



COMUNE DI SAMARATE (Provincia di Varese)



P.G.T.

PIANO DEI SERVIZI

Proposta di modifica a
seguito di accoglimento
osservazioni

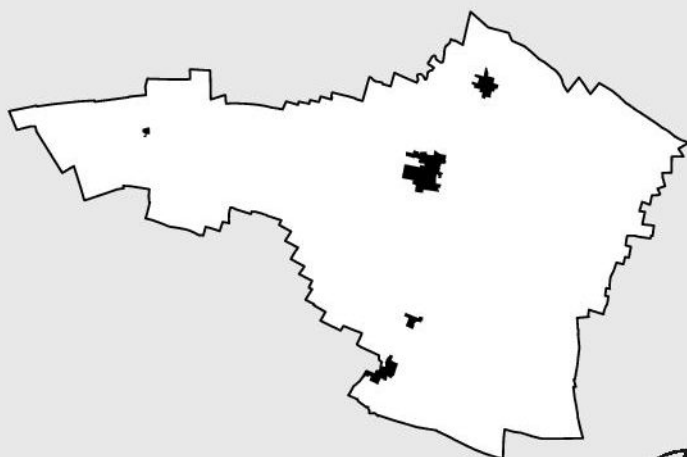
Tecnici incaricati della redazione P.G.T:
Arch. Giuseppe Barra
Arch. Massimo Giuliani
Pian. Alessandro Molinari

Responsabile del procedimento:
Arch. Angelo Romeo

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

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

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



Estratto Relazione
Capitolo 4
Schede servizi di progetto

DATA: MAGGIO 2014

AGGIORNAMENTO

...../...../.....

TAVOLA :

PS 8

4. Le quantificazioni del Piano

Nello stato di fatto gli abitanti residenti al 31 dicembre 2011 sono 16.168, e la dotazione a servizi per la residenza è pari 358.908 mq, quindi pari a circa 22,20 mq/ab.

abitanti residenti al 31/12/2011	servizi esistenti (mq)	standard pro capite (mq/ab)
16.168	358.908	22,20

Come già analizzato nei capitoli precedenti, la dotazione standard di Samarate risulta superiore alla dotazione minima pari a 18 mq/ab secondo quanto previsto dalla L.R 12/2005.

Il quadro ricognitivo dei servizi esistenti deve necessariamente considerare anche gli effetti dei diversi Piani Attuativi già approvati che sono in corso di realizzazione, effetti che per dotazione di aree a standard e popolazione esistente saranno effettivi solo a conclusione dei processi di trasformazione.

Denominazione Piano	SLP max prevista (mq)	Standard previsto (mq)	Abitanti previsti (SLP/50)
PII Alceste Pasta	5.591,23	2.024,82	111,8
PII Montenero	7.478,00	2.376,60	149,6
PE Acquedotto	6.782,54	6.441,18	135,7
PE Le Cascina	3.042,16	1.846,87	60,8
PE Aspesi/Pascoli	20.595,20	6.048,04	411,9
Totale	43.489,13	18.737,51	869,8

Figura 1: Sintesi dei processi di trasformazione in corso di realizzazione

All'attuazione dei diversi Piani Esecutivi in fase di realizzazione, come sintetizzato nella tabella sotto riportata, lo standard procapite previsto è di 22,59 mq/ab.

SLP massima residenziale in fase di attuazione (mq)	Abitanti teorici (o stanze) previsti (SLP/50)	Standard previsti all'interno dei P.E. in corso di attuazione (mq)	Totali abitanti previsti (residenti+previsti nei PE)	Totale aree a servizi esistenti e previste nei PE (mq)	Standard previsto (mq/ab)
43.489,13	870	18.738	17.038	377.646	22,17

Il progetto del Piano dei Servizi individua le nuove aree in cui attuare i servizi aggiuntivi per la residenza da attuarsi in relazione alle trasformazioni previste dal Documento di Piano.

Di seguito sono riportate le nuove aree a servizi introdotte dal PGT esterne agli ambiti di trasformazione.

ID	Tipologia	Supeficie Territoriale (mq)
S1	Servizi previsti	652
S2	Servizi previsti	804
S3	Servizi previsti	5.950
S4	Area cimiteriale	5.820
S5	Museo Agusta	5.966
S6	Servizi previsti	1.884
S7	Servizi previsti	548
S8	Servizi previsti	2.833
S9	Servizi previsti	2.813
S10	Servizi previsti	19.667
S11	Servizi previsti	2.415
S12	Servizi previsti	7.734
S13	Servizi previsti	2.483
S14	Servizi previsti	12.517
S15	Servizi previsti	6.257
S16	Servizi previsti	5.745
S17	Servizi previsti	4.642
S18	Servizi previsti	3.708
S19	Servizi previsti	5.219
S20	Servizi previsti	5.651
S21	Servizi previsti	8.729
S22	Servizi previsti	11.815
S23	Servizi previsti	7.753
AP1	Servizi previsti	10.453
AP2	Servizi previsti	6.915
AP3	Servizi previsti	11.946
VP2	Aree per manifestazioni	15.261
VS1	Attrezzature sportive	13.351
TOTALE		189.531

Le aree per i nuovi servizi introdotte dal PGT hanno una estensione territoriale complessiva di circa 189.531 mq.

A tali dotazioni previste si devono aggiungere le aree a standard da attuarsi all'interno degli ambiti ed aree di trasformazione previste dal Documento di Piano.

Di seguito sono riportati gli apporti delle diverse tipologie di area di trasformazione delle aree a standard e le quantificazioni massime della SLP residenziali prevista.

- *Ambiti di trasformazione residenziale ATR:*

Aree a standard previste: **10.388** mq

SLP residenziale massima prevista: **27.438** mq

- *Ambiti di completamento residenziali ACR:*

Aree a standard previste: **10.605** mq
SLP residenziale massima prevista: **20.426,80** mq

- *Aree dismesse AR:*

Aree a standard previste: **7.975,44** mq
SLP residenziale massima prevista: **15.048** mq

- *Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato (ICR):*

SLP residenziale massima prevista: **28.931** mq

- *Ambiti soggetto a intervento edilizio diretto*

SLP residenziale massima prevista: **3.678,50** mq

L'incremento delle aree a standard previsto all'interno degli ambiti di trasformazione residenziale è quindi quantificabile in **28.968,44** mq, che vanno ad incrementare le aree previste esterne agli ambiti soggetti a meccanismi perequativi, per una SLP complessiva pari a **95.522,30** .

- *Calcolo della capacità insediativa complessiva*

Di seguito sono riportati in tabella gli effetti indotti dall'attuazione delle previsioni del PGT.

SLP massima residenziali di nuova previsione (mq)	Abitanti teorici (o stanze) previsti (SLP/50)	Standard previsti all'interno degli ambiti di trasformazione (mq)	Aree a Standard Esterne agli ambiti di trasformazione (mq)	Totali abitanti previsti (residenti+previsti nei PE+ previsti dal PGT)	Totale aree a servizi esistenti e previste (mq)	Standard previsto (mq/ab)
95.552,30	1.911	28.968	189.531	18.949	596.145	31,46

L'attuazione completa delle previsioni dal Piano dei Servizi e del Documento di Piano porta un incremento dei servizi alla residenza procapite, stimati a 31,46 mq/abitante.

SCHEDE DEI SERVIZI STRATEGICI PREVISTI

AP1

Servizi di progetto
Servizi socio-sanitari

localizzazione:

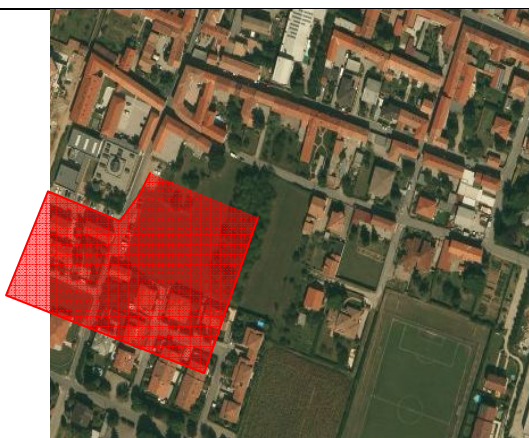
Via Giovanni Pascoli/ via Gelada

Destinazione d'uso principale:

SERVIZI SOCIO SANITARI ASSISTENZIALI PRIORITARIAMENTE
PER ANZIANI O ATTIVITA' SIMILARI



inquadramento territoriale:



regime di proprietà:

pubblica

area complessiva:

10.453 mq

Indice fondiario minimo

0,5 mq/mq

Indice fondiario massimo

0,6 mq/mq

Numero piani fuori terra max:

3

Rapporto di copertura max:

40% (da meglio definirsi in fase progettuale)

Descrizione dell'intervento e prescrizioni prestazionali:

La struttura prevista dovrà garantire una capienza di minimo 30 e massimo 150 posti letto complessivi, in particolare le attività insediate dovranno rispondere alle esigenze delle seguenti categorie di utenti e garantire i seguenti servizi alla persona:

- Assistenza ad anziani autosufficienti e non autosufficienti
- Assistenza a persone con struttura protetta
- Posti letto riservati ad utenza transitoria
- Posti letto riservati per degenza di sollievo.

Si dovranno prevedere adeguati spazi piantumati, con essenze ad alto fusto, correlati da percorsi ed elementi di arredo urbano correttamente dimensionati rispetto alle specifiche esigenze dell'utenza ospite nella struttura. Si dovranno inoltre prevedere aree a parcheggio idonei.

L'attuazione degli interventi potrà essere promossa sia da soggetti pubblici che privati, anche a seguito di cessione della proprietà dell'area. L'attuazione sarà sempre subordinata ad una convenzione pubblico-privata.

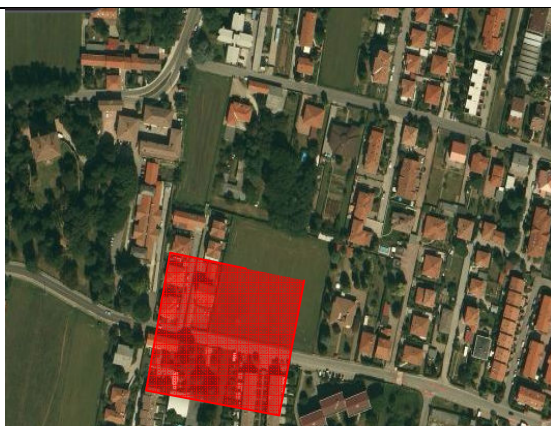
Il raggiungimento delle esigenze prestazionali sopra riportate è condizione necessaria per la fase di negoziazione pubblico/privato e presupposto per l'eventuale incremento dell'indice fondiario minimo.

Sono consentiti i seguenti servizi integrativi a supporto della struttura e/o di utilizzo esterno:

- Palestra medica o paramedica
- Piscina medica o paramedica
- Laboratori medici o paramedici
- Studi professionali collegati al settore medicina
- Distribuzione pubblica farmaci o parafarmaci
- Altri similari

localizzazione:

Via Lazzaretto

**Destinazione d'uso principale:**SERVIZI ASSISTENZIALI PER MINORI DISAGIATI/FRAGILI
E SERVIZI ASSISTENZIALI PER DISABILI**inquadramento territoriale:****regime di proprietà:**

pubblica

area complessiva:

6.915 mq

Indice fondiario minimo

0,5 mq/mq

Indice fondiario massimo

0,6 mq/mq

Numero piani fuori terra max:

2

Rapporto di copertura max:

40% (da meglio definirsi in fase progettuale)

Descrizione dell'intervento e prescrizioni prestazionali:

Gli interventi dovranno essere finalizzati all'insediamento di una o più strutture assistenziali, con le necessarie dotazione di servizi, dedicate:

- ai minori disagiati provenienti da ambienti familiari complessi, come ad esempio Comunità protetta ad alta assistenza o residenza minori o similari;
- ad adulti disabili fisici e psichici come ad esempio residenza assistenziale per disabili.

La struttura potrà essere correlata da spazi per altre attività compatibili ed integrative alla destinazione d'uso principale con possibilità di fruizione anche, in modalità da stabilire in fase di convenzione pubblica-privata, per gli esterni.

Si dovranno prevedere adeguati spazi piantumati, con essenze ad alto fusto, correlati da aree attrezzate per attività all'aperto riservate agli ospiti della struttura.

L'attuazione degli interventi potrà essere promossa sia da soggetti pubblici che privati, anche a seguito di cessione di proprietà dell'area, sempre subordinata ad una convenzione pubblico-privata. All'interno di tale convenzione verranno individuati i criteri prestazionali minimi da garantire per il raggiungimento dell'indice fondiario massimo.