



COMUNE DI
SAMARATE

(Provincia di Varese)



P.G.T.

**PIANO URBANISTICO
STRATEGICO PER IL
FUTURO DELLA CITTA'**

Responsabile del procedimento
Arch. Angelo Romeo

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



DATA: NOVEMBRE 2011

SOMMARIO

- 1 Premessa
- 2 Gli obiettivi generali
- 3 Gli strumenti di pianificazione innovativi
- 4 Struttura e contenuti strategici dello Schema Direttore
 - 4.1 Sistema Infrastrutturale
 - 4.1.1 Interventi strategici
 - 4.2 Sistema Insediativo
 - 4.2.1 Centralità urbane
 - 4.2.2 Il sistema dei servizi
 - 4.2.3 Polarità
 - 4.3 Sistema ambientale
 - 4.3.1 Parco del Ticino
 - 4.3.2 Rete ecologica
 - 4.3.3 Elementi del sistema boschivo
 - 4.3.4 Reticolo idrografico
 - 4.3.5 Ambiti agricoli
 - 4.3.6 Interventi strategici
 - 4.4 Sviluppo produttivo e commerciale
 - 4.5 Ricostruzione del margine urbano
 - 4.6 Le aree dismesse – Un’opportunità per la riqualificazione urbana
- 5 Schede tematiche
 - 5.1 Il sistema principale delle funzioni urbane
 - 5.2 Il sistema policentrico dei nuclei storici
 - 5.3 Il sistema viabilistico di accessibilità
 - 5.4 Il sistema di mobilità urbana

1 Premessa

Il Piano Urbanistico Strategico per il futuro della città definisce le condizioni generali di assetto del territorio ed individua le strategie complessive e gli ambiti dove si localizzano le più rilevanti trasformazioni urbane, garantendo un quadro complessivo di coerenze e compatibilità.

Il Piano di Governo del Territorio deve contenere un'idea della città e delle sue trasformazioni, attuabili attraverso un preciso programma di politiche ed azioni, ed in virtù delle sue caratteristiche di ampio respiro, delinea un assetto ed una visione complessiva del territorio.

La coerenza degli obiettivi perseguiti e degli strumenti urbanistici adottati va rapportata ad una visione strategica delle trasformazioni da attuare; l'idea del Piano di governo del Territorio trova fondamento in un documento che ha efficacia sulla sua capacità di comunicare la struttura dell'assetto spaziale e organizzativo della città. Il Piano deve quindi avere una sistema organizzativo generale, coerente con gli obiettivi e le azioni condivise.

Il Piano Urbanistico Strategico svolge il ruolo di definizione della struttura del nuovo PGT, contiene l'ossatura concettuale delle trasformazioni, la designazione dei ruoli delle parti di città, la definizione delle politiche e delle azioni in grado di realizzare nel tempo le trasformazioni. Il piano strategico che Samarate si propone quale guida per il futuro e troverà la sua applicazione negli strumenti di pianificazione urbana, a partire dal PGT, che renderanno operative le strategie delineate per i vari sistemi territoriali e settori tematici. Non contiene pertanto scelte di microscala, che demanda invece agli strumenti di pianificazione previsti dalla vigente legislazione, chiamati ad operare scelte che, a partire dal quadro strategico, definiscano le azioni e gli interventi in grado di attuare l'assetto complessivo di città che il Piano Urbanistico Strategico ha tracciato.

Le caratteristiche del piano strategico consentono di attribuire a tale strumento un ruolo assolutamente particolare, in particolare è lo strumento che consente a tutti i soggetti coinvolti di discutere su una serie di azioni ed iniziative concentrando l'attenzione sulle scelte fondamentali all'interno di una visione complessiva ed articolata comprendente l'intera sistema urbano.

Il Piano Urbanistico Strategico per il futuro della città consente alle forze politiche chiamate a decidere le strategie di pianificazione territoriale ed urbana a lungo termine di costruire un dialogo proficuo e costruttivo e di convergere su un'idea di città che consenta di dare continuità ai futuri processi di pianificazione. Evitando quindi quel continuo rincorrersi ed annullarsi degli atti di pianificazione con il cambiare delle amministrazioni. Il Piano Urbanistico Strategico è uno strumento attraverso il quale è possibile il dialogo all'interno dell'Amministrazione e tra questa ed i soggetti che vivono e operano all'interno del sistema urbano nei vari settori, e che sono chiamati a portare le loro proposte in un processo di pianificazione condiviso nelle scelte strategiche per il futuro della città.

Successivamente vi sarà il momento della predisposizione del Piano di Governo del Territorio (o meglio dei piani che daranno attuazione allo strumento strategico) con le sue procedure di legge, per rendere operative le azioni ed i progetti che nei vari quinquenni le Amministrazioni in carica intenderanno perseguire, all'interno del quadro strategico delineato.

Le indicazioni e gli obiettivi contenuti nello Piano Urbanistico Strategico permangono nel tempo molto più a lungo delle previsioni di dettaglio che il PGT contiene. Anche il termine di flessibilità delle scelte urbanistiche assume in quest'ottica un significato meno ambiguo, più chiaro e definito, alla luce di uno strumento rispetto al quale verificare i margini di compatibilità di una nuova scelta di dettaglio rispetto al quadro complessivo di assetto del territorio, e rispetto al complesso di politiche e di azioni che il piano propone con coerenza.

Emerge quindi che tale strumento non è una tappa intermedia nella redazione del Piano di Governo del Territorio, ma al contrario, è un processo di evoluzione, da un lato per effetto delle indicazioni e delle proposte che vengono avanzate, e dall'altro dagli approfondimenti e delle

verifiche che innesca, fino a divenire nella sua versione definitiva, l'elaborato di riferimento del nuovo Piano di Governo del Territorio.

L'Amministrazione lo adotterà quindi come strumento-guida per la pianificazione urbanistica di Samarate, e per la programmazione degli interventi sul territorio, e ne adeguerà l'apparato ricognitivo-programmatorio, quello conoscitivo e quello progettuale in relazione agli obiettivi ed alle azioni di Piano in esso contenuti.

2 Gli obiettivi generali

Il Piano Urbanistico Strategico per il futuro della città di Samarate propone per la sua attuazione un percorso metodologico che si basa sui seguenti principi legati al processo di partecipazione:

- Coinvolgimento della cittadinanza: è importante che i cittadini e le associazioni presenti sul territorio non si sentano estranei al processo di formazione del Piano ma vengano coinvolti con incontri a tema
- Partecipazione e sostegno alla Commissione urbanistica attraverso opportuni supporti tecnici qualificati
- L'ascolto dei tecnici locali attraverso appositi momenti di confronto
- La partecipazione attiva al processo di formazione del Piano Urbano Strategico della struttura comunale, come processo di condivisione e di comprensione delle scelte di pianificazione
- Valorizzazione del ruolo decisionale del Consiglio Comunale, attraverso fasi preparatorie di avvicinamento ai momenti istituzionali di approvazione tra i quali la definizione del presente Documento strategico da sottoporre alle forze politiche nel consesso del consiglio comunale

Gli scenari che le linee guida definiscono per questo nuovo strumento di pianificazione rispondono alla necessità di perseguire una nuova qualificazione della Città di Samarate 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"

"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 sovra-comunale 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"

Gli obiettivi che L'Amministrazione Comunale si propone di raggiungere attraverso la redazione del Piano di Governo del Territorio, in linea con gli indirizzi definiti dal Piano Urbanistico Strategico, 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, risultano definiti in prima istanza:

- 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 S.S.341
- 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

Unitamente al PGT occorre che si provveda a definire un piano/progetto che individui in modo vincolante 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.

Le linee guida, cui si riferisce il presente P.U.S., declinano altresì alcuni indirizzi e criteri operativi relativi a specifiche tematiche che vengono riprese nel corso della trattazione generale nelle schede di intervento che costituiscono il presente piano strategico. In particolare:

1. Centro storico
2. Ambito ex-Zona B e tessuto consolidato
3. Dimensione turistico-ricreativa
4. Aree e ambiti produttivi
5. Aree a standard del PRG
6. Aree verdi e agricole
7. Politica per la casa
8. Immagine del territorio urbanizzato
9. La città eco-ambientale ed Eco-sostenibile

3 Gli strumenti di pianificazione innovativi

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:

– 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. 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. 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.

– 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 partecipano 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).

– Criterio 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.

4 Struttura e contenuti del Piano Urbanistico Strategico

Il Piano Urbanistico Strategico si articola in due distinti capitoli principali; il primo che contiene una descrizione dei tre principali sistemi su cui la pianificazione andrà ad operare;

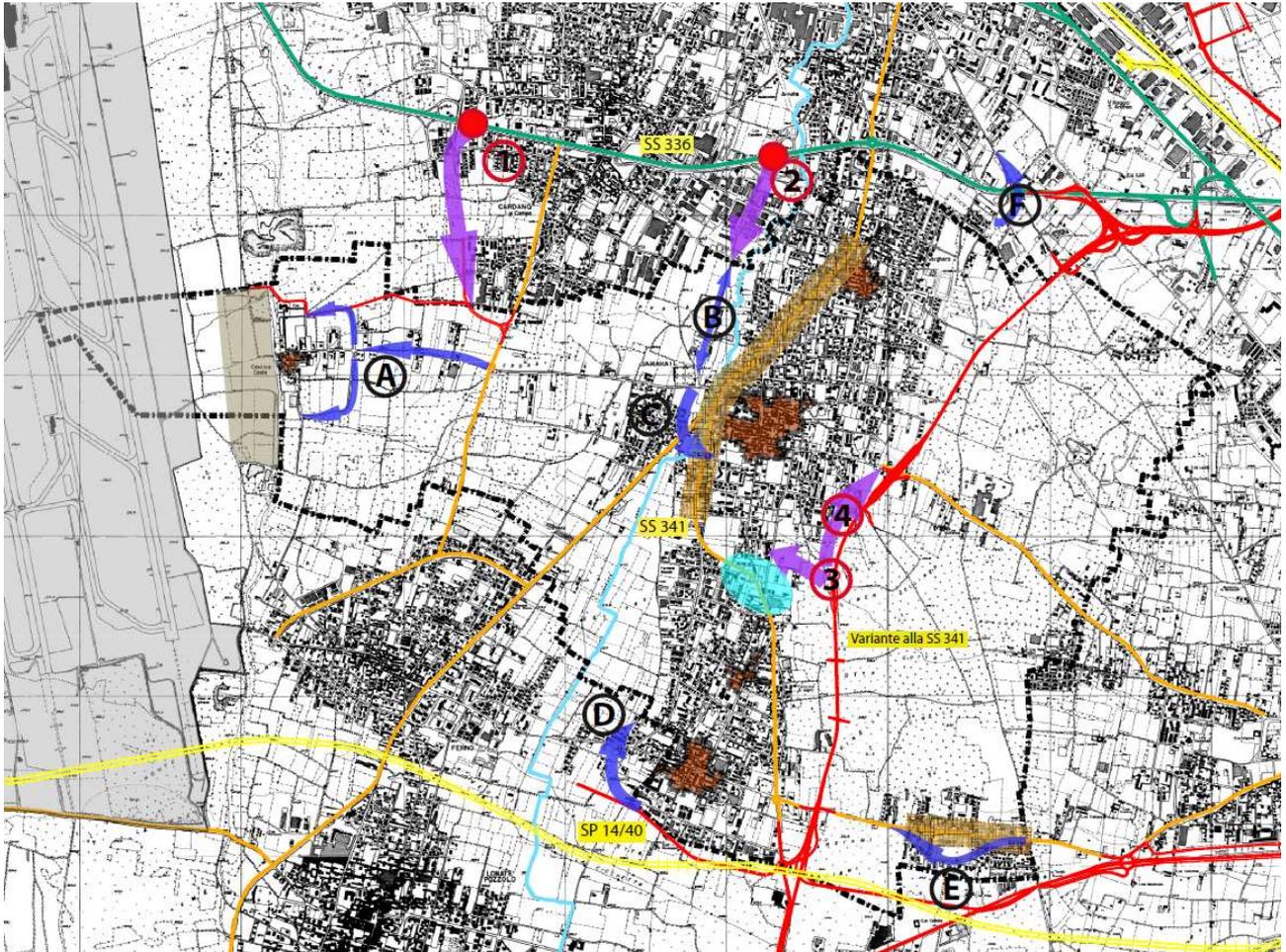
- il sistema infrastrutturale
- il sistema insediativo
- il sistema ambientale

Mentre il secondo, relativo a delle schede di approfondimento su alcune tematiche strategiche che la struttura e le connotazioni del tessuto insediativo, economico-produttivo ed ambientale di Samarate richiedono per meglio approfondire i temi della pianificazione territoriale.

L'approccio relativo ai sistemi privilegia l'individuazione di strategie generali e prevede l'indicazione di specifiche azioni volte a risolvere problematiche puntuali che emergono da una prima analisi delle condizioni urbane del territorio.

Le schede di approfondimento definiscono invece in generale, delle linee di intervento di natura strategica che il Pgt dovrà sviluppare per conseguire, attraverso il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, gli obiettivi che l'amministrazione ha posto in carico alla pianificazione urbana in fase di redazione.

4.1 Sistema infrastrutturale



Legenda

-  Confine comunale
-  Centro storico
-  Aeroporto Malpensa - sedime aeroportuale
-  Rete autostradale
-  Rete ferroviaria
-  Viabilità sovracomunale - progetto
-  Strade extraurbane principali
-  Strade extraurbane secondarie
-  Fiumi
-  Riqualificazione del tratto viario urbano:
- arredo urbano
- sistema del verde
-  Nodo di completamento

-  Intervento strategico per la definizione di connessioni tra l'armatura urbana e le infrastrutture extraurbane
-  1 Accessibilità diretta da S.S.336
-  2 Accessibilità dalla S.S.336 attraverso la zona produttiva di Cardano e la V. della Prava
-  3 Connessione tra la Variante alla S.S.341 e V.Torino
-  4 Connessione con V.Milano
-  Intervento strategico di completamento della maglia urbana, con la definizione di bypass viari
-  A Definizione di accessibilità diretta al sistema dell'Agusta
-  B Riqualificazione Via della Prava
-  C Bypass incrocio
-  D Collegamento Variante S.S.33 e V. L.da Vinci
-  E Evitamento centro urbano di Cascina Elisa - Disincentivare l'attraversamento
-  F Collegamento intercomunale con Gallarate

La mobilità ed in particolare la viabilità meritano una particolare attenzione. Samarate si trova al crocevia di una serie di direttrici di viabilità principali, lo snodo tra la ss 33 collegamento tra l'autostrada A8 e Malpensa, dall'altro le due direttrici statali che da Gallarate si dipartono verso sud, la ss n. 28 e la ss 341, sul cui tracciato storico si è sviluppato il nucleo insediativo dei tre centri che costituiscono il nucleo compatto della Città di Samarate: Verghera, Samarate stessa, e San Macario. Questa direttrice è oggi l'asse portante del sistema insediativo, oltrechè asta di collegamento principale del traffico extraurbano. L'asse rappresenta anche la spina principale del sistema commerciale di questo territorio. Questo sistema soffre di una forte congestione, determinata dagli importanti flussi di traffico e dall'inadeguatezza di tale arteria, sia nella geometria che nei nodi, e determina quindi ricadute negative sul sistema insediativo urbano, sia per quanto riguarda la funzionalità che gli impatti ambientali. Su questo territorio si proiettano le previsioni dei nuovi tracciati infrastrutturali connessi all'accessibilità al sistema aeroportuale di Malpensa ed in genere alla razionalizzazione delle connessioni del sistema autostradale e l'armatura territoriale di Busto- Gallarate. La nuova viabilità prevista sulla quale si attesteranno anche i collegamenti con i centri urbani e con cascina Tangitt, lungo la ss 33, potrà solo parzialmente risolvere i problemi del traffico di attraversamento. In ogni caso risulterà fondamentale prevedere, alcuni interventi strategici volti da un lato a garantire un migliore collegamento tra i centri, sia sotto il profilo viabilistico, che quale opportunità di mobilità ciclabile, dall'altro a completare in maniera razionale l'armatura urbana che consente un'adeguata accessibilità ai servizi ed alle strutture produttive presenti nel tessuto. In particolare è importante realizzare, nella zona est degli abitati di Verghera e Samarate dove si collocano i principali servizi urbani, una dorsale interna, attraverso la ricucitura e la determinazione funzionale dei tracciati viari in parte esistenti, da cui si possa costruire un agevole sistema di penetrazioni atte a migliorare l'accessibilità ai servizi ed al centro cittadino ed ai luoghi di particolare valore storico culturale e di fruibilità turistica ed ambientale. Anche S. Macario necessita di particolare attenzione per i problemi di traffico interno, volti principalmente ad una migliore funzionalità della rete per mettere in sicurezza zone particolarmente sensibili quale le aree che gravitano intorno al plesso scolastico e in nucleo urbano di più antica formazione.

Gli interventi strategici previsti per il sistema infrastrutturale riguardano prevalentemente gli aspetti relativi all'accessibilità del territorio rispetto ai progetti di sviluppo dell'area vasta ed al tema della mobilità interna.

Punti di riordino accessibilità - elementi essenziali relativi all'organizzazione e alla riqualificazione della mobilità interna in relazione sia ai diversi attrattori che ad un sistema di distribuzione dei flussi di ambito urbano

Per quanto riguarda il tema della mobilità, il Piano Urbanistico Strategico rimanda le scelte al Piano Urbano del Traffico in fase di redazione. Il PGT si farà interprete delle previsioni e degli interventi che deriveranno dal PUT declinando la loro attuazione in termini urbanistici e di piano dei servizi.

4.1.1 Interventi strategici

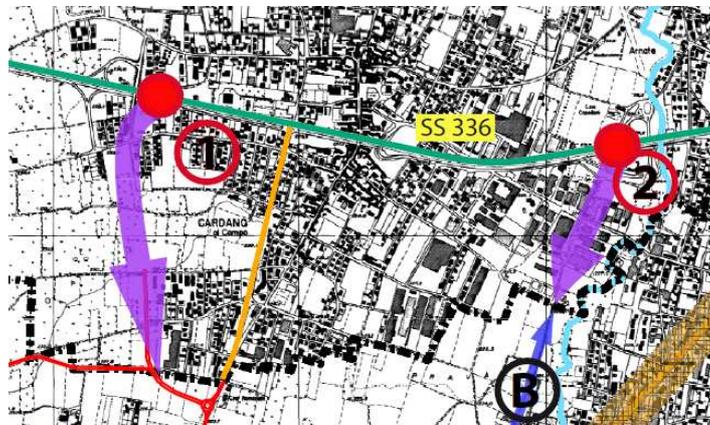
Gli interventi strategici che si ritiene opportuno prevedere in merito all'assetto di viabilità generale, operano su due livelli: il primo legato ad interventi funzionali a migliorare connessioni tra l'armatura urbana e le infrastrutture extraurbane di livello superiore, ed un secondo legato ad interventi di completamento della maglia urbana principale, con la definizione di by-pass viari.

Relativamente al primo livello gli interventi principali sono:

1) Accessibilità diretta dalla S.S. 336: Questo intervento si propone di collegare la Strada statale che transita nel comune di Cardano al Campo con Samarate. Si tratta di un intervento coordinato

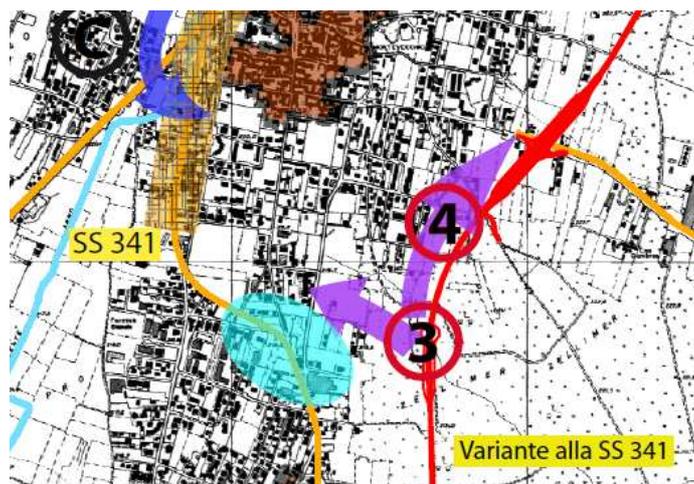
con l'amministrazione di Cardano al Campo, in quanto l'intervento avviene per la maggior parte all'interno di quel comune.

2) Accessibilità dalla S.S.336 attraverso la zona produttiva di Cardano e la riqualificazione di Via della Prava



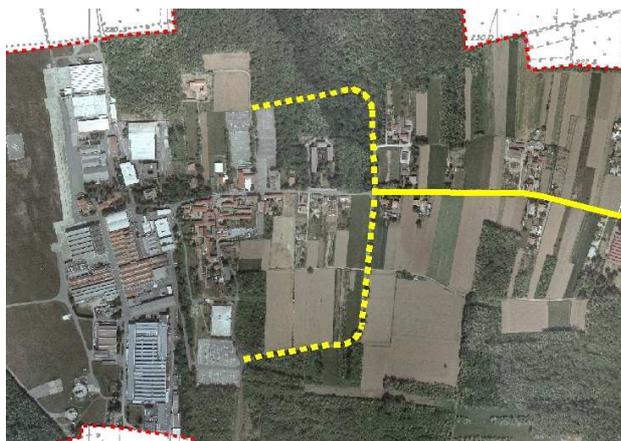
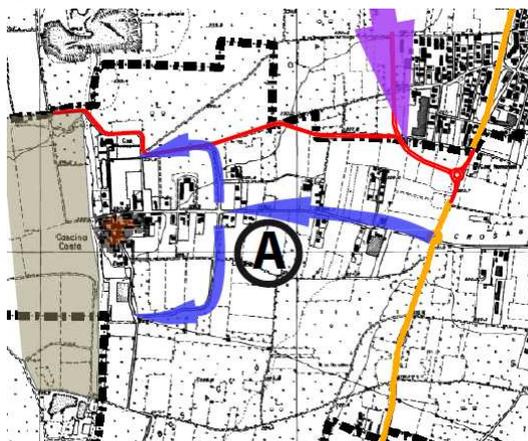
3) Connessione tra la Variante alla S.S.341 ed il centro di Samarate attraverso la Via Torino

4) Connessione tra lo svincolo con la Variante alla S.S.341 e la Via Milano

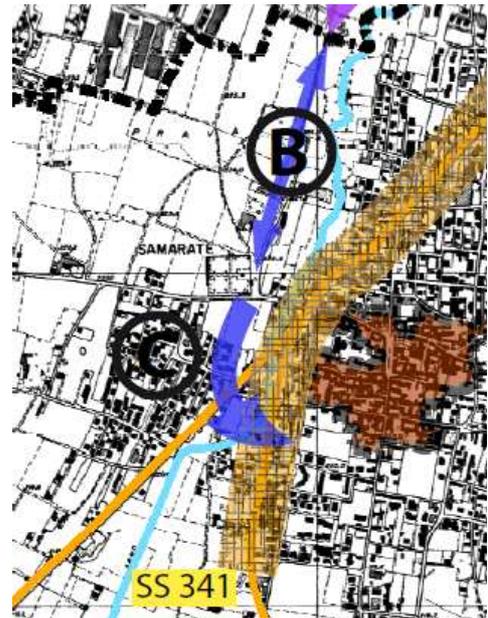


Relativamente al secondo livello di interventi, relativi al completamento della maglia viaria urbana, sono:

A) Definizione dell'accessibilità diretta al polo produttivo dell'Agusta nella frazione di Cascina Costa

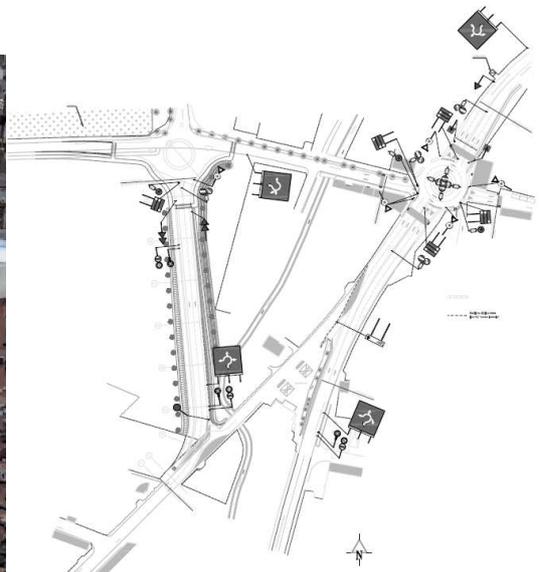


B) Riqualificazione Via della Prava



Questo tratto di viabilità comunale rappresenta un elemento importante dell'intervento strategico legato all'accessibilità diretta al centro urbano di Samarate dalla Strada Statale n°336 attraverso la zona industriale di Cardano al Campo (Intervento n°2).

C) Intervento teso alla creazione di un by-pass tra l'incrocio di Viale delle Rimembranze e Via Verdi



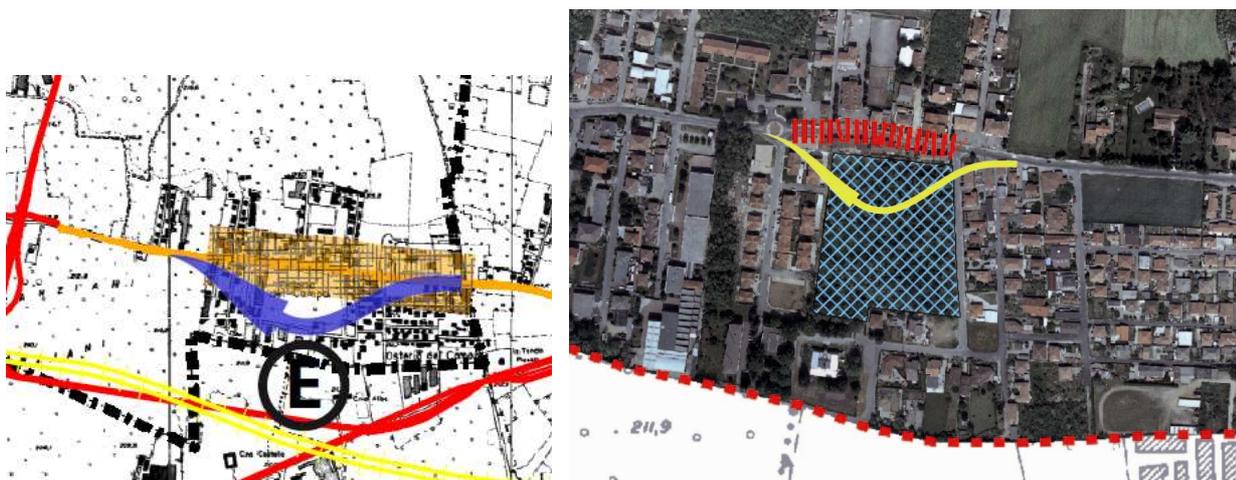
L'area evidenziata, posta lungo Via , rappresenta un nodo critico della viabilità interna, in quanto rappresenta la confluenza tra Viale delle Rimembranze, Via IV Novembre, Via D.Alighieri, Via Palestro e Via Verdi. Il Piano prevede un intervento teso alla creazione un by-pass di questo nodo, con la creazione di un nuovo tratto viario e la conseguente creazione di un nuovo incrocio lungo via Verdi, che regoli e metta in sicurezza il sistema di innesti viari.

D) Collegamento tra la Variante alla S.S.33 e la Via L. da Vinci

L'intervento in questione è previsto all'interno del Piano Urbanistico Strategico del Comune di Ferno, e costituisce l'unica possibilità di evitamento del centro urbano della frazione di S. Macario.



E) *Intervento di evitamento del centro urbano della frazione di Cascina Elisa, teso alla disincentivazione dell'attraversamento.* Il Piano Urbanistico Strategico intende rivedere la destinazione dell'area campita, già precedentemente individuata dal P.R.G. come area standard, al fine di individuare un idoneo tracciato viabilistico di bypass del centro.

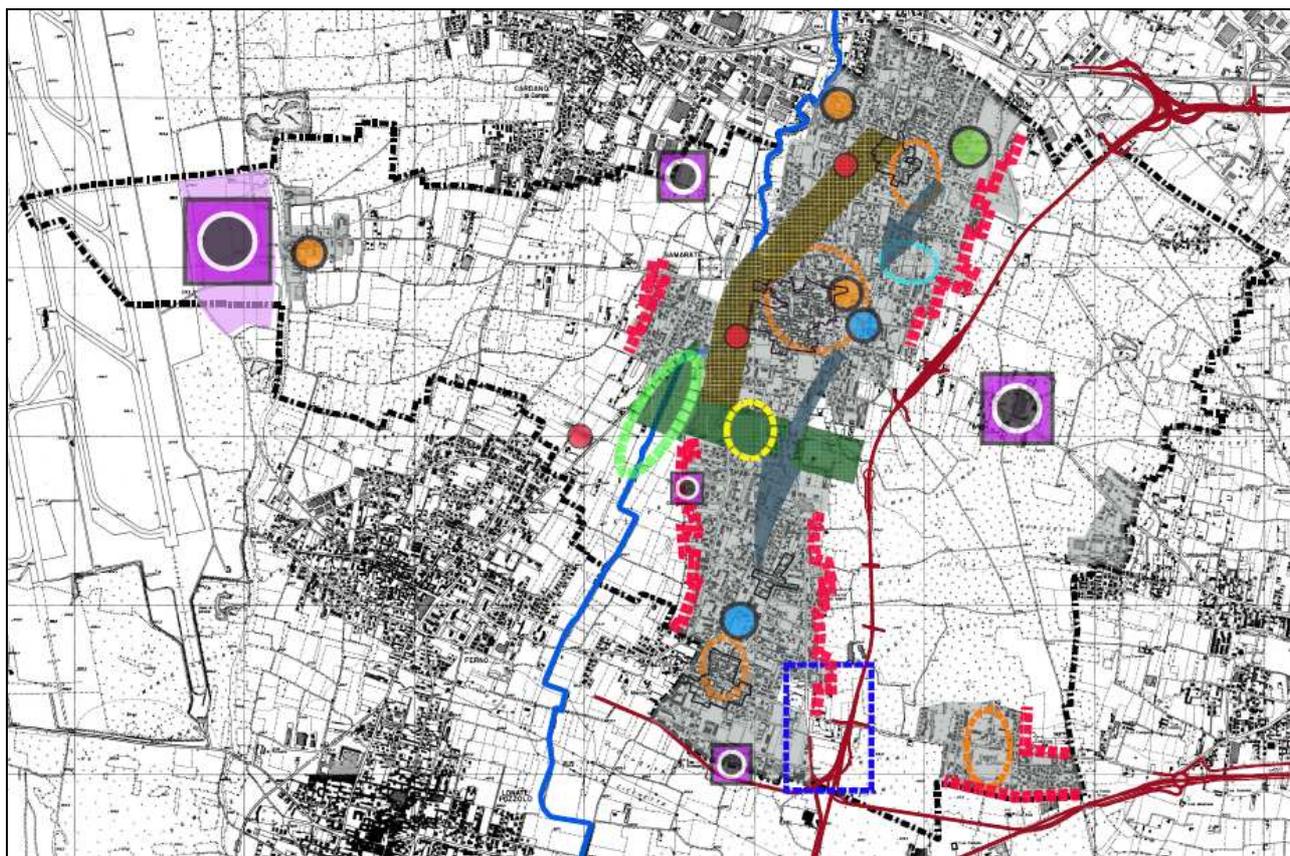


4.1.2 La mobilità dolce

Una particolare attenzione merita la città pubblica; in un contesto multipolare, come quello di Samarate costituito da diversi agglomerati urbani, è necessario operare per organizzare un sistema di servizi qualificati che risultino adeguatamente accessibili per l'intero territorio, garantendo comunque l'efficienza economica di tale sistema rapportato alla dimensione della Città. Migliorare il sistema di mobilità ciclabile e pedonale in ambito urbano rappresenta una delle priorità sia in termini generali di vivibilità della città sia per quanto riguarda lo sviluppo di un piano sostenibile sotto il profilo ambientale e delle politiche enegetiche. Il Piano tenderà quindi a privilegiare la creazione di una rete di mobilità urbana al servizio dei quartieri residenziali e delle strutture pubbliche e di interesse collettivo, ipotizzando una gerarchizzazione di tale rete volta ad individuare come interventi prioritari le dorsali principali interquartiere e quelle di accessibilità ai

principali servizi (scuola, municipio, centri religiosi ecc...) e prevedendo come ulteriore sviluppo un sistema di connessione che permetta di integrare la rete ciclabile urbana con quella di interesse sovracomunale sviluppata nell'ambito del parco del Ticino che si sviluppa a nord verso il sistema dei laghi ed a sud con il sistema MIBiCi del Milanese.

4.2 Sistema insediativo



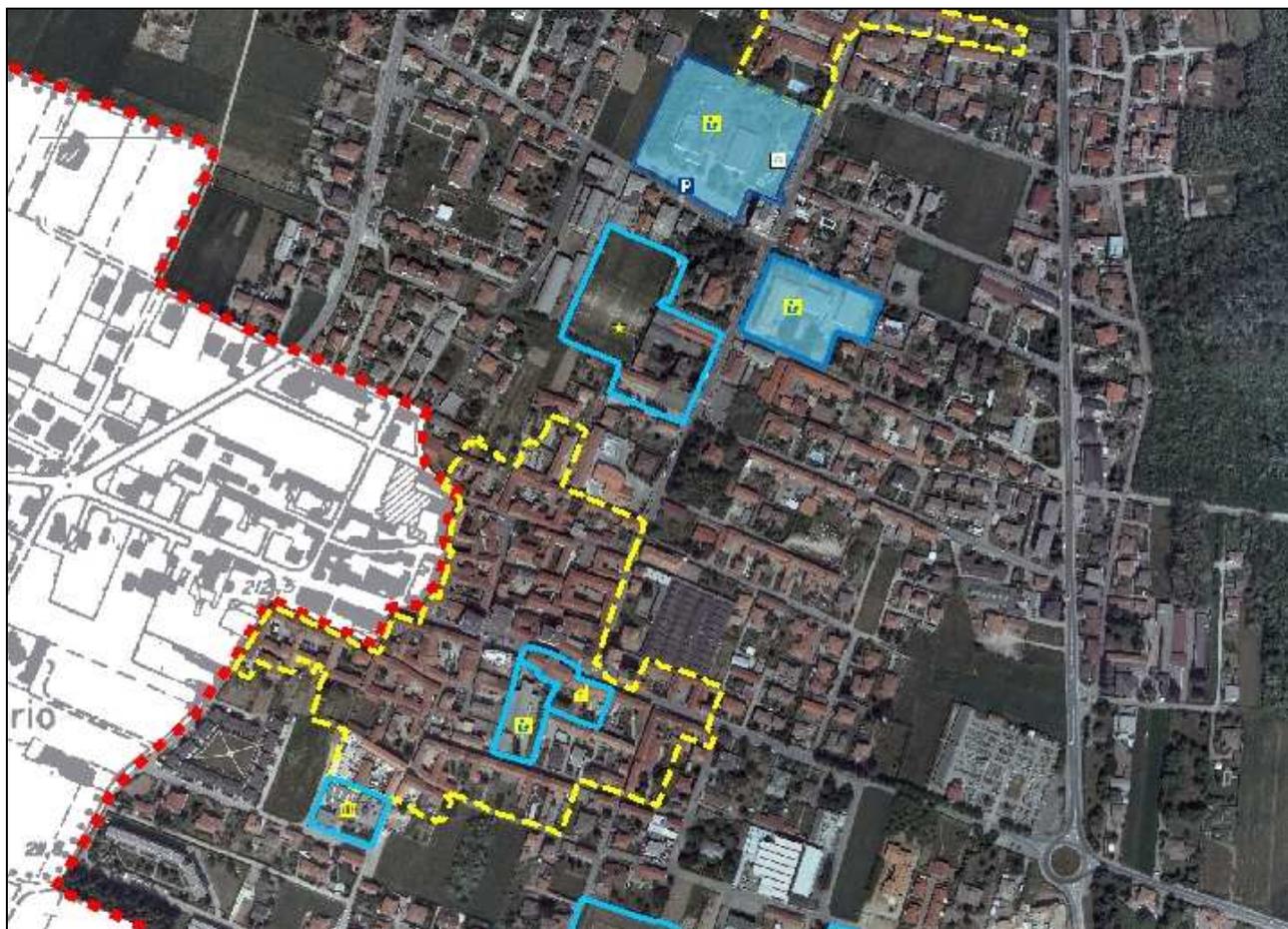
Legenda

- | | | | |
|---|--|--|---|
|  | Confine comunale |  | Sistema delle centralità urbane |
|  | Centro storico |  | Sviluppo commerciale |
|  | Aeroporto Malpensa - sedime aeroportuale |  | Area attrezzata per manifestazioni |
|  | Tessuto urbano consolidato |  | Parco agricolo - fluviale |
|  | Polo industriale Agusta |  | Intervento in fase di realizzazione quale luogo di cultura: Polo scolastico, palestra |
|  | Produttivo dismesso |  | Sviluppo e completamento del polo produttivo |
|  | Fiumi |  | Riqualificazione in chiave viaria e commerciale |
|  | Viabilità sovracomunale - progetto |  | Sistema del verde di fruizione e ricucitura del tessuto urbano |
|  | Sistema dei servizi |  | Ricostruzione del margine urbano (intervento di completamento) |
|  | Polo sportivo | | |
|  | Polo culturale | | |
|  | Polo dei servizi
(e assistenza anziani) | | |

4.2.1 Centralità urbane

La struttura insediativa di Samarate nasce da un insieme di nuclei e di centri che si sono fusi in un unico comune, ma che hanno mantenuto una propria originaria condizione legata al centro storico ed alle strutture per servizi che si sono sviluppate. Questo vale sia per l'agglomerato centrale costituito da Verghera, Samarate e S.Macario e per le due frazioni separate, Cascina Costa e Cascina Elisa, che hanno dimensione e struttura insediativa da agglomerato urbano; mentre le altre due realtà minori, Cascina Tangit e Lottizzazione Barlocco, hanno mantenuto più una struttura di presidi isolati di matrice preminente residenziale e data la loro dimensione non sono dotati di servizi ma dipendono quasi totalmente dalle altre realtà urbane.

L'obiettivo è far sì che in corrispondenza di questi sistemi di servizi e di aree centrali si qualificino dei centri urbani creando opportuni poli di socializzazione mettendo a sistema le strutture a servizi che insistono in prossimità di questi centri. La struttura multipolare dovrà poi essere opportunamente integrata e messa in rete all'interno di un sistema complesso, in cui sia individuato mediante assi di connessione una complessità urbana fatta appunto di servizi e di luoghi di socializzazione e centralità che qualificano l'intero tessuto centrale.



Centralità urbane – Centro storico di S.Macario



Centralità urbane – Centri di Samarate e Verghera

4.2.2 Sistema dei servizi

Per procedere a pianificare il sistema dei servizi è opportuno tracciare un quadro dettagliato del sistema economico e sociale del Comune. Vanno quindi esaminati i caratteri della popolazione, l'organizzazione sociale, gli aspetti culturali legati alle specificità locali ed ai criteri di utilizzo della città, tenendo conto, per quanto possibile, della ripartizione territoriale della popolazione e della struttura del sistema produttivo-commerciale ed al contesto delle relazioni con l'organizzazione del tessuto urbano complessivo.

Samarate è parte di un'area metropolitana., che fa capo al sistema Malpensa, e si inserisce nel sistema insediativo di Gallarate e Busto Arsizio. Per valutare coerentemente la dotazione di servizi rispetto al sistema insediativo ed alla popolazione residente non è possibile limitare il raggio di indagine ai confini comunali ma è necessario prendere in esame la struttura insediativa d'area vasta nel suo complesso: a partire dal dotazione di servizi esistente a scala locale ma valutando anche qualità ed accessibilità dei servizi presenti nei territori limitrofi, evitando inutili duplicazioni e promuovendo una migliore sinergia nella gestione complessiva del sistema d'area metropolitana.

Per quanto riguarda la situazione attuale della città di Samarate, dovranno essere individuate le criticità del sistema del welfare e l'insieme delle politiche attuabili sia localmente che a scala territoriale, compatibilmente con le possibilità di spesa sostenibili dalla collettività. La necessità di razionalizzare il sistema dei servizi da un lato dall'altra le necessità di garantire adeguati livelli di accessibilità e di fruizione dei servizi in un sistema policentrico comporta la definizione di diversi scenari di confronto non tanto di natura organizzativa territoriale quanto di possibilità per l'Ente di garantire l'adeguato livello qualitativo che i servizi devono avere rispetto alle aspettative della popolazione.

Il Piano Urbanistico Strategico per il futuro della città, non intende prefigurare le scelte di pianificazione che competono al Piano dei Servizi, che sarà elaborato in sede di PGT, e che rappresenta, nell'attuale sistema di pianificazione, lo strumento chiamato a regolare il funzionamento della città pubblica, non più finalizzato esclusivamente a reperire le aree da destinare a nuove infrastrutture, in un rapporto esclusivamente parametrico con lo sviluppo demografico, ma che deve avere l'ambizione di proporsi come strumento per programmare l'attuazione e l'attivazione dei servizi a partire dalle esigenze della popolazione e delle attività economiche che operano nel territorio.

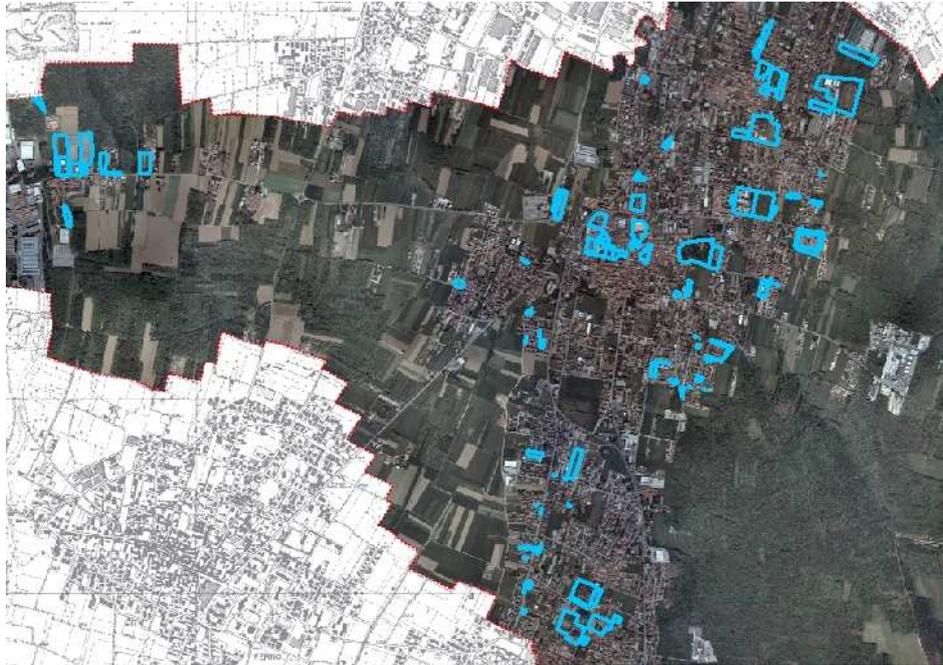
Per quanto attiene il sistema dei servizi il piano strategico individua due principali obiettivi. Da un lato la necessità di operare secondo gli indirizzi definiti per il progetto di polarità urbane, promosso per l'organizzazione del sistema insediativo, al fine di rafforzare attraverso le opportune sinergie la qualità del tessuto urbano di Samarate. Dall'altro l'opportunità di ricorrere a meccanismi perequativi per affrontare coerentemente il superamento dalla modalità di pianificazione ante L.r. 12/2005, definita degli standard urbanistici, che ha portato a vincolare molte e significative aree all'interno del territorio comunale destinate ad infrastrutture pubbliche mai realizzate. Rimettere in gioco queste aree in un nuovo e moderno processo di pianificazione significa innanzitutto valutare la migliore destinazione di tale aree rispetto alla loro localizzazione ed alla necessità di garantire adeguati margini per le future possibilità di sviluppo del sistema dei servizi. Garantendo comunque equità di trattamento per le aree che è opportuno mantenere per la futura localizzazione di strutture destinate a servizi pubblici e di uso pubblico, rispetto a quelle che verranno riconvertite ad usi edificatori e saranno destinate ad accogliere il completamento insediativo del tessuto urbano contestualmente alla realizzazione dei servizi indotti dall'edificazione o quelli pregressi in relazione a specifici fabbisogni di zona.

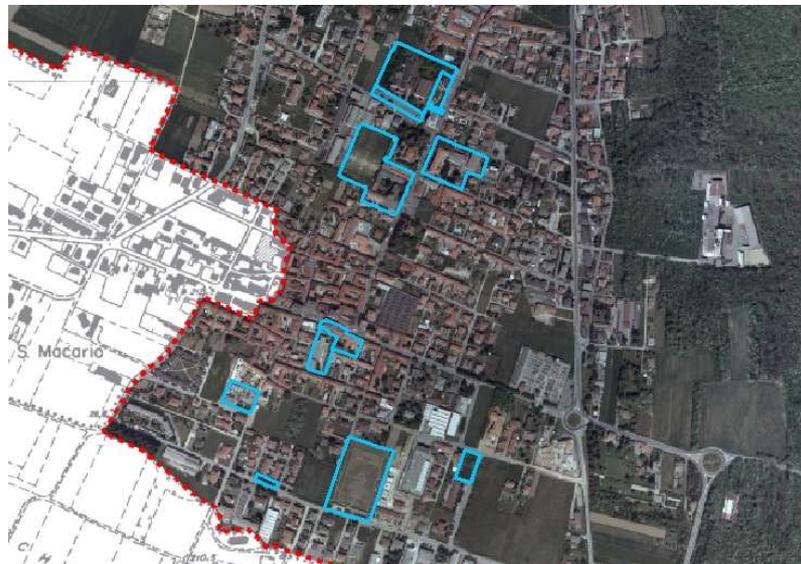
Il PGT, attraverso Il Piano dei Servizi, opererà quindi in linea con gli obiettivi strategici, sulla scorta degli indirizzi e delle indicazioni contenute nel Documento di Piano per la definizione della città pubblica, da svilupparsi più nel dettaglio, che riguardano in particolare:

- l'elenco dei servizi strategici;
- le indicazioni quantitative e localizzative per la definizione del sistema dei servizi;
- le indicazioni sulle politiche di incentivazione da promuovere per la partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione di servizi pubblici;
- le politiche per il sostegno del commercio diffuso;
- indicazioni e modalità per la localizzazione della mobilità di quartiere;
- politiche di tutela e di sviluppo del sistema ambientale del verde, sia per interventi di mitigazione che per la realizzazione dei corridoi ecologici e del sistema diffuso di fruizione ai fini ricreativi delle aree agricole, da attuare mediante sistemi di compensazione a carico degli interventi edificatori



Nella tavola precedente e negli estratti dell'ortofoto che seguono vengono individuate all'interno del territorio comunale il sistema dei servizi esistenti e le aree vincolate dal vigente PRG quali standard urbanistici destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, mai attuate. Da tale ricognizione è facile cogliere l'estensione territoriale di aree "libere" all'interno del tessuto urbano che possono giocare un ruolo determinate in funzione delle politiche per il sistema dei servizi che la pianificazione intenderà attuare e ovviamente per il completamento del sistema insediativo, per le aree che non saranno destinate ad ospitare servizi.





4.2.3 Polarità

In relazione alla presenza di una serie di attrezzature servizi che qualificano alcune aree del territorio comunale, 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). Il Piano di governo del territorio prevede il completamento delle strutture e delle attrezzature esistenti, e la creazione di un centro sportivo-ricettivo localizzato nelle aree libere adiacenti gli impianti esistenti, con finalità sportive e socio-ricreative integrate, legato inoltre alla creazione di una struttura destinata agli sport d'acqua, che rappresenti un centro di attrazione oltre che sportiva anche di natura ricreativa. Andranno inoltre migliorate l'accessibilità alle strutture e ridefinite le regole e le modalità di attuazione, in quanto gli interventi che potranno essere di natura privata. Il polo si articolerà in due distinte ed autonome strutture. La prima di natura pubblica prevede l'ampliamento e lo sviluppo dell'attuale centro sportivo destinato al calcio ed all'atletica. Il secondo, presumibilmente di attuazione e gestione privata, sarà destinato ad attrezzature integrate di natura sportiva e ricettiva, quali ad esempio centro acquatico, con le relative strutture di servizio (ristorazione, sale fitness e centro benessere, spazi attrezzati per meeting, ecc..)



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, dando un senso ai percorsi di natura storico-architettonica all'interno del territorio di Samarate.

Nel centro di Samarate il recupero dell'edificio scolastico (ex scuole elementari) consentirà di attrezzare spazi destinati ad un centro convegni: che potrà inoltre ospitare eventi, manifestazioni e mostre.

Il sistema culturale della città vede quindi la formazione di un polo nell'area centrale in cui, insieme ai valori diffusi del centro storico,

dell'archeologia industriale e degli edifici civici (quali il Municipio) e di quelli monumentali, alcuni strutture, ed in particolare Villa Montevecchio con il parco relativo, la ex struttura scolastica sono destinate ad ospitare i servizi stabili e le attività temporanee volte a promuovere la cultura e la conoscenza della Città di Samarate e del suo territorio.

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.

Questo particolare settore che mira a testimoniare e far conoscere la storia dello sviluppo tecnologico e produttivo del nostro paese, in particolare per la storia del motore e della motocicletta, attraverso le eccellenze industriali che hanno visto Samarate come protagonista, può essere ulteriormente sviluppato attraverso il recupero, in chiave museale, della struttura produttiva di motociclette del marchio MV, che ha visto la prima sede nello stabilimento di Verghera. L'edificio che ospitava il complesso produttivo dell'ex MV, oggi di proprietà Agusta, si colloca in prossimità dell'asse storico della ss 341, lungo il corso dell'Arno e può agevolmente essere messo in rete con gli altri poli di natura culturale presenti a Samarate e più in generale nell'area di Malpensa. La struttura produttiva che rappresenta peraltro un pregevole esempio di archeologia industriale, potrà essere destinata ad ospitare il museo della motocicletta, quale testimonianza e raccolta di cimeli di tale marchio, da fondare e sviluppare attraverso un'azione sinergica che veda impegnati insieme, sia la proprietà che l'attuale proprietà del marchio, la Provincia di Varese, ed essere promossa nella nuova redazione del piano d'area Malpensa.

Nel medesimo sito, facilmente raggiungibile con i mezzi di trasporto pubblici, a pochi minuti dalla stazione ferroviaria di Gallarate, si potrà inserire un Centro di Formazione Professionale nel settore motoristico (automobili e moto), visto che tale indirizzo non è ancora adeguatamente diffuso nel distretto gallaratese e nell'area di Malpensa.

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 differente dimensione demografica dei diversi nuclei insediativi e la necessità di garantire servizi di qualità contenendo entro limiti ragionevoli la spesa pubblica, hanno comportato negli ultimi anni una riorganizzazione del sistema dei servizi alla persona, sia in campo educativo, che sociale e ricreativo. La riorganizzazione è ancora in corso ed è necessario procedere ad ulteriori ottimizzazioni del sistema, anche attraverso una pianificazione generale dei servizi in grado di definire strategicamente un sistema funzionale, sotto il profilo dell'accessibilità e della qualità dei servizi, a fronte di un impegno di riqualificazione e gestione delle strutture e più in generale dei servizi che porta a ripensare anche alle modalità di erogazione di alcuni servizi. Se da un lato è indubbio che i servizi educativi, civici e ricreativi necessitano di strutture presenti nel territorio, adeguatamente qualificate rispetto alle esigenze del servizio ed alle aspettative della popolazione, la razionalizzazione delle strutture sociali, assistenziali e sanitarie, può prevedere forme di prestazioni dei servizi che non comportano la creazione di nuove strutture e presidi o che prevedono strutture con organizzazione radicalmente differente rispetto a quella cui fino ad oggi eravamo abituati.

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.

Rispetto alle scelte del Piano Urbanistico Strategico si intende invece operare, a partire dal PGT in fase di redazione, per promuovere la creazione di un sistema di polarità di alcuni servizi strategici in grado di rafforzare l'ipotesi di sviluppo del sistema delle centralità urbane, qualificando meglio specifiche identità e servizi specifici presenti in alcune località, e promuovendo quindi una rete di servizi integrata in cui le "eccellenza" rappresentino un'opportunità, insieme ai servizi diffusi presenti sul territorio comunale, per migliorare la qualità di vita dei residenti e rappresentare un punto di forza in grado di migliorare la qualità complessiva del sistema città.

In tal senso la creazione di un centro socio-assistenziale destinato alla popolazione anziana, che nella piramide demografica della nostra società raggiunge un peso in termini percentuali ed in valori assoluti sempre più consistente, per effetto dell'allungamento delle aspettative di vita, non può più essere ricondotto esclusivamente alla tipologia delle case di riposo per anziani non autosufficienti. Lo sviluppo di tale struttura avrà come centro la Casa di Riposo per Anziani cui si potranno aggiungere altre strutture e servizi, secondo un progetto modulare, volte ad integrare e diversificare l'offerta per la popolazione anziana.

E' quindi necessario pensare a strutture integrate di natura residenziale opportunamente qualificate in termini di servizi per consentire agli anziani autosufficienti e non di continuare a vivere nel paese e poter aver quei servizi assistenziali e sanitari che garantiscono la qualità di vita della terza età. Nel centro di S. Macario si prevede pertanto la creazione di una struttura destinata alla terza età, con la connotazione di un centro polifunzionale integrato che contemperi sia le possibilità residenziali, che le strutture di servizio assistenziali e sociali quali il centro diurno, gli ambulatori, ecc....

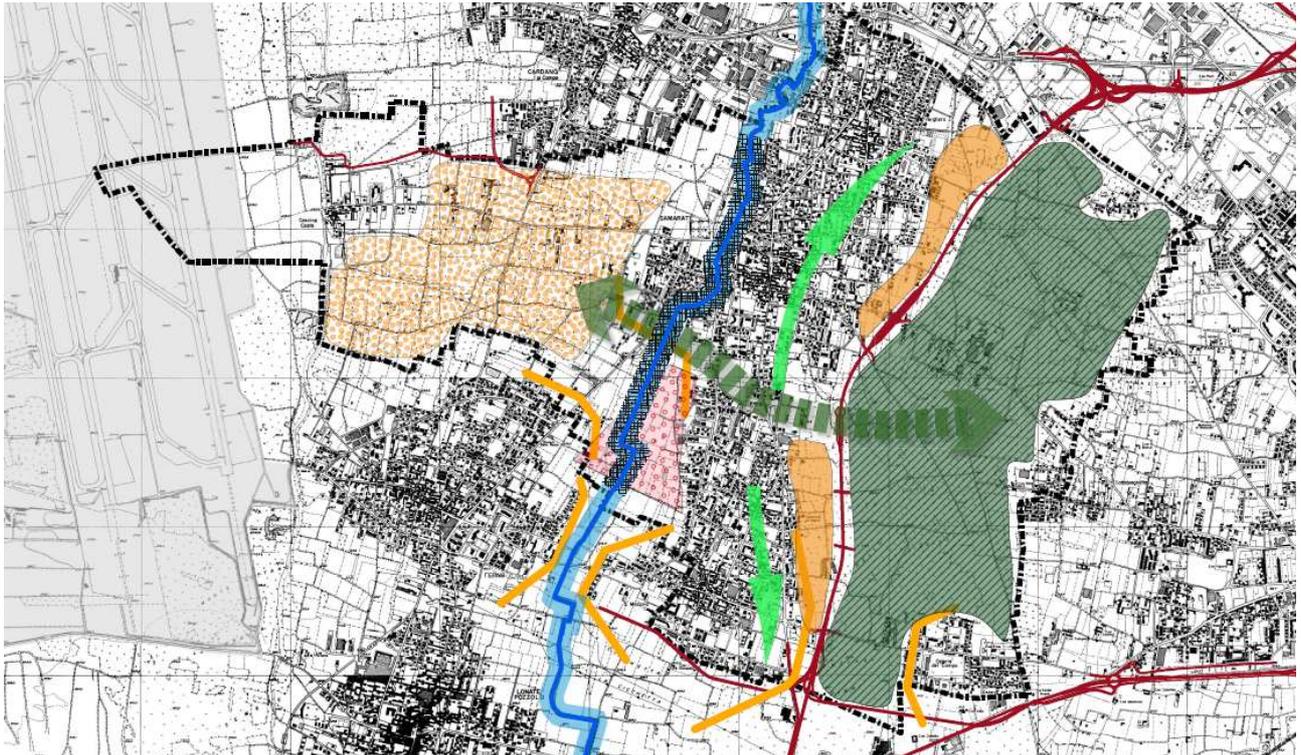
La riorganizzazione dei servizi educativi, in linea con le direttive nazionali, punta a concentrare le strutture scolastiche in plessi adeguatamente articolati e completi in grado di fornire tutti i servizi di un moderno percorso educativo scolastici e parascolastici (mensa, biblioteca, aule di didattica speciali, spazi per il pre ed il doposcuola, ecc...) e consentire che queste strutture siano

organizzate per essere fruite non solo agli studenti ma, oltre l'orario scolastico, anche da altri utenti realizzando quindi dei poli di servizi integrati.

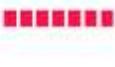
Mentre per le scuole dell'infanzia è prevista un'organizzazione territoriale diffusa, che garantisce un servizio di prossimità residenziale per le famiglie, con integrazione del servizio pubblico/privato, per quanto riguarda l'istruzione primaria si mira ad organizzare il territorio con due poli principali (Samarate e S.Macario). Il polo scolastico di via Borsi è già interessato da un progetto di migliore qualificazione, nell'ottica della creazione di una struttura integrata che prevede la realizzazione di una nuova palestra-palazzetto anche ad uso sportivo.

In luogo delle scuola primaria di Samarate (ex scuole elementari) gli edifici verranno riconvertiti ad un uso sempre per servizi di natura pubblica, ma destinati ad attività di natura culturale.

4.3 Sistema ambientale

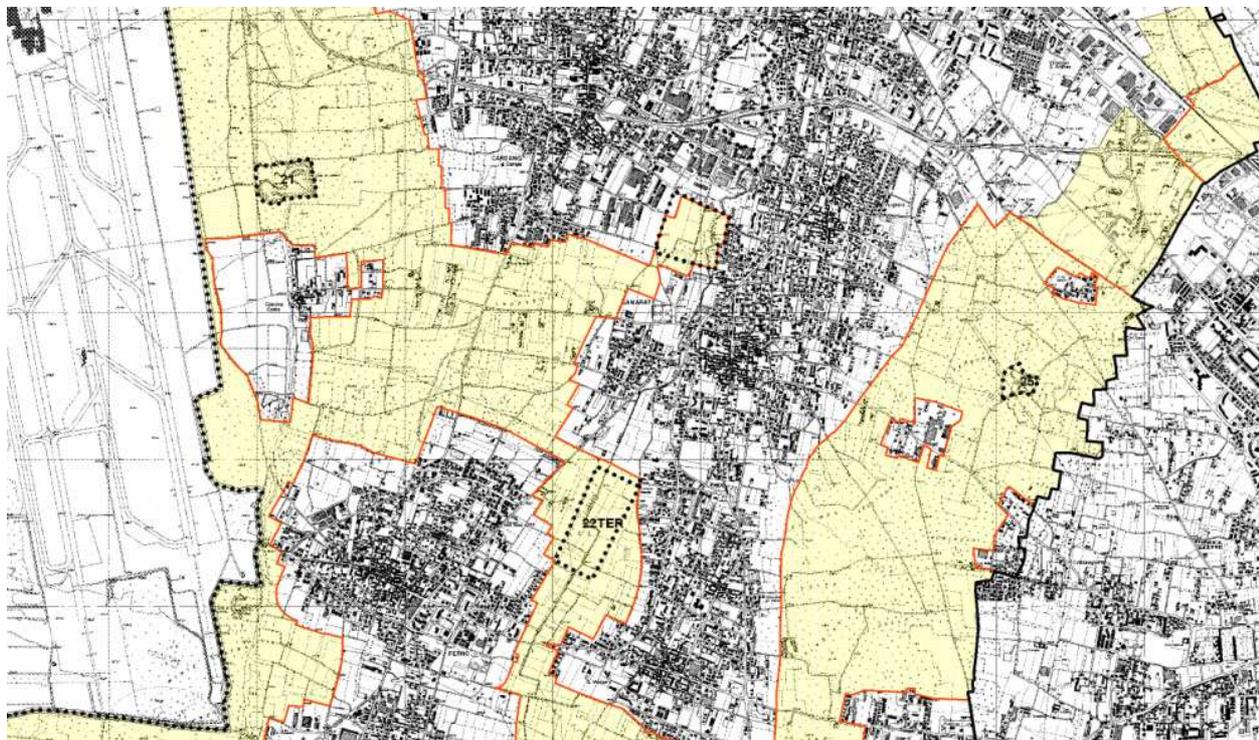


Legenda

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Confine comunale |  | Rafforzamento vocazione paesaggistica ambientale degli ambiti agricoli |
|  | Aeroporto Malpensa - sedime aeroportuale |  | Riqualificazione aree agricole per la fruizione ricreativa |
|  | Riqualificazione asta fluviale |  | Valorizzazione dell'asta fluviale a fini paesistico ricreativi |
|  | Ambiti agricoli di P.T.C.P |  | Ambito boscato: sistema filtro tra Samarate e Busto Arsizio |
|  | Ambiti agricoli |  | Ambito agricolo di margine da riqualificare |
|  | Rete ecologica - Varchi |  | Conservazione e valorizzazione del corridoio verde di valenza paesaggistica ambientale |
|  | Fiumi |  | Ricostruzione del margine urbano (intervento di completamento) |
|  | Viabilità sovracomunale - progetto |  | Interconnessione fruitiva delle aree verdi urbane |

4.3.1 Parco del Ticino

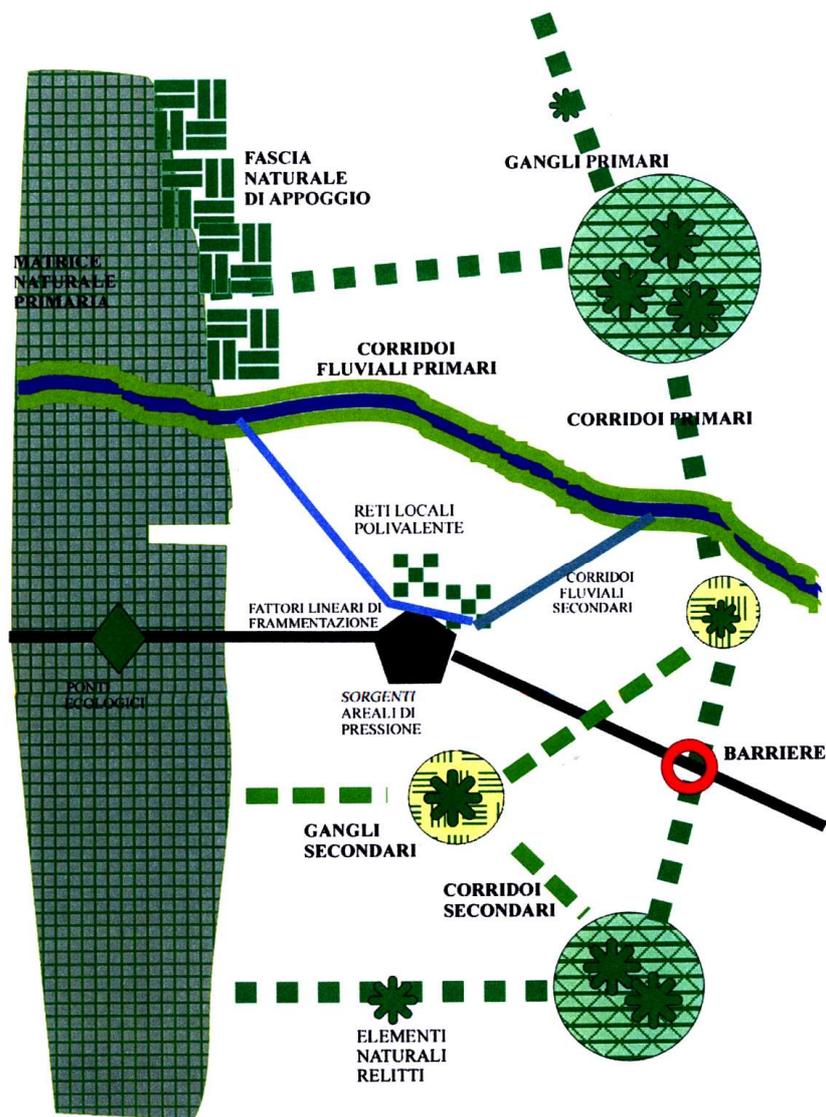
Il Comune di Samarate è compreso all'interno del Parco lombardo della Valle del Ticino, ed è classificato come "Zona IC – Zona di iniziativa comunale orientata per quanto riguarda il tessuto urbano consolidato e la aree limitrofe, mentre tutto la restante parte di territorio comunale è classificata come "Zona G1 – Zona di pianura asciutta preminente vocazione forestale"



4.3.2 Rete ecologica

Il concetto di rete ecologica rientra nell'ambito delle strategie di conservazione della biodiversità e integra l'approccio della tutela di zone ad alto valore naturalistico, previsto dall'istituzione di aree protette, introducendo il concetto di connessione nella gestione delle risorse naturali di un territorio. La frammentazione delle aree naturali, infatti, è riconosciuta come una delle principali cause di perdita di biodiversità e lo sfruttamento del territorio per le attività produttive e i servizi sta isolando sempre più "frammenti di natura", spesso coincidenti con aree protette, che non possono più garantire la sopravvivenza delle comunità animali e vegetali che ospitano. In questo modo vengono minacciati i processi ecologici necessari per la salute del territorio e di tutti i suoi abitanti, uomo compreso.

La rete ecologica viene definita come un sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità e si basa sulla creazione o il ripristino di "elementi di collegamento" tra aree di elevato valore naturalistico. In questo modo si forma una rete diffusa ed interconnessa di elementi naturali e/o seminaturali. Le aree ad elevato contenuto naturalistico hanno il ruolo di "serbatoi di biodiversità", mentre gli elementi lineari permettono un collegamento fisico tra gli habitat e costituiscono essi stessi habitat disponibili per la fauna, contrastando la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità.



Gli elementi che formano una rete ecologica sono definiti dall'APAT (Agenzia per la Protezione dell'Ambiente e per i servizi Tecnici) come segue:

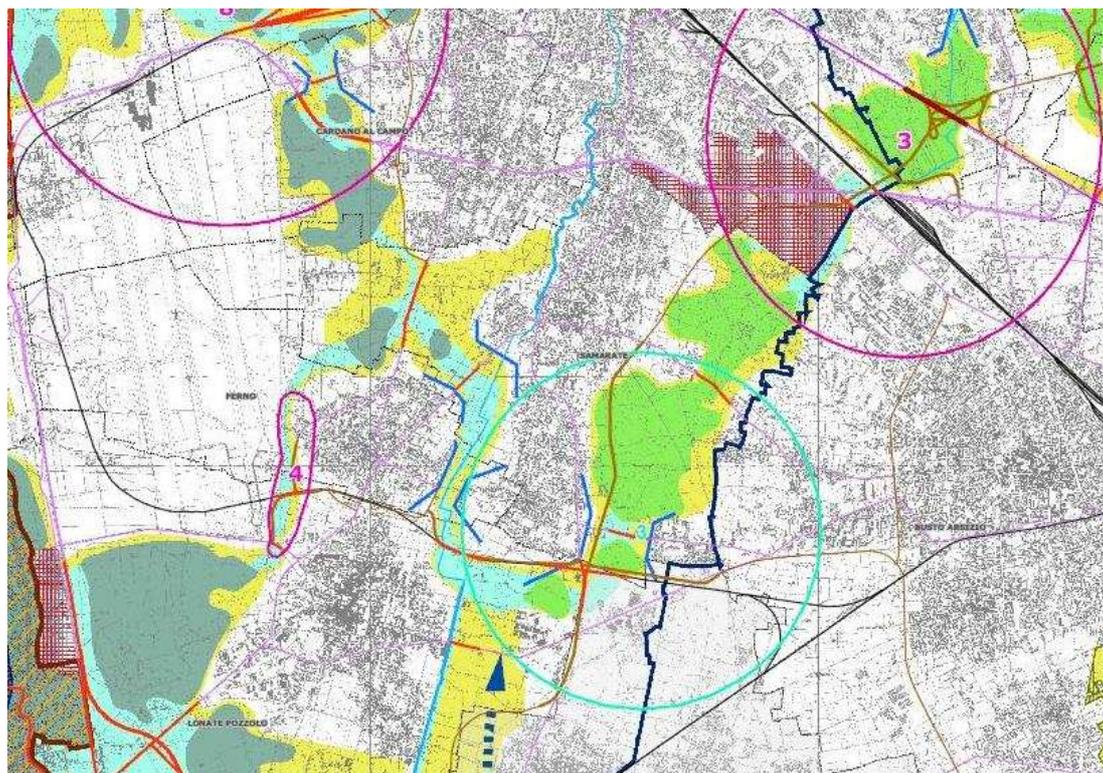
- aree centrali (core areas): aree ad alta naturalità che sono già, o possono essere, soggette a regime di protezione (parchi o riserve);
- fasce di protezione (buffer zones): zone cuscinetto, o zone di transizione, collocate attorno alle aree ad alta naturalità al fine di garantire l'indispensabile gradualità degli habitat;
- fasce di connessione (corridoi ecologici): strutture lineari e continue del paesaggio, di varie forme e dimensioni, che connettono tra di loro le aree ad alta naturalità e rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologiche poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità;

Il P.T.C.P. della Provincia di Varese, relativamente all'individuazione della rete ecologica provinciale, individua all'interno del territorio comunale di Samarate una vasta porzione classificata come "Core areas di secondo livello" costituita dalla presenza di aree boscate localizzate tra il tessuto urbano di Samarate ed il comune di Busto A. Questa core areas è circondata da una "Fascia tampone di primo livello". La porzione di territorio localizzata a Sud-Est di Samarate ricade all'interno del "Nodo strategico" num.3, che comprende inoltre il primo dei due varchi della rete ecologica individuati sul territorio comunale. Il secondo varco è localizzato lungo il corso

dell'Arnetta ad Est del tessuto urbanizzato di Samarate, ed interessa un tratto stradale che collega Samarate a Ferno classificato come "Infrastrutture esistenti ad alta interferenza".

L'area agricola posta tra il nucleo centrale di Samarate e la frazione di Cascina Costa è classificato come "Fascia tampone di primo livello", attraversato da un corridoio ecologico e due aree classificate come "Core areas di primo livello".

Il Piano di Governo del territorio promuove l'integrazione del sistema verde in ambito urbano con il sistema della rete ecologica provinciale, attraverso la creazione di interventi mirati alla creazione di elementi di connessione tra gli elementi e le aree verdi presenti all'interno del tessuto urbano consolidato e le aree agricole e boscate esterne.



Estratti elaborati PTCP – Rete ecologica

4.3.3 Elementi del sistema boschivo

All'interno del territorio comunale di Samarate è presente una vasta superficie boscata localizzata tra il tessuto urbano consolidato di Samarate ed il confine comunale con Busto Arsizio. Quest'area, compresa all'interno del parco del Ticino, costituisce un'importante polmone verde da salvaguardare e tutelare sia dal punto di vista ambientale-ecologico che dal punto di vista paesaggistico, **polmone verde da salvaguardare con ogni azione e a tutti i livelli amministrativi, anche in previsione della nuova variante alla 341, cercando di far apportare migliorie all'impatto ambientale che inevitabilmente andrà a modificare tale polmone verde.** E' di fondamentale importanza il mantenimento e l'aumento della biodiversità delle popolazioni vegetali che si ottiene garantendo l'ampiezza delle superfici idonee e il collegamento tra sistemi diversi attraverso corridoi e ponti biotici, realizzabili anche con l'utilizzo delle aree agricole contenenti elementi arborei, con funzione di garanzia di rinnovamento e necessario scambio di informazioni genetiche.

Al contrario l'eccessiva frammentazione degli ambiti naturali produce danni non immediatamente recepibili, ma con gravi conseguenze sulla capacità di resistenza e rigenerazione delle popolazioni e comunità vegetali (e di conseguenza sulle comunità faunistiche).

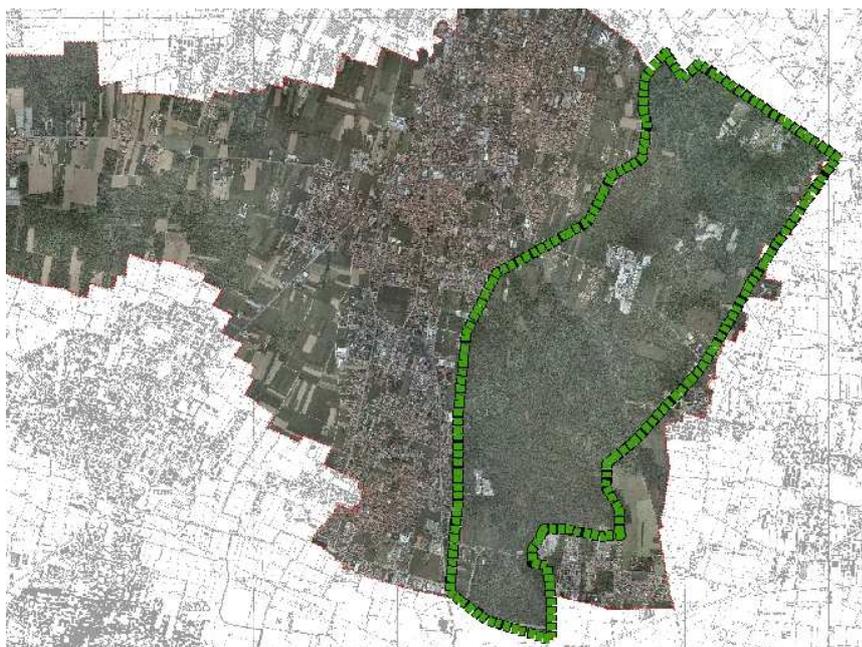
Per la valorizzazione della risorsa "boschi" va ricercato il giusto equilibrio tra produzione e prelievo, per mezzo di considerazioni che vanno dal riconoscimento delle funzioni che li caratterizzano: ecologiche (come elemento di recupero ambientale), produttive, protettive e sociali ma anche del loro ruolo economico, fino a quelle più prettamente paesaggistiche, di funzione estetico – culturale e ricreativo.

Bisognerà altresì dedicare una particolare attenzione alle risorse forestali nei territori antropizzati, zone in cui potrà svolgere importanti funzioni sia rispetto alla salute che alla salvaguardia del patrimonio naturalistico.

L'aumento delle superfici alberate in ambito urbano possono migliorare la qualità della vita contribuendo all'abbattimento delle polveri e dei rumori purificando l'aria e migliorando il microclima urbano.

Il Piano si prefigge inoltre la conservazione delle aree boschive attraverso la progettazione di una rete ecologica la cui attuazione si attiva nella gestione del piano e delle sue trasformazioni; volta a favorire la protezione degli elementi di interesse ecologico-ambientale e paesaggistico (i filari, le siepi, l'equipaggiamento vegetazionale in ambito agricolo e in ambito urbano); il Piano intende inoltre conservare il sistema di verde costituito dalle aree boscate corredate da una significativa rete ecologica secondaria, che circonda e qualifica il tessuto insediativo.

Sostenere e costruire una mobilità dolce che consenta la connessione dei servizi e dei nuclei abitati valorizzando la percezione e la fruizione del paesaggio naturale rappresenta un obiettivo di lavoro per il piano. In generale si intende operare per assicurare condizioni ottimali per la salute delle persone e la tutela delle valenze naturalistiche e del paesaggio e per la conservazione di tali risorse per il futuro, orientando verso modelli di vita più sostenibili e conciliando lo sviluppo con l'ambiente.

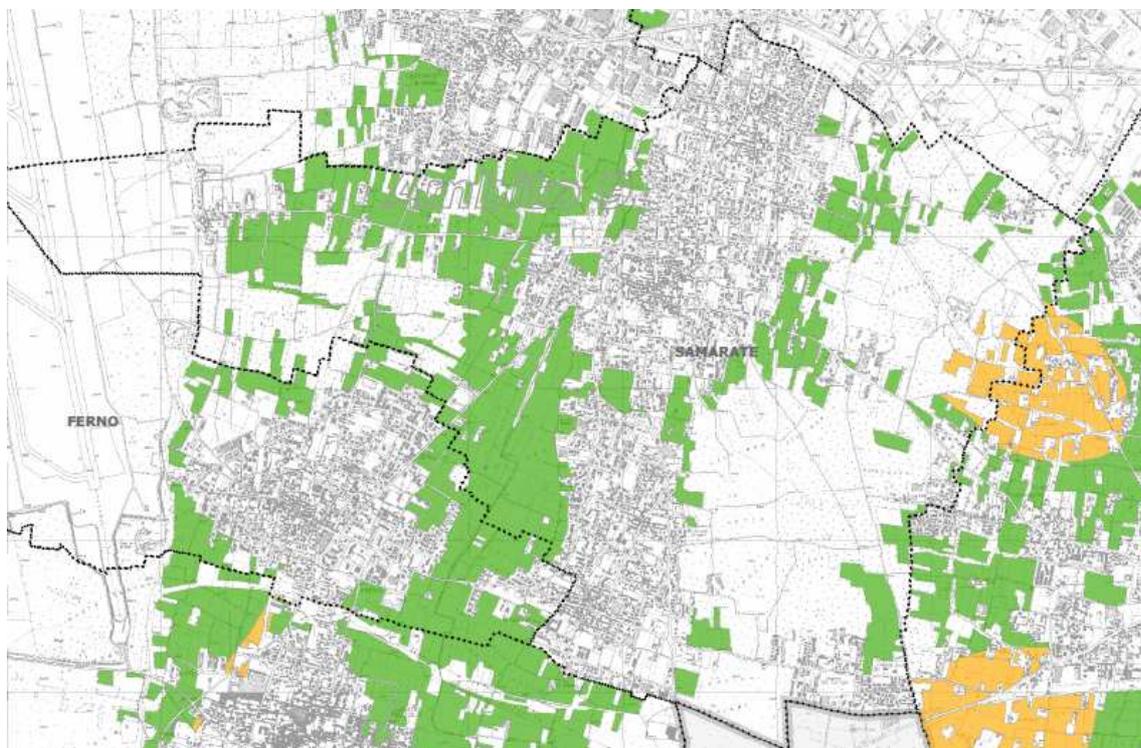


4.3.4 Reticolo idrografico

All'interno di Samarate si riscontra la presenza di un reticolo idrografico principale caratterizzato dalla presenza di corsi d'acqua importanti come l'Arno, che attraversa il comune in direzione Nord-Sud, attraversando il comune di Gallarate e proseguendo poi attraverso Ferno e Lonate P. sfociando poi nel Ticino.

4.3.5 Ambiti agricoli

Il piano territoriale di coordinamento provinciale della Provincia di Varese individua all'interno del territorio comunale una vasta porzione di aree agricole localizzate per la maggior parte tra l'abitato di Samarate e la frazione di Cascina Costa, classificate come "Ambiti agricoli su Macro Classe F (fertile)".



Il Piano si pone l'obiettivo della salvaguardia dell'ambiente naturale, valorizzando le qualità paesaggistiche delle aree con valenza agricola e boschiva, recuperando gli insediamenti rurali dismessi conservandone i caratteri storico architettonici ed il rapporto con il paesaggio, tutelando la presenza di verde qualificato in ambito urbano

L'obiettivo tende a valorizzare l'appartenenza di Samarate al Parco del Ticino assicurando condizioni ottimali per la fruizione del territorio, tutelando la vegetazione e i manufatti e garantendo la conservazione delle risorse nel futuro, orientando lo sviluppo urbano verso modelli di vita più sostenibili e conciliando tale sviluppo con la tutela dell'ambiente.

Le azioni per salvaguardare l'ambiente naturale e valorizzare le qualità paesaggistiche sono:

- La progettazione di una rete ecologica (valorizzazione e potenziamento delle aree libere, con particolare attenzione ai corsi d'acqua e alle aree boscate) e protezione degli elementi di interesse ecologico-ambientale e paesaggistico (i filari, le siepi, l'equipaggiamento vegetazionale in ambito agricolo e in ambito urbano);

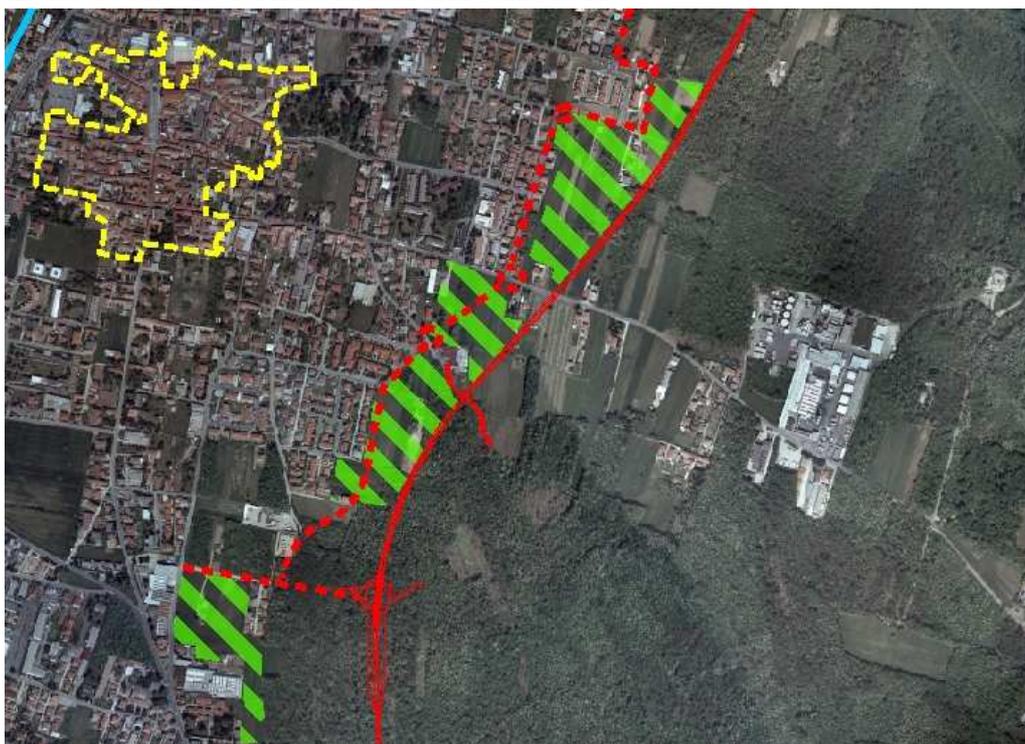
- La creazione e tutela di fasce verdi lungo le aree di frangia urbana per impedire sia l'erosione del territorio agricolo da parte dell'edificazione, sia la dispersione insediativa;
- La creazione di percorsi verdi in ambito urbano e di percorsi per la fruizione del territorio (con particolare riguardo alle visuali paesaggistiche); promozione della valorizzazione di verde privato in ambito urbano.
- Il miglioramento del margine urbano e delle fasce di transizione tra aree insediate e zone naturali ed agricole;
- La conservazione delle aree libere di valore paesaggistico e ambientale a corredo del patrimonio ambientale della zona umida
- La conservazione in ambito urbano delle aree di valenza naturalistica che permeano il tessuto consolidato

4.3.6 Interventi strategici

4.3.6.1 Formazione di una fascia a verde tra l'abitato e la variante ss 341

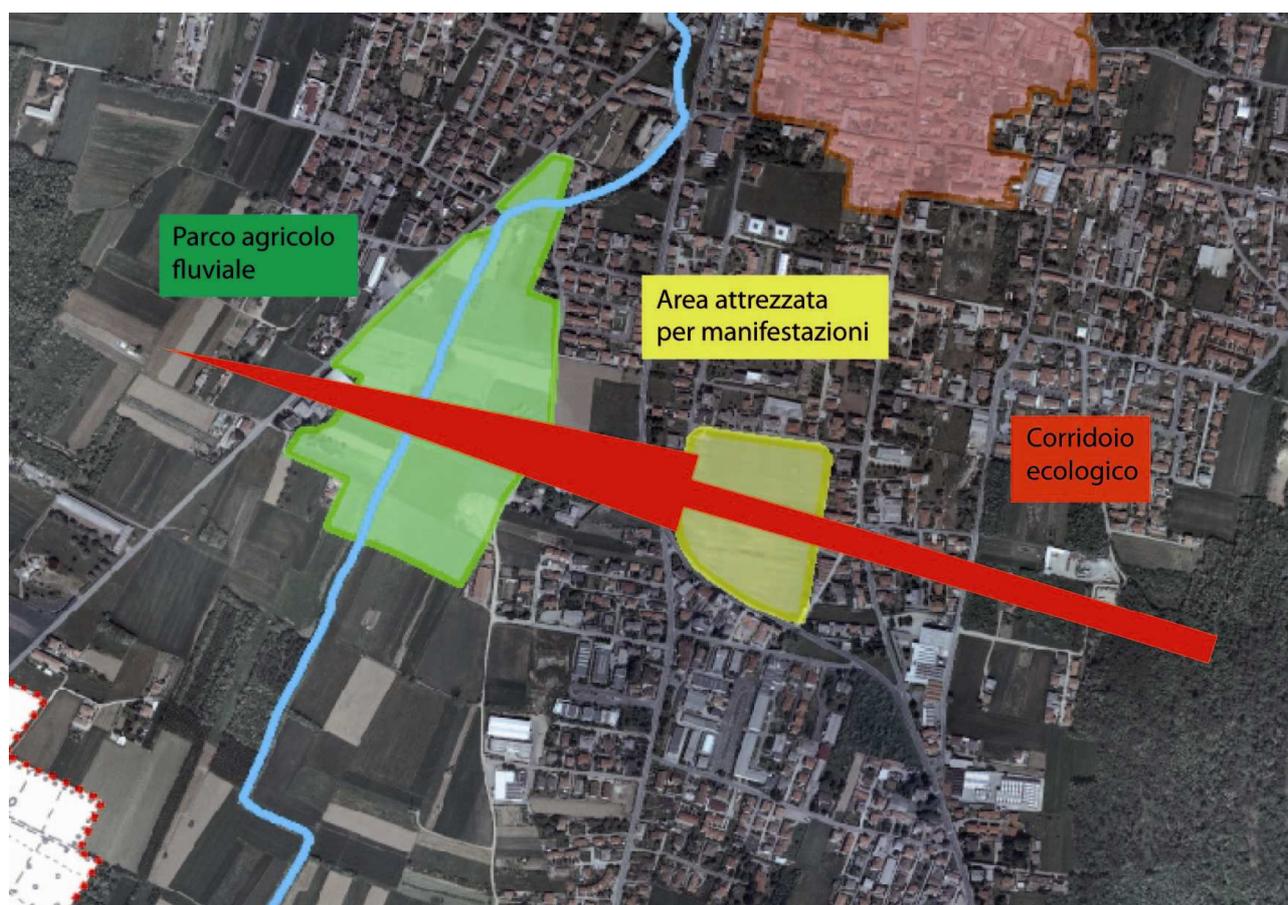
La variante della ss 341, che passa ad est dell'abitato attraversando l'intero territorio comunale ai margini con l'ambito boschivo tutelato dal Parco del Ticino, rappresenta un elemento di particolare impatto per l'ambiente e per il sistema insediativo, sia in termini di traffico che più in generale rispetto al paesaggio ed agli elementi naturali che connotano questa zona di transizione tra il margine urbano ed il sistema boschivo. La nuova infrastruttura viaria non dovrà costituire il viatico per un futuro sviluppo insediativo che possa portare l'abitato ad espandersi fino al limite della nuova viabilità. Al contrario le aree libere tra l'attuale sistema insediativo ed il tracciato della nuova viabilità dovranno essere conservate come sistema a verde lineare funzionale a garantire un'adeguata fascia di mitigazione tra la strada e le abitazioni. Tale fascia dovrà essere opportunamente qualificata con la costruzione di un idoneo sistema di verde costituito da fasce alberate di adeguata profondità e campi agricoli con siepi, filari, ecc.. che mantengano un paesaggio in condizioni di naturalità di transizione tra l'abitato ed il sistema boschivo. Il PGT dovrà perseguire la definizione di un migliore margine urbano che definisca il limite dell'abitato mediante limitati interventi di completamento e di ricucitura dell'attuale struttura insediativi. La qualificazione insediativa del margine dovrà essere integrata dal completamento delle connessioni viarie e ciclopedonali che consentono di mettere in rete i servizi e di riconnettere la trama viaria di Verghera e Samarate attraverso una dorsale esterna, esclusivamente al servizio degli insediamenti locali e della mobilità lenta. In tale ottica la progettazione e l'attenzione alla realizzazione del sistema del verde giocano un ruolo fondamentale per qualificare il paesaggio di questa fascia di territorio che dovrà svolgere la funzione di connessione lineare e di margine urbano a protezione degli insediamenti dagli impatti della nuova viabilità.

L'attuazione degli interventi per la realizzazione di questa fascia di verde, con valenza connettiva e di filtro, passerà in parte attraverso gli interventi di mitigazione a carico del progetto della variante ss 341, in parte potrà essere attuata mediante meccanismi promossi dal PGT quale misure di compensazione a corredo dei nuovi interventi edificatori.



4.3.6.2 Conservazione di un corridoio verde tra Samarate e San Macario

Tra Samarate e San Macario esiste una zona intermedia, che oggi rappresenta una parte di insediamento periferico dei due sistemi urbani, in cui lo sviluppo insediativo lungo la S.S.341 non ha ancora portato ad una completa saldatura dei tessuti. In tale zona si trovano ancora aree libere marginali, rispetto al sistema insediativo, ma di dimensione significativa ed in condizione di costituire un corridoio a verde che attraversa trasversalmente il sistema di città lineare, nella zona mediana, e che connette il sistema boschivo verso Busto Arsizio con le aree agricole che si estendono tra l'abitato, oltre l'Arnetta fino a Cascina Costa ed al sistema aeroportuale..



La presenza di due ampie aree libere, seppure contornate dall'abitato e dalla ss 341, nella zona del sistema urbano di cerniera tra Samarate e San Macario, rappresenta un'opportunità per qualificare questa fascia di transizione sia sotto il profilo urbano che più in generale rispetto ad esigenze di carattere ambientale. Conservando queste aree libere da edificazione ed attrezzandole opportunamente come sistema verde, è possibile realizzare un "corridoio" che svolga questa importante funzione di connessione ecologica tra il sistema agricolo ed il sistema boschivo attraversando il tessuto urbano, e rappresentando quindi un punto di forza per la costruzione di un sistema del verde di matrice urbana; che pervade il tessuto edificato, mettendo in relazione i parchi pubblici ed il sistema dei giardini privati presenti nell'abitato.

Il corridoio intercetta un'area libera a ridosso della S.S.341 che si sviluppa verso Samarate . L'area più interna all'abitato, che rappresenta il cuore di questo "corridoio", qualificata e mantenuta in condizioni di naturalità potrà essere comunque attrezzata per svolgere funzioni di natura ricreativa, potrà diventare ad esempio la zona attrezzata deputata alle manifestazioni temporanee, ospitare manifestazione ed eventi per l'intera comunità.

Il corridoio svolge comunque una funzione di connessione eco ecologica, le aree libere rimaste all'interno dell'area verranno conservate libere da edificazioni e si procederà alla ricostruzione del margine urbano e degli elementi verdi, al fine di poter vivere sotto il profilo ecologico e fruitivo questo importante elemento di connessione naturale

Le aree più esterne rappresentano invece i veri gangli di connessione che costituiscono elementi di continuità sia con il sistema fluviale dell'Arnetta che con la fascia a verde tra l'abitato e la variante ss 341, che percorrono l'intero territorio comunale, a margine del sistema urbano, in direzione ortogonale al corridoio.

4.3.6.3 Un 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 la strada 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.



L'area verrà attrezzata nei margini più prossime all'urbano attraverso un sistema di accessibilità qualificato (parcheggi in prossimità dell'attestazione dei percorsi ciclo-pedonali, qualificato con aree di sosta destinate allo svago ed alle attività ricreative che si inseriscono in un ambito agricolo da migliorare nella sua qualità paesaggistica con filari, siepi e percorsi lungo la sponda del torrente ecc..

Particolare attenzione verrà posta al tracciato dell'Arno, attraverso una riqualificazione dell'asta fluviale sia sotto il profilo della messa in sicurezza delle sponde, che la valorizzazione ai fini paesistico-ricreativi. Il Piano riconosce la valenza di questa dorsale che percorre l'abitato da Verghera a Ferno e che rappresenta l'opportunità per costruire un percorso di connessione che permea il tessuto urbano mettendo in rete a alcune singolarità importanti per il sistema delle polarità urbane, quali le officine storiche della Mv Agusta.

Le vasche volano di regimazione delle acque, realizzate a monte, portano il corso fluviale a risultare asciutto per lunghi periodi. Si potrà valutare la possibilità di proporre una diversa gestione del regime idrico al fine di avere la presenza di un flusso costante minimo nel corso d'acqua. In quest'ottica anche la sistemazione del verde, nelle aree libere in prossimità delle sponde e i percorsi che verranno realizzati per la mobilità dolce lungo l'asta fluviale potranno assumere una migliore valenza paesaggistica. E anche l'area deputata ad accogliere le strutture di natura ricreativa, che andranno ad inserirsi in un'area a prevalente destinazione ed utilizzo agricolo assumeranno una valenza più qualificata rispetto all'identità che il corso d'acqua rappresenta per il territorio interessato.

La zona di forma triangolare destinata a rappresentare un parco agricolo-fluviale attrezzato ai fini ricreativi, accessibile dall'abitato urbano, fruibile quindi dai residenti, e direttamente raggiungibile dalla ss 341 e pertanto polo ricreativo al servizio anche per fruitori non residenti, quale punto di attestazione per i percorsi che si sviluppano nel parco del Ticino, verrà conservata in posizioni di seminaturalità, utilizzata e gestita 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. A tale scopo gli strumenti del Piano Urbanistico Strategico definiranno misure di natura compensativa, a carico degli interventi edificatori, funzionali a garantire la realizzazione del sistema di fruizione e di qualificazione paesaggistica delle aree agricole e meccanismi perequativi volti all'acquisizione delle aree destinate ad ospitare le attrezzature ricreative di natura pubblica o di interesse collettivo.

4.3.6.4 Le aree agricole un patrimonio da conservare e qualificare ai fini paesaggistici

Relativamente alle aree agricole localizzate tra l'abitato principale di Samarate e la frazione di Cascina Costa, il Piano prescrive una salvaguardia degli ambiti agricoli ed un rafforzamento della loro vocazione paesistico-ambientale.



Le aree agricole verranno attrezzate con un sistema di piste ciclabili, che le rendano fruibili sotto il profilo ricreativo e paesaggistico. Le linee progettuali generali prevedono di privilegiare gli ambiti di

maggior interesse naturalistico e paesaggistico, recuperando dove possibile infrastrutture o insediamenti dismessi, al fine di tutelare l'accessibilità dei percorsi e la loro sicurezza, garantendo la messa in rete, evitando così la frammentazione degli interventi e creando una rete di mobilità che opera su percorsi sia in ambito urbano, di collegamento tra le polarità urbane, sia in ambito extra-urbano, di collegamento tra il centro urbano di Samarate ed i vari elementi che compongono il sistema ambientale comunale e sovra-comunale.

Particolare attenzione andrà posta al collegamento con la rete di sentieri e ciclabili del Parco del Ticino, in particolare al tratto di pista ciclabile denominato "Anello ciclabile di Malpensa), in parte già realizzato, che prevede l'intera circumnavigazione dell'aeroporto di Malpensa collegando i paesi posti a ridosso dell'infrastruttura con il sistema di piste ciclo-pedonali del Naviglio Grande e dell'Alto Ticino.

Per quanto riguarda il corso dell'Arno, il Piano persegue l'obiettivo di creare un percorso di fruizione lungo le sponde e la creazione di aree di sosta adeguatamente attrezzate che si interfaccino con il tessuto urbano di Samarate, attraverso il recupero e la valorizzazione di aree verdi in prossimità del corso d'acqua al fine di garantire una corretta accessibilità (creazione di punti di accesso e adeguate aree parcheggio di interscambio).

La progettazione e la realizzazione di una pista ciclabile in ambito fluviale, che risponda ai criteri di legge e che sia al tempo stesso fruibile e facile da percorrere, deve seguire alcuni criteri, tra i quali la salvaguardia e la funzionalità delle sponde e del complesso sistema naturalistico che le compone, evitare l'impermeabilizzazione del terreno attraverso l'uso di tecniche e materiali eco-sostenibili, la predisposizione di accessori di completamento quali panchine, segnaletica, strutture di servizio (gazebo, tettoie). La tipologia di intervento per la realizzazione di una pista ciclabile, operando in fregio ad un corso d'acqua, richiede quindi l'adozione di dovute precauzioni ed i necessari accorgimenti al fine di garantire sempre l'inalterabilità dell'alveo fluviale e l'accesso per la sua manutenzione.

4.4 Sviluppo produttivo e commerciale

4.4.1 Il tessuto produttivo

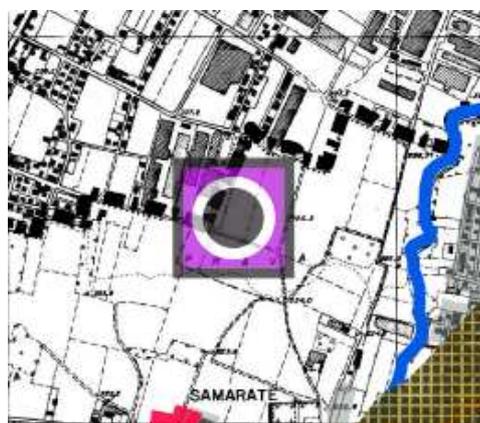
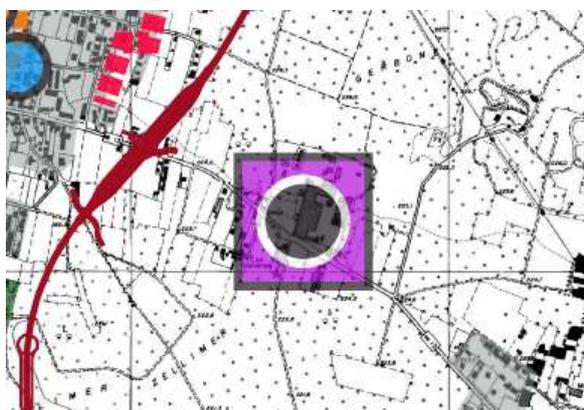
Samarate presenta una struttura produttiva che si è caratterizzata nel corso dello sviluppo industriale ed insediativo attraverso la creazione di alcune importanti polarità (si veda Agusta ed Industrie Generali) da un lato e dall'altro un tessuto diffuso di attività produttive inserite nel sistema insediativo urbano, di diversa natura e condizione insediativa: dalla fabbrica come struttura edilizia autonoma all'attività frammista agli edifici residenziali.

Il tessuto produttivo, che ha i capisaldi in alcuni ambiti di particolare dimensione, risulta ancora oggi particolarmente diffuso e frammentato, e necessita di una migliore pianificazione, volta a completare e qualificare gli ambiti principali in termini di servizi, coerenti con i criteri attuali richiesti dai processi produttivi, ma anche in chiave di un migliore inserimento nel contesto per quanto riguarda accessibilità e mitigazione degli impatti (paesistici ed ambientali). In tale ottica sarà gioco forza determinare criteri qualitativi di intervento che regolino le possibilità di completamento e di riorganizzazione complessiva di questi insediamenti.

Per cercare di porre rimedio alle negatività che il sistema diffuso determina rispetto agli impatti che le attività produttive determinano sul tessuto abitativo, avendo comunque come obiettivo la permanenza delle attività produttive nel territorio comunale e la loro valorizzazione in chiave economica e sociale, molto è stato fatto negli ultimi decenni perché il sistema diffuso trovasse una migliore regola di convivenza con il tessuto residenziale. Dal punto di vista strategico sono state individuate alcune opportunità insediative più accessibili ed in grado di ridurre impatti ed interferenza con il tessuto abitativo, destinate a riorganizzare il sistema insediativo delle attività

produttive, sia in termini di rilocalizzazione sia in termini di sviluppo. Ne sono un esempio gli insediamenti dei PIP e le aree produttive di S. Macario, al confine sud del territorio comunale.

Il PGT dovrà comunque valutare l'opportunità di prevedere nuove aree destinate ad ospitare quelle attività che ancora oggi sono localizzate in condizione non ottimale nel tessuto urbano e consentire altresì quei margini di sviluppo per un settore economico così importante, legato a necessità di riqualificazione dei cicli produttivi o ad esigenze di integrazione che portano a spostare le attività in aree più qualificate in termini di servizi e meglio attrezzate sia sotto il profilo dell'accessibilità che della compatibilità generale con le condizioni infrastrutturali e territoriali. In tale ottica la pianificazione può operare individuando le aree idonee per futuri possibili insediamenti produttivi determinando i criteri e gli standard qualitativi cui i nuovi insediamenti dovranno rispondere. Sia per quanto riguarda la minimizzazione degli impatti (a partire dal consumo di suolo e dall'accessibilità, fino ad arrivare alle condizioni energetiche che determinano un contenimento degli impatti) sia per quanto riguarda la creazione di aree adeguatamente dotate di quei servizi in grado di dare un valore aggiunto attraverso la qualità insediativi ai nuovi poli produttivi.



In tale ottica si ritiene opportuno privilegiare le aree che consentono di creare nuovi insediamenti in grado di determinare un beneficio, in termini di riqualificazione anche delle strutture esistenti

Il polo produttivo sorto intorno alle ex-Industrie Generali, rappresenta un'opportunità per lo sviluppo insediativo delle attività del settore economico produttivo. L'ampliamento delle potenzialità per gli insediamenti del polo di via Milano, passa prioritariamente attraverso un migliore utilizzo delle aree già oggi parte dei complessi produttivi esistenti e sottoutilizzate, nonché di quelle destinate ad ospitare attività produttive, comprese le ampie aree a servizi che il PRG vigente prevede in tale ambito, e mai attuate. Il consolidamento del polo produttivo di via Milano potrà comunque prevedere il coinvolgimento di aree libere, prossime agli insediamenti esistenti, al fine di migliorare il perimetro del comparto e definire un margine meglio qualificato rispetto alle aree boschive circostanti. Nell'utilizzo delle aree libere e di completamento degli insediamenti esistenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità dei nuovi insediamenti ed alla loro percezione rispetto alla viabilità di via Milano, asse di collegamento con Busto Arsizio. Dovrà essere pertanto garantita una fascia di mitigazione, tra la strada e gli insediamenti, che costituirà parte integrante del comparto di edificazione e di riqualificazione del polo produttivo; così come dovranno essere garantite adeguate fasce di transizione nel margine verso le zone naturali. Il Polo di via Milano potrà essere concepito per garantire insieme allo sviluppo delle attività produttive di iniziativa privata, anche opportunità destinate alla riallocazione di attività non più compatibili o iniziative di natura pubblica volte a favorire l'insediamento di attività artigianali o consortili, da attuare mediante meccanismi di natura perequativa.

L'ulteriore ambito di sviluppo per le attività produttive è rappresentato dalla zona di via della Prava che rappresenta il naturale completamento dell'insediamento esistente oltre il confine comunale in territorio di Cardano al Campo. In considerazione del consumo di suolo libero, che tale previsione comporterebbe, oggi ad utilizzo agricolo, si ritiene comunque opportuno mantenere tale previsione tra le opportunità la cui possibilità attuative potrà essere definita, sotto il profilo pianificatorio, eventualmente in futuro in relazione ad effettive esigenze che si dovessero manifestare.

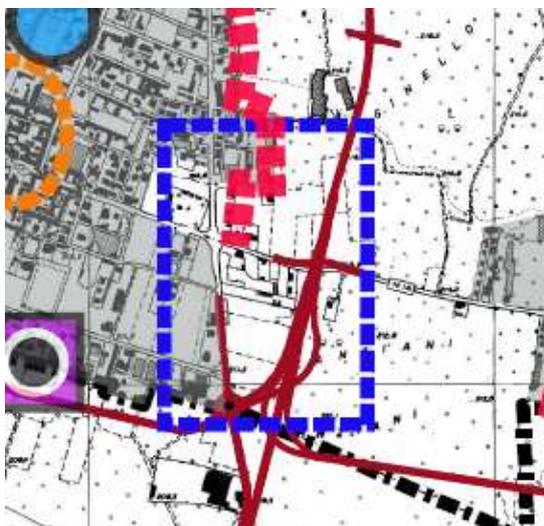
Dall'altro lato il PGT non può certo esimersi dalla valorizzazione dei poli produttivi esistenti riconoscendo la valenza economica e sociale che queste strutture hanno per Samarate e promuovere di conseguenza una politica di riqualificazione di tali ambiti sia in termini di attrezzature dedicate, sia in termini di servizi generali per intercettare gli effetti positivi che la presenza di questi luoghi di lavoro determinano per il territorio (integrazione dei servizi offerti alla popolazione residente con quelli connessi alle esigenze dei lavoratori) sia in termini di valorizzazione delle strutture produttive per i servizi generali che le attività produttive richiedono al territorio in cui operano, in particolare per quanto riguarda realtà economiche di livello internazionale quali Agusta.



Relativamente agli insediamenti produttivi posti in zone agricole esterne al tessuto urbano consolidato, in particolare quelli localizzati lungo l'asse di collegamento tra Samarate e Cascina Costa rappresentato da Via Agusta, il Piano Urbanistico Strategico intende confermare le indicazioni contenute all'interno del vigente P.R.G, attraverso eventuali ampliamenti che permettano il consolidamento di queste attività, nel rispetto di quanto previsto all'interno del PTC del Parco del Ticino.

4.4.2 Le attività commerciali

Per quanto riguarda invece il settore economico commerciale, in un'area già caratterizzata da una significativa presenza di strutture commerciali di media e grande dimensione, Samarate non può che guardare all'opportunità di riqualificare e rafforzare il sistema commerciale al servizio della



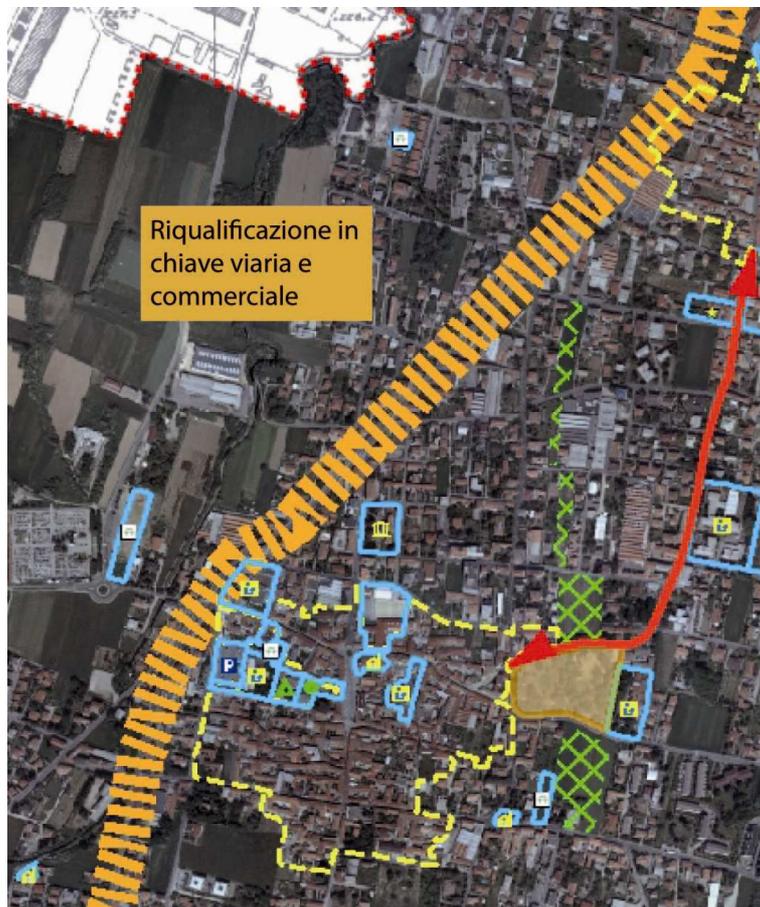
propria struttura urbana, che oggi gravita prevalentemente lungo l'asse della ss 341, e che rischia di uscire indebolito dall'esternalizzazione del traffico determinato dalla nuova viabilità.

Per gli scenari a medio lungo termine, è opportuno ipotizzare, in relazione alle nuove infrastrutture di viabilità previste che porteranno il traffico non destinato al centro urbano a non utilizzare più la ss 341, nuove aree destinate a futuri possibili insediamenti di natura commerciale in grado di offrire un servizio per la popolazione esistente e nel contempo attrarre utenza dall'esterno, conservando il potenziale delle attività economiche che opera in tale settore all'interno del territorio comunale.

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.

4.4.3 Riqualificazione asse viario di Via Verdi

Il tracciato storico della ss 341, nel tratto compreso tra Verghera e Samarate (incrocio via Rimembranze-via Verdi) 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.



4.5 Ricostruzione del margine urbano

Il piano riconosce quali frange urbane le aree poste a margine del costruito, caratterizzate da varietà di funzioni e tipologie edilizie, da scarsa qualità dello spazio aperto, da mancata integrazione delle preesistenze. Il confine tra urbanizzato e non-urbanizzato può assumere diverse configurazioni, può essere netto e definito come la linea del costruito a ridosso di un'infrastruttura, o vago con l'intervallarsi di aree edificate, aree agricole, insediamenti produttivi.

Le più frequenti criticità ambientali e paesistiche riscontrabili in questi contesti sono:

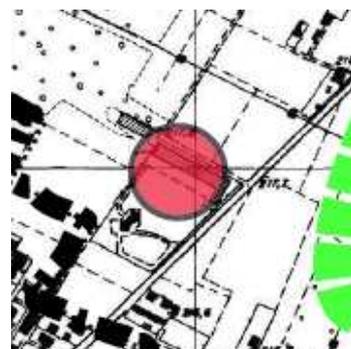
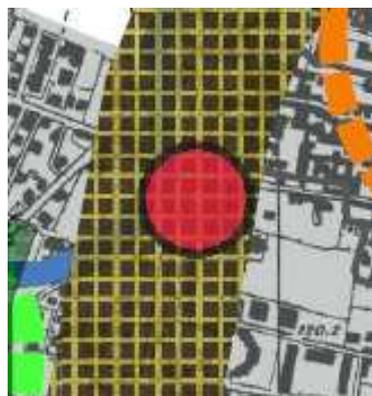
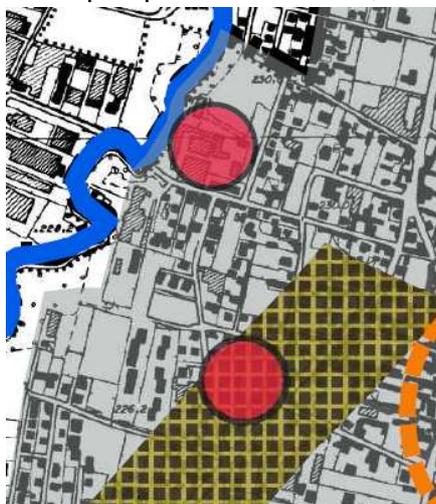
- La presenza di infrastrutture lineari con effetto barriera e rilevanti impatti acustici
- L'abbandono dei manufatti e delle architetture rurali
- La scarsa qualità del verde residenziale, ed in genere dello spazio aperto
- La commistione di tipologie edilizie alte e basse, a cortina o isolate
- Gli usi impropri delle aree libere residuali

Al fine di recuperare un rapporto organico tra spazi aperti e tessuto urbanizzato, è necessario agire su più fronti: il disegno urbano, come forma di presentazione e riconoscibilità di una città, l'inserimento paesistico delle infrastrutture. Le aree di frangia rappresentano anche un'importante risorsa in termini ecologici e di introduzione di elementi naturali nell'ambiente urbano, e pertanto particolare significato assumono il tipo di equipaggiamento vegetazionale del verde periurbano, e gli interventi di rinaturazione delle aree residuali e inutilizzate.

4.6 Le aree dismesse – Un'opportunità per la riqualificazione urbana

Il recupero delle aree dismesse al giorno d'oggi ricopre una notevole importanza soprattutto nell'ottica di una sempre più necessaria attività di riqualificazione di molte aree che per troppo tempo sono state lasciate in balia di se stesse.

Queste aree dovrebbero essere oggetto di una riqualificazione che le attribuisca una nuova destinazione d'uso, **con le necessarie e opportune compensazioni in termini di monetizzazione e/o aree standard e/o di interesse per la comunità**, in funzione delle loro caratteristiche intrinseche e delle relazioni con il contesto nel quale si collocano, in modo da ricucire il tessuto urbano e garantire il miglioramento qualitativo della vita delle comunità, che invece di percepirle in modo negativo le cominceranno ad apprezzare, essendo un tassello importante della storia delle città. Se sono presenti elementi significativi di archeologia industriale se ne può prevedere il riuso, salvaguardandone la memoria storica.



SCHEDE DI APPROFONDIMENTO

IL SISTEMA DELLE FUNZIONI URBANE E LA STRUTTURA DEL TERRITORIO

In epoca storiche il Comune di Samarate ha conosciuto momenti di notevole sviluppo. La particolare collocazione del territorio e la natura degli insediamenti preesistenti ne hanno favorito lo sviluppo in particolare nelle diverse fasi dello **sviluppo industriale** nazionale.

I processi di sviluppo recente, dal dopoguerra ad oggi, hanno comportato importanti modifiche del territorio, sia delle sue componenti ambientali sia delle sue componenti paesaggistiche.

Accanto agli elementi di alta qualità preesistente si manifestano quindi crescenti elementi di criticità territoriale.

La progressiva espansione delle funzioni urbane e l'erosione conseguente del territorio libero (risorsa non rinnovabile a vocazione naturale o agricola) ha determinato, qui come altrove, un crescente problema di contenimento del **"consumo di suolo" e dei fenomeni** conurbativi (saldatura tra centri urbani) ad esso solitamente connessi.

Accanto al sistema storico e alle aree di prima industrializzazione ha avuto luogo un forte processo insediativo lungo le principali vie di comunicazione (segnatamente lungo la SP 341, con insediamenti anche di carattere terziario/commerciale)

Gli sviluppi urbani più recenti si connotano come il risultato, non sempre positivo, di meccanismi di espansione con addizione di parti successive, nei quali l'impronta della pianificazione territoriale appare debole.

Ne derivano due elementi di criticità territoriale quali:

- a) il carattere eroso e penalizzato del **sistema ambientale e paesistico** complessivo;
- b) la congestione della maglia viaria principale e l'irrazionalità (in alcuni casi) della maglia viaria locale.
- c) L'indebolimento del sistema delle centralità urbane, in cui il tessuto storico perde carattere e valore per la coesione e la socializzazione, senza essere sostituito in tale funzione da altre forme di polarità urbana.

Sintesi del tema

La zona centrale di Samarate e di Verghera concentrano in prossimità dell'asse storico di attraversamento una significativa quantità di funzioni urbane qualificate. In relazione a questa particolare condizione queste aree rappresentano le polarità urbane, qualificate dal punto di vista sia dei servizi pubblici che privati, rispetto a cui si organizza il sistema insediativo dell'area centrale (escluse quindi i frazioni).

Gli obiettivi e le strategie del Piano: indicazioni dello schema direttore

Lo schema direttore assume come linea guida dell'intero progetto di riorganizzazione urbana per l'area centrale l'idea di realizzare un "sistema urbano distribuito" che opera attraverso l'integrazione in termini di tessuto di tale sistema, valorizzando gli spazi e gli elementi di connessione in grado di valorizzare la multipolarità del tessuto urbano.

La creazione di assi urbani e di spazi attrezzati per la socializzazione e la creazione di centralità urbane costituiscono il modus operandi attraverso cui trattare alcuni assi di viabilità e le aree libere interne al tessuto che possono concorrere alla definizione di tale obiettivo.

Obiettivo del Piano è quello di riorganizzare lungo le principali direttrici un nuovo "centro città": denso di funzioni e qualificato per quanto riguarda gli spazi dedicati alla socializzazione ed alla vita della comunità Samaratese.

La condizione essenziale perché questo processo di riorganizzazione, funzionale e morfologica, possa avvenire e possa produrre effettivamente un ambiente urbano vivibile e di qualità è che sia garantita, l'accessibilità e la sosta, mediante parcheggi di prossimità al sistema dei servizi ed ai luoghi di centralità urbana, attraverso un significativo miglioramento della mobilità interna urbana.

Lo sviluppo delle azioni previste per la redazione del piano urbano

- Analisi urbanistiche di dettaglio degli ambiti urbani interessati dal progetto
- Definizione delle scelte strategiche per la localizzazione di servizi ed attività all'interno dell'ambito
- Individuazione delle aree libere funzionali all'ampliamento dei servizi ed alla creazione

degli spazi di "centralità urbana"

- Definizione degli interventi di riqualificazione degli assi funzionali al sistema delle connessioni
- Individuazione del sistema di accessibilità con l'individuazione dei parcheggi di prossimità per i servizi e degli interventi volti a migliorare la mobilità urbana interna funzionale a tale sistema
- Definizione normativa delle modalità di intervento, che tenga conto in particolare del coordinamento degli interventi, sia per l'acquisizione delle aree libere interessate che per le infrastrutture ed i servizi previsti dal progetto anche mediante meccanismi di incentivazione e perequazione.

Costituiscono elementi portanti di questa azione di contenimento e riqualificazione le parti che costituiscono la struttura portante del territorio comunale, di seguito sinteticamente elencate.:



RECUPERO CENTRO STORICO E DELLE PREESISTENZE STORICHE (già efficacemente avviato dal precedente PRG);



RECUPERO AREE DISMESSE E DELLE AREE LIBERE SOTTOUTILIZZATE ESISTENTI NELLE ZONE CENTRALI ED IN PROSSIMITA' DEI SERVIZI (quali ad esempio valutando le possibilità di valorizzarle quali incubatori potenziali di sviluppo socio economico e territoriale);



RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI URBANI ESISTENTI (miglioramento delle connessioni tra le diverse parti dell'edificato, individuazione delle linee di mobilità dolce, di interconnessione tra servizi e insediamenti, di superamento delle fratture determinate dagli assi viari principali)



CUCITURA DEI VUOTI URBANI (per il soddisfacimento di domande endogene legate a nuovi servizi e nuove abitazioni)

***Le strategie
attivabili per
il recupero
del centro
urbano***

MODALITA' E STRUMENTI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO

I caratteri dello sviluppo locale hanno intaccato l'integrità dei valori paesistici ed ambientali preesistenti.

L'azione di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio sarà un elemento imprescindibile di qualsiasi azione di governo del territorio mirata alla Sostenibilità del Piano.

Essa prenderà corpo partendo dagli elementi di forza presenti sul territorio, ricostruendone per quanto possibile i caratteri di integrità, unitarietà e interconnessione.

Il sistema paesaggistico locale si fonda su alcuni elementi portanti:

- il sistema costruito, con le preesistenze storiche e monumentali, costituito dai centri storici, dalle ville urbane, dai nuclei storici delle frazioni;
- il sistema costruito delle preesistenze industriali di carattere storico,;
- il sistema paesistico naturalistico delle zone boschive e delle zone agricole del Parco del Ticino,;
- il sistema paesistico e naturalistico del corso d'acqua dell'Arno ed il sistema del verde in ambito urbano.

Il disegno del PGT deve consentire e incentivare l'operazione di messa in rete di tali elementi, la cui fruizione e valorizzazione diventa indispensabile non solo per la difesa della componente paesistica delle eccellenze locali, ma anche per valorizzare le componenti paesaggistiche diffuse su tutto il territorio comunale.

Alcune azioni possono essere attivate in sinergia con il Parco del Ticino, a partire dagli interventi di mitigazione e di compensazione che il Parco mette in atto nel territorio in relazione alle trasformazioni urbane.

Altre azioni sono già operative su base locale, quali ad esempio le ipotesi di valorizzazione del sistema delle piste ciclabili, connesso ai sistemi di scala superiore, anche attraverso spazi di interscambio modale (auto/bici) o per la realizzazione di semplici spazi di sosta, oppure gli interventi di riqualificazione degli ambiti agricoli a ridosso del nucleo abitato, nell'intorno di Malpensa.

All'interno del PGT ci si dovrà occupare delle operazioni di messa in rete di tali elementi, attivando un meccanismo sinergico di valorizzazione degli elementi strutturali e di diffusione delle componenti paesaggistiche all'interno del nucleo urbano.

L'individuazione di percorsi, di aree libere da valorizzare, di collegamenti da ripristinare, anche tra la rete di percorrenza e la rete di conoscenza locale (musei, raccolte, ecc..) costituiscono il contenitore entro il quale collocare le più ampie politiche di intervento e valorizzazione del costruito.

Al fine della massima valorizzazione ambientale di tali elementi questo approccio sarà connesso alle previsioni di sviluppo della Rete Ecologica Provinciale e Regionale, insieme a quella proposta dal Parco del Ticino.

Inoltre la valorizzazione della fruizione degli spazi liberi, in pieno raccordo con le esigenze di tutela della componente naturalistica, costituisce elemento di riconoscimento, radicamento e rafforzamento dei caratteri locali della qualità ambientale, nonché risorsa utilizzabile per l'incentivazione della fruizione turistica locale.

Il riconoscimento e il rafforzamento degli elementi portanti del sistema paesistico ambientale viene quindi perseguito tramite:

 **DIFESA E TUTELA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA PROTETTA PER LEGGE** (in raccordo con il D.Lgs 42/2004 e le previsioni del PPR);

 **COSTRUZIONE DEI REPERTORI DEL PAESAGGIO COSTRUITO AFFERENTE ALLA MEMORIA DELLA COMUNITA' LOCALE** (nuclei storici di antica formazione, edifici a valenza storico monumentale, ecc..);

Le strategie attivabili per la tutela e la valorizzazione della

-  **INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE** (in raccordo con le indicazioni del PTCP);
-  **VALUTAZIONE DEGLI ELEMENTI DI QUALITA' AMBIENTALE PRESENTI SUL TERRITORIO E COMPARAZIONE DELLE VARIAZIONI (POSITIVE O NEGATIVE) INDOTTE DALLE AZIONI DI PIANO;**
-  **INDIVIDUAZIONE DELLE POLITICHE COMPENSATIVE APPROPRIATE PER LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE DEL TERRITORIO** (da introdursi con apposita normativa premiale o incentivante – compensazione ambientale preventiva)
-  **INCENTIVAZIONE ALL'USO DI ENERGIE RINNOVABILI E A PROGETTI EDILIZI SOSTENIBILI** (da introdursi con apposita normativa premiale o incentivante)
-  **INCENTIVARE LA FRUIZIONE ECOCOMPATIBILE DEL TERRITORIO NATURALE**

CRITERI ED INDIRIZZI PER LE AREE DI SVILUPPO E PER GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE, CON PARTICOLARE ATTENZIONE AL TEMA DEL TESSUTO ECONOMICO E PRODUTTIVO

Il **contenimento dell'espansione** presuppone un'attenta valutazione delle alternative disponibili (in termini di quantità e di qualità delle funzioni insediabili) in riferimento ai livelli di sostenibilità ambientale che il piano deve perseguire.

Ai fini dell'attivazione di scenari di sviluppo sostenibile devono essere sostenute tutte le forme di produzione (anche del reddito) attivabili a partire dalle potenzialità locali e da promuovere attraverso opportune azioni di **marketing territoriale**.

Un elemento di evidente potenzialità è costituito dal sistema storico/paesistico/ambientale presente e dalle possibilità fruibili e turistiche che ad esso possono essere collegate, oltre a quelle già presenti e attivate.

Dal punto di vista delle funzioni insediabili, ad esempio, è ipotizzabile l'incentivazione di forme di ricettività a basso impatto, quale ad esempio l'**"albergo diffuso"** recentemente introdotto nella normativa regionale di settore. Tale modalità consentirebbe infatti di valorizzare il patrimonio costruito e di facilitare la fruizione del patrimonio storico monumentale, museale e culturale presente a Samarate.

Elemento sinergico di questa azione può essere la riorganizzazione del sistema della **mobilità dolce** all'interno di tutto il tessuto urbano, in collegamento con il sistema ciclabile provinciale.

Nell'attivazione dei processi di sviluppo virtuosi e compatibili con l'ambiente possono rivestire un ruolo strategico le aree industriali dismesse presenti all'interno del nucleo urbano, da promuovere quali potenziali incubatoi di sviluppo socio/economico.

Per le aree dismesse, soprattutto se dislocate in posizione centrale, saranno da valutare le possibilità di riutilizzo legate alla ricerca, all'**incubazione tecnologica** e alla produzione di nuove tecnologie ("green economy", ecc...). Tali aree potranno rafforzare, con la loro valenza di interesse generale, la trama urbana e il tessuto sociale di Samarate, anche con funzione di richiamo sovracomunale (sia per il comparto produttivo sia per quello più generale dei servizi).

Riepilogando possono essere promosse alcune linee di azione principale:

-  **CONTENIMENTO DELL'ESPANSIONE E DELLE DENSITÀ URBANE, IN UN QUADRO ORDINATO DI COMPLETAMENTO DELLA MORFOLOGIA DELL'ABITATO;**
-  **INCENTIVAZIONE ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ ECONOMICHE (RICETTIVE, FRUITIVE, ECC..) COMPATIBILI CON LA VOCAZIONE TURISTICA DELLE VOCAZIONI DEL TERRITORIO;**
-  **RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE DISMESSE CON FUNZIONE DI RIVITALIZZAZIONE SOCIO ECONOMICA (INCUBATOI TECNOLOGICI, RICERCA, FUNZIONI SOVRALOCALI A CARATTERE SINERGICO CON LA REALTÀ PRODUTTIVA LOCALE);**
-  **PROMOZIONE DELLE TECNOLOGIE DI PRODUZIONE EDILIZIA ED URBANA ECO COMPATIBILI**

Attivazione di circuiti di valorizzazione e urbana e territoriale

- ASPETTI VIABILISTICI E RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

2.4

Struttura
della rete di
mobilità
esistente

Il miglioramento del sistema viabilistico e della mobilità dolce (ciclopedonale) se da un lato consentono di migliorare l'efficienza del sistema della mobilità, dall'altro lato permettono anche di innalzare il livello di qualità della vita e i valori di qualità dell'aria.

Il territorio comunale non è servito da un sistema di trasporto pubblico su ferro. Pertanto tutto il sistema della mobilità dipende dall'efficienza della rete viaria.

Oggi tale rete è composta da una direttrice principale che attraversa il comune da nord a sud e da alcune direttrici secondarie di carattere locale che attraversano il territorio da est a ovest ricalcando i tracciati della viabilità locale storica.

Nelle fasi di sviluppo più recente (dagli anni 50 in poi) il tracciato della SS 341 ha coagulato attorno a sé buona parte dello sviluppo urbano, con insediamento anche di funzioni terziarie e commerciali.

Il risultato che ne è conseguito è il generale inurbamento dell'asta, il sovraccarico permanente dell'asta viaria nelle ore di punta (e spesso anche nelle ore di morbida), una condizione di conflitto generalizzato con la mobilità dolce (ciclopedonale) e con le attività umane insediate vicino alla strada.

Samarate è localizzato all'interno di un'area metropolitana che fa capo alle polarità di Busto Arsizio e Gallarate ed al sistema aeroportuale di Malpensa interessato da un sistema di relazioni territoriali strutturato attraverso un altrettanto complesso sistema di infrastrutture di trasporto e di mobilità, interessato da diversi scenari di riorganizzazione ed implementazione.

Non a caso nelle aree a ridosso del confine nord est del territorio comunale si trova uno dei nodi complessi del sistema infrastrutturale di livello regionale; il punto di connessione tra la S.S.336 che collega l'autostrada A8 Milano-Varese con l'aeroporto di Malpensa e con la nuova direttrice veloce Malpensa-Boffalora asse di connessione diretta con la Torino-Milano. Su tale nodo convergerà in futuro il peduncolo di collegamento la Pedemontana che attraverso il sistema delle tangenziali di Varese è destinato a rendere più fluidi i collegamenti con la Svizzera, e che rappresenta l'asse trasversale di connessione diretta tra i capoluoghi di Provincia (Varese, Como, Brescia e Bergamo) alternativo al sistema radiale monocentrico su Milano. La Variante alla ss 341, il cui tracciato storico è l'asse viario su cui si è sviluppato il sistema insediativo di Samarate, e che attraversa i centri di Verghera, Samarate e S. Macario, completa il quadro della nuove previsioni infrastrutturali che si innestano su tale nodo, e rappresenta il nuovo principale asse di collegamento verso sud che serve i centri urbani che si affacciano su tale direttrice spostando all'esterno il traffico intercomunale che oggi interessa i tracciati della viabilità storica che attraversa il tessuto urbano, con notevoli problemi sia per l'impatto che per la scarsa fluidità del traffico. Il sistema della viabilità locale interna, al servizio del tessuto urbano consolidato, presenta diversi gradi di efficienza e conformazione.

Considerando il carattere del tessuto urbano attraversato, la possibilità di riorganizzazione della rete interna è da demandarsi ad interventi di completamento nei margini esterni di un sistema ad albero che riporta tutto il traffico verso il centro urbano, e attraverso interventi di carattere gestionale (individuazione di sensi unici, di zone a traffico limitato, ecc..) o di intervento puntuale.

Ogni futura ipotesi di riqualificazione del sistema della mobilità non può prescindere dagli elementi dello scenario territoriale di breve/medio periodo.

E' pertanto opportuno che l'azione programmatica del Comune individui linee di azione plausibili per la riorganizzazione del sistema della viabilità esistente, partendo proprio dalle considerazioni svolte in merito alle peculiarità delle singole parti della rete stessa.

Uno dei temi che plausibilmente andranno risolti sarà quello dello smistamento efficiente dei flussi interni all'abitato, tale da consentire il *by-pass* dei fenomeni di congestione della ex SS 341, evitando al contempo di attrarre all'interno del nucleo urbano nuovi flussi di traffico.

Azioni mirate di riorganizzazione viaria dovranno consentire di elevare l'efficienza della interna e di rendere sicuro, efficiente e interconnesso con il sistema della mobilità dolce. Costituiscono elemento di attenzione anche la possibilità di individuare o ampliare eventuali zone a traffico limitato o la possibilità di attivare interventi di regolazione della sosta nei punti di maggiore criticità.

Per quanto riguarda il tema della mobilità, il Piano Urbanistico Strategico rimanda le scelte al Piano Urbano del Traffico in fase di redazione. Il PGT si farà interprete delle previsioni e degli interventi che deriveranno dal PUT declinando la loro attuazione in termini urbanistici e di piano dei servizi.

Riepilogando possono quindi essere individuate le seguenti principali linee di azione:

 **RAZIONALIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DEL SISTEMA VIARIO NORD/SUD DEDICATO AI FLUSSI GENERATI (ORIGINE O DESTINAZIONE) DA SAMARATE NEL QUADRO DELLA RIORGANIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE**

 **FLUIDIFICAZIONE E MESSA IN SICUREZZA DEL TRAFFICO** finalizzato a:

- aumento dell'efficienza complessiva del sistema
- decongestionamento del traffico;
- diminuzione delle emissioni inquinanti (aria e rumore);
- aumento della sicurezza;

 **RAZIONALIZZAZIONE DEL SISTEMA VIARIO INTERNO, CON INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI ZONE A TRAFFICO LIMITATO E DI OPPORTUNI SISTEMI DI REGOLAZIONE DELLA SOSTA;**

 **RECUPERO AD UN USO URBANO DELLA STATALE 341** (per la riconnessione del tessuto urbano e la riqualificazione del sistema dei servizi e della attività economiche in ambito urbano);

 **POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE (CICLOPEDONALE) PER LA FRUIZIONE DEGLI SPAZI URBANI E DEGLI SPAZI LIBERI**, nonché di collegamento con il sistema ciclopedonale e fruitivo sovralocale, con creazioni anche di apposite strutture di interscambio auto/bici;

*Linee di
azione:
Traffico
Sicurezza
Aria
Rumore
Fruizione*

Il **contenimento del consumo di suolo** costituisce la principale evidenza di un approccio ambientale alla pianificazione urbana.

Tuttavia attraverso le previsioni normative e d'uso operate dalla pianificazione locale possono essere indotti virtuosi atteggiamenti e azioni che inducano ad un minor consumo di risorse rinnovabili.

Fra queste, quelle dell'energia attraverso le quali è possibile mettere in atto meccanismi volti alla produzione, alla riqualificazione urbana e del territorio e a politiche di risparmio.

Fatto salvo quanto è necessario considerare all'interno del Piano energetico comunale, la trattazione degli aspetti energetici nel PGT ha come obiettivo quello di affrontare il tema energetico a livello locale individuando le criticità e le politiche che possono utilmente essere messe in relazione con i processi di riqualificazione urbana previsti dal PGT. Un approfondimento comunale relativo all'uso delle fonti rinnovabili di energia si caratterizza in tal senso come strumento finalizzato a favorire l'uso razionale dell'energia, il contenimento e la riduzione dei consumi di energia, in particolare, coerentemente con le scelte urbanistiche del PGT, a proporre modalità di intervento per gli ambiti di trasformazione del territorio, nonché per gli interventi di riqualificazione del tessuto consolidato, impostate su presupposti progettuali fondati sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

La problematica energetica nel piano urbanistico è fortemente connessa con le politiche degli incentivi, attraverso i quali favorire la riconversione energetica degli edifici

In conformità anche a quanto previsto dalla LR12/05 (vedasi 5^a comma art. 11 e comma 18 art.44) si adotterà una disciplina premiale per gli interventi di edilizia bioclimatica e/o finalizzati al **risparmio energetico**, anche con riferimento ai contenuti del D.Lgs 192/2005 (integrato e modificato dal successivo D.Lgs 311/2006) e della legge regionale 24/2006 e successiva DGR 26 Giugno 2007, che hanno introdotto nuovi obblighi e limiti per il contenimento dei consumi energetici e per le emissioni in atmosfera di CO₂ e di gas climalteranti.

Per quanto riguarda il centro storico gli interventi di riqualificazione energetica dovranno comunque avvenire nel rispetto delle valenze storico architettoniche degli edifici. I materiali e le caratteristiche di finitura, nonché l'inserimento degli elementi e degli impianti tecnologici dovranno privilegiare la percezione del contesto storico urbano e pertanto il PGT dovrà indirizzare gli interventi mediante adeguate prescrizioni normative ed abaco di intervento e promuovere gli interventi coerenti con i criteri di tutela del patrimonio storico nel suo complesso.

La componente geologica della pianificazione si occuperà invece della **tutela della risorsa idrica**, sia in termini di captazione e adduzione, sia in termini di tutela degli elementi qualitativi della stessa.