



COMUNE DI  
**SAMARATE**  
(Provincia di Varese)



**P.G.T.**

# PIANO DEI SERVIZI

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

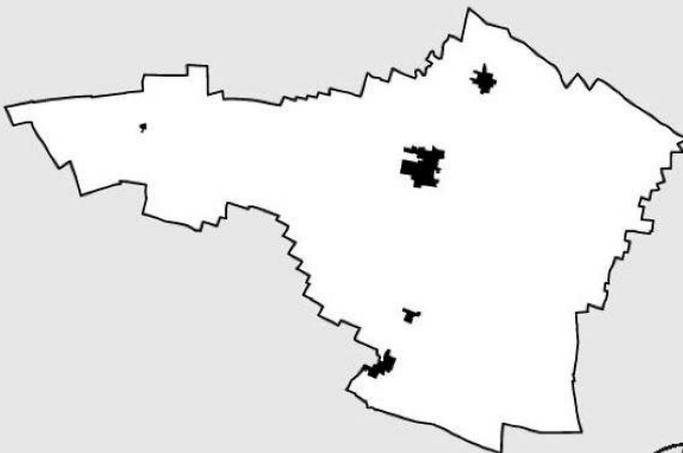
Collaboratori estensori del Piano:  
Arch. Rosa Cassanelli

Responsabile del procedimento:  
Arch. Angelo Romeo

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

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

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



## Relazione

DATA: AGOSTO 2013

AGGIORNAMENTO

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

TAVOLA :

**PS 6**

1. INTRODUZIONE .....	3
2. LE PREVISIONI DI AREE PER SERVIZI DEL PREVIGENTE P.R.G.....	5
2.1. Analisi dei dati quantitativi .....	5
2.2. L'offerta di servizi a Samarate .....	8
2.2.1. Istruzione.....	8
2.2.2. L'offerta culturale.....	10
2.2.3. I Servizi Civici .....	11
2.2.4. Luoghi di culto e servizi religiosi .....	12
2.2.5. Servizi socioli, sanitari e assistenziali .....	13
2.2.6. Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport .....	14
2.2.7. Le associazioni.....	15
2.2.8. Trasporti pubblici .....	19
2.2.9. Mobilità lenta: i percorsi ciclabili .....	20
3. Gli obiettivi e il progetto della città pubblica .....	21
3.1. La città policentrica: la riorganizzazione delle polarità urbane.....	22
3.2. Valorizzazione dei Sistema ambientale .....	29
3.3. La costruzione della mobilità sostenibile .....	31
4. Le quantificazioni del Piano .....	31
5. Perequazione, compensazione e premialità .....	34

## 1. INTRODUZIONE

Uno degli aspetti forse più rilevanti alla base dell' impostazione formulata dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, consiste nel superamento del concetto di standard, grazie alle nuove modalità di quantificazione dei servizi.

Il Piano dei Servizi concorre assieme al piano delle regole e al documento di piano alla definizione dell'assetto del territorio comunale occupandosi in particolare di assicurare una adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Il piano assicura altresì una adeguata distribuzione ed integrazione degli stessi nel contesto urbano al fine di assicurarne un'adeguata fruibilità e al contempo contribuire ad un processo più ampio di rivitalizzazione urbana, del potenziamento o della creazione di nuove polarizzazioni sul territorio comunale.

Alla base del piano è, pertanto, un nuovo concetto dei servizi che va oltre alle tradizionali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per comprendere oggetti non definibili unicamente in aree e strutture e che non si risolvono, in termini di fruizione e raggio di influenza, esclusivamente dentro ai confini comunali.

Tra gli elementi da sottolineare che sottendono a questo modo di intendere i servizi vi sono inoltre:

- un ruolo complementare ma non marginale rivestito dai soggetti privati nella realizzazione e gestione dei servizi;
- attenzione sempre maggiore alla coerenza delle previsioni di piano con le reali capacità di realizzazione ed attuazione delle stesse;
- attenzione sempre maggiore all'impatto che la realizzazione di un intervento può avere in termini di sostenibilità ambientale ed urbanistica. Secondo tale logica ad essere posto in alto alla scala delle priorità è la qualità della vita nella sua globalità e non un puro ragionamento quantitativo;
- attenzione sempre maggiore alle condizioni di reale fruibilità e di inserimento del servizio nell'insieme delle relazioni ambientali, di verde e paesaggio, di comunicazione, di mobilità ed accessibilità ciclopedonale e di trasporto: è un tale inserimento che contribuisce in modo sostanziale a determinare il valore di un servizio garantendone il giusto livello di fruizione da parte dei cittadini/utenti. È la presenza di questa rete che determina, assieme alle opportunità di abitazione, di lavoro, di studio, culturali e di tempo libero, i livelli di qualità della vita urbani.

I modelli di vita profondamente mutati, le abitudini, i costumi, e contemporaneamente l'insorgenza strettamente connessa di nuovi bisogni cui la tradizionale strumentazione urbanistica non risponde con capacità di programmazione a breve e medio termine, rendono indispensabile questo mutato approccio.

Ad un delicato compito è dunque chiamato il Piano dei Servizi che dà luogo ad una lettura complessa, complementare a quella del Documento di Piano, nella definizione delle strategie e delle politiche per il governo della città.

Volendo richiamare alcuni aspetti specifici che la legge definisce all'articolo 9, il Piano dei Servizi ha il compito di assicurare *“una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione*

*tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate”<sup>1</sup>*

Oltre a quanto illustrato fin’ora va tuttavia precisato che la legge prevede una dotazione minima di aree per servizi pubblici e per servizi privati di uso pubblico, calcolati sulla base della popolazione insediata e da insediare, pari a diciotto metri quadrati per abitante; l’individuazione di dette aree ha carattere vincolante. Oltre a questi il piano deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione *“con particolare riferimento agli ambiti entro i quali é prevista l’attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti”*.<sup>2</sup>

Fra gli elementi innovativi introdotti dalla legge vi è l’esplicitazione del rapporto con il Piano Triennale delle Opere pubbliche e, in generale, con le previsioni di spesa dell’Amministrazione, in modo tale da delineare un quadro concreto dei programmi dell’Amministrazione stessa in materia, superando quella modalità un po’ velleitaria di soddisfacimento della richiesta di standard per legge, sulla carta più che sul territorio.

Ad integrazione del Piano dovrà essere prodotto il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), con le disposizioni di cui all’articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26.

---

<sup>1</sup> Art. 9 L.R. 12/2005

<sup>2</sup> Art. 9 L.R. 12/2005

## 2. LE PREVISIONI DI AREE PER SERVIZI DEL PREVIGENTE P.R.G.

### 2.1. Analisi dei dati quantitativi

Le tabelle che seguono indicano la situazione attuale della previsione di aree all'interno del precedente P.R.G. Ad una previsione complessiva (limitandosi alle aree a standard per funzioni residenziali) di **622.745** mq corrisponde uno standard di **38,52 mq/ab**, riferito ad una popolazione residente al 31/12/2011 pari a **16.168** abitanti.

Se si limita il calcolo alle aree effettivamente esistenti, acquisite o private d'uso pubblico (289.745 + 77.138= 366.185) , lo standard scende a **22,65 mq/ab**, rimanendo comunque al di sopra dei 18 mq/ab ossia il parametro minimo previsto dalla L.R. 12/2005 s.m.i.

DESTINAZIONE	AREE	REGIME DI PROPRIETA'		
		PUBBLICA	PRIVATA USO PUBBLICO	DA ACQUISIRE
ATTREZZATURE SPORTIVE	123.424	67.767	0	55.657
SERVIZI PER L'ISTRUZIONE	92.865	54.250	12.646	25.969
SERVIZI CIVILI DI INTERESSE COMUNE	18.080	10.444	0	7.636
LUOGHI DI CULTO	25.511	0	25.511	0
PARCHEGGI	113.603	73.702	0	39.901
SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI	25.426	8.058	0	17.368 <sup>3</sup>
SERVIZI EDUCATIVI	28.486	0	28.486	0
SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO	10.495	0	10.495	0
VERDE PUBBLICO	144.310	37.146	0	107.164
AREE CIMITERIALI	40.545	37.680	0	2.865
<b>TOTALE ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA</b>	<b>622.745</b>	<b>289.047</b>	<b>77.138</b>	<b>256.560</b>

Figura 1 tabella aree a servizi residenziali del precedente P.R.G.

Dalla lettura dei dati sopra riportati, emerge che le previsioni di servizi del PRG sono state attuate circa il 58,8 % del totale. Si evidenzia che rispetto alle singole categorie di servizi, l'attuazione delle aree a verdi previsti è stata attuata solo per il 25,7 % del totale.

<b>POPOLAZIONE 31 Dicembre 2011</b>	<b>16.168</b>	<b>mq/ab</b>
totale standard esistenti e previsti	<b>622.745</b>	<b>38,52</b>
totale standard esistenti pubblici o privati di uso pubblico	<b>366.185</b>	<b>22,65</b>

Figura 2 tabella riassuntiva dei servizi residenziali esistenti e previsti da precedente P.R.G.

Gli altri servizi non residenziali (tecnologici e a servizio delle attività produttive) presenti sul territorio comunali sono riportati nella seguente tabella:

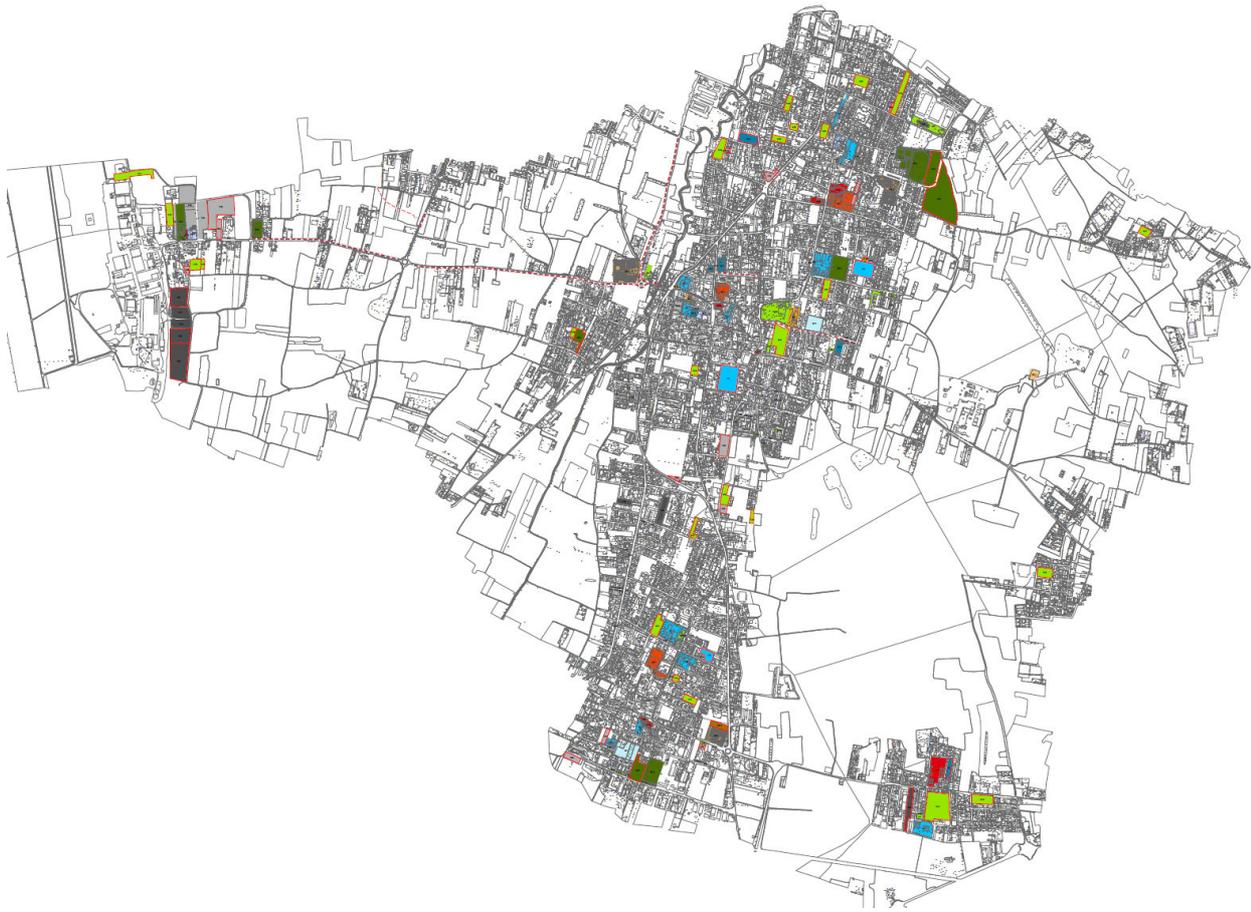
<sup>3</sup> Aree di già di proprietà pubbliche, ma il servizio non è attuato.

DESTINAZIONE	AREE	REGIME DI PROPRIETA'		
		PUBBLICA	PRIVATA USO PUBBLICO	DA ACQUISIRE
ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE	64.967	21.792	0	43.175
ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	2.388	2.388	0	0
<b>TOTALE SERVIZI NON RESIDENZIALI</b>	<b>66.522</b>	<b>24.180</b>	<b>0</b>	<b>43.175</b>

**Figura 3 Quantificazioni servizi non residenziali**

Da un punto di vista della tipologia dei servizi nel comune i servizi esistenti o previsti sono così ripartiti:

- ✓ 7 % di aree per attrezzature civiche e di interesse generale (pubbliche e private);
- ✓ 14 % per l'istruzione;
- ✓ 39 % per verde e attrezzature sportive;
- ✓ 8 % per attrezzature religiose (comprensivi dei servizi educativi di matrice religiosa);
- ✓ 16 % per parcheggi a servizio della residenza;
- ✓ 4% attrezzature socio-sanitarie;
- ✓ 10% servizi tecnologici e per le attività produttive.



**LEGENDA:**

**SERVIZI ESISTENTI**

-  Attrezzature sportive
-  Cimitero
-  Servizi per l'istruzione
-  Luoghi di culto
-  Parcheggi
-  Servizi civici di interesse comune
-  Servizi educativi
-  Servizi privati di interesse pubblico
-  Socio-assistenziali
-  Verde pubblico naturale e attrezzato
-   Piste ciclabili esistenti
-  Parcheggio a servizio dell'attività produttiva
-  Area pubblica
-  Centro raccolta rifiuti

**SERVIZI PREVISTI**

-  Attrezzature sportive
-  Cimitero
-  Servizi per l'istruzione
-  Parcheggi
-  Servizi civici di interesse comune
-  Verde pubblico naturale e attrezzato
-  Parcheggio a servizio dell'attività produttiva

**Figura 4 Localizzazione delle Aree a Servizi esistenti e previste**

## **2.2. L'offerta di servizi a Samarate**

Oltre alle indagini più strettamente quantitative, prima di entrare nel merito delle indicazioni progettuali del Piano va richiamato l'insieme dell'offerta di cui godono i cittadini del Comune, nei diversi ambiti d'azione. Nei paragrafi successivi sono riproposti, suddivisi nelle principali categorie, i servizi pubblici e privati presenti sul territorio del Comune di Samarate e che costituiscono l'offerta complessiva della città pubblica.

### **2.2.1. Istruzione**

Il Comune di Samarate si caratterizza per una buona dotazione dei servizi per l'istruzione, dalle scuole dell'infanzia al ciclo delle scuole primarie e secondarie di primo livello.

I diversi plessi, distribuiti in modo omogeneo sul territorio comunale, fanno principalmente riferimento a due diversi comprensori: l'istituto comprensorio Benedetto Croce, con sede in via Marco Polo n.9 a Ferno, e l'istituto comprensorio Completo di Samarate sito in via V Giornate a Samarate.

#### **Asilo nido**

Asilo nido comunale "NIDONDOLO", Piazza XI Settembre, Samarate

Capienza: 42

#### **Scuole dell'infanzia**

all'interno del comune di Samarate sono presenti 5 scuole dell'infanzia, 2 pubbliche e 3 private e convenzionate, con una capacità ricettiva di circa 492 alunni.

*Scuola dell'Infanzia Statale, P.za Donne della Resistenza – Samarate*  
(Istituto comprensorio Completo di Samarate).

Capienza: 76 alunni

*Scuola dell'Infanzia Statale, Via S.Maria –Cascina Elisa*  
(Istituto comprensorio Benedetto Croce).

Capienza: 54 alunni

*Scuola dell'Infanzia Autonoma Macchi-Ricci, Via Macchi – Samarate*

Capienza: 140 alunni

*Scuola dell'Infanzia Autonoma Maria consolatrice, Via S.Bernardo – Verghera*

Capienza: 128 alunni

*Scuola dell'Infanzia Autonoma Parrocchiale della Beata Vergine, P.za Mantegazza – S.Macario*

Capienza: 94 alunni

### **Scuole primarie di primo grado**

Samarate è dotata di tre diversi plessi pubblici per l'istruzione primaria, due appartenenti all'istituto comprensorio di Samarate e uno a quello di Ferno, con una capacità totale di circa 739 alunni.

*Scuola Primaria Alessandro Manzoni, via Dante – Samarate*

(Istituto comprensorio Completo di Samarate).

Capienza: 309 alunni

*Scuola Primaria Edmondo De Amicis,, via Acquedotto – Verghera*

(Istituto comprensorio Completo di Samarate).

Capienza: 194 alunni

*Scuola Primaria Don Carlo Cozzi,, via De Amicis/Ferrini – San Macario*

(Istituto comprensorio Benedetto Croce).

Capienza: 236 alunni

**Scuole secondarie di primo grado**

Sono presenti due scuole secondarie di primo grado pubbliche che possono accogliere complessivamente circa 392 alunni.

*Scuola Secondaria di Primo Grado Padre Daniele, via V Giornate – Samarate*  
(Istituto comprensorio Completo di Samarate).

Capienza: 236 alunni

*Scuola Secondaria di Primo Grado Padre Daniele, via Papini – San Macario*  
(Istituto comprensorio Benedetto Croce).

Capienza: 156 alunni

**Scuole secondarie di secondo grado**

A San Macario ha sede il centro Professionale di Formazione, un Ente accreditato dalla Regione Lombardia che operare nel campo della Formazione, dell'Orientamento e dei Servizi finalizzati all'Inserimento Lavorativo.

*Centro Professionale di Formazione ASLAM (Associazione Scuole Lavoro Alto Milanese),  
Via San Francesco - San Macario*

**2.2.2. L'offerta culturale**

La Biblioteca Comunale è di fatto il fulcro dell'offerta culturale comunale. La biblioteca è stata fondata nel 1982 e occupava una porzione della storica villa Montevicchi, nel 2009 è stata trasferita presso la scuola secondaria di primo livello di via Borsi in spazi più idonei all'attività.

La Biblioteca è inserita nella Rete Bibliotecaria della Provincia di Varese con cui condivide il catalogo online e i servizi. Da segnalare, oltre alle sezioni di consultazione e gli internet point, la presenza di un settore per gli audio libri, un servizio dedicati ai non vedenti ed agli utenti con difficoltà di lettura documentate.

La struttura inoltre è teatro di iniziative di matrice divulgative, mostre temporanee e luogo di incontro di associazioni di carattere culturale.

A supporto delle iniziative comunali e private è a disposizione la "sala Pozzi" a San Macario e gli spazi di Villa Montevicchi di proprietà comunale.

All'interno dell'offerta culturale si deve segnalare la presenza del Museo Augusta, un museo privato che raccoglie la storia della produzione della celebre "MV Augusta", con una collezione dei prodotti in particolare moto ed elicotteri.

### **2.2.3. I Servizi Civici**

Di seguito sono indicati anche i principali servizi civici e di interesse generale che hanno sede nel territorio comunale di Samarate.

#### *La sede Municipale*

Il Comune di Samarate dispone di tre sedi municipali, la sede principale è localizzata in via Vittorio Veneto e alcuni settori sono dislocati in altre due diverse sedi.

- **Palazzo Municipale**

Via Vittorio Veneto, 40

- Area servizi generali, al cittadino e alle imprese
- Servizi demografici
- Settore Socio-culturale (servizi sociali, istruzione, minori e assistenza domiciliare agli anziani)
- Aree finanziaria (ragioneria)
- Area Risorse Logistica e Partecipazioni Comunali
- Sportello Unico Attività Produttive
- Sportello Unico della Comunicazione
- Tributi

- **Villa Montevicchio**

Via V Giornate, 12

- Settore Cultura e Sport
- Area Polizia Locale e Protezione Civile

- **Ufficio Comunali (ex sala polifunzionale)**

- Largo delle Donne della Resistenza 1
- Settore Lavori pubblici e Manutenzione
- Area Ecologia e tutela dell'Ambiente
- Edilizia Privata
- Area Urbanistica

### *Comando dei Carabinieri*

Il Comando dei Carabinieri è attualmente localizzata all'interno del palazzo denominata "Casa Mauri" in via Vittorio Veneto. E' in corso di realizzazione una nuova Caserma presso via Lazzaretto.

### *Le associazioni Cooperative*

Le sedi delle associazioni cooperative, oltre a svolgere la funzione dell'associazione, si configurano come luoghi aggregativi con servizi complementari quali sala ricreative, ber e spazi polivalenti per corsi e rappresentazioni teatrali.

- **Unione Cooperativa La Nazione**  
Via indipendenza- Verghera
- **Unione Cooperativa Consumo**  
Piazza Italia

### *Orti Comunali*

L'amministrazione Comunale mette a disposizione gratuitamente l'uso di porzioni di proprietà comunali per orti privati, al fine di creare un centro aggregativo e sostenere attività per la terza età. L'assegnazione avviene tramite bando e ha durata di 5 anni.

## **2.2.4. Luoghi di culto e servizi religiosi**

I luoghi di culto rappresentano per Samarate un riferimento della vita sociale del comune, infatti ai diversi luoghi di culto è associato una o più strutture adibite ad oratorio che

svolgono la funzione di centri aggregativi per i giovani. Quasi la totalità delle strutture sono datate di campi sportivi, attrezzature per lo sport e spazi polivalenti per manifestazioni ed eventi.

### *I luoghi di culto*

- **Oratorio di San Rocco**  
Via Solferino/via Milano
- **Chiesa S.S. Trinità**  
Piazza Italia
- **Chiesa Santi Gervasio e Protasio**  
via San Gervasio
- **Chiesa della Purificazione di Maria Vergine**  
Via XXII Marzo
- **Chiesa parrocchiale Santa Genoveffa**  
Via Augusta
- **Chiesa della Natività di Maria Vergine**  
Via Giuseppe Mazzini

### *Centri ricreativi ed educativi per giovani*

- **Oratorio parrocchiale di Samarate ;**  
Via Marconi/ via Statuto
- **Centro parrocchiale di San Macario;**  
via C. Ferrini
- **Oratorio parrocchiale di Cascina Elisa;**  
Piazza Giovanni XXIII
- **Oratorio parrocchiale di Verghera:**  
via C. Mazzini

## **2.2.5. Servizi socioli, sanitari e assistenziali**

Samarate è dotata di un centro diurno anziani-minori e residenza per anziani ubicato nella zona centrale del paese (Samarate), facilmente raggiungibile, e una comunità alloggio per portatori di handicap a San Macario (fondazione Zaccheo Onlus) con 10 posti letti.

Inoltre è presente un centro socio-educativo (CSE) in via V giornate a Samarate per disabili medio-lievi residenti nel distretto di Gallarate, gestito dall'ente Solidarietà e Servizi Cooperativa Sociale. Tale struttura può ospitare fino a 30 utenti.

Il comune di Samarate è inoltre dotato di un Distretto Sanitario che si occupa attualmente delle vaccinazioni dei bambini ed è sede del CAMO, associazione locale che presta assistenza ai malati terminali di tumore.

Nel territorio comunale si trovano anche 3 farmacie, 2 comunali (Verghera e San Macario), una privata a Samarate.

Si segnala inoltre che sul territorio di Samarate opera un servizio di assistenza domiciliari per anziani non autosufficienti, un servizio gestito direttamente dal Comune ed altri servizi a supporto della terza età e delle fasce deboli come il Taxi Azzurro che offre un trasporto ad anziani e malati per raggiungere i diversi centri sanitari presenti nel sistema territoriale.

## **2.2.6. Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport**

### *Verde pubblico e parchi pubblici*

All'interno del Territorio comunale è presente un solo parco pubblico presso la villa Montevecchio situato a margine del nucleo storico di Samarate. Il Parco si caratterizza per il suo valore storico e per la presenza di essenze arboree di pregio di carattere monumentale. Il Parco è attrezzato con elementi di arredo urbano per la permanenza e con una zona giochi per i bambini.

Sono inoltre presenti sia a Samarate che a San Macario che a Cascina Elisa altre aree a verde di dimensioni minori che svolgono al funzione di giardino di quartiere.

### *Attrezzature Sportive*

Il comune di Samarate si caratterizza per una buona dotazione i servizi sportivi, in particolare è presente un centro sportivo dotato di campi da calcio, pista da atletica, campi da basket e pallavolo; 4 campi da calcio distribuiti in modo omogeneo nelle diverse frazioni e un campo da tennis indoor.

A tale offerta si devono aggiungere le palestre delle diverse scuole e le attrezzature sportive dei centri parrocchiali. Tale scenario restituisce un'ottima dotazione di servizi sportivi per la popolazione di Samarate.

La superficie fondiaria totale che ospita le strutture adibite ad attività sportive è di 67.767 mq.

### *Aree a parcheggio*

Il Comune di Samarate ha una buona dotazione di aree a parcheggio, per lo di parcheggi di dimensione medio-piccola, localizzati in maniera puntuale sul territorio.

La maggior parte hanno la funzione di servire le strutture esistenti, come le scuole, gli oratori, le chiese, le strutture sportive;

### **2.2.7. Le associazioni**

A completamento della ricognizione dello stato di fatto dei servizi, si devono considerare anche quei servizi che pur non quantificabili in termini di superfici, operano sul territorio comunale e forniscono un valido supporto ai cittadini operando nel campo della divulgazione culturale, nel settore sociale e di volontariato o tramite organizzazioni di eventi sportivi e di svago.

Di seguito sono riportate le principali associazioni, divise per categorie, che svolgono tali servizi presenti nel territorio comunale di Samarate.

#### *Associazioni combattentistiche d'arma, sicurezza, sociale, tutela ambientale*

##### **A.G.L. Protezione Civile**

Via Santa Maria, 42 Cascina Elisa di Samarate

##### **A.N.P.I. Associazione Partigiani**

Piazza Italia, 26 Samarate

##### **ANGE "TICINO MALPENSA"**

Via Padre Daniele, 41 San Macario

##### **Associazione Nazionale Alpini Gruppo Samarate**

Via Roma, 135 Samarate

[www.ana-varese.it](http://www.ana-varese.it)

##### **Associazione Nazionale Alpini Gruppo San Macario**

Via Padre Daniele, 27 San Macario

[www.ana-varese.it](http://www.ana-varese.it)

##### **Associazione Artiglieri Anarti**

Via Padre Daniele, 27 San Macario

##### **Associazione Nazionale del Fante "Medaglia d'Argento"**

Via Padre Daniele, 27 San Macario

**Gruppo Sorveglianza Ecologica**

Via Santa Maria, 42 Cascina Elisa di Samarate

**Opera Nazionale Caduti Senza Croce**

Via Mottarone, 5 Samarate

*Associazioni di volontariato sociale e socio sanitario*

**A.C.L.I. Samarate**

Via Statuto, 7 Samarate

**A.C.L.I. Cascina Elisa**

Piazza Giovanni XXIII, Cascina Elisa di Samarate

**A.C.L.I. San Macario**

Via XXII marzo, 6 San Macario c/o centro parrocchiale Paolo VI

**A.G.E.S.**

Via Dante Alighieri, 72 Samarate

**Caritas San Macario**

Via XXII marzo, 4 San Macario

**Caritas Verghera**

Via Mazzini, 35 Verghera

**Centro Amicizia**

Via E. De Amicis, 4 San Macario  
[www.centrodellamicizia.it](http://www.centrodellamicizia.it)

**Centro Sociale Dottor Ollearo**

Via Dante Alighieri, 31 Samarate

**Comitato di Cascina Costa**

Via Cascina Costa, 32 Samarate

**Fondazione Lidia Pausco Introini**

Via Dante Alighieri, 43 Samarate

**Fondazione Zaccheo ONLUS**

Via C. Ferrini, 9/11 San Macario

**GLT Gruppo Lavori Territorio**

Via Dante Alighieri, 72 Samarate

**Insieme per Convivere e Costruire**

Via Gelada, 20 San Macario

**INSIEME PER LA SCUOLA**

Via dei Faggi, 29 Samarate

**Le Gocce**

Via V Giornate c/o Centro Diurno Disabili Casella Postale 17, Samarate  
www.associazionelegocce.it

**Nizzy Associazione**

Via A. Diaz ,19 Samarate  
www.associazionenizzy.it

**Pro Loco Samarate**

Via San Bernando, 36 Samarate  
www.prolocosamarate.it

**Sindacato Pensionati Italiani C.G.I.L. SPI**

Via N. Bixio, 37 Varese

Associazioni culturali e per il tempo libero

**A.G.E.S.**

Via Dante Alighieri, 72 Samarate

**Amici del Buonumore**

Via Indipendenza, 35 Verghiera

**Amicogas**

Via Pola, 27 San Macario

**Associazione Gemellaggi Samarate**

Via Dante Alighieri, 11 Samarate

**Associazione Musicale "W.A.Mozart"**

Via Palestro, 17 Gallarate

**Comitato di Cascina Costa**

Via Cascina Costa, 32 Samarate

**Corale Beata Giuliana**

Via G. Mazzini, 37 Verghera

**Corale Giuseppe Verdi**

Via Statuto, 11 Samarate

**Coro Anemos**

Via Acquedotto, 30 Verghera

**Corpo Musicale "La Filarmonica" - Verghera -**

Via Montesanto, 51B Verghera

**Banda Cittadina - Samarate -**

Via Firenze, 2 Samarate

**Gruppo Corale San Macario**

Via Fabbro, 9 San Macario

**Coretto delle 10**

Via Fabbro, 9 San Macario

**Dire, Fare, Riciclare**

Via Montenero, 42 Verghera

**Insieme per Convivere e Costruire**

Via Gelada, 20 San Macario

**INSIEME PER LA SCUOLA**

Via dei Faggi, 29 Samarate

**Moto Club Internazionale MV Agusta**

Cascina Costa 2, Samarate

[www.magni.it/mvag](http://www.magni.it/mvag)

**Nizzy Associazione**

Via A. Diaz ,19 Samarate

[www.associazionenizzy.it](http://www.associazionenizzy.it)

**Pro Loco Samarate**

Via San Bernando, 36 Samarate

[www.prolocosamarate.it](http://www.prolocosamarate.it)

**Stelle della Rosa**

Via San Giovanni Bosco, 55 Samarate

*Associazioni Sportive*

**A. DIL. Giovani Atleti Basket**

Via della Novella, 43 Samarate

**A.S.D. BU DO KAN Karate**

Via della Novella, 16/a Samarate

**A. S. D. Città di Samarate**

Via Acquedotto, 62 Verghera

**A. S. D. Samaratese 2000**

Via Ferrario, 11 Samarate

**A. S. D. Sporting Club Samarate**

Via della Novella, 4 Samarate

**As. So. Sport**

Via Mazzini, 41 Verghera

**C. S. I. Centro Sportivo Italiano Ginnastica Samarate**

Via del Carro, 1 Samarate

**Gruppo Sportivo Astra**

Via G. Marconi, 28 Samarate

**G. S. V. Biolo**

Via Padre Daniele, 13 San Macario

**Moto Club Internazionale MV Agusta**

Cascina Costa 2, Samarate

[www.magni.it/mvag](http://www.magni.it/mvag)

**OLIMPIA SAMARATE**

Via Statuto, 7 Samarate

**P. G. S. Excelsior**

Via Macchi 2 Samarate

**Polisportiva Sanmacarese**

Via Ferrini 33, San Macario

**Polisportiva Dilettantistica Vergherese**

Via G. Mazzini, 41 Verghera

**Sci Club Samarate**

Via Roma 41, Samarate

**Umbrella Corporation Softair**

### **2.2.8. Trasporti pubblici**

Il comune di Samarate non è attraversato da alcuna linea ferroviaria. Il trasporto pubblico che opera sul territorio è esclusivamente su gomma.

Sono attive 3 diverse linee di Trasporto Pubblico Locale (TPL) di connessione sovralocale con 7 fermate nel comune di Samarate, in particolare:

- Linea Gallarate - Samarate - Ferno - Lonate Pozzolo - Castano Primo (concessione S.I.T.E.)

- Linea Lonate Pozzolo- Ferno - Samarate - Busto Arsizio (concessione S.I.T.E.)

- Linea Milano - Cascina Costa - Vizzola Ticino (concessione S.A.C.O.)

A supporto del trasporto extraurbano sono presenti tre linee urbane dedicate all'utenza delle scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo livello.

### 2.2.9. Mobilità lenta: i percorsi ciclabili

Allo stato di fatto sono presenti circa 4 Km lineari di piste ciclabili di cui 3,5 km protette. Se escludiamo alcune porzioni isolate presenti nel capoluogo Samarate (via Lazzaretto e via Libertà ), il percorso principale della rete si articola lungo l'asse di via Augusta di connessione tra il nucleo storico di Samarate e la frazione di Cascina Costa, percorso ricompreso all'interno dell'area del Parco della Valle del Ticino.



**Figura 5:** Individuazione dei percorsi ciclabili esistenti. In rosso i percorsi in sede propria, in arancio i percorsi in sede stradale.

### **3. Gli obiettivi e il progetto della città pubblica.**

Il Piano dei servizi, in ottemperanza alle politiche individuate all'interno del Documento di Piano, prevede specifiche azioni sul sistema della città pubblica, individuando le politiche di attuazione e gli scenari per il completamento della rete dei servizi.

Partendo dalle analisi effettuate, individuate le potenzialità locali e gli elementi di criticità del sistema urbano, sono stati individuati tre principali obiettivi su cui costruire le diverse azioni e scenari di costruzione della maglia della città pubblica su cui si attestano i diversi interventi di iniziativa pubblica e privata per il ridisegno del sistema urbano. Gli obiettivi sono:

- Razionalizzazione e potenziamento dei servizi esistenti, favorendo la struttura policentrica che caratterizza il sistema urbano di Samarate;
- Valorizzazione del sistema ambientale;
- Messa in rete dei servizi tramite infrastrutture di mobilità lenta;

La costruzione dei diversi obiettivi, a cui corrispondono specifiche azioni, sono strategici per la definizione di un nuovo sistema di riferimento con un alto grado di coesione tra le città consolidate, i diversi poli dei servizi e il patrimonio ambientale di pregio.

Infatti il sistema ambientale diventa negli intenti già esplicitati nel Documento di Piano l'elemento ordinatore della struttura della città di Samarate. Il sistema ambientale ha forti potenzialità e se integrato al sistema del costruito può definire un nuovo rapporto tra il sistema urbano e il modo di fruire gli spazi aperti del Parco del Ticino, definendo come cerniera tra tali sistemi la rete della mobilità lenta.

### **3.1. La città policentrica: la riorganizzazione delle polarità urbane**

La città pubblica di Samarate si caratterizza per una organizzazione pluricentrica, infatti i servizi principali di richiamo urbano, quali scuole e servizi culturali, sono localizzati all'interno di comparti ben riconoscibili per lo più a corona dei nuclei storici delle diverse frazioni. In particolare ad esempio nel nucleo di Samarate sono presenti due diversi poli dei servizi: all'interno del nucleo storico si localizzano gli edifici di carattere rappresentativo quali municipio e i luoghi di culto di matrice storica, mentre ai margini del perimetro del nucleo di antica formazione sono presenti i servizi scolastici e sportivi.

Tale organizzazione si ripresenta anche nelle frazioni di San Macario, Verghera e Cascina Elisa.

L'assetto policentrico, ben strutturato in Samarate, ha il vantaggio di definire un sistema di forte accessibilità da tutte le parti del territorio, distribuendo i principali servizi in un ambito ristretto in diverse posizioni baricentriche a tutte le parti della città. L'accorpamento dei servizi consente quindi un'ottimizzazione nella gestione, sia del funzionamento della struttura edilizia che nella costruzione della rete di collegamento, un modello da perseguire e potenziare.

L'assetto tradizionale e consolidato è considerato come una potenzialità nel funzionamento del sistema urbano e il Piano dei Servizi promuove azioni di consolidamento e potenziamento.

Il progetto della città pubblica individua le aree ritenute strategiche per il completamento del sistema dei servizi, in particolare le aree residue ricomprese nel tessuto consolidato che possono essere riconnesse ai principali poli di Samarate.

Il fabbisogno dei servizi, sia attuale che futuro, è quindi da soddisfare in via prioritaria all'interno del tessuto consolidato in adiacenza alle diverse polarità esistenti. Tale strategia ha quindi determinato l'individuazione delle aree ancora libere in prossimità dei poli dei servizi per l'attuazione di ampliamenti e l'attuazione delle nuove strutture necessarie per la dotazione di qualità di Samarate.

L'acquisizione di tali aree consente di preservare la possibilità di ampliamenti delle strutture esistenti e di riorganizzare i poli a servizi per accrescere il valore attrattivo degli ambiti esistenti e di consentire una migliore gestione, sia in termini energetici che infrastrutturali dei servizi di progetto, inoltre l'acquisizione delle aree non edificate intercluse nel consolidato consente una maggiore razionalizzazione del costruito a favore di zone verdi in ambiti fortemente urbanizzati.

Al fine di consentire una maggiore flessibilità per la definizione della città pubblica, il Piano dei Servizi individua dei possibili scenari di utilizzo delle aree che possono essere mutati in relazione all'effettiva attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole e adattati alle possibili evoluzioni del quadro insediativo e agli specifici fabbisogni di servizi che si configurano all'interno di un quadro sempre in evoluzione.

Nei successivi paragrafi sono riportati i singoli poli della città pubblica con l'individuazione delle priorità di servizio da attuarsi sulle aree in previsione rispetto al quadro delle esigenze esistenti e previste, nonché secondo il criterio di aggregazione dei servizi per ottimizzare la loro manutenzione e migliorare la fruizione.

#### *- Il polo della città pubblica di Samarate*

Il nucleo di Samarate è di fatto il centro della città pubblica, infatti si caratterizza per la maggior concentrazione di Servizi, tra cui la sede del Comune e la villa e Parco Montevecchio. L'obiettivo del progetto del Piano dei Servizi è il potenziamento del valore attrattivo che il nucleo centrale ricopre all'interno del sistema urbano, individuando alcune specifiche azoni per l'incremento dell'offerta e il miglioramento della qualità dei servizi esistenti. In particolare sono state introdotte alcune previsioni di nuove aree a servizio per l'insediamento di nuove strutture che mirano ad integrare l'offerta presenza con funzioni non presenti sul territorio o sotto dimensionate rispetto alle esigenze locali. Ad esempio l'area AP 2 già di proprietà pubblica, rappresenta l'opportunità di attuare nuove previsioni in un ambito strategico del nucleo centrale di Samarate, in particolare per la creazione di una nuova struttura socio-sanitaria a supporto della popolazione anziana residente, funzione necessaria per soddisfare il bisogno della città che ben si inserisce nello specifico

contesto, direttamente connesso ai giardini pubblici esistenti (Parco Montevocchio) e di progetto nonché al nucleo centrale della città pubblica di Samarate.

L'area AP2 rappresenta una delle alternative per l'attivazione di un servizio socio-sanitario, infatti al fine di favorire l'attuazione dei servizi necessari, il Piano dei Servizi è strutturato come uno strumento flessibile che si può adattare alle specifiche esigenze della popolazione locale e alla opportunità che si configurano.

Per quanto riguarda le strutture esistenti, si introduce l'opportunità di innestare un processo diffuso di ottimizzazione delle strutture esistenti e una complessiva riorganizzazione degli spazi già esistenti per razionalizzare al meglio l'offerta dei servizi.

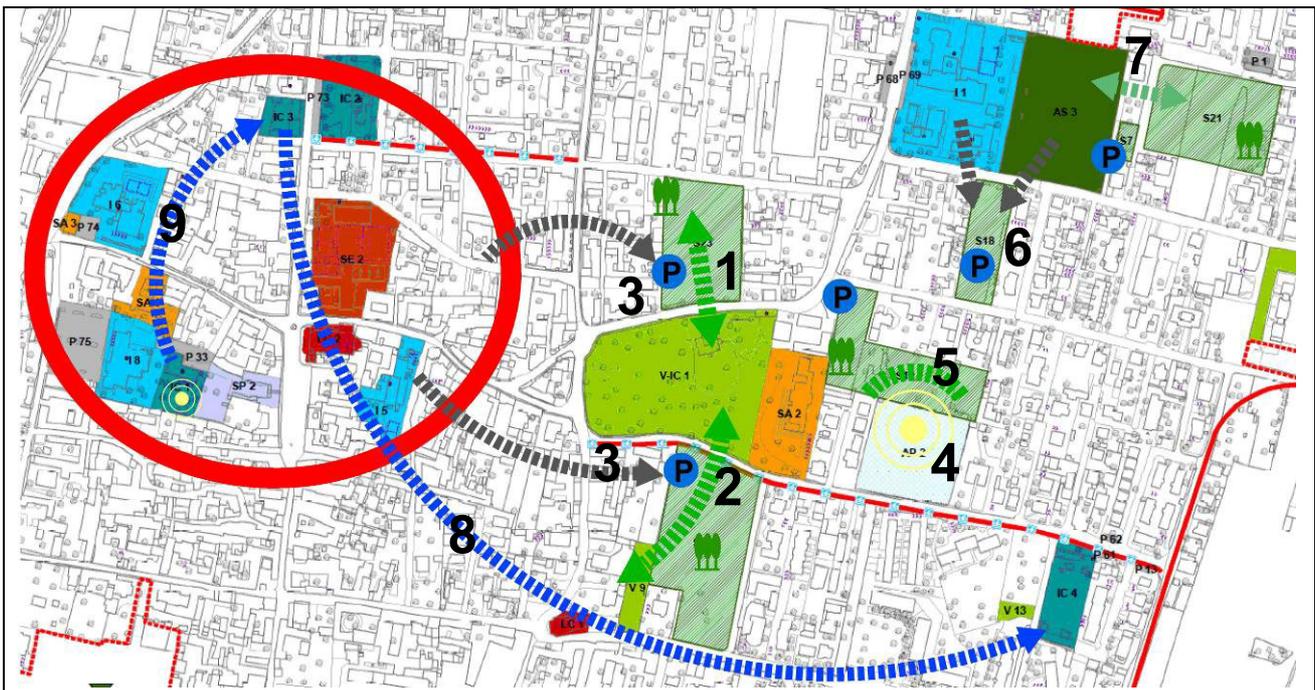
In particolare con l'edificazione della nuova Caserma dei Carabinieri in via Lazzaretto, gli edifici presenti in via Vittorio Veneto diventano la concreta opportunità di riorganizzazione degli uffici comunali, oggi dislocati in due diverse sedi. L'edificio di via Vittorio Veneto ben si presta per la sua dimensione e collocazione nelle immediate vicinanze della sede comunale principale ad ospitare l'ufficio tecnico oggi dislocato all'interno degli spazi precedentemente adibita alla sala civica polivalente. Il trasferimento quindi consente di ripristinare la funzione originaria dell'edificio di Piazza delle Donne Resistenza.

Si evidenzia inoltre che il Piano dei Servizi introduce uno strumento di tutela delle aree non edificate intercluse nel tessuto consolidato riconoscendone il valore ecosistemico che esercitano all'interno di un contesto fortemente edificato al fine di dotare la città di nuove aree a verde di quartiere, previsioni scarsamente attuate come emerge dall'analisi del previgente PRG, infatti solo il 25,7 % delle aree a verdi previste sono state effettivamente realizzate.

In particolare la priorità di realizzazione di tali servizi sarà mirata alla creazione di una rete di aree verdi, in particolare in continuità con il Parco Montevocchio. Il Parco storico diventa così il centro di una rete di zone verdi che potranno essere diversificate per attrezzature e tipologie di essenze arboree. Inoltre, per favorire la dotazione verde all'interno delle aree centrali, l'Amministrazione può attuare in tutte le aree pubbliche acquisite e non attuate azioni di utilizzo temporaneo in attesa della realizzazione del servizio previsto favorendo anche nelle fasi di attesa la fruizione del patrimonio pubblico. Ad esempio nei periodi che intercorrono tra la messa a disposizione dell'Amministrazione dell'area e il reperimento delle risorse per l'edificazione dei servizi, si possono promuovere azioni di piantumazione, prevedendo la messa in dimora di essenze arboree che consentano la successiva

rimozione e ricollocazione in altre sedi, o la creazione di orti urbani con concessione stagionali.

Altro aspetto prioritario per l'incremento dell'attrattività di Samarate è la creazione di un sistema efficiente per la sosta, capace di soddisfare le esigenze cittadine, sia in rapporto al raggiungimento delle aree centrali che rispetto ai nuovi servizi di carattere attrattivo previsti. Le aree a parcheggio quindi sono previste a corona del centro storico e in corrispondenza delle principali polarità, quali il plesso scolastico di via 5 giornate, il Parco Montevecchio.



1. Potenziamento del sistema verde del Parco Montevecchio
2. Potenziamento a sud del sistema verde del Parco Montevecchio, con annessione dell'area verde V9.
3. Creazione di nuove aree di sosta a servizio del nucleo centrale e del Parco.
4. Inserimento di nuovo servizio socio-assistenziale, in alternativa di una nuova polarità di valore attrattivo
5. Area a verde da connettere al nuovo servizio (rif. punto 4)
6. Incremento della dotazione di parcheggi a servizio del plesso scolastico e dell'attrezzatura sportiva.
7. Possibile ampliamento del servizio sportivo.
8. Trasferimento della Caserma dei Carabinieri.
9. Ricollocazione dell'ufficio tecnico comunale
10. Rifunionalizzazione della struttura in sala civica polifunzionale.

*- Il nucleo di Verghera*

Il nucleo storico di Verghera rappresenta il polo della città pubblica di riferimento della porzione nord del territorio comunale, grazie alla presenza dell'asse commerciale, caratterizzato dalla presenza di esercizi di vicinato e alcuni servizi ricreativi privati, di via Indipendenza e Via Mazzini. Negli ultimi anni l'Amministrazione ha promosso alcuni interventi puntuali di riqualificazione al fine di migliorare la qualità urbana quale la valorizzazione di Piazza Alessandro Volta.

Il Documento di Piano introduce il progetto di potenziamento del centro polisportivo al fine di incrementare l'offerta di attrezzature sportive per dotare la città di nuove strutture che possano soddisfare l'esigenza di attrezzature per attività oggi non presenti sul territorio che possono essere anche elemento attrattivo anche a livello sovracomunale. Il progetto quindi configura la conversione del polo esistente in un elemento di alta qualità e competitività.

Gli altri interventi introdotti sul sistema dei servizi riguardano principalmente la creazione di nuove aree a parcheggio a servizio dell'asse commerciale, la creazione di una nuova area verde di quartiere e la possibilità di potenziamento del plesso scolastico "Edmondo de Amicis".

L'istituto scolastico insiste su un lotto saturo che allo stato attuale non consente eventuali ampliamenti, per tale ragione il Piano dei Servizi individua un'area libera ad est del plesso utile per un futuro potenziamento del polo. Infatti l'istituto risulta idoneo ad ospitare la popolazione in età scolastica allo stato di fatto, ma non il possibile incremento dovuto all'attuazione delle previsioni urbanistiche del Documento di Piano.



1. Potenziamento del centro Polisportivo
2. Ampliamento del plesso scolastico "Edmondo de Amicis"
3. Creazione di parcheggi a servizio del polo scolastico e aree verde attrezzate per il quartiere
4. Incremento delle aree sosta a servizio dell'oratorio e Chiesa
5. Aree verde di progetto

#### - San Macario e Cascina Sopra

La porzione sud del territorio di Samarate si contraddistingue per l'alta concentrazione dei servizi pubblici, in particolare per l'alta presenza di plessi scolastici.

In coerenza a quanto previsto per la zona nord, il progetto dei servizi mira a garantire la massima flessibilità per meglio adeguarsi ai futuri mutamenti dei fabbisogni, in modo particolare rispetto all'adeguamento dei servizi scolastici in relazione alle previsioni di incremento della popolazione residente indotta dalle trasformazioni introdotte dal Documento di Piano.

All'interno di tale comparto è inoltre prevista su un'area già di proprietà comunale la possibile ricollocazione di una struttura socio-sanitaria, che rappresenta l'alternativa a quella prevista nel centro di Samarate. L'Amministrazione potrà quindi promuovere l'attivazione del servizio, secondo la modalità che viene ritenuta più opportuna anche ricorrendo a Project finance, selezionando l'alternativa più idonea rispetto le diverse opportunità che si configureranno.



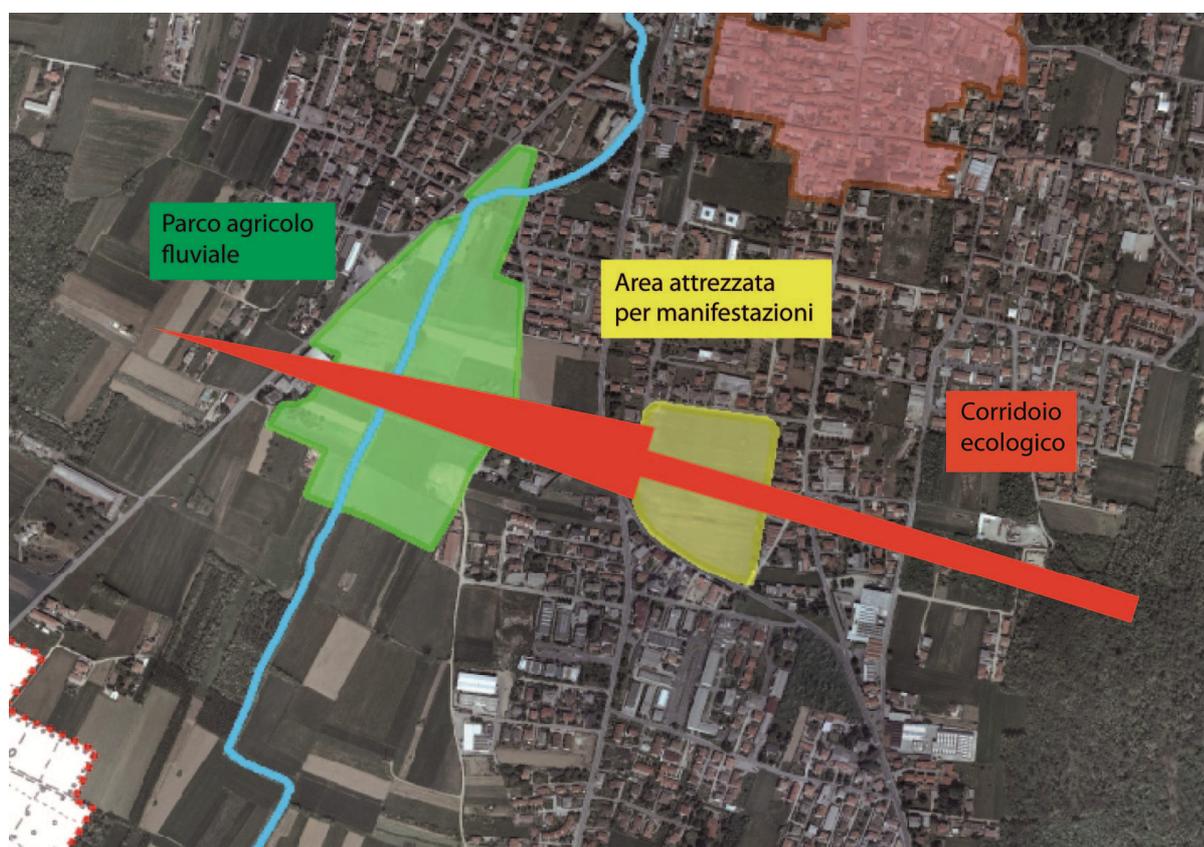
1. Ampliamento plesso "Padre Daniele da Samarate"
2. Potenziamento Polo sportivo
3. Inserimento di nuovo servizio socio-assistenziale, in alternativa di una nuova polarità di valore attrattivo
4. Potenziamento aree di sosta per il campo sportivo
5. Ampliamento del Cimitero di San Macario
6. Formazione di aree a verde a filtro tra il tessuto residenziale e l'area cimiteriale

### 3.2. Valorizzazione dei Sistema ambientale

Il Piano delle Regole definisce in modo puntuale le politiche e le azioni di tutela a cui sono sottoposte tutte le aree che delineano il paesaggio di alto valore ambientale di Samarate. Il tema della valorizzazione dei tale sistema rappresenta comunque un elemento di interesse anche all'interno del Piano dei Servizi, in quanto seppur di competenza del Piano delle Regole, rappresenta una componente di qualità per il sistema urbano e quindi è di fatto un elemento che appartiene alla città pubblica e influenza il benessere dei cittadini.

In particolare il Piano dei Servizi deve promuovere le azioni che riguardano non solo la tutela dei valori ambientali di Samarate, ma finalizzate ad incrementare la fruibilità delle aree non edificate alla cittadinanza. L'obiettivo è creare delle sinergie tra la città e le zone agricole e boscate incentivando la correlazione tra l'edificato e l'ambiente circostante.

Il Piano dei servizi quindi introduce alcune previsioni specifiche per la salvaguardia del corridoio ecologico comunale tra l'edificato di San Macario e Samarate, che si differenziano per usi e attuazioni che hanno come obiettivo prioritario e condiviso quello di incrementare il valore ecosistemico delle aree limitando le edificazioni e la diminuzione della superficie drenante.



Il corridoio ecologico comunale ha lo scopo di connettere le aree boscate e il territorio del Parco del Ticino ad est di Samarate con la zona ovest, il tracciato interseca due aree su cui il PGT promuove due diversi progetti ritenuti strategici per la valorizzazione del sistema ambientale ed urbano: l'area attrezzata per le manifestazioni e il Parco agricolo fluviale.

#### *Area Attrezzata per le manifestazioni.*

Il progetto ha un duplice obiettivo, il primo è di preservare la porzione ineditata e incrementare tramite piantumazione il valore ecosistemico dell'area preservando quindi il corridoio ecologico comunale, il secondo è dotare il territorio comunale di un ambito per ospitare le diverse manifestazioni che animano Samarate dotato di tutti i servizi e attrezzature necessarie.

L'attrezzabilità dell'area quindi dovrà avvenire in rispetto a il progetto di piantumazione e riqualificazione del patrimonio arbustivo. Le edificazioni a supporto delle manifestazioni quindi dovranno essere localizzate in coerenza al progetto del verde e in modo da non precludere la continuità del corridoi. Le porzioni dell'ambito non interessate al progetto dovranno mantenere l'uso agricolo.

#### *Parco Agricolo Fluviale.*

L'ambito individuato nel Documento di Piano rappresenta una porzione del territorio agricolo di forte valenza ambientale e strategica, infatti il territorio agricolo si sviluppa all'interno del tessuto consolidato in corrispondenza del tracciato del torrente Arno e connesso al sistema del Parco del Ticino.

L'area quindi rappresenta l'elemento di cerniera tra il sistema urbano e le aree di valenza ambientale, il progetto mira a creare un ambito di matrice agricola, dove l'attività produttiva rimane l'attività principale e prioritario, dotato di alcuni servizi e percorsi per la fruizione da parte dei cittadini delle zone di alto profilo ambientale. Per la dotazione di tali servizi, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione una quota volumetrica da ricollocare negli ambiti di concentrazione previsti nel Documento di Piano come compensazione per i soggetti attuatori.

### 3.3. La costruzione della mobilità sostenibile

Il Piano dei Servizi prevede il completamento della rete di percorsi ciclopeditoni principali di connessione nord sud del territorio comunale al fine di creare un sistema di collegamento tra le diverse polarità efficiente, su cui innestare in fasi successive le porzioni capillari di completamento.

In particolare i percorsi previsti sono localizzati sul perimetro del tessuto urbano consolidato o di progetto, per favorire sia gli spostamenti urbani che svolgere la funzione di carattere ricreativo.

In corrispondenza del Parco Agricolo è previsto il punto di partenza dei percorsi ciclabili all'interno del Parco del Ticino che rappresentano l'itinerario principale per usufruire degli ambiti di alto valore ambientale a fini ricreativi e sportivi.

Il completamento della rete potrà essere strutturato per fasi, utilizzando temporaneamente anche i tracciati interpoderali esistenti e all'interno del tessuto urbano, gli assi stradali esistenti all'interno di una riorganizzazione del traffico veicolare.

La costruzione di una rete di percorsi di mobilità lenta risulta prioritario per la diminuzione delle emissioni, infatti in presenza di una efficiente rete che riesce a connettere i principali poli servizi consente di avere una valida alternativa per gli spostamenti urbani, consentendo quindi una netta diminuzione dei trasferimenti auto all'interno di Samarate.

## 4. Le quantificazioni del Piano

Nello stato di fatto gli abitanti residenti al 31 dicembre 2011 sono 16.168, e la dotazione a servizi per la residenza è pari 366.185 mq, quindi pari a circa 22,65 mq/ab.

abitanti residenti al 31/12/2011	servizi esistenti (mq)	standard pro capite (mq/ab)
16.168	366.185	22,65

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

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

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

ID	Tipologia	Superficie Territoriale (mq)
S1	Servizi previsti	652
S2	Servizi previsti	804
S3	Servizi previsti	5.950
S4	Area cimiteriale	5.820
S5	Museo Agusta	5.966
S6	Servizi previsti	1.884
S7	Servizi previsti	548
S8	Servizi previsti	2.833
S9	Servizi previsti	2.813
S10	Servizi previsti	19.667
S11	Servizi previsti	2.975
S12	Servizi previsti	14.652
S13	Servizi previsti	2.483
S14	Servizi previsti	12.502
S15	Servizi previsti	6.257
S16	Servizi previsti	5.745
S17	Servizi previsti	4.642
S18	Servizi previsti	3.589
S19	Servizi previsti	5.219
S20	Servizi previsti	5.651
S21	Servizi previsti	8.729
S22	Servizi previsti	11.815
S23	Servizi previsti	7.753
S24	Area cimiteriale	2.834
VP2	Aree per manifestazioni	15.261
VS1	Attrezzature sportive	13.350
AP1	Servizi Socio-sanitari	10.453
AP2	Servizi Socio-sanitari	6.915
<b>TOTALE</b>		<b>187.762</b>

Le aree per i nuovi servizi introdotte dal PGT hanno una estensione territoriale complessiva di circa 187.762 mq.

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

Di seguito sono riportati gli apporti delle diverse tipologie di area di trasformazione delle aree a standard.

- *Ambiti di trasformazione residenziale ATR:*Aree a standard previste: **12.218** mq- *-Ambiti di completamento residenziali ACR:*

ID	Superficie territoriale (mq)	Standard Previsiti (mq)	
ACR1	2.890	40%St	1.156
ACR2	6.400		2.930
ACR3	13.350	40%St	5.340
ACR4	13.950	40%St	5.580
ACR5	3.550	40%St	1.420
ACR6	15.700	40%St	6.280
ACR7	7.860	40%St	3.144
ACR8	3.250		870
ACR9	11.465		3.725
ACR10	9.565	40%St	3.826
ACR11	7.000		2.800
ACR12	6.000	40%St	2.400
ACR13	23.610		4.610
ACR14	3.520	40%St	1.408
<b>TOTALE</b>			<b>45.489</b>

- *Aree dismesse AR:*Aree a standard previste: **11.393** mq

L'incremento delle aree a standard previsto all'attuazione degli ambiti di trasformazione residenziale è quindi quantificabile in **71.100** mq.

- *Calcolo della capacità insediativa complessiva*

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

SLP massima residenziali di nuova previsione (mq)	Abitanti teorici (o stanze) previsti (SLP/35)	Standard previsti all'interno degli ambiti di trasformazione (mq)	Aree a Standard Esterne agli ambiti di trasformazione (mq)	Totali abitanti previsti (residenti+previsti)	Totale aree a servizi esistenti e previste (mq)	Standard previsto (mq/ab)
82.383,95	2.354	71.100	187.762	18.522	625.047	<b>33.74</b>

L'attuazione completa delle previsioni dal Piano dei Servizi e del Documento di Piano porta un incremento dei servizi alla residenza procapite, stimati a 33,74 mq/abitante.

## 5. Perequazione, compensazione e premialità

Il Piano dei Servizi, in ottemperanza alle strategie individuate nel Documento di Piano, prevede meccanismi finalizzati all'attuazione delle diverse azioni per il raggiungimento degli obiettivi preposti e per favorire la costruzione del progetto di città pubblica delineato nel Piano.

In particolare sono previsti differenti meccanismi premiali e perequativi allo scopo di favorire il processo di acquisizione delle aree strategiche per il riordino del sistema dei servizi e i processi di riqualificazione della città costruita che rappresenta una priorità all'interno degli obiettivi del Piano dei Servizi nonché del Documento di Piano.

Di seguito sono riportate tutte le diverse tipologie dei meccanismi perequativi, di compensazione e premialità al fine di descrivere in modo esaustivo i diversi strumenti di cui il Piano si avvale:

- *Perequazione*

Per raggiungere gli obiettivi fino ad ora illustrati il PGT si avvale di alcuni strumenti introdotti e disciplinati dalla legge regionale 12/2005, in particolare della perequazione, come modalità di gestione delle trasformazioni urbane e di realizzazione dei servizi.

Tutte le aree ritenute strategiche per il completamento del sistema dei servizi sono dotate di diritti volumetrici (espressi in mq/mq) da ricollocare su aree di concentrazione volumetrica individuate all'interno del Piano. Le capacità volumetriche teoriche si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di concentrazione volumetrica o soggetti terzi.

Nella tabella sotto riportata sono riportate le diverse aree dotate di diritti volumetrici con le relative le quantificazioni.

ID	Tipologia	Superficie Territoriale (mq)	Indice Itcp (mq/mq)	SLP generata (mq)
S1	Servizi previsti	652	0,15	97,80
S2	Servizi previsti	804	0,15	120,60
S3	Servizi previsti	5.950	0,15	892,50
S4	Area cimiteriale	5.820	0,15	873,00
S6	Servizi previsti	1.884	0,15	282,60
S7	Servizi previsti	548	0,15	82,20
S8	Servizi previsti	2.833	0,15	424,95
S9	Servizi previsti	2.813	0,15	421,95
S10	Servizi previsti	19.667	0,15	2.950,05
S11	Servizi previsti	2.975	0,15	446,25
S12	Servizi previsti	14.652	0,15	2.197,80
S13	Servizi previsti	2.483	0,15	372,45
S14	Servizi previsti	12.502	0,15	1.875,30
S15	Servizi previsti	6.257	0,15	938,55
S16	Servizi previsti	5.745	0,15	861,75
S17	Servizi previsti	4.642	0,15	696,30
S18	Servizi previsti	3.589	0,15	538,35
S19	Servizi previsti	5.219	0,15	782,85
S20	Servizi previsti	5.651	0,15	847,65
S21	Servizi previsti	8.729	0,15	1.309,35
S22	Servizi previsti	11.815	0,15	1.772,25
S23	Servizi previsti	7.753	0,15	1.162,95
S24	Area cimiteriale	2.834	0,15	425,10
VP2	Aree per manifestazioni	15.261	0,08	1.220,88
VS1	Attrezzature sportive	13.351	0,08	1.068,08
<b>TOTALE</b>		<b>164.429</b>		<b>22.661,51</b>

- *Compensazione.*

All'interno dell'area adibita a Parco Agricolo dal Documento di Piano e Piano dei Servizi, per cui non è prevista l'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale è prevista come quota compensativa per la costruzione e gestione dei servizi per la fruizione del Parco un bonus massimo complessivo pari a **1.319** mq di SLP ricollocabile.

Inoltre, al fine di favorire i processi di riqualificazione delle aree dismesse individuate nel Piano delle Regole il PGT introduce un meccanismo compensativo attribuendo alle aree un indice pari a 0,15 mq/mq ad incremento all'indice di base ma non realizzabile in loco ma da ricollocare all'interno delle aree di concentrazione volumetriche previste dal PGT.

Tale politica determina potenzialmente una quota pari a **4.549<sup>4</sup>** mq di SLP da ricollocare.

- *Premialità*

In relazione agli specifici obiettivi di Piano, in particolare gli obiettivi di miglioramento e riqualificazione dei nuclei di antica formazione, sono individuate specifiche premialità e incentivi per innestare un processo di riqualificazione del patrimonio edilizio storico in coerenza agli obiettivi individuati nel Piano delle Regole e la configurazione morfotipologica. Il Piano delle Regole individua quindi alcune azioni che se attuate generano un diritto edificatorio ad incremento ai parametri previsti per la specifica zona urbanistica in cui insistono i fabbricati, parametrato sulla reale consistenza dell'immobile rigenerato. Tali diritti potranno essere in alcuni casi realizzati in loco o ricollocati all'interno delle aree di concentrazione esterne al nucleo di antica formazione previste nel PGT.

Nella Tabella sotto riportata sono riassunti le diverse tipologie di perequazione e compensazioni che generano SLP da ricollocare.

	SLP generata (mq)
Aree sottoposte a perequazione	22.661,51
Parco Agricolo	1.319
Aree dismesse	5.016
<b>TOTALE</b>	<b>28.996,51</b>

Tali volumetria dovranno essere ricollocate all'interno delle diverse aree di concentrazione previste dal PGT, in particolare:

- All'interno degli Ambiti di trasformazione residenziali (Rif. Documento di Piano) ATR3, ATR4, ATR5 e ATR6
- Negli ambiti di completamento residenziali (Rif. Piano delle Regole) ACR1 e ACR5

<sup>4</sup> Le Aree dismesse nel Piano delle Regole sono quantificati pari a 30.325 mq di Superficie Territoriale

- Ambiti interessati da interventi di completamento del tessuto urbano residenziale unitari e coordinati ICR

Di seguito sono riportate le quantificazioni delle aree di ricollocazione volumetrica.

<b>DIMENSIONAMENTO AREE DI ATTERRAGGIO DIRITTI VOLUMETRICI</b>			
	<b>Superficie terr. mq</b>	<b>Indice terr. derivato ltd mq/mq</b>	<b>Slp generata mq</b>
<b>Ambiti di trasformazione: destinazione residenziale - interventi con capacità edificatoria derivata</b>			
ATR 3	3.860,00	0,20	772,00
ATR 4	5.560,00	0,20	1.112,00
ATR 5	8.300,00	0,20	1.660,00
ATR 6	10.030,00	0,20	2.006,00
			<b>5.550,00</b>
<b>Ambiti di completamento: destinazione residenziale - interventi con capacità edificatoria derivata</b>			
ACR 1	2.890,00	0,20	578,00
ACR 5	3.550,00	0,20	710,00
			<b>1.288,00</b>
<b>Ambiti interessati da interventi di completamento del tessuto urbano residenziale unitari e coordinati ICR</b>			
ICR 1.1	2.850,00	0,20	570,00
ICR 1.2	5.600,00	0,20	1.120,00
ICR 1.3	2.600,00	0,20	520,00
ICR 1.4	2.900,00	0,20	580,00
ICR 1.5	3.820,00	0,20	764,00
ICR 1.6	3.875,00	0,20	775,00

ICR 1.7	3.600,00	0,20	720,00
ICR 1.8	5.510,00	0,20	1.102,00
ICR 1.9	2.550,00	0,20	510,00
ICR 1.10	2.500,00	0,20	500,00
ICR 1.11	4.300,00	0,20	860,00
ICR 1.12	4.200,00	0,20	840,00
ICR 1.13	6.420,00	0,20	1.284,00
ICR 1.14	2.500,00	0,20	500,00
ICR 1.15	4.840,00	0,20	968,00
ICR 1.16	4.570,00	0,20	914,00
ICR 1.17	3.400,00	0,20	680,00
ICR 1.18	4.680,00	0,20	936,00
ICR 1.19	4.265,00	0,20	853,00
ICR 1.20	6.740,00	0,20	1.348,00
ICR 1.21	3.050,00	0,20	610,00
			<b>16.954,00</b>
ICR 2.1	1.150,00	0,20	230,00
ICR 2.2	1.310,00	0,20	262,00
ICR 2.3	1.300,00	0,20	260,00
ICR 2.4	1.500,00	0,20	300,00
ICR 2.5	2.070,00	0,20	414,00
ICR 2.6	3.220,00	0,20	644,00
			<b>2.110,00</b>
<b>TOTALE mq</b>			<b>25.902,00</b>

Come si evince dalle tabelle riassuntive sopra riportate, allo stato di fatto è presente una leggera discrasia tra la volumetria teorica generata e la possibile ricollocazione all'interno delle aree previste dal PGT e riportate all'interno dell'elaborato DP C 2.3 "Aree di perequazione". Tale quota sebbene trascurabile rispetto alle quantificazioni complessive ed agli effetti della reale attuazione degli interventi, sarà oggetto di ulteriori approfondimenti al fine di limitare tale presenza nella versione definitiva degli elaborati e garantire il perfetto equilibrio delle previsioni volumetriche dei meccanismi perequativi.