COMUNE DI

SAMARATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DEI SERVIZI

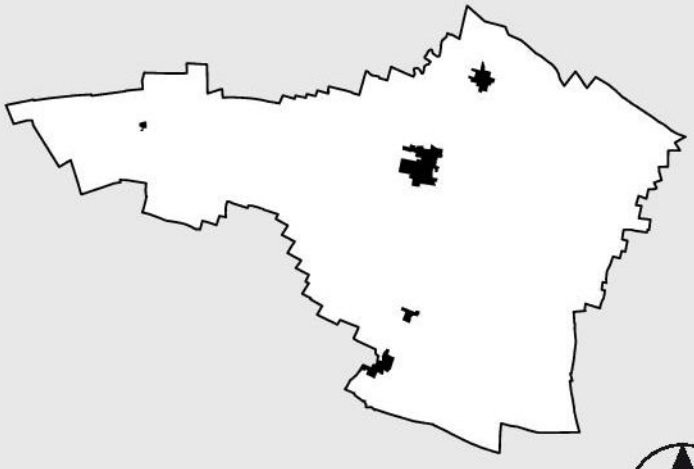
Tecnici incaricati della redazione P.G.T:
Arch. Giuseppe Barra
Arch. Massimo Giuliani
Pian. Alessandro Molinari

Responsabile del procedimento:
Arch. Angelo Romeo

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

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

Approvato Delibera C.C. n°14 del 28/05/2014



Relazione

DATA: SETTEMBRE 2014

AGGIORNAMENTO
...../...../.....

TAVOLA :

PS 8

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
3.4. Rete ecologica comunale 31
4. Le quantificazioni del Piano 32
5. Perequazione, compensazione e premialità 36
6. Il piano finanziario delle acquisizioni: sostenibilità dei costi e della gestione 41

SCHEDE DEI SERVIZI STRATEGICI PREVISTI 45

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"[1]

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*".[2]

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.

[1] Art. 9 L.R. 12/2005
[2] 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 **624.436** mq corrisponde uno standard di **38,62 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 (292.260+ 75.616= 367.876) , lo standard scende a **22,75 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	55.821	0	67.603
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	114.595	74.694	0	39.901
SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI	25.426	8.058	0	17.368
SERVIZI EDUCATIVI	28.567	0	28.567	0
SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO	7.313	0	7.313	0
VERDE PUBBLICO	145.251	38.087	0	107.164
AREE CIMITERIALI	46.382	43.517	0	2.865
TOTALE ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA	**627.414**	**284.871**	**74.037**	**268.506**

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

Dalla lettura dei dati sopra riportati, emerge che le previsione di servizi del PRG sono stato attuate circa il 57 % del totale. Si evidenzia che rispetto alle singole categorie di servizi, l'attuazione delle aree a verdi previsti è stata attuato solo per il 25,7 % del totale.

POPOLAZIONE 31 Dicembre 2011	**16.168**	**mq/ab**
totale standard esistenti e previsti	**627.414**	**38,81**
totale standard esistenti pubblici o privati di uso pubblico	**358.908**	**22,20**

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:

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
TOTALE SERVIZI NON RESIDENZIALI	**66.522**	**24.180**	**0**	**43.175**

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.

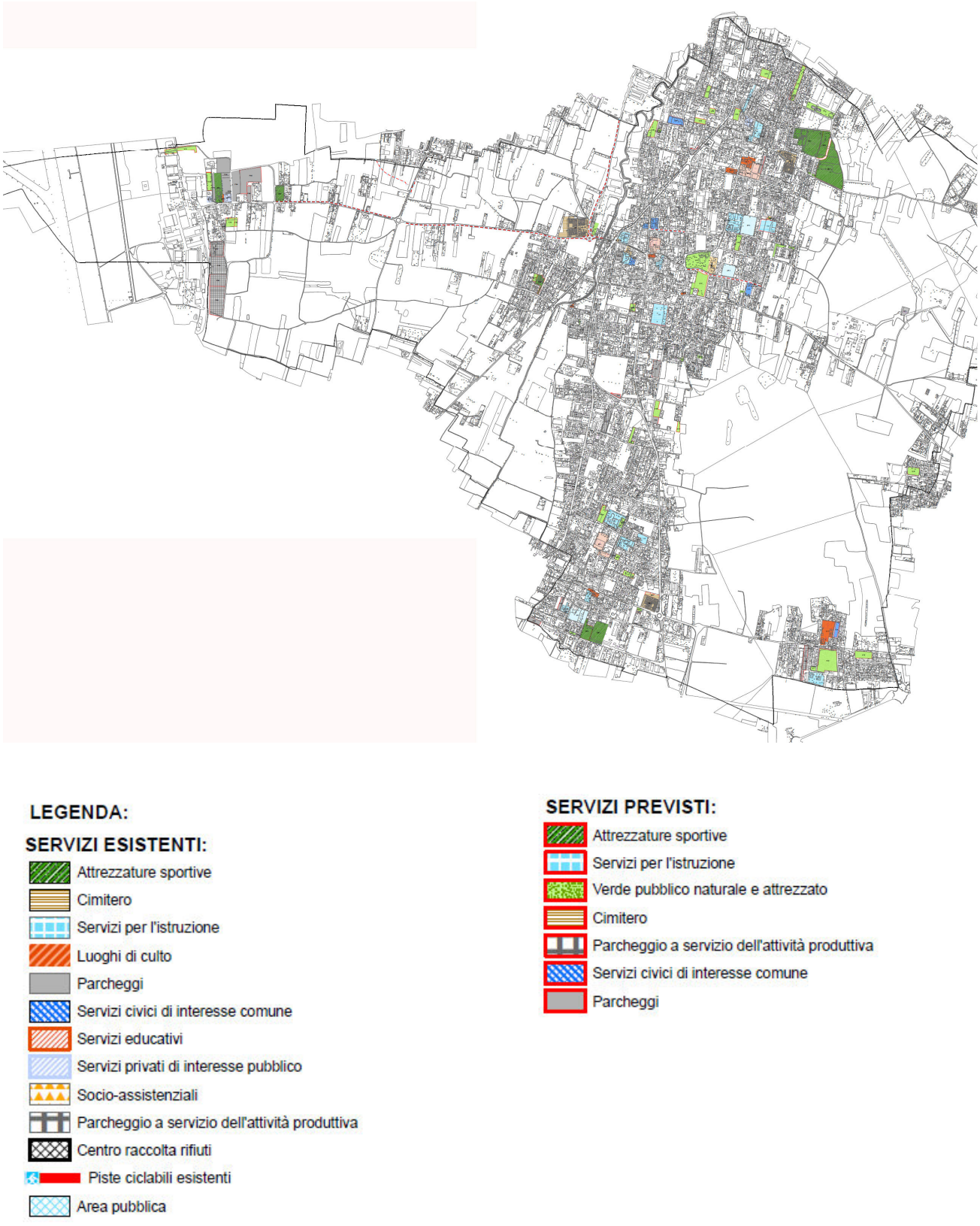


Figura 4 Localizzazione delle Aree a Servizi esistenti e previste

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 Montevecchi, 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 Montevecchi 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 Agusta", 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 Montevecchio**
  Via V Giornate, 12
  - Settore Cultura e Sport
  - Area Polizia Locale e Protezione Civile

- **Ufficio Comunali (ex sala polifunzionale)**
  Largo delle Donne della Resisitenza 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 pozioni 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. Trintà**
  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 segnale 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; 3 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 55.821 mq.

Aree a parcheggio

Il Comune si 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

Associazione Nazionale Alpini Gruppo San Macario
Via Padre Daniele, 27 San Macario
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.GE.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

Centro Sociale Dottor Ollearo
Via Dante Alighieri, 31 Samarate

Comitato di Cascina Costa
Via Cascina Costa, 32 Samarate

Fondazione Lidia Paiusco 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.GE.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

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

Pro Loco Samarate
Via San Bernando, 36 Samarate
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

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 alcune linea ferroviaria. Il trasposto 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.)

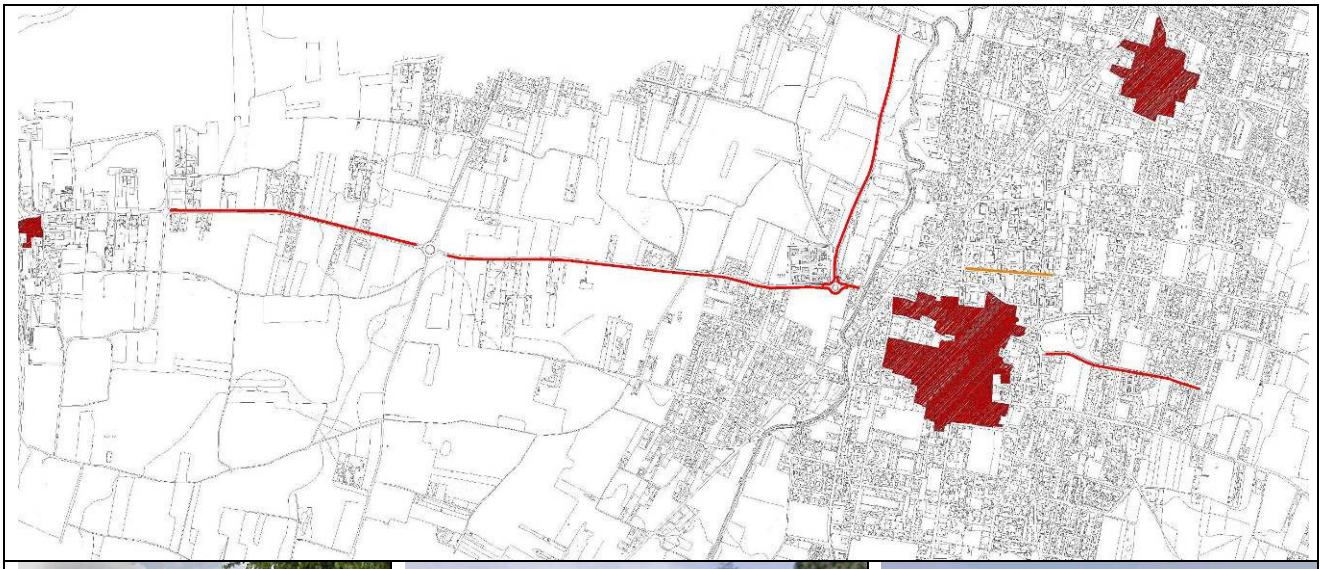
- Linea Lonate Pozzolo- Ferno - Samarate - Busto Arsizio (concessione S.I.T.E.)

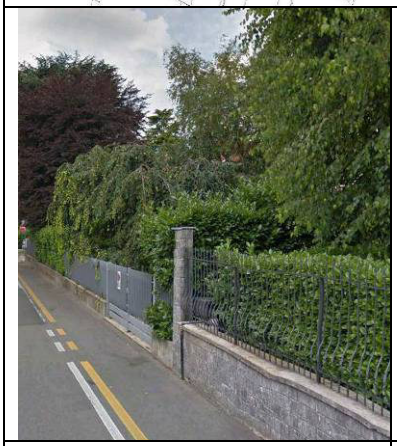
- Linea Milano - Cascina Costa - Vizzola Ticino (concessione S.A.C.O.)

A supporto del trasporto extraubano 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 Agusta 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.





La pista ciclabile di via Libertà

La pista ciclabile di via Lazzaretto

Il percorso ciclabile di via Augusta

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 consolidata, 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 i 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 dei nucleo storico si localizzano gli edifici di carattere rappresentativo quali municipio e i luoghi di culto di matrice storica, mentre ai margine 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

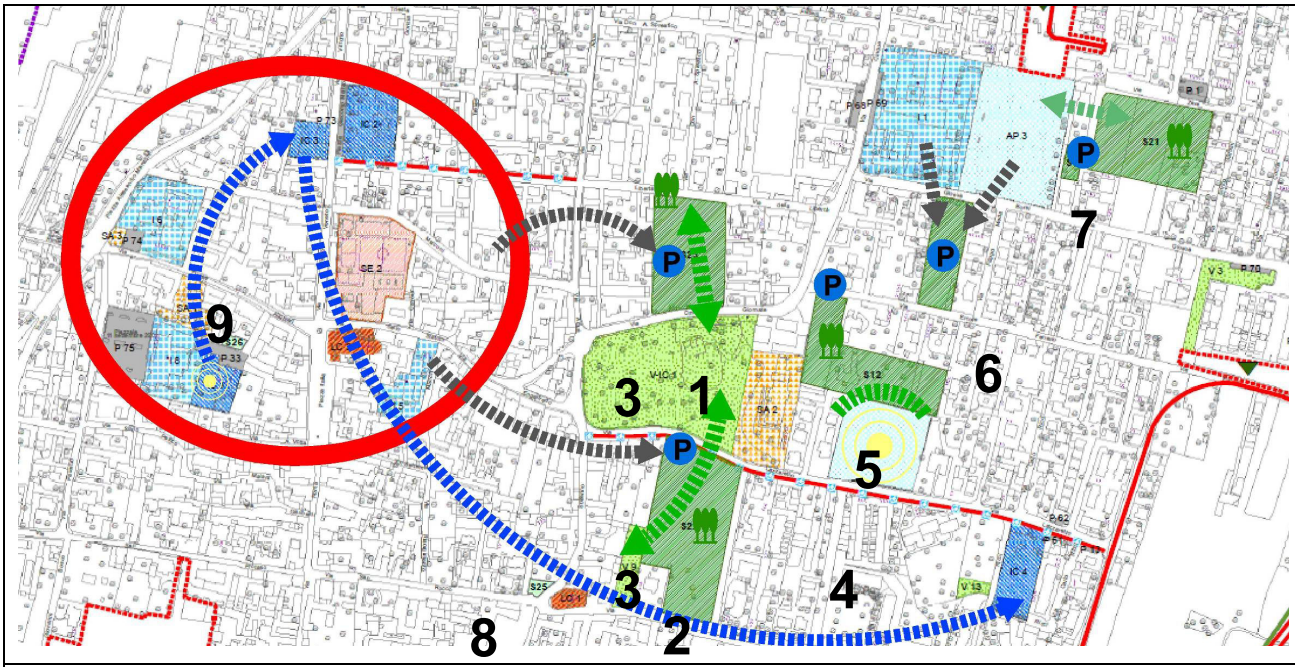
contesto, direttamente connesso ai giardini pubblici esistenti (Parco Montevecchio) e di progetto nonché al nucleo centrale della città pubblica di Samarate.
L'area AP2 rappresenta l'opportunità per l'attivazione di un servizio assistenziale per i minori provenienti da ambienti familiari problematici, 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'edifico 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 Montevecchio. Il Parco storico diventa cosi 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 assistenziale per minori disagiati, 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 connessione area verde.
8. Trasferimento della Caserma dei Carabinieri.
9. Ricollocazione dell'ufficio tecnico comunale
10. Rifunzionalizzazione 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.

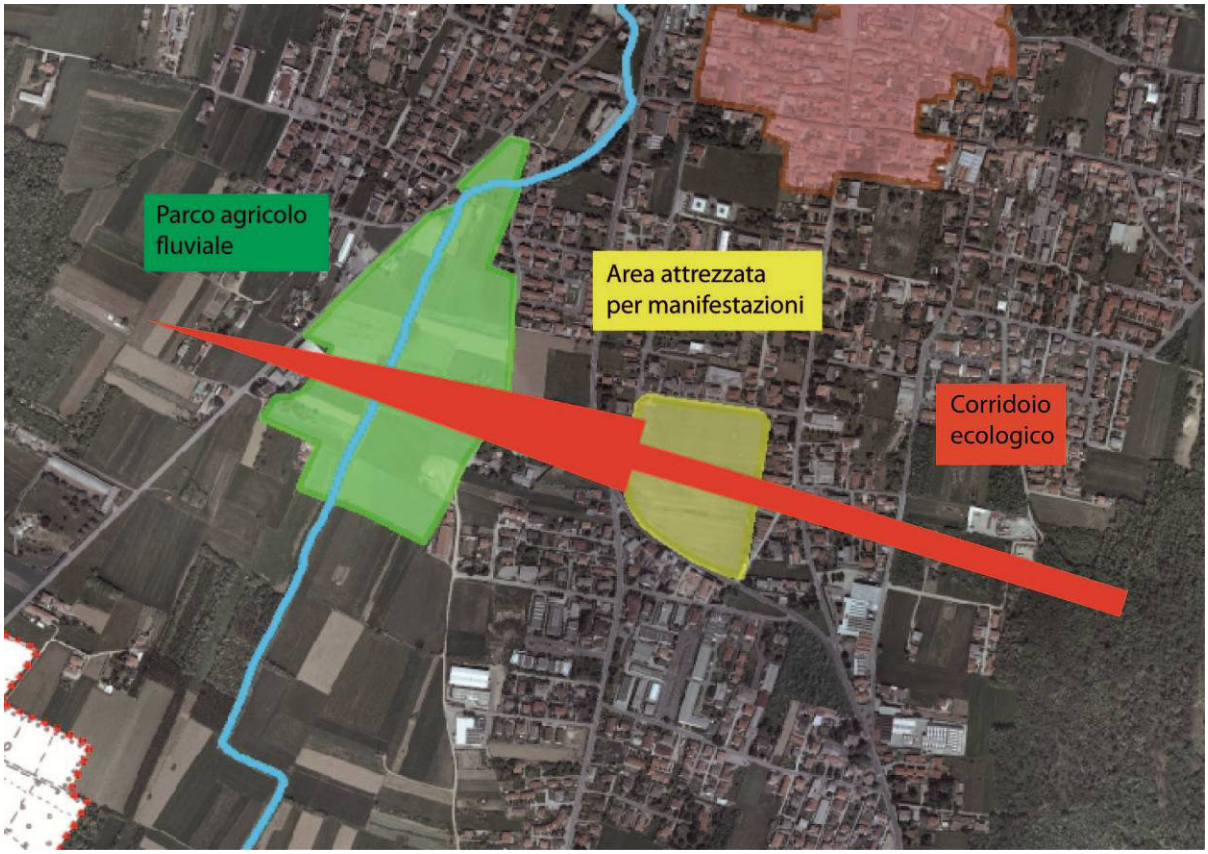
1. Ampliamento plesso "Padre Daniele da Samarate"
2. Potenziamento Polo sportivo
3. Inserimento di nuovo servizio socio-assistenziale, in alternativa di una nuova polarità di valore attrattivo
4. Potenziamento aree di sosta per il campo sportivo
5. Ampliamento del Cimitero di San Macario
6. Formazione 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 incrementale 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 ssitema 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 inedificata 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 ciclopedonali 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.
L'elaborato PS 4.1 e PS 4.2 riportano esclusivamente i tracciati principali della rete, a cui si innestano altri possibili percorsi, in particolare si segnala l'opportunità di realizzare un percorso protetto in corrispondenza di via Cascina Tangitt di collegamento tra Verghera e Busto Arsizio che interessa un ambito di elevato valore ambientale. La definizione dell'esatto tracciato ubicazione nonché le principali caratteristiche saranno definite in sede di progettazione definitiva.

3.4. Rete ecologica comunale

Il Piano dei Servizi, oltre alla definizione dei nuovi servizi comunali, individua le strategie di valorizzazione del sistema ambientale, considerato un bene della collettività e che influenza il benessere dei cittadini. In particolare all'interno dell'elaborato PS 6 sono individuate le strategie di valorizzazione dei sistemi ambientale e le modalità di costruzione della rete ecologica comunale che integra le prescrizioni sovrordinati (PTR,

PTCP e Parco Lombardo della Valle del Ticino) della rete ecologica e definisce a scala maggiore le ricadute sul territorio comunale.

Gli elementi e ambiti appartenenti al sistema della rete ecologica comunale sono di tipo areale (gli ambiti), di tipo connettivo (i corridoi) e di tipo puntuale (piccole aree e singoli elementi), e sono così suddivisi:

a. Ambiti di primo e secondo livello della RER e della REP
b. Aree del sistema agricolo e ambientale con valore ecologico: Zone di interesse agro-forestale del Parco del Ticino
c. Corsi d'acqua e aree di rispetto
d. Boschi e aree alberate
e. Aree verdi attrezzate e per il Parco agricolo fluviale
f. Aree a verde e per servizi in genere
g. Corridoi ecologici di valenza sovra locale di interesse del Parco del Ticino
h. Corridoi ecologici locali da realizzare
i. Connessioni urbane da riqualificare dal punto di vista ecologico
j. Varchi da mantenere e/o deframmentare e varchi di progetto

All'interno delle norme del Piano dei Servizi sono indicate le specifiche prescrizioni di tipo ambientale e di salvaguardia al fine di realizzare una rete continua tra le maggiori emergenze di valore ambientali a scala urbana e direttamente connessa con il sistema della rete territoriale.

4. Le quantificazioni del Piano

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

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

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

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

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

Figura 6: Sintesi dei processi di trasformazione in corso di realizzazione

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

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

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

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

ID	Tipologia	Supeficie Territoriale (mq)
S1	Servizi previsti	652
S2	Servizi previsti	804
S3	Servizi previsti	5.950
S4	Area cimiteriale	5.820
S5	Museo Agusta	5.966
S6	Servizi previsti	1.884

S7	Servizi previsti	548
S8	Servizi previsti	2.833
S9	Servizi previsti	2.813
S10	Servizi previsti	19.667
S11	Servizi previsti	2.415
S12	Servizi previsti	7.734
S13	Servizi previsti	2.483
S14	Servizi previsti	12.517
S15	Servizi previsti	6.257
S16	Servizi previsti	5.745
S17	Servizi previsti	4.642
S18	Servizi previsti	3.708
S19	Servizi previsti	5.219
S20	Servizi previsti	5.651
S21	Servizi previsti	8.729
S22	Servizi previsti	11.815
S23	Servizi previsti	7.753
AP1	Servizi previsti	10.453
AP2	Servizi previsti	6.915
AP3	Servizi previsti	11.946
VP2	Aree per manifestazioni	15.261
VS1	Attrezzature sportive	13.351
TOTALE		**189.531**

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

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

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

- *Ambiti di trasformazione residenziale ATR:*

  Aree a standard previste: **10.388** mq
  SLP residenziale massima prevista: **27.438** mq

- *-Ambiti di completamento residenziali ACR:*

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

- *Aree dismesse AR:*

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

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

SLP residenziale massima prevista: **28.931** mq

- *Ambiti soggetto a intervento edilizio diretto*

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

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

- *Calcolo della capacità insediativa complessiva*

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

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

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

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 previsti e per favorire la costruzionerealizzazione del progetto di città pubblica delineata nel Piano.
In particolare sono previsti differenti meccanismi premiali e perequativi allo scopo di favorire i processo di acquisizione delle aree strategiche per il riordino dei sistema dei servizi e per favorire 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 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 evidenziate le diverse aree dotate di diritti volumetrici con le relative le quantificazioni.

ID	Tipologia	Supeficie Territoriale (mq)	Indice Itd (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	0,2	562,60
S10	Servizi previsti	19.667	0,15	2.950,05
S11	Servizi previsti	2.415	0,15	362,25
S12	Servizi previsti	7.734	0,15	1.160,10
S13	Servizi previsti	2.483	0,15	372,45
S14	Servizi previsti	12.517	0,15	1.877,55
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	3.708	0,15	556,20
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	Servizi previsti	2.834	0,15	425,10
AP1	Servizi previsti	10.453	0,15	1.567,95
AP2	Servizi previsti	6.915	0,15	1.037,25
AP3	Servizi previsti	11.946	0,15	1.791,90
VP2	Aree per manifestazioni	15.261	0,1	1.526,10
VS1	Attrezzature sportive	13.351	0,1	1.335,10
TOTALE		**186.399**		**26.669,90**

- *Compensazione.*

All'interno dell'area adibita a Parco Agricolo (VP1) individuata nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, è prevista una quota compensativa per la costruzione e gestione dei servizi per la fruizione del Parco attraverso un bonus massimo complessivo pari a **4.664** mq di SLP ricollocabile.

Per queste aree non si prevede l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale ma la possibilità di utilizzo da parte dei cittadini.

Le modalità attuative, l'esatta localizzazione degli ambiti per servizi a supporto dell'attività agricola e quantificazione dei bonus volumetrici saranno definiti nel Piano di Inquadramento che l'Amministrazione Comunale si impegna a redigere entro 12 mesi dall'entrata in vigore del Piano. Sono fatti salvi i valori massimali previsti nella specifica scheda allegata alla relazione del Piano dei Servizi,.

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. Tale volumetria non è realizzabile in loco ma da ricollocare all'interno delle aree di concentrazione volumetriche previste dal PGT.
L'attuazione di questa politica determina potenzialmente una quota pari a **5.016**[3] 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 promuovere un processo di riqualificazione del patrimonio edilizio storico in coerenza agli obiettivi individuati nel Piano delle Regole . Il Piano delle Regole individua quindi una serie di interventi di riqualificazione che, se realizzarti, 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	26.670
Parco Agricolo	4.664
Aree dismesse	5.016
TOTALE	36.351

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

[3] Le Aree dismesse nel Piano delle Regole sono quantificati pari a 33.440 mq di Superficie Territoriale

- 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, ACR5 e ACR14
- 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.

DIMENSIONAMENTO AREE DI ATTERRAGGIO DIRITTI VOLUMETRICI			
	Superficie terr. mq	**Indice terr. derivato Itd mq/mq**	**Slp generata mq**
Ambiti di trasformazione: destinazione residenziale - interventi con capacità edificatoria derivata			
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
			5.550,00
Ambiti di completamento: destinazione residenziale - interventi con capacità edificatoria derivata			
ACR 1	2.073,00	0,20	414,60
ACR 5	3.550,00	0,20	710,00
ACR 14	3.520,00	0,20	704,00
			1.828,60
Ambiti interessati da interventi di completamento del tessuto urbano residenziale unitari e coordinarti ICR			
ICR 1.1	2.810,00	0,20	562,00
ICR 1.2	5.480,00	0,20	1.096,00
ICR 1.3	2.510,00	0,20	502,00
ICR 1.4	2.870,00	0,20	574,00
ICR 1.5	3.730,00	0,20	746,00
ICR 1.6	3.860,00	0,20	772,00
ICR 1.7	3.600,00	0,20	720,00
ICR 1.8	5.400,00	0,20	1.080,00
ICR 1.9	2.550,00	0,20	510,00
ICR 1.10	2.350,00	0,20	470,00
ICR 1.11	4.255,00	0,20	851,00

ICR 1 12	4.200,00	0,20	840,00
ICR 1 13	5.180,00	0,20	1.036,00
ICR 1.14	2.000,00	0,20	400,00
ICR 1.15	4.840,00	0,20	968,00
ICR 1.16	4.670,00	0,20	934,00
ICR 1 17	3.400,00	0,20	680,00
ICR 1.18	4.680,00	0,20	936,00
ICR 1.19	4.050,00	0,20	810,00
ICR 1.20	6.680,00	0,20	1.336,00
ICR 1.21	3.000,00	0,20	600,00
ICR 1.22	545,00	0,20	109,00
			16.532,00
ICR 2.1	1.150,00	0,20	230,00
ICR 2.2	1.300,00	0,20	260,00
ICR 2.3	1.300,00	0,20	260,00
ICR 2.4	1.500,00	0,20	300,00
ICR 2.5	2.060,00	0,20	412,00
ICR 2.6	3.200,00	0,20	640,00
			2.102,00
TOTALE mq			**26.012,60**

Le quantificazioni sopra riportate sono indicative, infatti le norme del Documento di Piano prevedono una flessibilità pari al 10% della quota di SLP da ricollocare all'interno delle diverse aree di concentrazione per evitare la parcellizzazione degli ambiti a servizi con diritti volumetrici, tale possibilità quindi implica un ipotetico incremento della capacità di ricollocazione dei diritti volumetrici superiore a quanto previsto nelle tabelle sopra riportate. Inoltre è prevista la possibilità di ridefinizione dei Piani già approvati che comporta un incremento di aree a standard dovute che verranno monetizzate. Tali proventi, non essendo previste aree a servizi soggette ad esproprio, verranno utilizzate dall'Amministrazione Comunale per acquisire porzioni delle aree a servizi e i relativi diritti volumetrici, determinando di fatto una diminuzione sul libero mercato di volumetria da ricollocare all'interno delle aree di concentrazioni previste.

Si deve considerare inoltre che circa 4.000 mq di SLP ricollocabile sono di proprietà pubblica e quindi da immettere sul mercato dei diritti volumetrici come incentivo alle trasformazioni e possono essere calibrati rispetto alle specifiche esigenze del mercato, e che in forza di quanto previsto dalle normative del Piano dei Servizi, l'Amministrazione Comunale può in caso di comprovata necessità mettere a disposizione le proprie aree libere che non partecipano alla dotazione di servizi ai cittadini per promuovere azioni di ricollocamento e incentivare il raggiungimento degli obiettivi di Piano.

Pertanto le differenze tra quantità volumetriche potenzialmente generate e quantità volumetriche localizzabili negli ambiti di trasformazione non determinano problemi attuativi ne limitazioni ai soggetti attuatori in quanto l'impianto normativo consente di garantire un sostanziale equilibrio operativo tra le volumetrie generate e ambiti di ricollocazione.

6. Il piano finanziario delle acquisizioni: sostenibilità dei costi e della gestione

Le scelte strategiche del Documento di Piano sono calibrate in relazione alla reale sostenibilità degli interventi e la loro fattibilità, considerate come obiettivo primario del PGT in quanto le previsioni di aree a servizi introdotte nel PRG previgente a causa della mancanza di sufficiente potere d'acquisto dell'Amministrazione, sono state attuate in minima parte, e per lo più localizzate all'interno dei diversi Piani Esecutivi attuati.
L'introduzione del meccanismo perequativo è quindi negli obiettivi del Piano lo strumento ritenuto più efficace per l'acquisizione delle aree a standard, direttamente legato alle evoluzioni insediative della città, distribuendo gli oneri e i benefici della costruzione della città pubblica in modo equo tra i cittadini.
Tale politica quindi consente all'Amministrazione Comunale di acquisire le aree strategiche per i servizi, individuati nel Piano dei Servizi, senza ricorrere ad esproprio e con senza oneri aggiuntivi. inoltre l'acquisizione delle nuove aree è direttamente legato all'attuazione delle singole nuove previsione, che tramite i diversi oneri previsti, generano parte delle risorse necessarie per la costruzione del servizio alla città.
Di seguito sono riportati gli apporti in termini di oneri primari, secondari e costi di costruzione, in cui l'amministrazione può individuare le risorse per l'attuazione dei diversi progetti dei servizi sulle aree che vengono annesse al patrimonio pubblico tramite il meccanismo perequativo, quindi acquisizioni non onerose per l'A.C. La quantificazione è indicativa ed è stata calcolata sulla base del valore degli oneri vigente nel Comune di Samarate alla data di adozione del PGT.

Area	ST (mq)	IT massimo mq/mq	SLP residenziale massima mq.	Volume residenz. Massimo (Mc)	Costo opere SLP*387,48€	Contributo costo costruzione C.O./6%	Totale oneri urbanizz. Primaria €. (5,41€/mq)	Totale oneri urbanizz. Secondaria €. (4,86€/mq)
AR1	11.580	0,45	5.211	15.633	2.019.158,28	121.149	84.575	75.976
AR2	9.120	0,45	4.104	12.312	1.590.217,92	95.413	66.608	59.836
AR3	6.190	0,45	2.786	8.357	1.079.325,54	64.760	45.209	40.613
AR4	6.550	0,45	2.948	8.843	1.142.097,30	68.526	47.838	42.975
ACR1	2.073	0,35	726	2.177	281.136,11	16.868	11.776	10.579
ACR2	6.400	0,15	960	2.880	371.980,80	22.319	15.581	13.997
ACR3	13.250	0,15	3.850	11.550	1.491.798,00	89.508	62.486	56.133
ACR4	13.950	0,15	8.400	25.200	3.254.832,00	195.290	136.332	122.472
ACR5	3.550	0,35	1.861	5.583	721.100,28	43.266	30.204	27.133
ACR6	15.685	0,15	2.353	7.058	911.643,57	54.699	38.185	34.303
ACR7	7.860	0,15	1.179	3.537	456.838,92	27.410	19.135	17.190
ACR8	3.250	0,15	488	1.463	188.896,50	11.334	7.912	7.108
ACR9	11.465	0,15	1.720	5.159	666.368,73	39.982	27.912	25.074
ACR10	9.565	0,15	1.435	4.304	555.936,93	33.356	23.286	20.919
ACR11	5.760	0,15	864	2.592	334.782,72	20.087	14.023	12.597
ACR12	5.960	0,30	1.788	5.364	692.814,24	41.569	29.019	26.069
ACR13	23.610	0,10	2.361	7.083	914.840,28	54.890	38.319	34.423
ACR14	3.520	0,15	528	1.584	204.589,44	12.275	8.569	7.698
ICR1.1	2.810	0,35	984	2.951	381.086,58	22.865	15.962	14.339
ICR1.2	5.480	0,35	1.918	5.754	743.186,64	44.591	31.129	27.964
ICR1.3	2.510	0,35	879	2.636	340.401,18	20.424	14.258	12.809
ICR1.4	2.870	0,35	1.005	3.014	389.223,66	23.353	16.303	14.646
ICR1.5	3.730	0,35	1.306	3.917	505.855,14	30.351	21.188	19.034
ICR1.6	3.860	0,35	1.351	4.053	523.485,48	31.409	21.927	19.698
ICR1.7	3.600	0,35	1.260	3.780	488.224,80	29.293	20.450	18.371
ICR1.8	5.400	0,35	1.890	5.670	732.337,20	43.940	30.675	27.556
ICR1.9	2.550	0,35	893	2.678	345.825,90	20.750	14.485	13.013
ICR1.10	2.350	0,35	823	2.468	318.702,30	19.122	13.349	11.992
ICR1.11	4.255	0,35	1.489	4.468	577.054,59	34.623	24.171	21.713
ICR1.12	4.200	0,35	1.470	4.410	569.595,60	34.176	23.858	21.433
ICR1.13	5.180	0,35	1.813	5.439	702.501,24	42.150	29.425	26.434
ICR1.14	2.000	0,35	700	2.100	271.236,00	16.274	11.361	10.206
ICR1.15	4.840	0,35	1.694	5.082	656.391,12	39.383	27.494	24.699
ICR1.16	4.670	0,35	1.635	4.904	633.336,06	38.000	26.528	23.831
ICR1.17	3.400	0,35	1.190	3.570	461.101,20	27.666	19.314	17.350
ICR1.18	4.680	0,35	1.638	4.914	634.692,24	38.082	26.585	23.882
ICR1.19	4.050	0,35	1.418	4.253	549.252,90	32.955	23.006	20.667
ICR1.20	6.680	0,35	2.338	7.014	905.928,24	54.356	37.946	34.088
ICR1.21	3.000	0,35	1.050	3.150	406.854,00	24.411	17.042	15.309
ICR1.22	545	0,35	191	572	73.911,81	4.435	3.096	2.781
TOTALE:						**1.685.312**	**1.176.518**	**1.056.909**

Figura 7: Apporto delle nuove aree ti trasformazione residenziali entro il tessuto consolidato assoggettate a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato

Area	ST (mq)	IT massimo mq/mq	SLP residenziale massima mq.	Volume residenz. Massimo (Mc)	Costo opere SLP*387,48€	Contributo costo costruzione C.O./6%	Totale oneri urbanizz. Primaria €. (10,81€/mq)	Totale oneri urbanizz. Secondaria €. (9.72€/mq)
ATR1.1	18.165	0,10	1.817	5.450	703.857,42	42.231	58.909	52.969
ATR1.2	11.140	0,10	1.114	3.342	431.652,72	25.899	36.127	32.484
ATR1.3	4.800	0,10	480	1.440	185.990,40	11.159	15.566	13.997
ATR1.4	9.520	0,10	952	2.856	368.880,96	22.133	30.873	27.760
ATR1.5	2.620	0,10	262	786	101.519,76	6.091	8.497	7.640
ATR2	16.380	0,30	4.914	14.742	1.904.076,72	114.245	159.361	143.292
ATR3	3.860	0,15	579	1.737	224.350,92	13.461	18.777	16.884
ATR4	5.560	0,15	834	2.502	323.158,32	19.389	27.047	24.319
ATR5	8.300	0,15	1.245	3.735	482.412,60	28.945	40.375	36.304
ATR6	10.030	0,15	1.505	4.514	582.963,66	34.978	48.791	43.871
ATR7.1	14.650	0,30	4.395	13.185	1.702.974,60	102.178	142.530	128.158
ATR7.2	12.640	0,30	3.792	11.376	1.469.324,16	88.159	122.975	110.575
TOTALE:						**508.870**	**709.828**	**638.254**

Figura 8: Apporto delle nuove aree ti trasformazione residenziali esterne al tessuto consolidato.

Area	ST (mq)	IT mq/mq	Volume terziaria mc.	SLP terziaria.	Costo opere SLP*387,48€	Contributo costo costruzione C.O./6%	Totale oneri urbanizz. Primaria €. (59,67€/mq)	Totale oneri urbanizz. Secondaria €. (13,56€/mq)
ACPR1	11.840	0,25	8.880	2.960	1.146.940,80	68.816	176.860	128.790
ACC1	10.620	0,25	7.965	2.655	1.028.759,40	61.726	158.636	115.519
TOTALE:						**68.816**	**335.496**	**244.309**

Figura 9: Apporto delle nuove aree ti trasformazione terziarie, ricettive, direzionali e commerciali

Area	ST (mq)	IT mq/mq	SLP produttiva.	Totale oneri urbanizz. Primaria €. (15.65€/mq)	Totale oneri urbanizz. Secondaria €. (13.56€/mq)
ATP1	9.300	0,50	4.650	72.773	63.054
ATP2	19.715	0,50	9.858	154.270	133.668
ATP3	11.750	0,50	5.875	91.944	79.665
ATP4	32.130	0,50	16.065	251.417	217.841
ATP5	15.540	0,50	7.770	121.601	105.361
ATP6	28.655	0,50	14.328	224.225	194.281
ATP7	20.064	0,50	10.032	157.001	136.034
TOTALE				**1.073.230**	**929.904**

Figura 10: Apporto delle nuove aree ti trasformazione produttive

Totale Oneri di urbanizzazione primaria €	Totale Oneri di urbanizzazione secondaria €	Totale contributo costo di costruzione €
3.295.072	**2.869.375**	**2.262.999**

Figura 11: Tabella riassuntiva dei contribuiti delle trasformazioni previste dal Documento di Piano.

Alla luce delle diverse trasformazioni, si può affermare che l'attuazione integrale delle previsioni introdotte dal Documento di Piano determina quindi una disponibilità di circa 8.427.000 € a disposizione dell'Amministrazione Comunale in cui quota parte sono destinati alla costruzione e gestione dei servizi previsti.

SCHEDE DEI SERVIZI STRATEGICI PREVISTI

AP1 Servizi di progetto Servizi socio-sanitari

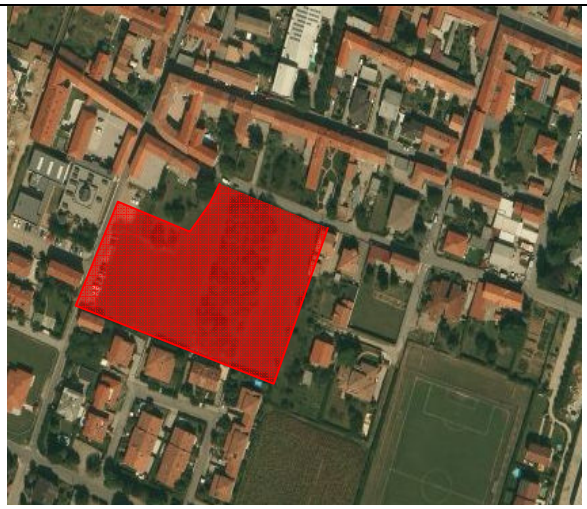
localizzazione:

Via Giovanni Pascoli/ via Gelada

Destinazione d'uso principale:

SERVIZI SOCIO SANITARI ASSISTENZIALI PRIORITARIAMENTE PER ANZIANI O ATTIVITA' SIMILARI

inquadramento territoriale:



regime di proprietà:

pubblica

area complessiva:

10.453 mq

Indice fondiario minimo

0,5 mq/mq

Indice fondiario massimo

0,6 mq/mq

Numero piani fuori terra max:

3

Rapporto di copertura max:

40% *(da meglio definirsi in fase progettuale)*

Descrizione dell'intervento e prescrizioni prestazionali:

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

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

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

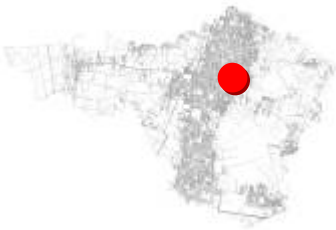
L'attuazione degli interventi potrà essere promossa sia da soggetti pubblici che privati, anche a seguito di cessione della proprietà dell'area. L'attuazione sarà sempre subordinata ad una convenzione pubblico-privata.

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

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

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

AP2 Servizi di progetto
Servizi socio-sanitari



localizzazione:

Via Lazzaretto

Destinazione d'uso principale:

SERVIZI ASSISTENZIALI PER MINORI DISAGIATI/FRAGILI E SERVIZI ASSISTENZIALI PER DISABILI

inquadramento territoriale:

regime di proprietà:

pubblica

area complessiva:

6.915 mq

Indice fondiario minimo

0,5 mq/mq

Indice fondiario massimo

0,6 mq/mq

Numero piani fuori terra max:

2

Rapporto di copertura max:

40% *(da meglio definirsi in fase progettuale)*

Descrizione dell'intervento e prescrizioni prestazionali:

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

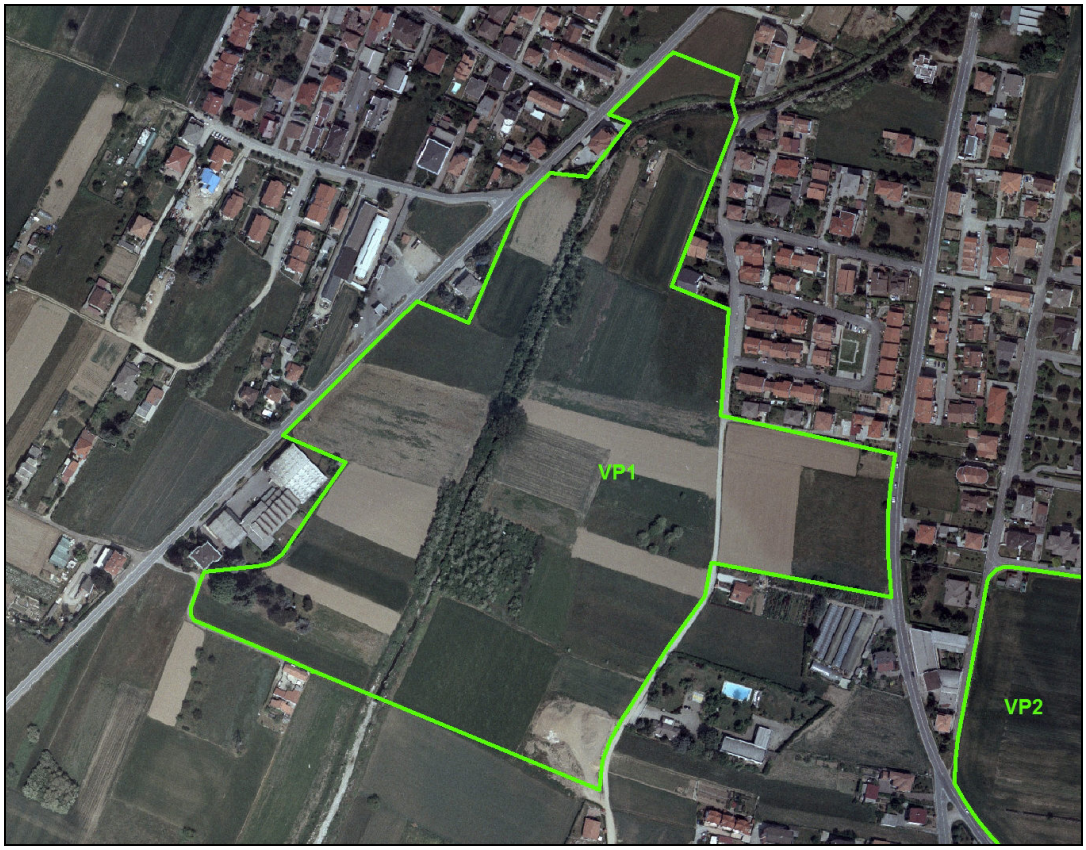
- ai minori disagiati provenienti da ambienti familiari complessi, come ad esempio Comunità protetta ad alta assistenza o residenza minori o similari;
- ad adulti disabili fisici e psichici come ad esempio residenza assistenziale per disabili.

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

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

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

Area attrezzata di fruizione Parco agricolo fluviale VP1



PARTE PRIMA:
Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale
L'Ambito, destinato ad ospitare percorsi e aree attrezzate per una fruizione ricreativa all'aperto, interessa la porzione di aree agricole, a forma di cuneo, che si inserisce nel contesto urbano tra la ss 341 e la via Verdi, che si attestano lungo il corso del torrente Arno.
L'area di intervento si inserisce pertanto in un nodo di valenza agricola e naturale e rappresenta un particolare punto di penetrazione delle aree naturali in ambito urbano. L'area presenta alcuni aspetti di attenzione rispetto alle condizioni idrogeologiche in quanto interessata dal corso fluviale, nel punto in cui esce dal contesto urbano e si inserisce nell'ampia fascia agricola tra Samarate e Ferno.
Nell'intorno si trovano aree edificate di natura prevalentemente residenziale poste lungo le due principali direttrici viarie.
L'area, di natura agricola è compresa nella Zona I.C. (Zona di iniziativa comunale) del Parco del Ticino, e non presenta particolari elementi di valore naturalistico-ambientale ad esclusione del torrente e della vegetazione ce ne connota le sponde.

Dati di superficie
Superficie totale dell'Ambito: 131.600 mq
Superficie territoriale destinata ad attrezzature/servizi: 39.480 mq. (30% della Sup)
Superficie a Servizi in cessione

Dati di superficie
Superficie complessiva Ambito VP 1: 131.600 mq

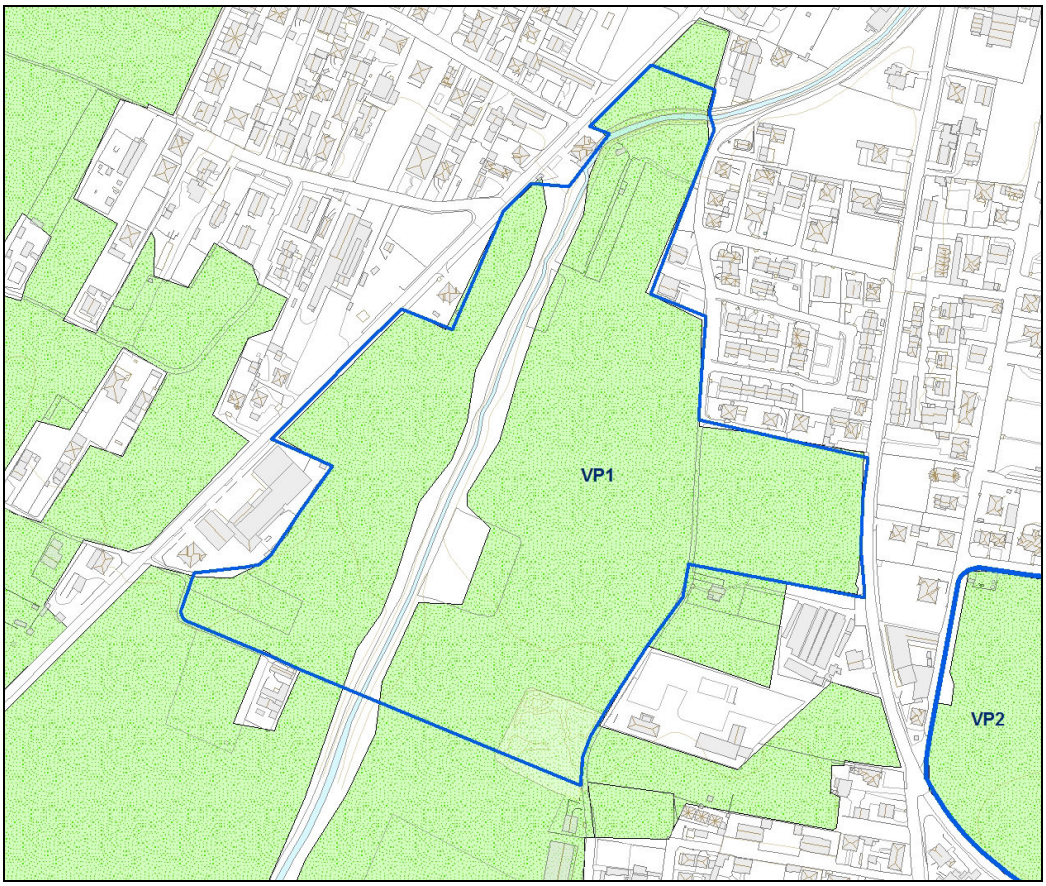
L'area risulta attualmente così connotata:

- Superfici a prato con il fiume Arnetta e relative macchie boscate spondali 131.600 mq

Pianificazione sovra comunale
Le aree ricadono interamente nella zona IC di Iniziativa comunale del PTC del Parco del Ticino.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati
L'ambito risulta interamente inserito negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe F (fertile),

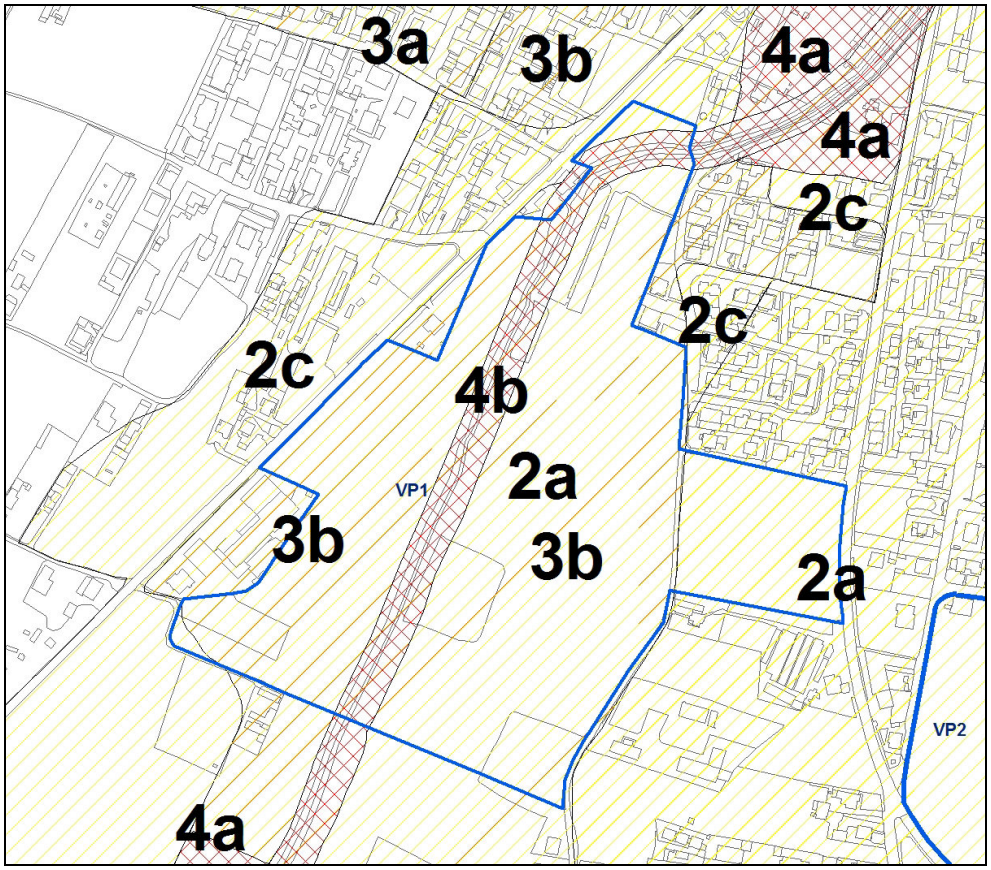
Area fluviale e fascia di rispetto dell'asta fluviale del fiume Arnetta e delle relative sponde ed aree boscate.



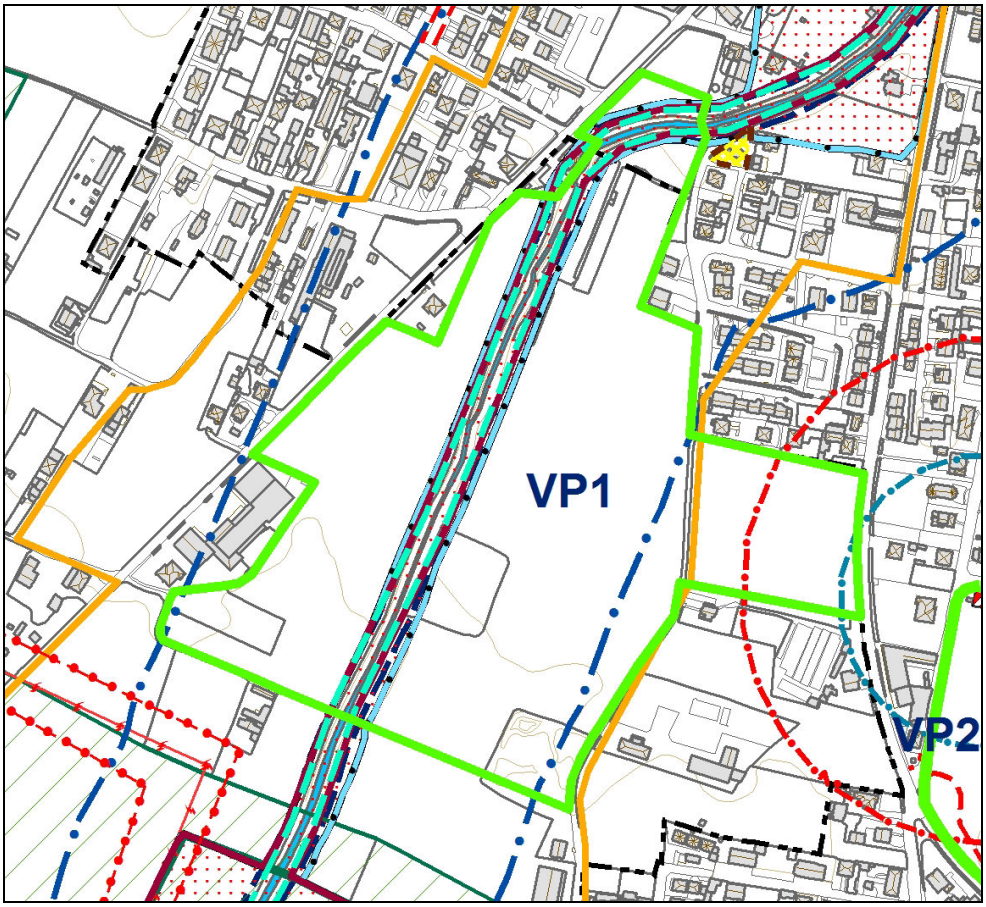
Area a verde VP1 e Ambiti agricoli PTCP

Lo studio geologico del territorio comunale classifica gran parte dell'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica III: "Fattibilità con consistenti limitazioni", ad eccezione dell'area occupata dal corso d'acqua e dalle relative aree spondali che risulta classificata all'interno della Classe di fattibilità geologica IV: "Fattibilità con gravi limitazioni". La porzione ad Est, delimitata da Via San Gervaso e Via Torino risulta essere classificata all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Relativamente al P.A.I., l'area risulta interessata dalla "Fascia di inedificabilità PAI (R.D. 523/04)", dal "Limite esterno della Fascia "B" e dal "Limite esterno della Fascia "A".

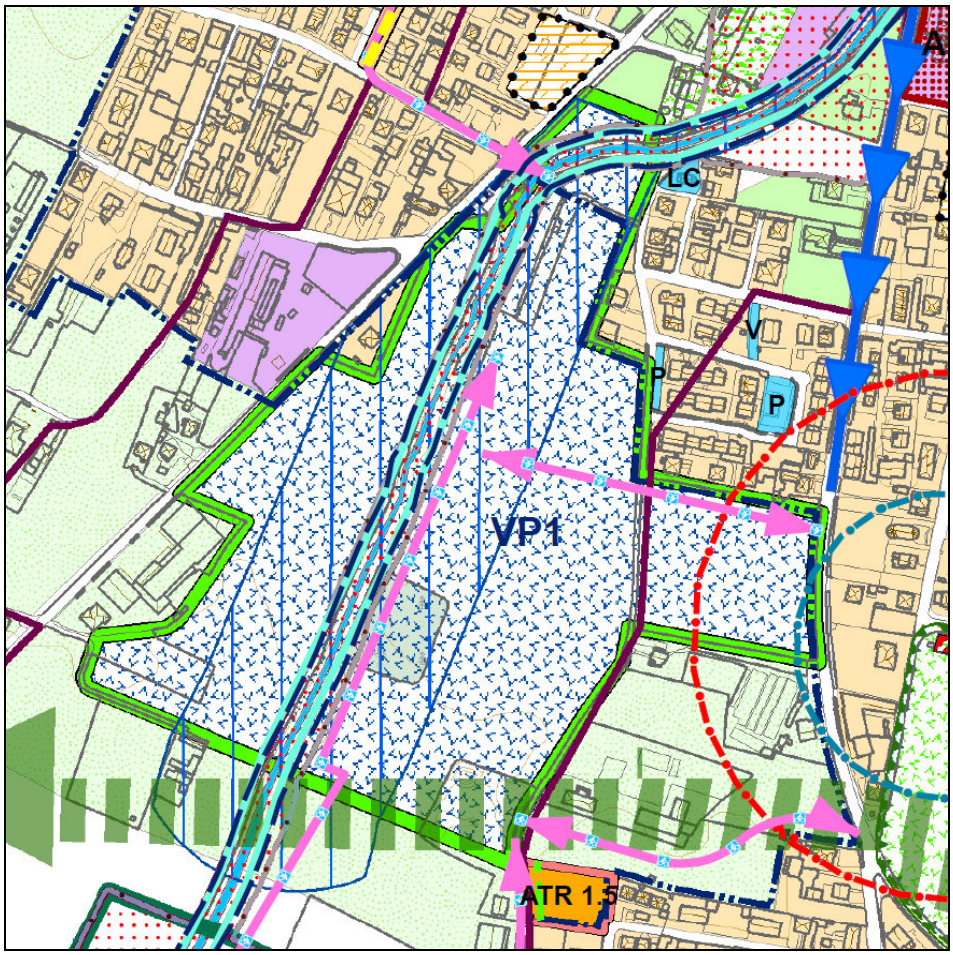


Ambito VP 1 e Classi di fattibilità geologiche



Estratto Tav. DP A3 – Carta dei vincoli territoriali e Ambito VP1

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue la salvaguardia di un'area inedificata con particolari valenze paesistiche ed ambientali, che si inserisce nel contesto urbano, resa fruibile con la realizzazione di attrezzature di servizi di natura sportiva, ricreativa e didattica

L'intervento, di interesse pubblico e/o collettivo, è finalizzato alla formazione di un parco agricolo-fluviale con la presenza, in un contesto prevalentemente agricolo e naturale, di aree attrezzate per attività ricreative ludico-sportivo all'aria aperta, connesse da percorsi ciclabili e pedonali, garantendo comunque l'attività produttiva in essere.

L'intervento mira a creare un parco agricolo-fluviale con opportunità ricreative da valorizzare nell'ambito dell'intervento e contemporaneamente da rendere disponibili ad una fruizione di interesse collettivo. In tale ottica il progetto è finalizzato ad aprire attraverso la creazione di percorsi fruitivi a aree di sosta adeguatamente attrezzate. Il Progetto sarà proposto all'interno del Piano di Sviluppo Rurale previsto dalla Regione Lombardia. Il Parco agricolo fluviale, pur con valenza di area a verde al servizio della popolazione di Samarate, può rappresentare una porta di accesso urbana al Parco di Ticino, con la creazione punti di attestazione ai margini delle due principali direttrici viarie e connettendo i percorsi ciclabili e pedonali alla rete di mobilita urbana, nonché dei percorsi ciclabili e pedonali di fruizione e dei parcheggi di attestazione.

Le attrezzature e le infrastrutture di servizio previste per la fruizione del parco agricolo-fluviale, dovranno interessare una superficie non superiore al 30% del comparto, e saranno definite da un progetto unitario nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Piano dei Servizi.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Valorizzazione delle aree a verde ai fini ricreativi, in prossimità del centro urbano, conservando la valenza primaria di aree agricole e fluviali, attraverso la creazione di

percorsi ciclabili e pedonali e di aree di sosta funzionali alla fruizione ricreativa, didattica e sportiva
- Individuazione dei punti di accessibilità con parcheggi di attestazione ai margini dell'area
- Creazione di percorsi ciclabili e pedonali integrati con la rete urbana
- Qualificazione dell'area come porta di accesso al Parco del Ticino mediante la creazione di un info-point
- Valorizzazione della valenza dell'area nell'ambito della rete ecologica

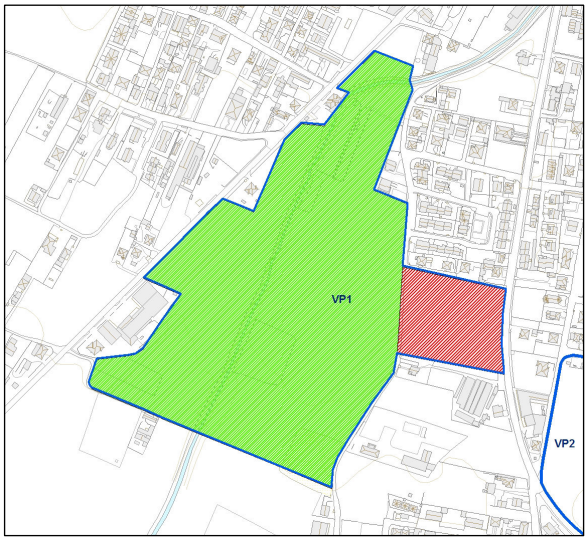
Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie dell'Ambito destinata ad attrezzature/servizi (30%) 39.480 mq.

Capacità edificatoria

Alla superfici destinata ad accogliere le attrezzature per la fruizione ed alle aree per infrastrutture e servizi previste correlate, per la realizzazione delle attrezzature di interesse collettivo e/o pubbliche, è attribuita una capacità edificatoria di natura compensativa, con l'attribuzione di diritti edificatori (De) da trasferire nelle aree in cui il PGT ammette il ricorso all'acquisizione, aree di atterraggio De mediante meccanismo perequazione diffusa.

La capacità edificatoria attribuita alle aree di ampliamento è così determinato:
- L'indice ITd di base = 0,10 mq/mq. per le aree agricole interessate dalla realizzazione servizi entro l'ambito più interno, individuato in colore verde nello schema allegato



- L'indice ITd di base = 0,15 mq/mq. per le aree prossime agli insediamenti residenziali individuate in colore rosso nello schema allegato

Nello schema riportato sono evidenziate:
- con il colore verde l'area agricola (St = 115.550 mq) entro cui saranno individuate le aree destinate alle infrastrutture, alle quali sarà attribuito l'indice ITd di base pari a 0.10 mq/mq;
- con il colore rosso l'area agricola prossima agli insediamenti residenziali, cui è assegnato l'indice ITd di base pari a 0.15 mq/mq. (St = 14.330 mq) che genera una Slp pari a 2.149,50 mq;

I diritti edificatori assegnati al comparto Parco agricolo agricolo e fluviale VP1, di natura compensativa, relativi alle aree interessate dalla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi che non potranno essere superiori al 30% della st complessiva pari a 39.480 mq, di superficie agricola interessata, ammontano complessivamente a 4.464.50 mq di slp, e sono così determinati e ripartiti:
- l'area agricola prossima agli insediamenti residenziali (St= 14.330 mq) = 2.149.50 mq Slp;
- altre aree agricole (39.480.00 mq – 14.330 mq = 25.150 mq St interessata dalla realizzazione delle infrastrutture) = 2.515 mq Slp

Il Trasferimento e l'utilizzo dei Diritti edificatori nella forma della perequazione diffusa è regolato dalle NdA.

Modalità attuative

L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è consentire l'utilizzo dell'area mantenendo comunque la funzione agricola che attualmente si svolge nel comparto.
A questo scopo entro 24 mesi dall'approvazione del P.G.T. verrà redatto dall'Amministrazione Comunale un Piano di Inquadramento che individuerà le ipotesi di organizzazione dell'area per garantirne l'utilizzo pubblico mantenendone al contempo la funzione prevalentemente agricola.
Il Piano in particolare prevederà che le aree da adibire all'uso collettivo rimangano di proprietà privata e che la gestione delle aree stesse sia affidata al proprietario o al conduttore dell'area stessa.
Sulla base del Piano di Inquadramento verrà successivamente bandita una gara tra i proprietari delle aree per la realizzazione e la gestione degli interventi previsti.
I diritti edificatori di natura compensativa acquisiranno piena efficacia solo a seguito dell'esecutività del piano di Inquadramento, e dell'efficacia delle relativa determinazioni concernenti l'assegnazione alle specifiche aree interessate dall'attuazione delle infrastrutture e dei servizi. I diritti edificatori assegnati secondo le specifiche che saranno contenute nel bando di gara, saranno liberamente commerciabili e il loro utilizzo sarà garantito anche nel caso di variante dello strumento urbanistico comunale.