



COMUNE DI  
**SAMARATE**

(Provincia di Varese)

**P.G.T.**

**PROPOSTE URBANISTICA DI  
MASSIMA PROPEDEUTICA  
ALLA DEFINIZIONE DEL  
NUOVO P.G.T.**

Responsabile del procedimento  
Arch. Angelo Romeo

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



DATA: OTTOBRE 2012

**TAV: P.U. 2**



# SOMMARIO

1	Premessa.....	4
2	Le aree vincolate a standard urbanistici del vigente PRG.....	5
3	Indirizzi generali e criteri per la revisione delle aree vincolate.....	8
4	Il sistema delle polarità urbane e le aree libere in ambito urbano.....	10
5	Gli interventi di trasformazione per la ricostruzione del margine urbano.....	13
6	Il recupero delle aree dimesse e il rafforzamento delle strutture per le attività commerciali per la riqualificazione del centro urbano.....	15
7	Ulteriori indicazioni per la definizione delle politiche commerciali.....	16
8	Gli strumenti di pianificazione innovativi e indirizzi per la determinazione dei diritti edificatori	
8.1	Criteri di perequazione.....	17
8.2	Indirizzi per la determinazione dei diritti edificatori.....	17
9	Proposta di revisione del perimetro dell'area IC del Parco del Ticino.....	19

Allegati: Tabelle – Prime ipotesi di capacità insediativa

# 1 Premessa

Il percorso di formazione del PGT ha visto due significativi passaggi con la definizione delle “Linee guida per la redazione del P.G.T. di Samarate”, approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 41 del 18/05/2011, e la proposta di un documento strategico preliminare “Il Piano Urbanistico Strategico per il futuro della città” approvato con DCC n° 2 del 27/01/2012, che ha tracciato gli scenari e gli indirizzi generali per il nuovo strumento di pianificazione, anch’esso passato in Consiglio Comunale.

Seguendo i principi di partecipazione definiti dal percorso metodologico promosso dall’A.C., che prevede, insieme al coinvolgimento della cittadinanza ed alla partecipazione attiva del struttura comunale, la valorizzazione del ruolo decisionale del Consiglio Comunale, attraverso fasi preparatorie di avvicinamento ai momenti istituzionali di approvazione, il processo di formazione del PGT si arricchisce di un ulteriore passaggio preparatorio finalizzato a declinare gli indirizzi di pianificazione per le aree che rivestono un ruolo particolarmente strategico per il nuovo assetto urbanistico che verrà definito dal PGT. Ci riferiamo alle aree rimaste libere in ambito urbano per effetto della ultra-decennale situazione di vincolo cui sono state sottoposte, in quanto aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico dal vigente PRG (le cosiddette aree a standard urbanistico), e a quelle che determinano il completamento del tessuto edificato nelle zone di margine verso il territorio agricolo.

Le linee guida per la redazione del PGT hanno individuato tra gli obiettivi di piano due punti specifici che portano ad articolare un ulteriore passaggio di affinamento degli indirizzi di pianificazione che porteranno alla formazione del PGT :

- Il superamento dei vincoli ventennali presenti nel PRG, svincolando e riordinando (alla luce delle opere e dei servizi programmati dall’enti) buona parte delle aree standard
- Collocare correttamente e puntualmente i principali servizi essenziali

Per costruire un quadro di riferimento adeguato rispetto ai temi dell’organizzazione territoriale ed insediativa che la revisione delle aree a standard non attuate porta con sé, questo ulteriore affinamento delle politiche urbanistiche verso il PGT, prende in considerazione anche una prima proposta di aree destinate ai nuovi insediamenti, ed alle principali nuove aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo. In questo quadro opereranno alcuni strumenti innovativi di pianificazione: la perequazione e la compensazione. Per tendere all’auspicato obiettivo di equità urbanistica tra i proprietari delle aree coinvolte nel processo insediativo promosso dal piano, è infatti necessario che la capacità edificatoria che il PGT metterà in gioco risulti adeguatamente correlata, sia rispetto alla dimensione (in termini di superfici e capacità e diritti edificatori) sia rispetto ai meccanismi che ne permettono l’attuazione, al complesso generale delle aree interessate da processi di trasformazione ai fini edificatori, siano esse di espansione o di completamento in ambito urbano, rispetto a quelle destinate ad ospitare servizi e attrezzature o quelle di tutela del verde a fini ecologici e paesaggistici in ambito urbano.

In questo primo approccio al nuovo quadro di sviluppo insediativo vengono quindi individuati insieme alle aree ex-standard urbanistici, anche:

1. Aree e ambiti produttivi principali destinati ai nuovi insediamenti ed al completamento dei comparti esistenti
2. Aree per servizi strategici e aree di tutela e verde in ambito urbano e
3. Principali ambiti di trasformazione di espansione e di completamento del tessuto urbano

## 2 Le aree vincolate a standard urbanistici del vigente PRG

Nelle premesse del documento preliminare alla formazione del PGT, denominato “Quadro urbanistico strategico per il futuro della città”, vengono messe in luce alcune criticità che l’attuale P.R.G. ha determinato e che ancora oggi risultano nodi la cui risoluzione non può che essere demandata al PGT.

Uno degli elementi più importanti, da riconsiderare attraverso il nuovo strumento di pianificazione, è la pianificazione delle aree destinate a servizi, che si esplicava nel PRG attraverso un sistema vincolistico, con il conseguente congelamento delle aree virtualmente destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (standard urbanistici), ma mai attuate sia per effetto della mancanza di risorse economiche sia perché alcune aree individuate in sede di pianificazione generale, non sono poi state considerate strategiche nella fase di attuazione della realizzazione dei servizi rispetto all’interesse ed ai bisogni della comunità ed alla programmazione operata per tale settore dalle Amministrazioni Comunali che si sono succedute.

La mancata attuazione delle previsioni del PRG, relative alle aree destinate a attrezzature pubbliche (standard urbanistici), non può e non deve essere letta come un fallimento della pianificazione urbana determinata dal piano regolatore per Samarate. Deve invece essere inquadrata nell’evoluzione dell’approccio alla pianificazione della legislazione regionale, rispetto alle mutate esigenze del contesto sociale ed economico ed ad un diverso modo di riconoscere le specificità del contesto locale.

La legislazione e la disciplina urbanistica in cui è maturato il PRG di Samarate era volta a garantire una quantità minima di aree destinate ad attrezzature pubbliche secondo parametri uguali per tutto il territorio lombardo, che non tenevano quindi conto delle effettive esigenze e della diversa connotazione dei contesti urbani e territoriali, ed era parametrata rispetto ad una dimensione insediativa ed ad un trend di sviluppo demografico ed economico oggi radicalmente cambiato.

Le previsioni di sviluppo, in termini di abitanti e di nuove strutture produttive e terziarie, su cui il PRG ha determinato il dimensionamento delle aree destinate ad ospitare attrezzature e servizi pubblici, non solo non si sono verificate nella dimensione complessiva ipotizzata dal piano, ma con il cambiamento delle condizioni abitative è mutato radicalmente il rapporto tra abitanti e stanze che li ospitano, tra famiglie ed alloggi. Il fatidico rapporto di 1 abitante per 1 stanza che ha rappresentato il dogma, o meglio l’obbiettivo, dello sviluppo del dopoguerra per contrastare i fenomeni di sovraffollamento in cui vivevano le famiglie italiane con l’esodo massiccio dalle campagne e la forte crescita urbana, è oggi una realtà superata.

I cambiamenti nell’organizzazione sociale ci portano oggi ad affrontare scenari ben diversi, in cui l’urbanistica, attraverso l’edilizia residenziale (con particolare attenzione all’housing sociale) e l’organizzazione dei servizi pubblici e collettivi, si trova a fare i conti con la riduzione significativa del nucleo familiare e l’aumento dei nuclei di un unico componente, con il contestuale invecchiamento della popolazione e l’aumento dei fenomeni di povertà (sia in termini acuti che di generale impoverimento della popolazione).

La pianificazione dei servizi all’interno dello strumento urbanistico generale (PGT) è stata sostanzialmente rivista, riconoscendo che la dimensione dei parametri vincolistici previsti dalla L.R. 51/1975 non risponde più alle esigenze dell’organizzazione sociale ed economica del mondo contemporaneo, e, in Lombardia, a partire dal 2001, non passa più attraverso meccanismi meramente parametrici; si è invece scelta la strada di una specifica e dettagliata pianificazione dei servizi (pianificazione di settore) all’interno della più ampia cornice che il piano di governo del territorio costruisce per contemperare le esigenze connesse con le dinamiche di sviluppo socio-economico con la programmazione della città pubblica e dei servizi.

In un successivo capitolo affronteremo gli orientamenti generali relativi alla modalità di approccio alla programmazione dei servizi nell'ambito del PGT, che porta inevitabilmente a considerare nuovi criteri nella determinazione del fabbisogno e nel reperimento delle aree e delle attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo di cui il piano generale si deve far carico con la pianificazione della città pubblica.

Ciò che invece è importante considerare per gli aspetti generali della pianificazione, è che il PRG, con la metodologia cosiddetta degli *standard urbanistici* ha determinato il congelamento di una discreta quantità di aree, vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche, che risultano ad oggi aree libere, spesso in contesti insediativi urbani, per le quali il PGT deve proporre una disciplina d'uso nel contesto del nuovo processo di pianificazione, e quindi in coerenza con i nuovi obiettivi e le scelte maturate nella costruzione del nuovo impianto di piano, senza però dimenticare che questi vuoti urbani, queste aree rimaste libere che rappresentano spesso significative potenzialità per il nuovo piano, sono frutto di una distorsione pianificatoria che ha determinato vincoli pluriennali con la conseguente inibizione delle possibilità d'uso.

Il PGT ha oggi l'opportunità ed il dovere di rivedere le previsioni urbanistiche per queste aree, avendo la facoltà di scegliere in coerenza con gli obiettivi, i criteri e l'assetto insediativo definito dal nuovo strumento urbanistico, senza però dimenticare la genesi urbanistica di questo complesso di aree, ed in forza di ciò, seguendo criteri che, a fronte della coerenza delle scelte di pianificazione, siano in grado di garantire un trattamento omogeneo e improntato a criteri di equità, rispetto ai vincoli che ne hanno inibito la valorizzazione economica rispetto alle altre aree entrate in gioco nel meccanismo insediativo attivato dal PRG.

In tale ottica pare opportuno richiamare, tra gli indirizzi e le direttive per la formazione del PGT, secondo il percorso politico tracciato dall'Amministrazione Comunale nella Delibera n°41 del 18/05/2011 "Linee guida per la redazione del P.G.T. di Samarate", i punti salienti che riguardano nello specifico la pianificazione dei servizi e delle aree a standard dell'attuale PRG:

- Superare i vincoli presenti nel PRG, svincolando e riordinando (alla luce delle opere e dei servizi programmati dall'enti) buona parte delle aree standard
- Collocare correttamente e puntualmente i principali servizi essenziali

In questo compendio del Documento Strategico nell'ottica di un progressivo avvicinamento al PGT attraverso un percorso partecipato, che vede il C.C. quale organismo di riferimento per la condivisione delle scelte, il tema della revisione delle aree vincolate a standard del PRG, è stato considerato all'interno di una cornice più ampia volta a tenere in debita considerazione sia gli indirizzi relativi alla pianificazione dei servizi, sia il tema generale della riorganizzazione insediativa valutando pertanto tali aree in un quadro generale, seppure preliminare, delle scelte strategiche relative allo sviluppo insediativo. Le aree libere all'interno del tessuto urbano rappresentano infatti uno degli elementi primari da considerare nella definizione, sia quantitativa che localizzativa, delle aree destinate ad accogliere i nuovi insediamenti e le relative infrastrutture, nonché l'implementazione dei servizi.

Sulla scorta degli indirizzi e delle indicazioni definite nel Piano Urbanistico Strategico per il futuro della città, e dei criteri che danno attuazione agli obiettivi dell'A.C., è stata costruita una ipotesi preliminare relativa alle scelte insediative, a partire dalla revisione delle aree a standard, ed inserendo in tale ipotesi anche le aree che possono ospitare future espansioni insediative, coerenti con i criteri insediativi stabiliti, e quelle destinate ai nuovi servizi strategici così come individuate nel documento preliminare.

La finalità è quella di dare conto di un quadro preliminare in cui le scelte insediative e la realizzazione di infrastrutture e servizi devono necessariamente trovare una coerenza interna generale sia nel disegno complessivo che nei meccanismi attuativi (quali ad esempio il ricorso alla perequazione), sia sotto il profilo qualitativo delle opportunità e delle vocazioni localizzative, che per gli aspetti relativi al dimensionamento di piano.

Gli elaborati grafici, che delineano le scelte strategiche preliminari di questa ulteriore fase di avvicinamento al PGT, riportano quindi:

- le aree vincolate a standard del vigente PRG, non attuate, con gli indirizzi relativi alle scelte di nuova pianificazione in relazione a criteri generali di seguito esplicitati
- le aree interessate da pianificazione attuativa del vigente P.R.G. in corso di attuazione, nonché quelle inattuate che, in prima istanza, si ritiene coerente riconfermare per le nuove previsioni insediative
- le aree destinate ad ospitare nuovi servizi strategici
- le aree che possono ospitare nuove previsioni insediative, quale ulteriore affinamento degli indirizzi del Documento Strategico.

Di seguito si procede delineando brevemente i criteri che hanno portato alla determinazione delle scelte generali che trovano una prima definizione nell'ipotesi di orientamenti di pianificazione illustrata dagli elaborati grafici.

### 3. Indirizzi generali e criteri per la revisione delle aree vincolate

In questa fase intermedia di lavoro per la predisposizione del PGT è stata effettuata una prima ricognizione delle aree che il PRG vigente destina ad attrezzature pubbliche e che non sono state acquisite dall'A.C.. Queste aree, libere da edificazione ed inserite perlopiù nel contesto urbano, sono state valutate in linea generale rispetto agli indirizzi di pianificazione del Documento – Piano Urbanistico Strategico, ed in particolare rispetto alla dimensione ed alla localizzazione al fine di valutarne una preliminare vocazione rispetto alla destinazione che tali aree possono avere nel nuovo strumento di pianificazione.

Il Documento Strategico ha individuato alcune linee generali di orientamento di cui tener conto nella valutazione:

- il sistema di centralità urbane e servizi che ha come obiettivo la qualificazione dei centri urbani, rafforzando i servizi che li connotano e utilizzando a tal fine le aree libere prossime ai servizi esistenti,
- i sistemi di polarità tematica con la creazione del polo sportivo di Verghera e di quelli culturali, legati a Villa Ricci-Montevicchio ed al Museo Agusta di Cascina Costa
- il sistema di polarità dei servizi

La pianificazione dei servizi, su cui il PGT andrà ad operare perseguendo gli obiettivi che il piano strategico ha individuato per i tre sistemi sopra citati, deve necessariamente operare attraverso una prima selezione delle aree che possono risultare funzionali a questo progetto di pianificazione. La riorganizzazione del sistema dei servizi passa attraverso la valorizzazione delle strutture esistenti che già oggi garantiscono livelli adeguati sia in termini di accessibilità che di qualità e consentono possibilità di riqualificazione e di ampliamento. In tale ottica si propone di mantenere, facendo ricorso ove necessario anche a meccanismi di perequazione, le aree libere in prossimità delle strutture ritenute strategiche per garantire in futuro lo sviluppo del sistema dei servizi in relazione ad esigenze che potranno manifestarsi rispetto ai cambiamenti del sistema città.

Le aree libere prossime alle aree che oggi ospitano le strutture pubbliche o di interesse generale, in un tessuto densamente urbanizzato come quello di Samarate, rappresentano in questa fase le uniche opportunità per garantire ampliamenti ed adeguamenti delle strutture, che si dovessero rendere necessari a breve/medio, ma anche a lungo termine. Non si può quindi che confermare per tali aree una vocazione legata a tale opportunità, proponendo come criterio l'utilizzazione di tali aree o semplicemente la loro acquisizione, facendo ricorso non più a strumenti di natura vincolistica, bensì a meccanismi perequativi che riconoscano il valore effettivo delle aree e contestualmente consentano l'attuazione dei servizi previsti, o più semplicemente l'acquisizione, attraverso meccanismi sinergici con l'attuazione delle previsioni insediative previste dal piano.

Analogamente si può ragionare sulle aree libere in ambito urbano che, data la loro localizzazione, sono interessate dagli obiettivi strategici previsti per i nuovi servizi (poli museali e culturali, strutture sportive) e per i sistemi del verde ecologico/fruitivo che si insinua nel tessuto urbano, lungo il corso dell'Arnetta e in corrispondenza del corridoio ecologico nella fascia intermedia tra Samarate e San Macario.

Esistono poi comparti di significativa dimensione in cui le trasformazioni insediative possono conseguire un duplice obiettivo: il completamento armonioso del tessuto urbano circostante ed il contestuale miglioramento delle infrastrutture di mobilità e dei servizi funzionali all'ambito urbano, recuperando in alcuni casi situazioni pregresse di carenza di attrezzature quali parcheggi o verde di quartiere. In questi casi il PGT potrà operare mediante meccanismi in cui la perequazione si applica prioritariamente alle aree interne al comparto, mettendo in gioco con l'attuazione degli

interventi la realizzazione di servizi, pubblici o di uso pubblico, o in alcuni casi la cessione di aree all'A.C. che la potrà successivamente destinare al completamento insediativo a fronte della cessione di altre aree ritenute strategiche dal disegno di piano ai fini dell'interesse pubblico (rilocalizzazione di insediamenti non compatibili con il contesto o acquisizione di altre aree indispensabili per la realizzazione di servizi ed infrastrutture in aree specifiche).

Per le altre aree a standard del vigente PRG, ovvero quelle che non rivestono un ruolo strategico per la realizzazione di servizi o che non rientrano per dimensione tra quelle individuate quali comparti di trasformazione insediativa integrata (parte per nuovi insediamenti e parte per servizi), si ritiene opportuno prevedere possibilità insediative, coerenti con il contesto in cui risultano inserite, facendo però ricorso a meccanismi di natura perequativa per considerare anche queste aree nell'obiettivo generale di equa ripartizione dei diritti urbanistici. Queste aree avranno pertanto una propria capacità edificatoria, di un valore assimilabile a quello delle altre aree destinate a servizi, a cui si verrà a sommare la capacità edificatoria attribuita (in termini di diritti volumetrici) alle altre aree per servizi. In altre parole l'edificazione che il PGT attribuirà a queste aree assorbe anche la parte di capacità edificatoria attribuita alle aree destinate a servizi, perseguendo quindi l'indifferenza della destinazione tra aree edificabili ed aree per servizi ai fini del riconoscimento dei valori urbanistici delle aree, ed il meccanismo attuativo della perequazione diffusa con l'indice minimo di edificazione obbligatoria che consenta l'effettiva gestione di tale principio.

Da un lato il principio di equità di trattamento tra le aree interessate dal progetto insediativo, dall'altra un meccanismo che a scala diffusa fa sì che con il procedere dello sviluppo insediativo previsto dal piano vengano messe a disposizione della collettività le aree destinate a servizi, che verranno urbanizzate, secondo gli indirizzi e le modalità dettate dal Piano dei Servizi.

Per perseguire tali obiettivi, nel rispetto degli indirizzi di equità definiti dalle linee guida del PGT, il piano utilizzerà meccanismi di perequazione urbanistica. Il Piano potrà quindi operare facendo ricorso ai diritti edificatori che consentono di modulare la scala dei valori delle aree secondo criteri di equità, e di indirizzare invece l'edificazione nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici delle aree che ospitano i nuovi interventi urbanistici, siano essi di trasformazione o di completamento del tessuto. Le aree avranno pertanto una dotazione propria di capacità edificatoria, che potrà essere trasferita, nel caso di aree destinate a servizi, o a cui si potrà sommare una capacità edificatoria derivata, per le aree edificabili. In questa fase propedeutica si è ipotizzato un primo scenario di sviluppo insediativo per quanto riguarda il tema della perequazione, che prevede l'attribuzione di un indice edificatorio di base paritetico per tutte le aree a standard individuate nel precedente PRG, prevedendo poi capacità edificatorie con i meccanismi della perequazione urbanistica. Si può ipotizzare in questa fase propedeutica che venga attribuito a tutte le aree

## 4 Il sistema delle polarità urbane e le aree libere in ambito urbano

La strategia generale di riorganizzazione e potenziamento del sistema dei servizi, delineata dal Piano Urbanistico Strategico per il futuro della città, passa attraverso la qualificazione di alcune aree destinate ad ospitare attrezzature di interesse collettivo che rivestono un ruolo strategico per il progetto di sviluppo urbano della Città di Samarate. Negli elaborati grafici a corredo di questo nuovo approfondimento urbanistico del piano strategico vengono pertanto individuate gli ambiti di intervento interessate da questi progetti, alcuni dei quali sono altresì interessati dai criteri e dai meccanismi di natura perequativa e compensativa che il PGT dovrà mettere in campo, per costruire un principio virtuoso di attuazione correlata del sistema insediativo tra sviluppo edificatorio e servizi.

Come già espresso nel Piano Urbanistico Strategico: *“il Piano opera al fine di sviluppare il sistema urbano completandolo attraverso un riconoscimento di tali polarità, ed il rafforzamento di alcune funzioni particolari in grado di valorizzare un sistema multipolare legato alle attività sportive, alla città della cultura ed alle strutture di natura sociale e assistenziale”*.

### **Polo sportivo**

Il Polo sportivo è localizzato a Verghera in Via Di Vittorio, composto da strutture legate al calcio (campo da calcio e relative strutture, tribuna e pista d'atletica) e tennis (campi all'aperto e coperti e relative strutture di servizio).

Tra gli interventi strategici previsti dal nuovo corso di pianificazione è contemplato il completamento delle strutture del polo sportivo comunale di Verghera, e la creazione, in prossimità, di un centro sportivo-ricettivo, con finalità sportive e socio-ricreative integrate, vocato agli sport d'acqua.

Per l'ampliamento della struttura sportiva si prevede il ricorso a meccanismi perequativi di comparto. La nuova struttura sportivo-ricreativa sarà invece di attuazione privata, e non prevede pertanto l'acquisizione delle aree da parte dell'A.C.



### ***Polo culturale***

Il Polo culturale si sviluppa su alcune identità distinte ma integrate nel progetto di città volto a valorizzare sia nella specificità delle emergenze storico architettoniche, sia nella storia dei luoghi l'identità culturale di Samarate.

La Villa Ricci a Montevecchio, rappresenta un'opportunità per concentrare e sviluppare le



attrezzature e le attività di natura culturale a disposizione della collettività, che di fatto costituisce l'elemento di riferimento per Samarate,.

Le aree libere nell'intorno sono state pertanto individuate quali aree correlate allo sviluppo del polo culturale, e come tali da mantenere libere da edificazione, insieme alle altre aree libere nella zona centrale che consentono l'ampliamento e l'integrazione del sistema di strutture degli edifici civici e destinati all'educazione .

Un secondo polo culturale di natura museale che racchiude la storia della famiglia Agusta e delle attività industriali svolte nel campo dell'aeronautica e della produzione di motociclette, è stato di recente aperto in prossimità del complesso industriale di Agusta a Cascina Costa.



Il recupero, in chiave museale, della struttura produttiva di motociclette del marchio MV, che ha visto la prima sede nello stabilimento di Verghera, potrà essere perseguito nell'ambito di un programma urbanistico attuativo in cui l'intero compendio di proprietà possa essere interessato da un intervento di trasformazione complessiva per la creazione di un insediamento residenziale/ricettivo con servizi (a bassa densità edificatoria) che potrà essere opportunamente integrato con la creazione del polo museale..

### ***Polo dei Servizi***

Il Polo dei Servizi è composto da diverse strutture. Una serie di servizi di natura educativa e socio-ricreativa sono diffuse nel tessuto urbano, connesse alla complessità urbana organizzata per frazioni e garantiscono il presidio con accessibilità diretta degli abitanti residenti nella località. La riorganizzazione del sistema dei servizi passa attraverso la valorizzazione delle strutture esistenti che già oggi garantiscono livelli adeguati sia in termini di accessibilità che di qualità e consentono possibilità di riqualificazione e di ampliamento.

Si prevede pertanto di tutelare le aree libere in prossimità dei servizi esistenti per consentire in futuro il loro ampliamento o la loro riorganizzazione funzionale, anche in uno scenario di lungo termine in relazione ad esigenze che potranno manifestarsi rispetto ai cambiamenti del sistema città, utilizzando i meccanismi di perequazione diffusa precedentemente descritti, le aree libere in prossimità delle strutture ritenute strategiche per garantire in futuro lo sviluppo del sistema dei servizi.

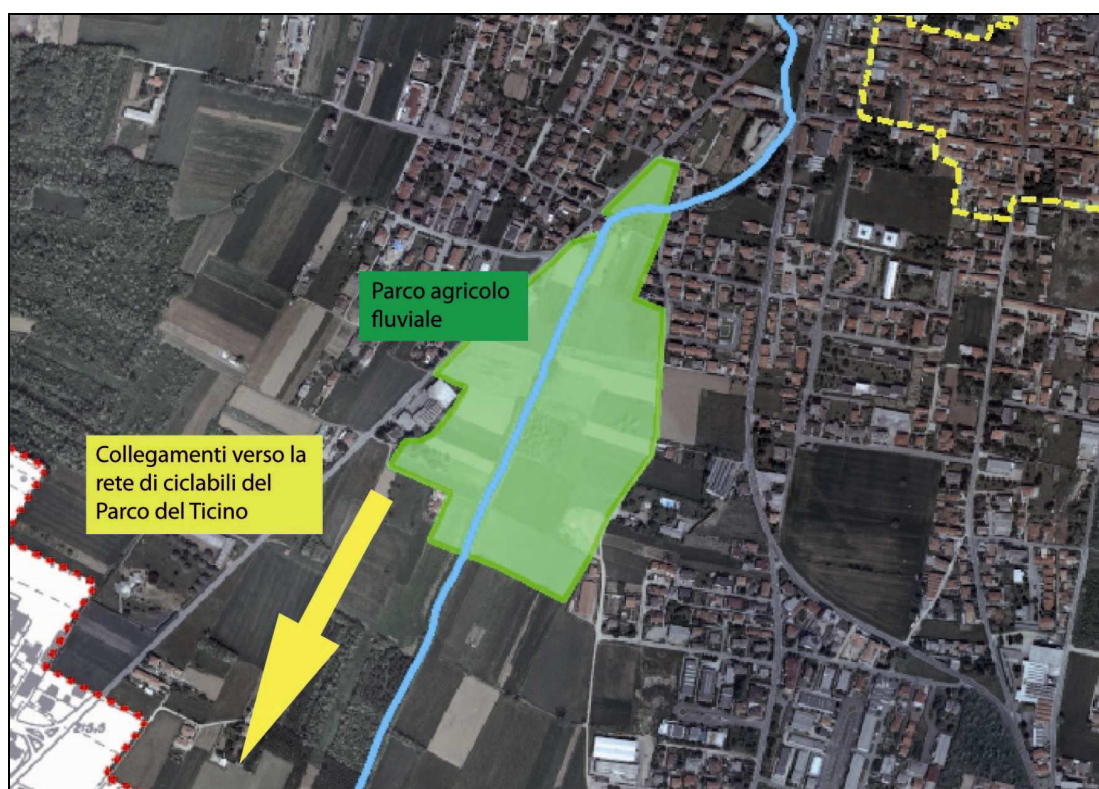
### ***Il parco agricolo-fluviale come cerniera tra l'urbano ed il parco del Ticino***

Al limite ovest del corridoio a verde, all'incrocio con l'Arnetta, nel punto di snodo tra la ss 341 e Via Verdi verso Ferno, si trova un'area che può costituire la testa di ponte di un sistema fruitivo/ricreativo che si apre verso il Parco del Ticino valorizzando la percorrenza dell'asta fluviale e delle piste ciclabili in ambito agricolo.

Il PGT intende promuovere la creazione di aree attrezzate e di percorsi per la fruizione ai fini ricreativi, che possano convivere con il contesto agricolo e qualificare il sistema fluviale, quale porta di accesso urbano al Parco del Ticino.

Le aree agricole interessate verranno conservate quali aree naturali, utilizzate e gestite dagli operatori agricoli che avranno il compito di qualificare percorsi ed aree di sosta, e più in genere la trama del territorio agricolo, mediante elementi che qualificano il paesaggio dei campi e che lo rendono fruibile su percorsi segnalati.

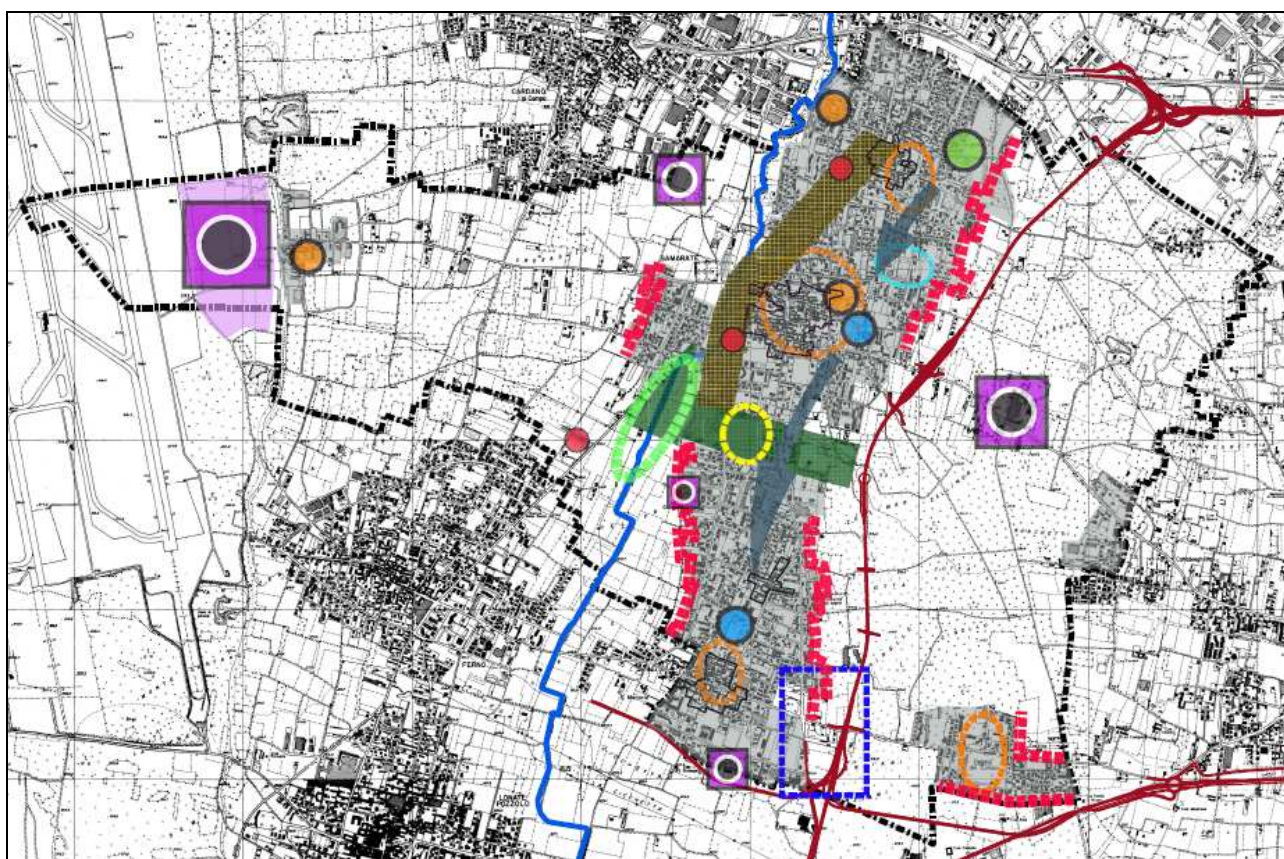
I meccanismi di natura compensativa e perequativa, a carico degli interventi edificatori, potranno essere utilizzati allo scopo di attrezzare le aree destinate alle strutture ricreative e di indennizzare gli operatori agricoli a fronte dell'impegno ad attrezzare e mantenere il sistema di attrezzature del paesaggio agricolo in chiave fruitivo/ricreativa.



## 5 Gli interventi di trasformazione per la ricostruzione del margine urbano

Gli interventi insediativi che riguardano aree libere e che comportano nuova espansione del tessuto urbano sono riconosciute dalla legislazione regionale quali trasformazioni urbane significative e come tali assoggettate a specifica disciplina. Il PGT individua le aree interessate da espansioni urbane definendo gli ambiti di trasformazione per i quali definire appositi criteri ed indirizzi che volti ad orientare la pianificazione attuativa degli interventi.

Il Piano Urbano Strategico per il futuro della città ha riconosciuto tra gli obiettivi strategici la migliore definizione, in termini insediativi e di servizi, delle frange urbane, che per alcune parti del tessuto sono connotate da una scarsa qualità insediativa, per carenza di disegno urbano, di servizi e di adeguata qualificazione degli spazi aperti, in contesti di transizione tra il tessuto urbano e le aree agricole circostanti.



Nello schema insediativo del Piano Urbanistico Strategico, le aree interessate dalla riorganizzazione delle zone periferiche ed in particolare del tessuto delle frange urbane, riguardano prevalentemente la fascia di recente edificazione al confine est di Verghera e Samarate, e i margini dell'abitato di San Macario.

Su queste aree si sono concentrati nel corso degli anni gli interventi di espansione urbana, secondo un modello di sviluppo parcellizzato, in cui ogni nuovo intervento costituisce un tassello che prelude ad una nuova espansione del tessuto urbano, e come tale non è mai pensato quale margine definito e compiuto del tessuto urbano.

Su entrambi i lati del sistema insediativo possiamo però oggi riconoscere degli elementi ben definiti che consentono, o meglio rendono necessaria e utile, la definizione di un limite di attestazione del tessuto urbano e di conseguenza inducono ad ipotizzare nel PGT la costruzione di un margine

urbano attraverso interventi insediativi governati da una pianificazione urbanistica attuativa, volta a recepire, insieme alle istanze di nuovo sviluppo insediativo, anche la qualificazione in termini ambientali e paesaggistici delle aree di transizione verso gli ambiti naturali/boschivi e le zone agricole; nonché, laddove necessario, la riqualificazione del tessuto urbano periferico esistente, in termini di servizi ed infrastrutture.

La definizione di un tracciato certo della nuova viabilità extraurbana, di circonvallazione dell'abitato di Samarate, permette oggi di procedere alla pianificazione, tra Samarate e Verghera nel limite est dell'abitato, delle aree comprese tra il limite insediativo attuale e la nuova infrastruttura viaria. I criteri con cui si è scelto di operare in tale contesto, sono:

- il mantenimento di una fascia a verde, quale barriera di mitigazione paesaggistica ed ambientale tra la strada e gli insediamenti urbani, funzionale anche a creare le opportune condizioni di inserimento dei nuovi insediamenti in un contesto di aree verdi di qualità fruibili;
- il completamento del sistema di connessioni infrastrutturali interne all'abitato che consentano un migliore collegamento tra i quartieri ed i servizi, opportunamente attrezzate anche per la mobilità dolce;
- il completamento del sistema dei servizi secondo il disegno delle polarità urbane
- un completamento insediativo mirato che riguarda alcuni ambiti che consentono di definire più organicamente il tessuto residenziale periferico, costruito con gli interventi di espansione di recente realizzazione.

Nella fascia meridionale di San Macario, sono invece previsti, ad est, solo limitati interventi di ricuciture dal sistema insediativo, che vanno a colmare i vuoti del tessuto urbano di margine già edificato.

Sul margine opposto è invece il sistema delle aree agricole, di valenza paesaggistica, tutelate dal Parco del Ticino, a rappresentare il limite con cui si deve necessariamente confrontare ogni ipotesi di sviluppo urbano.

Sono stati pertanto ipotizzati solo limitati interventi di completamento di un tessuto edilizio sfrangiato, costituito perlopiù da un edificato di case isolate con giardino, volti però a costruire un margine qualificato del limite urbano con la creazione di una fascia a verde di transizione, interna all'attuale strada consortile, quale fascia di passaggio tra i giardini privati e la trama delle aree agricole che si estendono oltre la strada. Questo intervento consente peraltro di completare anche in termini infrastrutturali il comparto insediativo, rispettando le destinazioni funzionali oggi già in essere in questa zona.

## **6 Il recupero delle aree dismesse e il rafforzamento delle strutture per le attività commerciali per la riqualificazione del centro urbano**

Il recupero delle aree dismesse rappresenta una particolare opportunità per riqualificare il centro urbano consentendo l'insediamento di funzioni pregiate e di servizi in aree densamente edificate in cui è difficile trovare altrimenti spazi adeguati per ospitarle. La dimensione di queste aree riguarda infatti la ricostruzione di brani di tessuto urbano sufficientemente ampi e mette in gioco volumi edilizi che consentono l'insediamento di funzioni di particolare attrattività che necessitano pertanto, sia di una buona accessibilità, sia di dimensioni di intervento che consentono la localizzazione nell'ambito dei servizi necessari all'insediamento di funzioni terziarie e commerciali.

Le volumetrie esistenti degli edifici dimessi, ed i costi elevati per la sostituzione e la ricostruzione, portano ad assegnare possibilità edificatorie correlate alle componenti economiche messe in gioco dall'intervento che spesso risultano eccessive rispetto al contesto edificato circostante.

Per contenere l'eccessiva edificazione, senza però correre il rischio che gli interventi di recupero non vengano attuati, a causa di condizioni d'intervento previste dal piano non adeguate rispetto all'impegno finanziario richiesto, si ritiene necessario proporre due diverse possibilità al fine di rendere gli interventi fattibili. Si può infatti operare da un lato ampliando il ventaglio delle funzioni che si possono insediare, contemplando tra queste quelle di maggior valore economico quali le attività commerciali, dall'altro facendo ricorso a meccanismi perequativi che consentano di trasferire, mediante diritti edificatori, parte delle possibilità edificatorie ammesse dal piano, per garantire i valori economici che rendono attuabile l'intervento, facendo sì che sull'area vengano realizzati interventi edilizi coerenti con il contesto urbano in termini di dimensione ed impatto dei nuovi edifici, ma che i valori economici riconosciuti dal piano, attraverso l'assegnazione di capacità edificatoria diretta e potenziale (diritti edificatori da trasferire), siano coerenti con il valore finanziario degli interventi da attuare.

L'ipotesi di premialità relative alle funzioni pregiate che potranno essere ammesse in tali aree si coniuga in particolare con le politiche di piano relative alle attività commerciali. Il documento strategico declinava la volontà di mantenere e sviluppare le attività commerciali, ed in particolare le strutture commerciali di media superficie di vendita all'interno del tessuto urbano, privilegiando le funzioni di servizio per la popolazione residente, più che l'aspetto attrattivo di natura prettamente economica che tali attività svolgono rispetto ad un bacino di riferimento sovracomunale.

Si ritiene pertanto coerente con gli indirizzi di piano che le aree dismesse di recupero siano considerate quali occasioni per consentire una migliore localizzazione e possibilità di sviluppo ed ampliamento delle attività commerciali esistenti a Samarate ed in particolare sia consentito lo spostamento in questi nuovi poli cittadini di attività commerciali di media dimensione già insediate nel territorio comunale con la possibilità di ampliamento, secondo un'articolazione che verrà definita dalle norme di piano.

In tale ottica il PGT dovrà prevedere alternative localizzative che mantengano nell'ambito del territorio comunale servizi di natura commerciale (presumibilmente limitati alla media dimensione). Le aree che possono assolvere a tale funzione, e che garantiscono un'accessibilità adeguata rispetto alla nuova viabilità risultano, in prima ipotesi, quelle localizzate nella parte sud-est del centro urbano in prossimità del nuovo tracciato della ss 341.

Insieme alle aree dismesse si ritiene ammissibile che il piano riconosca la vocazione per l'insediamento di attività commerciali anche per l'area libera tra Samarate e San Macario, lungo la ss 341 al servizio dell'abitato di San Macario.

## **7 Ulteriori indicazioni per la definizione delle politiche commerciali**

Il tracciato storico della ss 341, nel tratto compreso tra Verghera e Samarate è caratterizzato da una significativa presenza di esercizi pubblici, esercizi commerciali (prevalentemente di vicinato) e attività di natura terziaria con utenza pubblica in genere. Questo asse rappresenta peraltro una dorsale importante di sviluppo e connessione del tessuto urbano di più recente sviluppo, su cui si attestano parecchie attività economiche e sociali, pur non essendo nello specifico l'asse principale dei servizi pubblici. Tale natura è perlopiù correlata al ruolo primario di asse di collegamento urbano su cui si attesta la viabilità minore interna al servizio dei quartieri e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale. L'allontanamento del traffico, deve costituire un'opportunità per valorizzare tale asse conservando il ruolo principale di elemento di connessione del tessuto mantenendo la connotazione di asse commerciale opportunamente qualificato sia sotto il profilo degli spazi di fruizione e socializzazione sia per quanto riguarda l'immagine urbana, attraverso opportuni interventi di sistemazione delle aree circostanti l'asse stradale e di arredo urbano. L'intervento dovrà essere coordinato da uno studio unitario inserito all'interno del piano dell'immagine della città.

## **8 Gli strumenti di pianificazione innovativi e indirizzi per la determinazione dei diritti edificatori**

Il Piano dovrà operare utilizzando al meglio i nuovi strumenti della legislazione regionale opportunamente adattati alle esigenze di pianificazione ed alla realtà urbanistica ed amministrativa di Samarate. Come si evince dalle Linee guida, le modalità ed i criteri cui si dovrà fare riferimento si possono così sintetizzare:

### **8.1 Criteri di perequazione**

IL P.G.T. introdurrà per la prima volta a Samarate l'istituto della perequazione, quale strumento di equità urbanistica tra proprietari di aree edificabili a tutti gli effetti e proprietari di aree destinate ad accogliere le nuove strutture pubbliche, e proprio per questo forse a maggior contenuto strategico rispetto alle prime; consentendo di ristorare in maniera adeguata i proprietari di queste aree, rendendoli partecipi nel libero mercato delle volumetrie oltre che di decidere loro stessi del futuro degli immobili di loro proprietà, senza per questo impedire alla amministrazione comunale la possibilità di programmare ed attuare lo sviluppo della città. L'istituto della perequazione, potrà essere attivato sia dalla Amministrazione Comunale all'interno di un procedimento per l'acquisizione delle aree connesse alla realizzazione dell'opera pubblica, ove l'Amministrazione in sostituzione di un compenso di natura economica riconosce ai proprietari delle aree un bonus volumetrico spendibile all'interno delle aree edificabili secondo le concentrazioni volumetriche e previsioni del P.G.T. o in alternativa dai singoli proprietari, i quali potranno trasferire le volumetrie generate dalle aree per servizi all'interno di aree edificabili, secondo le condizioni e previsioni del P.G.T., a fronte della cessione gratuita della aree alla Amministrazione Comunale. L'attribuzione degli indici di edificabilità alle aree soggette a compensazione dovrà necessariamente tenere in debita considerazione l'ubicazione delle stesse oltre alla priorità rispetto alla dotazione di servizi.

### **8.2 Indirizzi per la determinazione dei diritti edificatori**

In questa fase iniziale di costruzione del PGT di Samarate, si è proceduto a formulare un'ipotesi preliminare relativa alle potenzialità edificatorie di piano, per le aree trattate nella relazione.

Tra le alternative formulate, alleghiamo alla presente relazione, quale primo scenario di lavoro da definire ed affinare in sede di redazione del Documento di Piano, una prima proposta di lavoro che si basa su tre criteri principali:

- il ricorso alla perequazione diffusa con la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori generati da tutte le aree per servizi verso tutte le aree di possibile edificazione in cui il piano ammetterà l'acquisizione di tali diritti, (sono stati esclusi, in quanto non è prevista una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella riconosciuta come propria, gli ambiti che per dimensione cedono aree per servizi o per mitigazione ambientale all'interno dell'ambito stesso; in questi casi si è ipotizzato di operare mediante un meccanismo di concentrazione volumetrica con una perequazione d'ambito).
- Il rispetto delle caratteristiche morfologiche del tessuto urbano e tipologiche del tessuto edilizio della città esistente che portano a determinare indici edificatori similari a quelli del tessuto edificato
- l'attribuzione di una capacità edificatoria di base paritetica per tutte le aree relative agli ex standard urbanistici del P.R.G. vigente.

Sulla scorta di questi principi si è proceduto a elaborare un'ipotesi di lavoro, che si allega a titolo esemplificativo, e che rappresenta un primo scenario di pianificazione da sviluppare con maggiore definizione nelle fasi successive di costruzione di piano.

Gli indici edificatori riportati nella tabella allegata rappresentano dunque una prima metodologia di determinazione della capacità e dei diritti edificatori, trasferibili o acquisibili, attribuita alle aree in gioco. Tali parametri e lo scenario che prefigurano, dovranno essere puntualmente verificati e perfezionati nel prosieguo dell'iter di formazione del nuovo strumento urbanistico generale, anche in rapporto alle ricadute sulle componenti fisiche e ambientali del territorio.

## 9 Proposta di revisione del perimetro dell'area IC del Parco del Ticino

Oltre al tessuto urbano principale, gli insediamenti edificati di Samarate si articolano in un sistema di frazioni, legate originariamente alle cascate storiche, ed in nuclei puntiformi sparsi nell'ambito agricolo, in prevalenza lungo le direttrici principali di viabilità che collegano il centro alle frazioni ed ai comuni confinanti. Con l'istituzione del Parco del Ticino l'interno territorio comunale è entrato a far parte dell'area regionale protetta, e la successiva pianificazione ha determinato l'individuazione di aree la cui competenza risulta sotto l'egida diretta dell'Ente Parco e di ambiti urbani, che racchiudono il centro principale e le frazioni, in cui competenza e pianificazione sono di iniziativa comunale.

Nella determinazione del perimetro delle aree di iniziativa comunale, individuate all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, effettuato a scala vasta (utilizzando come base la carta tecnica regionale), si è operata una scelta volta a dare continuità al territorio naturale ed agricolo di interesse per la funzionalità della tutela ambientale e paesaggistica promossa dal Parco, contenendo per quanto possibile il limite del perimetro delle aree di competenza del tessuto urbano ed evitando la creazione di isole all'interno del territorio tutelato.

Buona parte degli insediamenti isolati in ambito agricolo sono pertanto oggi inseriti nelle aree di competenza diretta del Parco, Area agricola G1 – Zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale.

Se da un lato questa scelta consente di dare maggior forza alle politiche di tutela e valorizzazione ambientale promosso dal Parco dall'altro determina una maggior complessità, anche procedurale, e minori possibilità nell'utilizzo degli insediamenti esistenti che ricadono nelle aree di competenza del Parco.

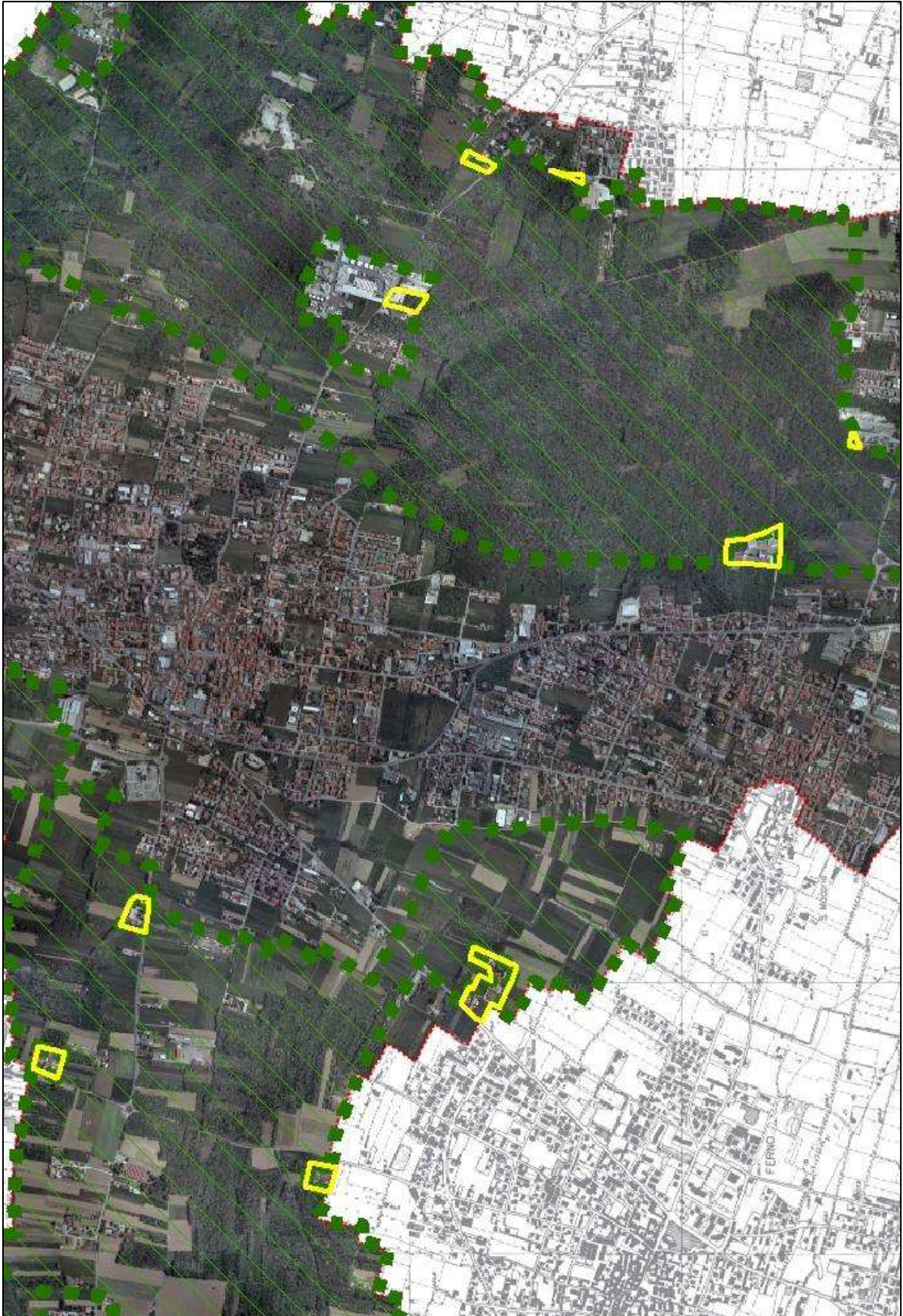
Il PTC del Parco prevede la possibilità di rivedere il perimetro della zona di Iniziativa Comunale, entro un limite del 5% della superficie già classificata come zona IC, nella fase di revisione dello strumento urbanistico comunale generale, quindi nella formazione del PGT.

Si è ritenuto pertanto opportuno valutare, già in questa fase di costruzione del PGT, una proposta di revisione del perimetro della zona IC, con l'obiettivo di apportare le correzioni utili ad includere entro tale perimetro le aree già urbanizzate ed edificate in continuità con il tessuto urbano esistente, e di inserire all'interno di tale zona gli insediamenti isolati di natura non agricola posti al margine di tale confine.

Le proposte di revisione, avanzate in questa fase preliminare, che dovranno comunque essere verificate e autorizzate dall'Ente Parco in sedi di parere vincolante al PGT, riguardano esclusivamente queste tipologie di insediamenti, accompagnato da una prima bozza di individuazione cartografica che potrà essere aggiornata con altre aree simili, eventualmente non considerate in questa prima lettura. L'individuazione delle aree deve necessariamente avvenire nel rispetto dei criteri stabiliti dal PTC del Parco (comma 12.IC.9 del PTC):

- a) la loro localizzazione è in continuità con il perimetro IC indicato dal PTC
- b) non interessano, compromettono e/o alterano aree di particolare pregio ambientale ed agronomico
- c) non si creano isole urbane all'interno del Parco.

Si riporta di seguito la rappresentazione sulla foto-aerea di una prima proposta di modifica del perimetro IC, con l'individuazione degli insediamenti esistenti che si propone di includere nel perimetro IC.



Individuazione della aree di proposta modifica del perimetro della Zona IC

# ALLEGATI

TABELLE: PRIMA IPOTESI DI CAPACITA' INSEDIATIVA

DIRITTI VOLUMETRICI GENERATI DALLE AREE PER SERVIZI E DAGLI INTERVENTI DI RECUPERO							
Aree da destinare a servizi che generano diritti volumetrici da trasferire	Superficie terr. mq	Indice terr. specifico Its	Indice terr. derivato ltd	Indice terr. Itcp	Sip specifica mq	Sip derivata mq	Sip generata mq
Aree per servizi soggette a perequazione con capacità edificatoria da trasferire	118.430			0,15			17.765
Aree per nuovi servizi							
VP1	20.000			0,08			1.600
VP2	15.000			0,15			2.250
VS1	13.350			0,08			1.068
	<b>48.350</b>						
Aree dismesse	30.325			0,15			4.549
<b>TOTALE Sip generata dalle aree a servizi e di riqualificazione da trasferire mediante diritti volumetrici</b>							<b>27.231</b>

DIMENSIONAMENTO AMBITI DI TRASFORMAZIONE AMBITI DI COMPLETAMENTO P.G.T.							
	Superficie terr. mq	Indice terr. specifico Its	Indice terr. derivato ltd	Indice terr. Itcp	Sip specifica mq	Sip derivata mq	Sip generata mq
Aree ex-Standard: ambito di intervento coordinato - perequazione di comparto	74.451	0,15			11.167,65	-	11.167,65
Aree ex-Standard: Ambiti edificabili - con capacità edificatoria derivata (perequazione diffusa)	94.945	0,15	0,20		14.241,75	18.989,00	33.230,75
Ambiti di trasformazione: destinazione residenziale - interventi con capacità edificatoria derivata	41.920	0,15	0,20		6.288,00	8.384,00	14.672,00
Ambiti di trasformazione: residenziale interventi con area a verde di tutela, perequazione di comparto	45.310	0,10			4.531,00		4.531,00
Ambiti di trasformazione: residenziale - interventi confermati P.L ex P.R.G.	17.121	0,30			5.136,30		5.136,30
Aree dismesse di recupero	30.325	0,45			13.646,25		13.646,25
<b>TOTALE MQ</b>							<b>111.167,65</b>
<b>TOTALE MQ</b>							<b>33.230,75</b>
<b>TOTALE MQ</b>							<b>14.672,00</b>
<b>TOTALE MQ</b>							<b>4.531,00</b>
<b>TOTALE MQ</b>							<b>5.136,30</b>
<b>TOTALE MQ</b>							<b>13.646,25</b>

Sip complessiva delle aree di trasformazione e completamento previsto dal piano - mq	82.383,95
Abitanti teorici insediabili equivalenti (parametro base 35 mq sip per abitante)	2.353,83