



Città di Samarate

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NR. 41 DEL 18-05-2011

OGGETTO: APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEI DOCUMENTI COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DI SAMARATE

L'anno duemilaundici il giorno diciotto del mese di Maggio, alle ore 21:15, presso la Sala Consiliare "A. POZZI", in Via Gelada, convocati in seduta ordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto al Presidente, notificato a norma di legge, i Signori Consiglieri Comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno.

Assume la presidenza il Presidente, Dott. STEFANO CECCHIN, assistito dal Segretario Generale, BENEDETTO SCAGLIONE.

Dei signori componenti il Consiglio Comunale di questo Comune:

Componente	Presente	Assente
TARANTINO LEONARDO	X	
CECCHIN STEFANO	X	
CAPPELLANO MASSIMO GIOVANNI	X	
MONTI VITALE	X	
MACCHI LUCA GIOVANNI	X	
RUSSO SALVATORE	X	
BRAMBILLA MAURIZIO	X	
PURICELLI ENRICO	X	
PALEARI FABIO	X	
TESTA ROBERTO	X	
VERGA CLAUDIO AMEDEO	X	

Componente	Presente	Assente
FARINON LINDA	X	
MAININI GIOVANNI	X	
BOSELLO ANSELMO PIETRO		X
BOSSI PAOLO	X	
BORSANI GIOVANNI		X
SOLANTI VITTORIO	X	
ELIA RAFFAELE	X	
CAVALLARI VICO	X	
MAZZUCHELLI MARISA	X	
SANFELICE ELISEO CARLO		X

MEMBRI ASSEGNATI 21, PRESENTI: 18

Scrutatori i Signori: CAPPELLANO MASSIMO GIOVANNI - PURICELLI ENRICO - BOSSI PAOLO

Il Presidente, accertato il numero legale per poter validamente deliberare, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

L'Assessore Bonacina relazione sulla proposta deliberativa di cui all'oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Samarate è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 29304 del 16.02.1988, recentemente modificato con variante parziale divenuta efficace dal 16.01.2008 e successive altre varianti minori ai sensi della L.R. 23/1997;
- la L.R. 12/2005 e s.m.i. introduce il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), quale strumento innovativo di assetto e pianificazione urbanistica del territorio a livello comunale, in sostituzione del vecchio Piano Regolatore Comunale (P.R.G.), e si articola in tre distinti atti: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole;
- l'art. 25 della L.R. 12/2005 e s.m.i. stabilisce che gli strumenti urbanistici comunali conservano efficacia fino all'approvazione del P.G.T. e comunque non oltre la data del 31 dicembre 2012;

PRESO ATTO CHE:

- con delibera n. 38 del 03.06.2010 il Consiglio Comunale ha disposto di non procedere all'approvazione finale degli atti di P.G.T. adottati con precedente delibera n. 63 del 30.10.2009 e di provvedere, pertanto, al riavvio della procedura per la stesura di uno strumento urbanistico congruente con gli indirizzi e gli obiettivi propri della nuova Amministrazione;
- nella richiamata delibera si stabiliva, altresì, di procedere alla redazione del nuovo P.G.T. avvalendosi dell'ausilio di tutto il lavoro precedentemente svolto e della documentazione depositata agli atti, ritenendo utile pertanto che i contributi derivanti dalle attività procedurali già compiute potessero essere comunque valorizzati, anche al fine di accelerare i tempi del procedimento;
- con delibera n. 105 del 29.07.2010 la Giunta Comunale ha avviato il procedimento per la redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 26, comma 2 e dell'art. 13, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., il cui avviso è stato reso noto e divulgato nel rispetto delle prescritte forme di legge;
- con successiva delibera n. 138 del 21.10.2010 la Giunta Comunale ha fornito gli indirizzi in merito alle modalità per l'affidamento dell'incarico finalizzato alla redazione degli atti costituenti il nuovo Piano di Governo del Territorio;
- con determinazione del Coordinatore dell'Area Urbanistica e Ambiente n. 8 del 08/11/2010, ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs. 267/2000, è stata avviata la procedura finalizzata all'acquisizione di manifestazioni di interesse per l'assegnazione dell'incarico in oggetto, senza porre in essere alcuna procedura concorsuale, approvando al contempo lo schema di "AVVISO ESPLORATIVO FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE DI UN ELENCO DI PROFESSIONISTI QUALIFICATI DA CUI SELEZIONARE I CANDIDATI DA INVITARE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA VOLTA AL CONFERIMENTO DELL'INCARICO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.), AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.";
- con successiva determinazione del Coordinatore dell'Area Urbanistica n. 5/196 del 26/04/2011 è stata formalizzata la procedura di scelta del contraente per il conferimento dell'incarico professionale finalizzato alla redazione degli atti costituenti il nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvando contestualmente lo schema di disciplinare d'incarico;

VISTI E RICHIAMATI gli esiti della discussione condotta nelle sedute della Commissione consiliare Urbanistica in data 30.03.2011 e data 20.04.2011;

DATO ATTO che nel coso della suddetta seduta del 20.04.2011 sono state ampiamente valutate le integrazioni da apportare al documento originario proposto dall'Amministrazione Comunale, sulla scorta delle proposte trasmesse dai diversi gruppi politici;

RITENUTO opportuno, approvare il documento finale **“Linee guida per la redazione del P.G.T. di Samarate”**, di cui all’**Allegato A**, contenente gli obiettivi politico-amministrativi sulle quali strutturare la proposta del nuovo strumento urbanistico generale;

VISTI:

- il D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Statuto Comunale;
- la L.R. 12/2005 e s.m.i *“Legge per il governo del territorio”* ed i relativi criteri attuativi approvati dalla Giunta Regionale della Lombardia;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso a norma dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, dal Coordinatore dell’Area Urbanistica;

Dopo ampia ed approfondita discussione in cui intervengono diversi consiglieri;

Sentite le seguenti dichiarazioni di voto dei gruppi politici:

Il Consigliere Vitale Monti – Gruppo misto - contrario

Capogruppo Solanti – Partito Democratico – contrario

Capogruppo Cappellano – Popolo della Libertà – legge una dichiarazione di voto e chiede che la stessa sia messa a verbale (All.to 1).

Consigliere Bossi – Samarate Città Viva – favorevole

Capogruppo Brambilla – Lega Nord – favorevole;

Con voti favorevoli n. 12, contrari n. 5, astenuti 0, espressi in forma palese per alzata di mano, presenti n. 17 (Assente il Consigliere Testa);

DELIBERA

1. di prendere atto della premessa che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di approvare le **“Linee guida per la redazione del P.G.T. di Samarate” - Allegato A** - quale documento programmatico contenente gli obiettivi politico-amministrativi sulle quali strutturare la proposta del nuovo strumento urbanistico generale;

Successivamente,

Con voti favorevoli n. 12, contrari n. 5, astenuti 0, espressi in forma palese per alzata di mano, presenti n. 17 (Assente il Consigliere Testa);

DELIBERA

di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l’urgenza di attivare le conseguenti opportune procedure tecnico-istituzionali, previste dalla

legge, per il prosieguo dell'iter di formazione del nuovo P.G.T., anche in vista del termine di cui all'art. 25, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

PARERE TECNICO

CITTÀ DI SAMARATE

Provincia di Varese

Allegato alla deliberazione di **CONSIGLIO**

Nr. 41 del 18-05-2011

OGGETTO: *APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEI DOCUMENTI
COSTITUENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DI SAMARATE*

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Art. 49 comma 1 del D.Lgs n. 267/00

Il sottoscritto ANGELO ROMEO in qualità di coordinatore dell' AREA URBANISTICA, del Comune di Samarate;

Visto l'art. 49 comma 1 del D.Lgs n. 267/2000

ESRPIME:

☒ PARERE FAVOREVOLE

☐ PARERE SFAVOREVOLE in quanto:

Samarate, li 04-05-2011

IL COORDINATORE D'AREA
F.to (ANGELO ROMEO)

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to STEFANO CECCHIN

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to BENEDETTO SCAGLIONE

PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 24/06/2011 al 09/07/2011.

Samarate, 24/06/2011

IL VICE SEGRETARIO

F.to ANNAMARIA SILVESTRINI

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Samarate, 24/06/2011

IL VICE SEGRETARIO

F.to ANNAMARIA SILVESTRINI

LINEE GUIDA per la redazione del PGT di SAMARATE

L'amministrazione comunale di Samarate all'inizio del complesso percorso che porterà al superamento del Piano Regolatore Generale attraverso l'approvazione del Piano di Governo del territorio, con il presente documento, oltre ai contenuti delle Linee Programmatiche di mandato e del Piano Generale di Sviluppo, ritiene di formulare gli indirizzi metodologici di consultazione e partecipazione oltre che le necessarie prime indicazioni urbanistiche per approcciarsi alla redazione del Piano.

SUPERARE IL PRG

La città di Samarate è oggi dotata di strumenti urbanistici e di pianificazione (il PRG ma anche il Piano di Recupero dei Centri Storici) ormai datati; questi ed altri strumenti sono indicativamente stati approvati sul finire degli anni ottanta. Fatta eccezione per la variante generale al PRG con a tema le esigenze delle attività produttive adottata nel con delibera del C.C. n. 8 del 07.02.2005 e approvata definitivamente con delibera del C.C. n. 117 del 06.12.2007, non esistono atti che hanno aggiornato in modo significativo e organico tali strumenti. Dopo oltre 20 anni, non solo per l'introduzione di nuove norme regionali, è quindi indispensabile provvedere alla stesura di un nuovo strumento

urbanistico (PGT). La stessa non potrà non avere come iniziale riferimento quanto approvato negli anni passati.

Il PRG, infatti, è stato uno strumento importante che ha disegnato lo sviluppo della città odierna, avviando la separazione delle attività produttive dalla residenza e sostanzialmente tutelando il piccolo commercio a discapito delle medie e grandi superfici di vendita. La mancanza di aggiornamenti ha per contro fatto emergere una serie di debolezze dovute al mancato adeguamento all'evoluzione sociale e economica della città (negli ultimi anni aggravata dall'uso di PII senza una programmazione urbanistica complessiva).

In una disamina più approfondita si può affermare che:

- Il PRG è riuscito a mantenere una vocazione residenziale qualitativa per la Città.
- Il PRG è riuscito a mantenere una vocazione produttiva per piccole e medie aziende ma non è riuscito a rispondere alla crisi economica e occupazionale degli anni novanta.
- La mancanza di un franco dibattito sul sistema aeroportuale e sullo sviluppo di Malpensa non ha consentito di individuare una prospettiva cosciente di interazione con l'indotto aeroportuale.
- Il PRG, unitamente al piano di recupero dei centri storici, ha parzialmente consentito di recupero delle zone "fatiscanti" del centro storico evidenziando la necessità di una revisione delle modalità di pianificazione e progetto; è emersa la necessità di una maggiore vigilanza anche sugli interventi minori di manutenzione ordinaria al fine di scongiurare il rischio di perdere la qualità dell'immagine tipica della corte lombarda.
- Il PRG a causa delle normative in essere al momento della sua approvazione ha determinato un'eccessiva dotazione di aree cosiddette "standard" il cui vincolo ventennale rappresenta, di fatto, una vera e propria limitazione del principio di "proprietà privata".

L'introduzione del PGT per Samarate pertanto non determina certo una prima pianificazione generale del territorio; il superamento del PRG, dovrà essere impostato come un passaggio graduale che porti ad un nuovo Piano senza per questo non tenere in debita considerazione gli aspetti e i contenuti positivi che hanno determinato la città odierna. Si dovranno però correggere anche alcune impostazioni di fondo e questo grazie alle nuove e innovative disposizioni della legge urbanistica lombarda.

IL METODO: CONFRONTARSI PER DECIDERE IL CAMBIAMENTO

Il PGT è un documento a cui occorre giungere con il massimo possibile dell'adesione della politica ma soprattutto dei cittadini e dei tecnici ed operatori economici che vivono ed operano sul territorio samaratense. Per questo è necessario discutere e condividere in modo ampio le esperienze, le modalità di lavoro, i progetti da inserire nel PGT e i dati che sostengono le scelte.

Preso atto che la guida politica al progetto, ovvero la decisione effettiva e definitiva, attiene agli organi politici, è necessario chiarire:

- Come coinvolgere i cittadini su specifici temi che determineranno le scelte di piano
- Come rafforzare la partecipazione e il sostegno alla commissione urbanistica in un'attività altamente specializzata e complessa come la definizione di un PGT.
- Come dare voce ai tecnici locali su quanto si andrà a valutare proporre e definire
- Come organizzare la struttura comunale
- Come valorizzare il ruolo decisionale del consiglio comunale

Per il primo aspetto sarà necessario promuovere con i cittadini e le associazioni presenti sul territorio, le attività economiche, incontri a tema col fine di raccogliere le esigenze e i bisogni, al seguito delle quali verranno proposte le soluzioni da introdurre nel PGT. Sarà inoltre necessario illustrare lo stato di avanzamento delle scelte.

E' estremamente importante che tutti questi soggetti non si sentano estranei a questi momenti, e pertanto i temi e i linguaggi debbono essere adeguati al pubblico che viene invitato; un corretto rapporto tra temi/linguaggi/invitati è alla base del sistema informativo.

Gli incontri dovranno essere preparati in modo che gli strumenti della conoscenza siano messi a disposizione di tutti gli invitati in modo corretto e che i diversi incontri siano focalizzati per temi e per categorie di soggetti invitati.

Il secondo aspetto, ovvero il supporto tecnico alla Commissione Urbanistica, troverà attuazione ampliando la presenza e la partecipazione in Commissione a soggetti qualificati che supportino i membri della Commissione nell'analisi e nelle valutazioni delle problematiche.

Si ritiene opportuno che questo ampliamento debba conservare la rappresentatività del consiglio comunale.

Per il terzo aspetto (che riguarda soprattutto il confronto sul piano delle regole e sui dati tecnici per i servizi) riteniamo indispensabile che tutti gli attori ai quali le regole sono rivolte possano partecipare nella parte propositiva per la stesura delle stesse tramite appositi momenti di confronto (senza che questi momento assumano un ruolo politico e decisionale ma di consulenza culturale e di confronto tecnico)

Per il quarto aspetto, sebbene la redazione del PGT sarà affidata a professionisti esterni , si ritiene rilevante che il personale dell'ufficio tecnico deputato alla futura applicazione del PGT partecipi ai lavori preparatori al fine di comprendere le motivazioni alla base delle scelte oltre che contribuire alla definizione di criteri di applicazione chiari e concreti. Per tale motivo si prevede all'interno dell'ufficio tecnico la costituzione dell'ufficio di piano che seguirà tutte le fasi preparatorie del PGT fino alla sua approvazione e successivamente alla sua applicazione pratica.

Per il quinto aspetto, considerato che la normativa attribuisce competenza esclusiva in materia urbanistica al consiglio comunale si ritiene indispensabile che lo stesso si esprima tramite atti di indirizzo sin dalle fasi preparatorie facendo sì che l'adozione e l'approvazione siano naturali conseguenze di un processo di ampia partecipazione condivisione delle scelte; per tale motivo si prevede che l'adozione sia preceduta da formali atti sottoposti al consiglio. Tra questi si ritiene di proporre un Piano Strategico di tipo generale che contenga le scelte di lungo respiro e periodo che potranno trovare attuazione ben oltre la durata dei 5 anni del documento di Piano e quindi in più sindacature. Tale documento acquisterà tanto più valore quanto più ampia potrà essere la condivisione da parte dei gruppi politici.

I NUOVI STRUMENTI DELLA LEGGE REGIONALE LOMBARDA: COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

- Criteri di compensazione

IL P.G.T. introdurrà per la prima volta a Samarate l'istituto della compensazione, 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.

Come previsto dall'art 11 comma 3 della L.R. 12/2005, l'istituto della compensazione urbanistica viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi, ovvero in diretta esecuzione del PGT.

L'istituto della compensazione, 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.

In entrambi i casi il sedime dell'area che genera il volume viene ceduto alla Amministrazione comunale, partecipando pertanto alla realizzazione delle previsioni del Piano.

Le volumetrie generate dalla compensazione potranno essere concentrate entro i limiti di concentrazione massima previsti dal P.G.T. e dovranno basarsi su criteri di sostenibilità ambientale complessiva, evitando eccessive volumetrie che snaturerebbero il profilo della città.

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.

L'istituto consentirà ai proprietari delle aree a servizi, in passato posti ai margini del libero mercato edilizio, di assumere ruolo, non solo in termini di mercato immobiliare, ma anche in termini di attuazione della città in senso completo, e cioè sia dal punto di vista della attività edificatoria che dal punto di vista della dotazione di aree per servizi

- Criteri per la Perequazione urbanistica

Si ritiene utile, che il P.G.T. introduca anche l'istituto della perequazione, il quale consente che tutte le aree oggetto di trasformazione vengano messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipino pro -quota, senza una disparità di trattamento, agli "onori" del piano (quote di edificabilità), nonché agli "oneri" (cessione gratuita di aree pubbliche proporzionale alla volumetria realizzabile).

La promozione di questo strumento, seppur di sofisticato funzionamento, può rappresentare la concreta possibilità di valorizzare l'intelligenza distribuita degli operatori che concorrono allo sviluppo del territorio, assumendo, in un principio di sussidiarietà

urbanistica, un rilevante ruolo nello sviluppo della città , il tutto entro regole certe ed obiettivi mirati determinati dall'Amministrazione Comunale.

Considerato che l'applicazione degli istituti della perequazione e della compensazione rappresentano due rilevanti novità nel panorama assoluto dell'urbanistica, non solo Samaratese, si ritiene opportuno che il P.G.T. spinga all'uso di questi istituti senza al tempo stesso creare condizioni di immobilismo edilizio, eventualmente dovuto innanzitutto alla difficoltà di attuazione degli stessi.

- Criteri di incentivazione urbanistica

La legge regionale 12/2005 all'art. 11 comma 5, individua l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento.

L'istituto mira al superamento di imposizioni regolamentari al favore di incentivi a fronte di obiettivi di miglioramento determinando un accrescimento della sensibilità in materia ambientale.

Specificatamente il P.G.T. potrà prevedere l'incremento fino al massimo del 15% della volumetria ammessa negli interventi previsti ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, a fronte del raggiungimento di chiari obiettivi e standard di miglioramento della qualità edilizia, che vadano evidentemente ben oltre i minimi già stabiliti da leggi in materia, a condizione che lo stesso incremento risulti sostenibile, e previa individuazione di vincoli precisi e dettagliati, in merito alla tipologia dell'intervento, con definizione dei materiali e dei metodi previsti.

QUALE IDENTITA' PER SAMARATE?

La Città di Samarate è senza dubbio pressata dalle grandi realtà con cui confina (Busto Arsizio e Gallarate), ma presenta caratteristiche proprie che possono e devono essere valorizzate. La presenza di ampie aree verdi e la scarsa congestione contribuiscono a rendere Samarate una città meglio vivibile. È opportuno quindi lavorare sui temi della qualità ambientale e dell'offerta di servizi per poter raggiungere un buon livello di vivibilità e vitalità. Concentrando le forze su questi elementi sarà possibile auspicare un progressivo e graduale insediamento di funzioni forti e trainanti sul territorio.

Consapevoli che modificare o influenzare l'identità di un territorio significa non solo introdurre nuove previsioni urbanistiche ma ipotizzare un progetto chiaro, condiviso (Piano Strategico di Sviluppo) e impegnarsi con tutte le energie in quella nuova direzione, per qualificare la città del futuro occorre a nostro avviso porre attenzione alle seguenti peculiarità, che potrebbero caratterizzarla:

- Dotazione di servizi alla persona equivalenti alle città limitrofe
- Caratteristiche significative di eco-compatibilità e di città eco-ambientale
- Capacità ricettiva per il turismo minore e turismo sovracomunale del Parco del Ticino
- Dotazione di strutture per formazione dei futuri lavoratori nel settore industria e servizi
- Vocazione residenziale con volumetrie contenute
- Consolidamento e sviluppo del piccolo e medio commercio esistente
- Consolidamento e sviluppo della grande industria esistente, dell'artigianato e piccola industria connessa al territorio, favorendo le attività innovative
- Consolidamento delle realtà museali e culturali del territorio
- Coordinamento del disegno della città

Sarà importante e necessario valutare se gli obiettivi prescelti siano compatibili con lo stato dell' offerta di servizi già presenti nei territori confinanti e se tali obiettivi potranno soddisfare positivamente le esigenze della comunità anche in termini occupazionali e di miglioramento del reddito.

OBIETTIVI

Si ritiene che attraverso la visione complessiva di una nuova pianificazione generale accompagnata da strumenti concreti come il Piano Generale del Traffico Urbano, Piano di Classificazione Acustica, componente geologica, idrogeologica e sismica, Valutazione Ambientale Strategica, Piano dei Servizi, gli obiettivi essenziali saranno:

- Definire un Piano Strategico condiviso
- Superare i 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
- Conservare e migliorare l'immagine edilizia e il profilo della città esistente, oltre all'identità delle singole frazioni
- Garantire sviluppo delle imprese esistenti, non solo in termini di aree o zone disponibili, ma soprattutto in termini di flessibilità delle norme con riferimento agli interventi consentiti sugli immobili esistenti
- Garantire la conservazione dell'immagine tipica dei centri storici e accelerarne il loro recupero e ripopolamento, anche attraverso la modernità degli strumenti attuativi
- Adeguare le previsioni viabilistiche della rete urbana alle nuove esigenze e alla luce degli effetti soprattutto positivi che si avranno con la prossima realizzazione della variante alla SS341
- Preservare per quanto più possibile le aree verdi, agricole e boscate, come elemento rilevante della qualità ambientale valorizzare detto patrimonio.
- Politiche per la casa, non in termini impositivi ma quale facoltà o meglio opportunità

Il nuovo piano inoltre dovrà distinguersi per l'introduzione di quanti più possibili elementi di semplificazione delle norme e dei procedimenti amministrativi che ne conseguono.

Unitamente al PGT occorre che si provveda a definire un piano/progetto che individui in modo dondolante modalità, schemi e linguaggi per le opere pubbliche, quali strade, marciapiedi, piste ciclopedonali, illuminazione, colori delle facciate dei beni pubblici, ed al tempo stesso provvedere ad una rivisitazione dell'abaco dei centri storici, annesso al Regolamento Edilizio, valutando l'opportunità di estendere una simile modalità o tramite altre tecniche alle porte di ingresso della città e alle periferie.

Pur di fronte ad un lavoro complesso di nuova programmazione che alla luce delle nuove normative potrà introdurre strumenti tecnici utili al raggiungimento degli obiettivi sopra

elencati si ritiene di dover indicare alcune raccomandazioni come utile indicazione agli estensori del piano:

- CENTRO STORICO

I centri storici delle diverse frazioni vertono in situazioni parziale degrado e sono sovente diventati luogo di abitazione per fasce di popolazione meno abbiente. Il PRG, unitamente al piano di recupero dei centri storici, ha parzialmente consentito di recupero delle zone "fatiscenti" del centro storico pur con un processo lento e non sufficiente ad attrarre investimenti più rilevanti di altre zone urbanistiche. In tali ambiti è opportuno intervenire mediante piani di recupero unitari così da evitare la frammentazione del tessuto esistente. A tal proposito il piano delle regole dovrà prevedere opportune forme di incentivazione che fungano da volano al processo di riqualificazione nel rispetto dell'impianto urbanistico storico disincentivando gli interventi non inseriti in un contesto d'insieme, non riferiti alla storia samaratese, non rispettosi dell'Abaco. Inoltre è emersa la necessità di una maggiore vigilanza anche sugli interventi minori di manutenzione ordinaria al fine di scongiurare il rischio di perdere la qualità dell'immagine tipica della corte lombarda.

- AMBITO EX ZONA B E TESSUTO CONSOLIDATO

Per le aree già edificate o edificabili anche in riferimento alle analisi condotte precedentemente e alle attuali condizioni insediative, è indispensabile garantire la continuità e l'omogeneità dei tessuti edilizi, evitando la presenza di volumi eccessivamente diversi tra loro. Per quanto riguarda la nuova edificazione, le aree e zone da preferirsi sono quelle confinanti e intrecciate al tessuto consolidato, quelle non estese inserite tra piani esecutivi attuati.

Le aree libere o dismesse all'interno dell'area consolidata costituiscono un importante elemento di riorganizzazione della struttura urbana e di rivitalizzazione della città. Le aree di trasformazione individuate nel Documento di Piano, dovranno prevedere interventi tali da incidere positivamente su ampie porzioni dell'urbanizzato limitrofo e promuovendo la realizzazione di mix funzionali tali da evitare la creazione di ampie zone prettamente e unicamente residenziali.

- DIMENSIONE TURISTICO-RICREATIVA

Lo sviluppo di una dimensione turistico-ricreativa connessa alla rete con i territori circostanti oltre che con gli enti ed i comuni, può diventare una nuova vocazione emergente e trainante della città, tramite il potenziamento delle strutture museali, culturali e sportive già esistenti ed in costruzione, la valorizzazione degli edifici storici, e la messa in rete di questi tramite il completamento di itinerari ciclabili.

In questo quadro andranno sviluppate le strutture sportive, e ludico ricreative, in particolare quelle che potranno valorizzare attività in ambito naturalistico e sport che ben si adattano con le possibilità offerte dalla morfologia del territorio.

Andranno poi potenziate le strutture per la convegnistica, creando sinergie virtuose con gli eventi e le realtà più vivaci della provincia e della regione.

- AREE E AMBITI PRODUTTIVI

La problematica delle aree industriali comporta diverse riflessioni :

- Volendo mantenere la vocazione “artigianale e della piccola e media industria” si ritiene che gli immobili di attività esistenti e compatibili con la residenzialità debbono essere tutelati e mantenuti a tali fini, anzi occorrerà prevedere norme che facilitino gli adeguamenti tecnici e tecnologici necessari per lo svolgimento di attività produttive conformi.
- Le aree produttive “dismesse” site nel centro edificato, ovvero che da tempo sono abbandonate non per una scelta strumentale ma per la reale impossibilità di utilizzo del bene poiché strutturalmente destinato ad attività non più compatibili o non più presenti sul mercato devono trovare una chiara vocazione al riuso, con carattere prevalentemente residenziale, di piccolo commercio, di terziario e , se ipotizzabile, anche di artigianato. Inoltre, queste aree proprio perché site in centro edificato non possono essere utilizzate per l'incremento delle medie o grandi strutture di vendita sia food che no food. La trasformazione urbanistica deve avvenire con strumenti di pianificazione attuativa che possano consentire la riconversione a reciproco vantaggio per la proprietà e per la comunità samaratese.
- Le aree industriali esistenti, poste invece fuori dal centro edificato manterranno la propria destinazione d'uso; le norme dovranno consentire miglioramenti e ampliamenti necessari per le attività in essere o per nuovi operatori, nell'ottica di favorire il pieno utilizzo dei beni immobiliari produttivi posti all'esterno del centro edificato.
- Le aree di proprietà dell' unica grande azienda samaratese esistente potranno essere destinate, al potenziamento degli insediamenti e delle attività, ivi comprese le funzioni accessorie (uffici, foresteria, guardiole, ecc.).
- Per quanto riguarda la previsione di nuove aree per le attività produttive, occorre innanzitutto riscontrare che vi sia una effettiva domanda interna per queste iniziative. E' opportuno che, nell'auspicio di una ripresa economica, un piano di sviluppo a medio e lungo termine individui, anche sul modello delle Aree Produttive Ecologicamente Compatibili, nuove aree da destinare a soddisfare queste esigenze e a cogliere nuove opportunità di sviluppo.

- AREE A STANDARD DEL PRG

Le aree a standard (o ex aree a standard oggi “bianche”) del vecchio PRG sono con questa destinazione da oltre 30 anni. Le norme preesistenti hanno obbligato a definire un PRG con una quota di standard vicina al 30% delle aree edificabili presenti. Oggi, la nuova legislazione regionale permette di effettuare un'operazione urbanistica concreta: è necessario procedere ad un'analisi e ad un riordino di queste aree svincolando quelle aree non più ritenute indispensabili o strategiche in una nuova logica di servizi pubblici, al contrario facendo rientrare le altre all'interno di meccanismi perequativi/compensativi. Eventuali nuove aree a standard che saranno individuate nel PGT dovranno anch'esse avere una capacità edificatoria all'interno del concetto di perequazione.

- AREE VERDI E AGRICOLE

Centrali nella strategia di salvaguardia degli elementi di connotazione del paesaggio e di tutela dei valori naturalistici sono, soprattutto, gli indirizzi e le disposizioni contenute nelle previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Varese.

Prioritarie sono, inoltre, la riconoscibilità e il consolidamento delle fasce e dei sistemi naturalistici che coniughino le reti tracciate e previste dai piani di area vasta a livello provinciale.

Le principali strategie operative devono, indiscutibilmente, tendere verso la tutela e preservazione delle aree agricole e forestali, nonché alla tutela e valorizzazione delle aree protette di livello regionale.

L'obiettivo è quello di tendere alla preservazione delle fasce di cintura dove attrezzature ed impianti devono conservare il prevalente habitat naturale dell'area, in un sistema dove l'intervento pubblico deve interagire con quello privato secondo indirizzi comuni di intervento, con particolare riferimento alle aree verdi poste ad est e ovest dell'abitato.

Inoltre, si propone una valorizzazione del ruolo produttivo dell'agricoltura locale anche a contrasto di possibili propensioni all'espansione insediativa.

Pertanto, negli ambiti naturali presenti sul territorio le finalità che si intendono perseguire sono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri dei territori naturali;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento delle caratteristiche ambientali e delle risorse presenti, in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità paesaggistiche dei territori liberi.

Si propone, quindi, come strategia generale anche il perseguimento di azioni di rinaturalizzazione che inducano modelli di sviluppo urbano auto-sostenibili e di recupero delle identità storiche di costruzione del paesaggio, nonché di prevenzione di qualsiasi forma di rischio a favore di un miglioramento della qualità ecologica e paesistica del territorio comunale, agendo attraverso modelli di connessione tra gli insediamenti e l'ambiente del Parco.

- POLITICA PER LA CASA

L'emergenza abitativa degli anni 60/70 è oramai stata superata, rileviamo oggi una situazione di famiglie che vivono in immobili di proprietà molto più elevata.

Il contesto di valutazione di una "politica per la casa" è completamente cambiato. Riteniamo che le leggi regionali circa l'edilizia convenzionata non debbano essere imposte dall'amministrazione comunale; nel caso vengano proposte dall'operatore privato sarà necessario un forte ruolo di controllo dell'ente.

Si ritiene valido che vengano introdotte nelle norme tecniche che disciplinano gli ambiti del tessuto urbano consolidato, opportune disposizioni per estendere, favorire e incentivare lo sviluppo di azioni legate al recupero e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, anche premiando le proprietà che operano per una politica puntuale e certa di "edilizia bio", con fonti energetiche alternative e riduzione dei consumi e dell'inquinamento.

- IMMAGINI DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il PGT deve sviluppare strumenti chiari di indirizzo (ABACO del centro storico, immagine della città, piani del verde, ecc.), che individuino coerenze urbanistiche per l'edilizia privata/pubblica.

Gli stilemi dell'edificazione per via, il piano colori per le diverse aree, il piano verde pubblico e privato per le diverse zone, l'immagine unitaria dell'architettura privata e pubblica zona per zona, la qualità del materiale per la parte su pubblica via, ecc... sono tutti temi che devono essere affrontati e coordinati. Al recupero di una qualità di immagine complessiva dovranno contribuire le caratteristiche architettoniche e di finitura delle opere pubbliche.

- LA CITTÀ ECO-AMBIENTALE ED ECO-SOSTENIBILE

Il PGT deve promuovere la caratterizzazione eco-ambientale e eco-sostenibile della città inserendo aree di sperimentazione di edificazione eco-compatibile e eco-sostenibile; prevedendo nelle norme e nei volumi premi e facilitazioni economiche che inducano e facilitino l'uso di soluzioni alternative per le energie, per le scelte edilizie, per le impostazioni di stilemi e linguaggi; vincolando i beni pubblici e le opere pubbliche ad una serie di normative atte ad attuare le scelte necessarie per avere attestazioni eco-ambientali ed eco-sostenibili.

Per quanto riguarda la mobilità, dovranno essere incentivate forme di utilizzo della mobilità ciclopedonabile, anche in linea con le politiche intraprese recentemente dalla Regione Lombardia, attraverso il completamento delle reti interne ed esterne all'abitato, la creazione di zone privilegiate per la mobilità ciclopedonabile nell'ambito urbanizzato.

Per quanto riguarda i consumi energetici e idrici saranno favorite, come già detto, forme di consumo responsabile e di risparmio di risorse, utilizzando la revisione delle norme tecniche/locali, la previsione di incentivi di varia natura e una vincolante normativa per le opere pubbliche.

Saranno da considerare, inoltre, tutti gli interventi finalizzati al miglioramento del sistema edilizio privato e pubblico, sia dal punto di vista dell'incremento dell'efficienza energetica, sia per quanto concerne lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili.

Questo approccio richiede necessariamente che si abbandoni la logica tradizionale della pianificazione di settore e si adotti invece un approccio integrato al fine di far diventare il Piano per una "città sostenibile" uno strumento trasversale, che muove nella direzione di una svolta nelle modalità di vivere, muoversi, produrre, comunicare, abitare il territorio ed usufruirne valorizzando le sue molteplici risorse e opportunità.