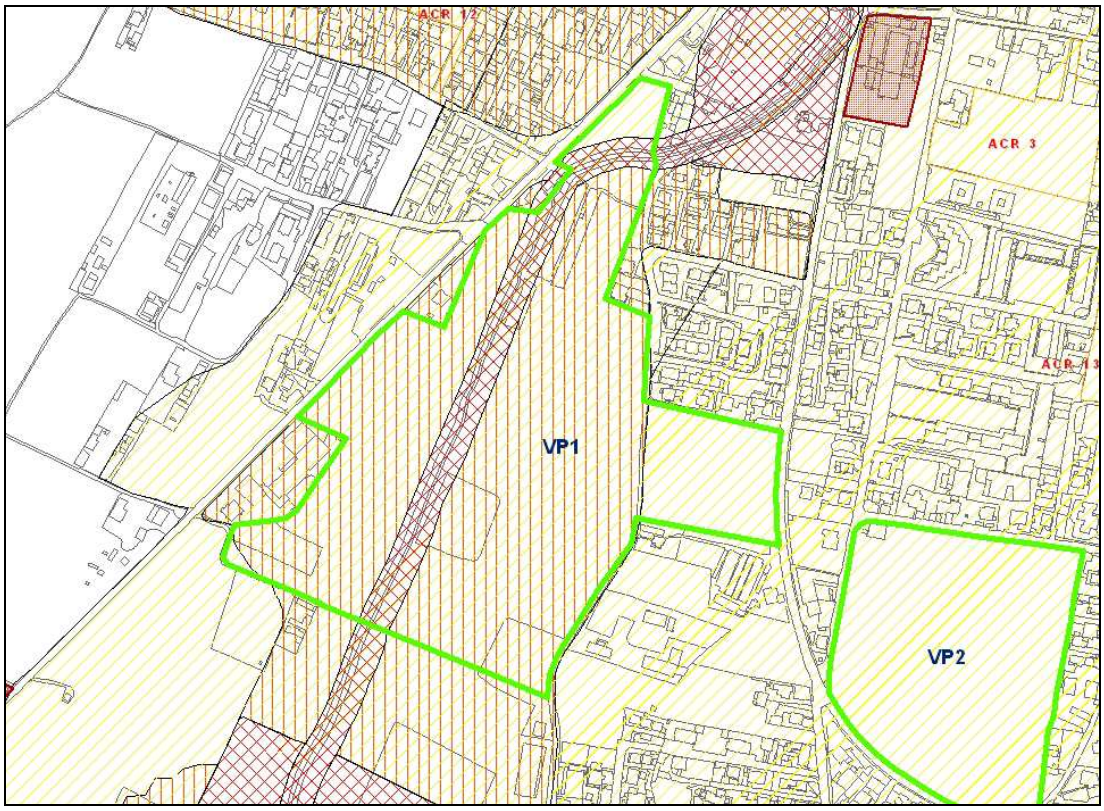
Area fluviale e fascia di rispetto dell'asta fluviale del fiume Arnetta e delle relative sponde ed aree boscate.



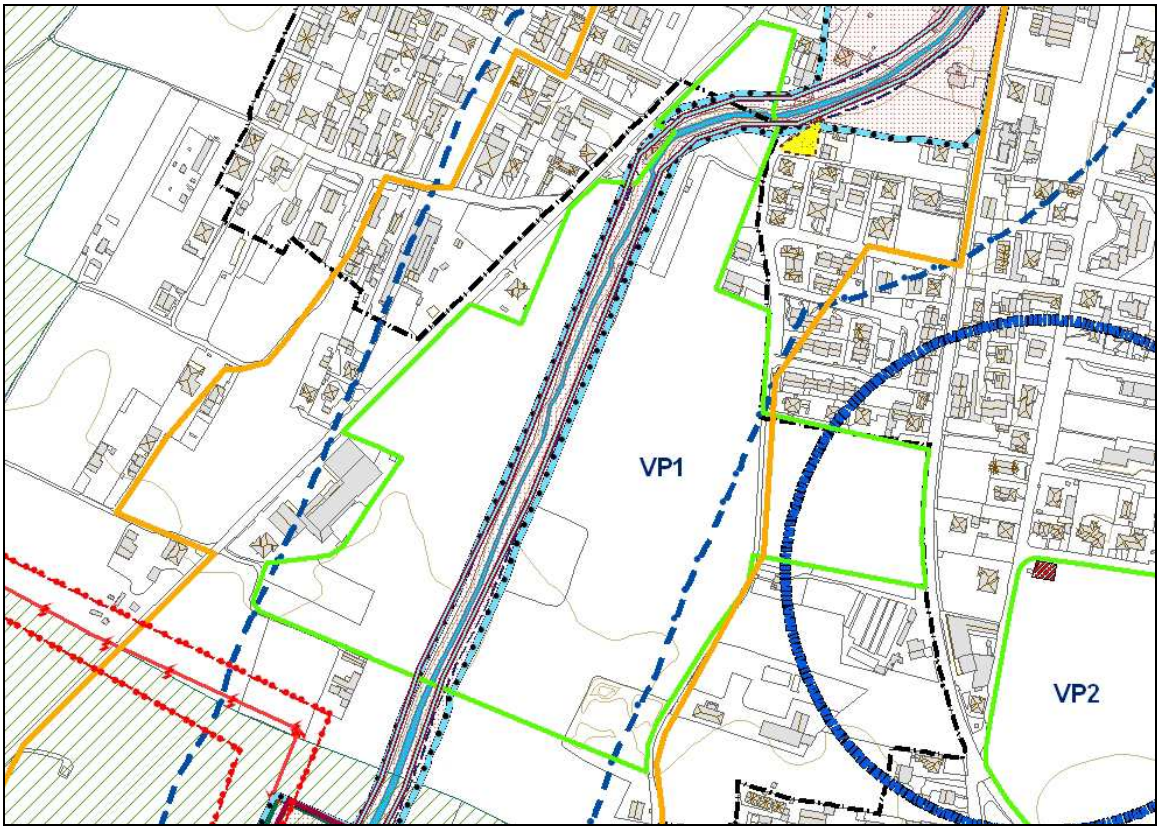

Area a verde VP1 e Ambiti agricoli PTCP

Lo studio geologico del territorio comunale classifica gran parte dell'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica III: "Fattibilità con consistenti limitazioni", ad eccezione dell'area occupata dal corso d'acqua e dalle relative aree spondali che risulta classificata all'interno della Classe di fattibilità geologica IV: "Fattibilità con gravi limitazioni". La porzione ad Est, delimitata da Via San Gervaso e Via Torino risulta essere classificata all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Relativamente al P.A.I., l'area risulta interessata dalla "Fascia di inedificabilità PAI (R.D. 523/04)", dal "Limite esterno della Fascia "B" e dal "Limite esterno della Fascia "A".

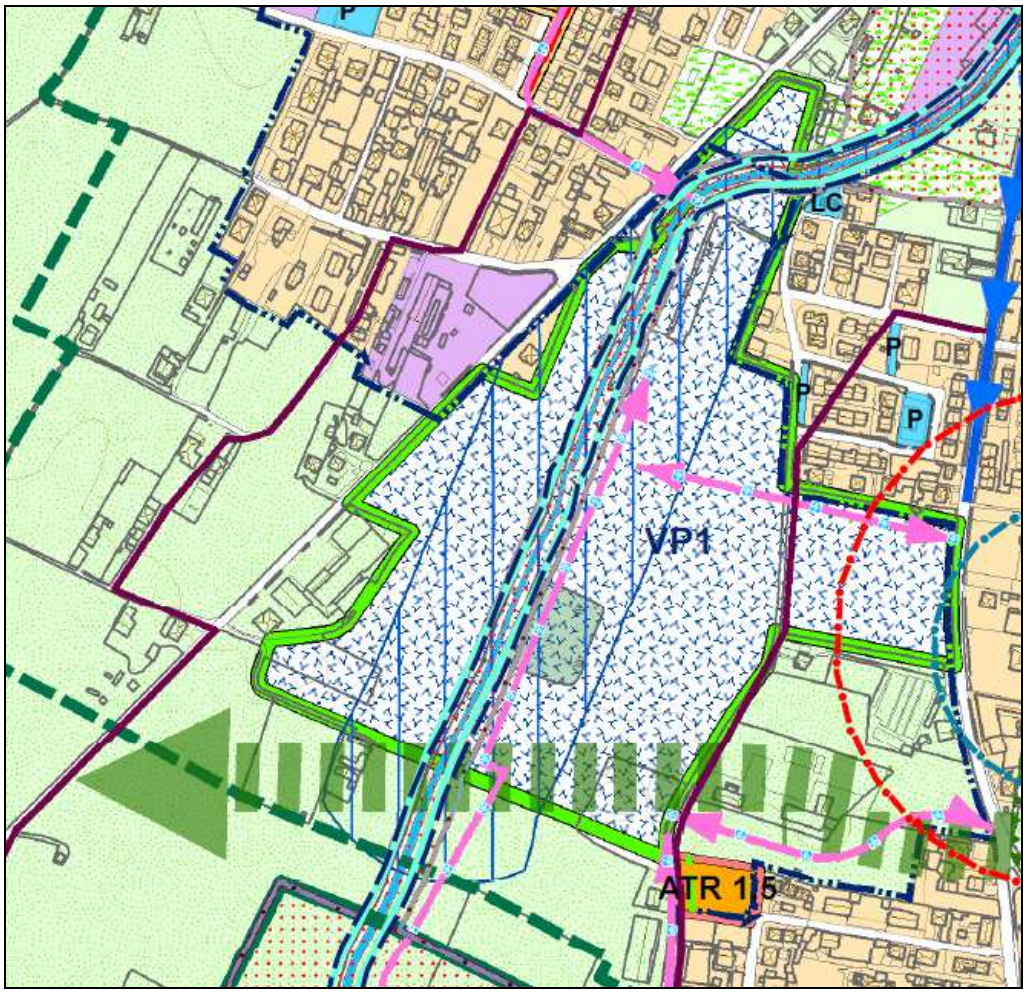


Ambito VP 1 e Classi di fattibilità geologiche



Estratto Tav. DP A3 – Carta dei vincoli territoriali e Ambito VP1

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

Il PGT persegue la salvaguardia di un'area inedificata con particolari valenze paesistiche ed ambientali, che si inserisce nel contesto urbano, resa fruibile con la realizzazione di attrezzature di servizi di natura sportiva, ricreativa e didattica

L'intervento, di interesse pubblico e/o collettivo, è finalizzato alla formazione di un parco agricolo-fluviale con la presenza, in un contesto prevalentemente agricolo e naturale, di aree attrezzate per attività ricreative ludico-sportivo all'aria aperta, connesse da percorsi ciclabili e pedonali.

L'intervento mira a creare un parco agricolo-fluviale con opportunità ricreative da valorizzare nell'ambito dell'intervento e contemporaneamente da rendere disponibili ad una fruizione di interesse collettivo. In tale ottica il progetto è finalizzato ad aprire attraverso la creazione di percorsi fruitivi a aree di sosta adeguatamente attrezzate. Il Parco agricolo fluviale, pur con valenza di area a verde al servizio della popolazione di Samarate, può rappresentare una porta di accesso urbana al Parco di Ticino, con la creanzione punti di attestazione ai margini delle due principali direttrici viarie e connettendo i percorsi ciclabili e pedonali alla rete di mobilita urbana.

, nonché dei percorsi cicalbili e pedonali di fruzione e dei parcheggi di attestazione.

Le attrezzature e le infrastrutture di servizio previste per la fruizione del parco agricolo-fluviale, dovranno interessare una superficie non superiore al 30% del comparto, e saranno definite da un progetto unitario nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Piano dei Servizi.

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

- Valorizzazione delle aree a verde ai fini ricreativi, in prossimità del centro urbano, conservando la valenza primaria di aree agricole e fluviali, attraverso la creazione di percorsi ciclabili e pedonali e di aree di sosta funzionali alla fruizione ricreativa, didattica e sportiva
- Individuazione dei punti di accessibilità con parcheggi di attestazione ai margini dell'area

- Creazione di percorsi ciclabili e pedonali integrati con la rete urbana
- Qualificazione dell'area come porta di accesso al Parco del Ticino mediante la creazione di un info-point
- Valorizzazione della valenza dell'area nell'ambito della rete ecologica

**Disposizioni di carattere prescrittivo**
Superficie dell'Ambito destinata all'area per manifestazioni (30%) 39.480 mq.
*Capacità edificatoria*
Alla superfici destinata ad accogliere le attrezzature per la fruizione ed alle aree per infrastrutture e servizi previste correlate, oltre alla capacità edificatoria propria determinata nel Piano dei Servizi per la realizzazione delle attrezzature di interesse collettivo e/o pubbliche, è attribuita una capacità edificatoria di natura perequativa, con l'attribuzione di diritti edificatori (De) da trasferire nelle aree in cui il PGT ammette il ricorso all'acquisizione, aree di atterraggio De mediante meccanismo perequazione diffusa.

La capacità edificatoria attribuita alle aree di ampliamento è così determinato:
- L'indice ITd di base = 0,10 mq/mq. per le aree agricole
- L'indice ITd di base = 0,15 mq/mq. per le aree prossime agli insediamenti residenziali

Il Trasferimento e l'utilizzo dei Diritti edificatori nella forma della perequazione diffusa è regolato dalle NdA.

*Modalità attuative*
Alle aree destinate ad ospitare le attrezzature per la fruizione e l'accessibilità, è attribuita una capacità edificatoria di natura perequativa che potrà essere ceduta per gli interventi previsti negli ambiti di trasformazione e di completamento insediativo, in base ai criteri e nel rispetto dei parametri definiti dalle Nda e dalla specifiche prescrizioni di ciascun ambito. L'utilizzo di detta capacità edificatoria determina obbligatoriamente la cessione delle aree all'Amministrazione pubblica o l'asservimento ad uso pubblico.
La realizzazione delle attrezzature finalizzate alla fruizione di natura ludico, sportiva e ricreativa, potrà essere direttamente proposta ed attuata attraverso iniziativa privata. In tale caso la natura di servizio di interesse collettivo dovrà essere garantita dalle opportune forme di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche.
L'Amministrazione pubblica si riserva comunque la facoltà di acquisire le aree, sia mediante l'acquisizione dei Diritti edificatori assegnati, sia mediante il rilascio di certificati per la commercializzazione dei Diritti edificatori ai proprietari, al fine di dare attuazione al Piano dei Servizi
E' comunque facoltà dell'amministrazione pubblica addivenire ad una acquisizione diretta delle aree e della relativa capacità edificatoria attribuita, che potrà essere successivamente ceduta agli operatori privati per l'attuazione degli ambiti di trasformazione. In tale caso l'amministrazione potrà agire attraverso il meccanismo dell'esproprio al fine di conseguire l'obiettivo di interesse pubblico relativo alla realizzazione dei servizi.

# Area attrezzata per manifestazioni VP2

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

*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'area è inserita nel contesto urbano nella fascia di recente sviluppo insediativo tra Samarate e San Macario. Si colloca lungo la ss 341 ed è un'ampia superficie a prato libera da edificazioni.

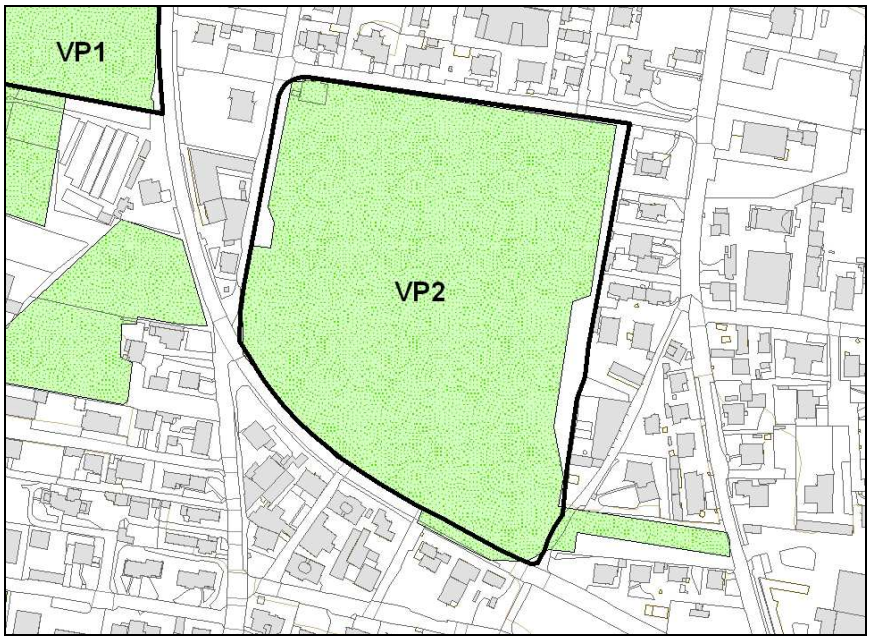
*Dati di superficie*
Superficie complessiva Ambito VP 2: 50.890 mq

L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a prato 50.890 mq

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

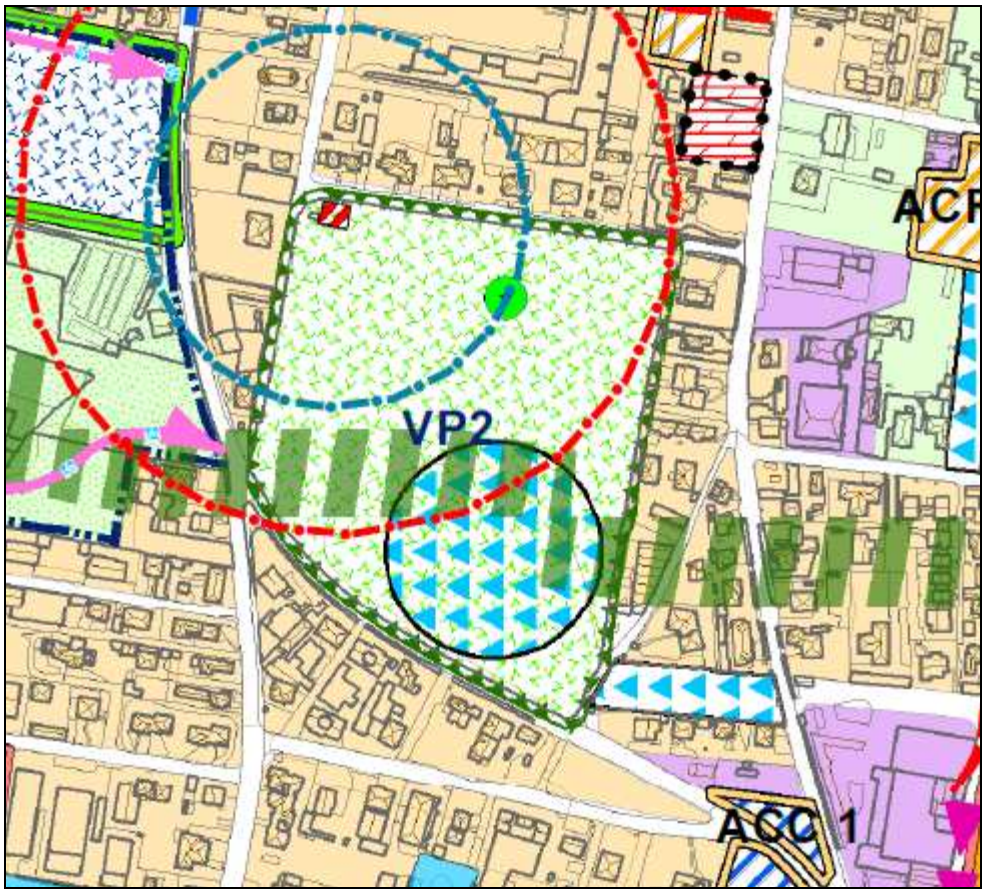
*Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati*
Lo studio geologico del territorio comunale classifica interamente l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

L'ambito risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile).




Area a verde VP1 e Ambiti agricoli PTCP

**PARTE SECONDA**



*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

L'intervento, di interesse pubblico e/o collettivo, è finalizzato alla realizzazione di un'area attrezzata per ad ospitare manifestazioni, in un contesto che mantiene connotazioni di area a verde libera da edificazioni sistemata con opportune fasce di vegetazione atte a garantire la mitigazione dell'area per manifestazioni e la funzionalità di connessione ecologica in ambito urbano, quale corridoio tra le aree boschive ad est e l'asta fluviale dell'Arno ad ovest. .

Le attrezzature e le infrastrutture di servizio previste per la realizzazione dell'area destinata ad ospitare manifestazioni e spettacoli all'aperto, che dovrà interessare una superficie non superiore al 30% del comparto, nonché per la formazione del corridoio ecologico, saranno definite da un progetto unitario nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Piano dei Servizi.

**Disposizioni di carattere prescrittivo**

Superficie dell'Ambito destinata all'area per manifestazioni (30%) 15.270 mq.

*Capacità edificatoria*

Alla superfici destinata all'area attrezzata per manifestazioni ed alle aree per infrastrutture e servizi previste correlate, oltre alla capacità edificatoria propria determinata nel Piano dei Servizi per la realizzazione delle attrezzature di interesse collettivo e/o pubbliche, è attribuita una capacità edificatoria di natura perequativa, con l'attribuzione di diritti edificatori (De) da trasferire nelle aree in cui il PGT ammette il ricorso all'acquisizione, aree di atterraggio De mediante meccanismo perequazione diffusa.

La capacità edificatoria attribuita alle aree di ampliamento è così determinato:

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

Il Trasferimento e l'utilizzo dei Diritti edificatori nella forma della perequazione diffusa è regolato dalle NdA.

*Modalità attuative*

L'intervento, dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

La realizzazione delle attrezzature e dei servizi potrà essere direttamente proposta ed attuata attraverso iniziativa privata. In tale caso la natura di servizio di interesse collettivo dovrà essere garantita dalle opportune forme di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche.

La realizzazione delle attrezzature di interesse collettivo e/o pubblico, potrà essere direttamente proposta ed attuata attraverso iniziativa privata. In tale caso la natura di servizio di interesse collettivo dovrà essere garantita dalle opportune forme di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche.

L'Amministrazione pubblica si riserva comunque la facoltà di acquisire le aree, sia mediante l'acquisizione dei Diritti edificatori assegnati, sia mediante il rilascio di certificati per la commercializzazione dei Diritti edificatori ai proprietari, al fine di dare attuazione al Piano dei Servizi

E' comunque facoltà dell'amministrazione pubblica addivenire ad una acquisizione diretta delle aree e della relativa capacità edificatoria attribuita, che potrà essere successivamente ceduta agli operatori privati per l'attuazione degli ambiti di trasformazione. In tale caso l'amministrazione potrà agire attraverso il meccanismo dell'esproprio al fine di conseguire l'obiettivo di interesse pubblico relativo alla realizzazione dei servizi.

# Area a verde attrezzato per attività sportive VS1

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

*Inquadramento del contesto ambientale-territoriale*
L'area interessata dall'ampliamento del centro sportivo di Verghera interessa una zona boschiva ad est dell'attuale impianto. E' servita a nord da via Di Vittorio, mentre a sud confina con aree di sviluppo insediativo recente.

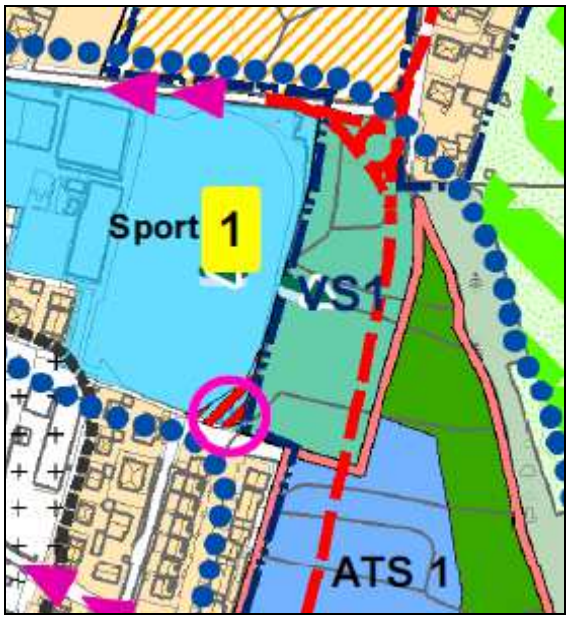
*Dati di superficie*
Superficie complessiva Ambito VS 1: 13.350 mq

L'area risulta attualmente così connotata:
- Superfici a bosco 9.950 mq
- Superfici a prato 3.400 mq

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

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

**PARTE SECONDA**




*Obiettivi generali e di pianificazione attuativa*

L'intervento, di iniziativa pubblica, è finalizzato all'ampliamento del centro sportivo di Verghera ed al completamento viabilistico della zona nord, con la realizzazione del tratto finale della nuova dorsale urbana, e la realizzazione di parcheggi funzionali all'insediamento.

Il PGT promuove per tale ambito l'integrazione con la strutture di natura sportiva e ricreativa, di iniziativa privata, prevista nell'area ATS 2, in particolare per quanto riguarda la realizzazione delle attrezzature di servizio, che possono essere progettate in maniera coordinata per l'intero polo sportivo.

Le attrezzature e le infrastrutture di servizio previste per l'ampliamento del centro sportivo saranno definite da un progetto unitario nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Piano dei Servizi.

Le seguenti finalità di interesse generale e di mitigazione ambientale degli interventi sono:

- Realizzazione di una fascia di mitigazione tra il centro sportivo e le aree residenziali confinanti
- Realizzazione della viabilità, secondo le tipologie definite dal PUT, e delle aree a parcheggio, nonché delle altre attrezzature di servizio funzionali all'impianto sportivo secondo un disegno integrato con il progetto insediativo previsto per il polo sportivo privato nell'area ATS 2
- Realizzare area a parcheggio secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi

**Disposizioni di carattere prescrittivo**

Superficie totale dell'Ambito 13.350 mq.

*Capacità edificatoria*

All'area destinata all'ampliamento del centro sportivo di Verghera ed alle aree per infrastrutture e servizi previste entro il comparto d'intervento, oltre alla capacità edificatoria propria determinata nel Piano dei Servizi per la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, è attribuita una capacità edificatoria di natura perequativa, con l'attribuzione di diritti edificatori (De) da trasferire nelle aree in cui il PGT ammette il ricorso all'acquisizione, aree di atterraggio De mediante meccanismo perequazione diffusa.

La capacità edificatoria attribuita alle aree di ampliamento è così determinato:

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

Il Trasferimento e l'utilizzo dei Diritti edificatori nella forma della perequazione diffusa è regolato dalle NdA.

*Modalità attuative*

L'intervento, dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

La realizzazione delle attrezzature e dei servizi potrà essere direttamente proposta ed attuata attraverso iniziativa privata. In tale caso la natura di servizio di interesse collettivo dovrà essere garantita dalle opportune forme di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche.

Al fine di consentire l'acquisizione delle aree e l'attuazione dei servizi da parte dell'Amministrazione pubblica, alle suddette aree è attribuito una capacità edificatoria di natura perequativa che potrà essere acquisita in attuazione degli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e di completamento insediativo, in base ai criteri e nel rispetto dei parametri definiti dalle Nda e dalla specifiche prescrizioni di ciascun ambito. L'utilizzo di detta capacità edificatoria determina obbligatoriamente la cessione delle aree all'Amministrazione pubblica.

E' comunque facoltà dell'amministrazione pubblica addivenire ad una acquisizione diretta delle aree e della relativa capacità edificatoria attribuita, che potrà essere successivamente ceduta agli operatori privati per l'attuazione degli ambiti di trasformazione. In tale caso l'amministrazione potrà agire attraverso il meccanismo dell'esproprio al fine di conseguire l'obiettivo di interesse pubblico relativo alla realizzazione dei servizi.

| AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ambiti** | **Destinazione area** | **Superficie (mq)** | **Its mq/mq** | **Itd mq/mq** | **Slp Its mc** | **slpl Itd mc** | **Slp. TOT mc** |
| **ACR 1** | Area edificabile | 2,890.0 | 0.15 | 0.20 | 433.50 | 578.00 | **1,011.50** |
| **ACR 2** | Area edificabile | 3,470.0 | 0.15 | | 520.50 | | 520.50 |
| | Area a servizi | 2,930.0 | 0.15 | | 439.50 | | 439.50 |
| | **Totale ambito** | **6,400.0** | | | | | **960.00** |
| **ACR 3** | Area edificabile | 13,350.0 | 0.15 | | 2,002.50 | | **2,002.50** |
| **ACR 4** | Area edificabile | 13,950.0 | 0.15 | | 2,092.50 | | **2,092.50** |
| **ACR 5** | Area edificabile | 3,550.0 | 0.15 | 0.20 | 532.50 | 710.00 | **1,242.50** |
| **ACR 6** | Area edificabile | 15,700.0 | 0.15 | | 2,355.00 | | **2,355.00** |
| **ACR 7** | Area edificabile | 7,860.0 | 0.15 | | 1,179.00 | | **1,179.00** |
| **ACR 8** | Area edificabile | 2,380.0 | 0.15 | | 357.00 | | 357.00 |
| | Area a servizi | 870.0 | 0.15 | | 130.50 | | 130.50 |
| | **Totale ambito** | **3,250.0** | | | | | **487.50** |
| **ACR 9** | Area edificabile | 7,740.0 | 0.15 | | 1,161.00 | | 1,161.00 |
| | Area a servizi | 3,725.0 | 0.15 | | 558.75 | | 558.75 |
| | **Totale ambito** | **11,465.0** | | | | | **1,719.75** |
| **ACR 10** | Area edificabile | 9,565.0 | 0.15 | | 1,434.75 | | **1,434.75** |
| **ACR 11** | Area edificabile | 4,200.0 | 0.15 | | 630.00 | | 630.00 |
| | Area a servizi | 2,800.0 | 0.15 | | 420.00 | | 420.00 |
| | **Totale ambito** | **7,000.0** | | | | | **1,050.00** |
| **ACR 12** | Area edificabile | 6,000.0 | 0.30 | | 1,800.00 | | **1,800.00** |
| **ACR 13** | Area edificabile | 19,000.0 | 0.10 | | 1,900.00 | | 1,900.00 |
| | Area a servizi | 4,610.0 | 0.10 | | 461.00 | | 461.00 |
| | **Totale ambito** | **23,610.0** | | | | | **2,361.00** |
| **ACR 14** | Area edificabile | 3,520.0 | 0.15 | 0.20 | 528.00 | 704.00 | **1,232.00** |
| | **TOTALE** | **179,835.0** | | | **9,912.00** | **1,992.00** | **12,160.00** |

| AREE DISMESSE | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ambiti** | **Destinazione area** | **Superficie (mq)** | **Its mq/mq** | **Itde mq/mq** | **Slp Its mq** | **Slp Itde mq** | **Slp TOT mq** |
| **AR1** | Area edificabile | 11,580.0 | 0.30 | 0.15 | 3,474.00 | 1,737.00 | **5,211.00** |
| **AR2** | Area edificabile | 9,120.0 | 0.30 | 0.15 | 2,736.00 | 1,368.00 | **4,104.00** |
| **AR3** | Area edificabile | 6,190.0 | 0.30 | 0.15 | 1,857.00 | 928.50 | **2,785.50** |
| **AR4** | Area edificabile | 6,550.0 | 0.30 | 0.15 | 1,965.00 | 982.50 | **2,947.50** |
| | **TOTALE** | **33,440.0** | | | **10,032.00** | **5,016.00** | **15,048.00** |