



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

**P.G.T.**

# **PIANO DEI SERVIZI**

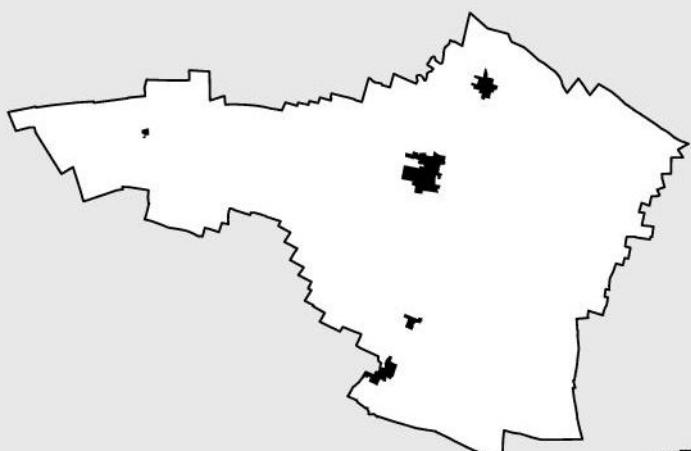
Tecnici incaricati della redazione P.G.T:  
Arch. Giuseppe Barra  
Arch. Massimo Giuliani  
Pian. Alessandro Molinari

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



## **Norme**

DATA: SETTEMBRE 2014

AGGIORNAMENTO

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

TAVOLA :

**PS 7**



## INDICE

ARTICOLO 1	RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI.....	3
ARTICOLO 2	OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	4
ARTICOLO 3	NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....	5
ARTICOLO 4	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE .....	6
ARTICOLO 5	STANDARD URBANISTICI - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE .....	8
ARTICOLO 6	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E PER LA MOBILITA' .....	9
ARTICOLO 7	FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	10
ARTICOLO 8	PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	10
ARTICOLO 9	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEI TERRITORI DEL PARCO DELLA VALLE DEL TICINO .....	15
ARTICOLO 10	AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE AMBIENTALE .....	15

## **ARTICOLO 1 RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 della L.R. 12 Marzo 2005, n.12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante per le aree ricomprese all'interno delle zone di iniziative comunale. All'esterno di tali sono prevalenti le norme Ptc del Parco del Ticino.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, o che ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.
3. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Il Piano dei Servizi:
  - concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi, unitamente al Piano Casa;
  - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
  - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
5. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

<b>PS 1.1/2</b>	AREE A DESTINATE A SERVIZI: REGIME DI PROPRIETA'	1:5.000
<b>PS 2.1/2</b>	SERVIZI ESISTENTI	1:5.000
<b>PS 3</b>	SCHEDA DEI SERVIZI ESISTENTI	
<b>PS 4.1/2</b>	AZZONAMENTO	1:5.000
<b>PS 5.1/2</b>	AREE SOTTOPOSTE A PEREQUAZIONE	1:5.000
<b>PS 6</b>	RETE ECOLOGICA COMUNALE	
<b>PS 7</b>	NORME	
<b>PS 8</b>	RELAZIONE	

## **ARTICOLO 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **1. Urbanizzazione primaria**

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di aree, opere e servizi che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Ai sensi dell'articolo 4 della legge 29.09.1964 n. 847 essi sono:

- a) sedi viarie;
- b) spazi di sosta e parcheggio a servizio diretto degli edifici;
- c) fognatura;
- d) rete idrica;
- e) rete energia elettrica e gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) rete telefonica;
- h) spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;
- i) impianti cimiteriali;
- j) altre reti tecnologiche canalizzate;
- k) parcheggi pertinenziali e non, ai sensi dell'articolo 69 della L.R. n. 12/2005.

### **2. Urbanizzazione secondaria**

L'urbanizzazione secondaria comprende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previste dall'articolo 44 della Legge 22.10.1971 n. 865 e dagli articoli 3 e 5 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e precisamente:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) mercati di quartiere;
- e) delegazioni comunali;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Costituiscono inoltre opere di urbanizzazione secondaria:

- Gli impianti di depurazione (L. 475/88);
- Gli edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi come disciplinate dalla parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. 12/2005.
- Attrezzature fisse destinate dagli enti di cui all'articolo 1.1 della L. 206/2003 all'attività di oratorio e similari.

### **ARTICOLO 3 NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI**

1. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.
2. L'individuazione delle puntuale destazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.
3. E' attribuito a tutte le aree destinate a servizi di nuova previsione non comprese nei piani attuativi di cui alle norme del Documento di Piano, un indice edificatorio teorico che dà luogo a diritti volumetrici che possono essere utilizzati per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dall'articolo 6 delle norme del Documento di Piano e dall'articolo 4 delle presenti norme.
4. Gli indici di cui al comma 3 sono specificati al comma 2 dell'articolo 4 delle presenti norme.
5. Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in mq/mq, che 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, come previsto dall'articolo 6 delle norme del Documento di Piano e dall'articolo 4 delle presenti norme.
6. L'utilizzo a fini perequativi dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di cui al comma 3 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte dei privati.
7. L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati non consente l'utilizzo delle stesse aree a fini perequativi.
8. L'utilizzo a fini perequativi di cui al comma 6 non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al Comune da parte di quest'ultimo.
9. L'attuazione di servizi da parte dei privati è sempre consentita, con indice fondiario minimo pari 0,5 mq/mq, ed subordinata ad una convenzione pubblica-privata che definisce gli ulteriori parametri urbanistici, le specifiche prescrizioni in relazione al beneficio pubblico, gli standard prestazionali, la compatibilità con il contesto e gli eventuali incrementi ammissibili dell'indice fondiario minimo.
10. Per il patrimonio edilizio esistente ricadenti in aree individuate come servizi esistenti all'interno dell'elaborato PS. 2.1 e PS 2.2 ricomprese all'interno del perimetro del centro storico gli interventi edilizi sono disciplinati dal Piano delle Regole con riferimento agli elaborati PR CS 1, PR CS 2 e PR CS 3 e relative norme di riferimento. Per le aree a servizi esterne al perimetro del centro storico sono sempre consentiti interventi fino al massimo grado della ristrutturazione edilizia come definita dalla L.R. 12/2005 smi. Gli eventuali cambi d'uso sono subordinati a specifica convenzione con l'A.C.

## ARTICOLO 4 APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

- 1 Il Piano dei Servizi individua gli ambiti e le aree entro i quali si opera mediante il meccanismo della perequazione urbanistica e della compensazione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, applicando i criteri normativi del presente articolo e delle prescrizioni specifiche relative agli ambiti interessati..
- 2 Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
  - gli ambiti di trasformazione di nuova previsione
  - gli ambiti di completamento e di riqualificazione urbana nei casi in cui le norme specifiche d'ambito lo prevedano e/o in caso di programmazione negoziata
  - le aree destinate a viabilità di nuova previsione o a servizi pubblici, inserite in ambiti di trasformazione, o, se esterne, specificamente individuate ai fini della perequazione urbanistica.
  - le aree a verde con valenza ecologico/paesistico specificamente individuate ai fini della perequazione urbanistica.
- 3 La perequazione si articola come segue:
  - perequazione di comparto;
  - perequazione diffusa;
  - altri incentivi.
- 4 La perequazione di comparto è ottenuta applicando un indice edificatorio a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale di un comparto, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell'area attribuita direttamente dal Documento di Piano o definita dallo strumento attuativo; le possibilità edificatorie che derivano dall'applicazione dell'indice (ltd) dovranno essere realizzate sulle aree effettivamente edificabili, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme e dalle schede di intervento (d'ambito), ed in base a quanto verrà definito in sede di pianificazione attuativa.
- 5 La perequazione diffusa e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, non comprese nel perimetro dei compatti di trasformazione, una capacità edificatoria teorica, pari 0,15 mq/mq se non diversamente indicato all'interno dell'elaborato PS 5.1 e PS 5.2 del Piano dei Servizi o nelle schede delle aree di trasformazioni del Documento di Piano, che potrà essere trasferita ed utilizzata per l'edificazione nei compatti urbanistici specificamente indicati dal PGT negli appositi elaborati. In caso sulle aree destinate a servizi insistessero edifici regolarmente autorizzati, la capacità edificatoria teorica è da considerarsi aggiuntiva alla SLP esistente, da trasferire.
- 6 Per le aree di perequazione e compensazione di proprietà privata la capacità teorica di cui al comma 5 si traduce in diritti volumetrici (ltd) che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" degli ambiti di trasformazione, o delle aree edificabili che possono accogliere diritti edificatori, secondo quanto stabilito dalle norme di piano, nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.
- 7 Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

- 8 Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di perequazione diffusa e di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree libere da edificazioni e che non svolgono allo stato di fatto una funzione di servizi, individuate all'interno degli elaborati PS5.1 e PS5.2, sia con la commercializzazione dei diritti edificatori, finalizzati al perseguimento degli obiettivi di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione di strutture e verde pubblico, sia mediante permute o altre forme consentite dalla legge. Il meccanismo della compensazione può inoltre essere finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT nonché a consentire il trasferimento di volumetrie da aree edificabili ad aree individuate a tale scopo dal PGT, finalizzate ad una migliore distribuzione dell'edificazione nel territorio comunale o al recupero di aree nell'interesse collettivo ai fini di una riqualificazione ecologica e/o paesaggistica.
- 9 Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
- 10 Negli interventi di edificazione diretta e l'acquisizione l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro che verrà istituito entro 3 mesi dall'approvazione del PGT.
11. L'Amministrazione Comunale provvede entro 3 mesi dall'approvazione definitiva del PGT e successivamente ogni 12 mesi, con apposito atto ad individuare i valori corrispondenti ai diritti volumetrici.
12. Al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti nel Piano l'Amministrazione Comunale potrà cedere ai proprietari delle aree di trasformazione i diritti volumetrici necessari per la realizzazione degli interventi. In tal caso si impegna entro i 12 mesi successivi all'acquisizione di una eguale quota di diritti volumetrici secondo i valori determinati da quanto previsto dal comma 6.
- 13 Il meccanismo della compensazione, per le aree esterne ad ambiti di trasformazione o soggetti a pianificazione attuativa, è finalizzato a consentire a realizzare obiettivi strategici di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, e si applica per le aree di trasformazione attraverso l'indice ITd con meccanismo analogo a quello previsto per la perequazione ai punti 6 - 7 10.
- 14 Ai fini dell'attuazione degli obiettivi del meccanismo compensativo/perequativo, le somme versate per l'acquisizione dei diritti volumetrici potranno essere utilizzate dai proprietari acquirenti per la realizzazione delle opere di riqualificazione e valorizzazione ambientale, ecologica e di fruizione su tali aree, previa stipula di una convenzione con l'A.C. che definirà le opere da realizzare i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.
- 15 In luogo della cessione delle aree di compensazione è possibile procedere al loro asservimento perpetuo all'uso pubblico e con oneri di gestione a totale carico del privato proponente, previa stipula di una convenzione con l'A.C., convenzione che definirà le modalità di utilizzo pubblico futuro di tali aree, le modalità di raggiungimento degli obiettivi di compensazione ambientale prefissati nelle schede dei singolo ambiti di trasformazione e nella Relazione del Documento di Piano (ad. Esempio realizzazione di aree boschive, percorsi ciclopedonali poderali, mantenimento dell'attività agricola, ...), e le opere da realizzare su di esse, i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.

- 16 Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici ha facoltà di disposizione tramite anticipazione, di quota massima pari al 10% dei diritti volumetrici complessivi previsti dal PGT, oltre a quelli relativi alle aree del patrimonio comunale, non destinate a servizi, di cui è invece prevista l'alienazione alle quali il PGT assegna capacità edificatoria.
- 17 I diritti volumetrici di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.
- 18 I proventi derivanti dalla cessione di tali diritti sono impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate negli elaborati del Piano dei Servizi o per le finalità ammesse dalle disposizioni di legge vigenti e dei relativi diritti volumetrici.
- 19 L'acquisizione di aree di cui al comma 14 genera per il Comune diritti volumetrici a reintegrazione della quota di cui al comma 15.

## **ARTICOLO 5 STANDARD URBANISTICI - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

1. Le aree destinate a standard per la residenza sono identificate, mediante apposito simbolo grafico per le diverse categorie, nelle Tavole PS4.1 e PS4.2 del Piano dei Servizi.
2. Nelle aree di trasformazione residenziali, salvo quanto indicato nelle schede delle aree di trasformazione (Rif. DdP) è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui assunto come corrispondente a 150 mc di nuovo volume edificato.
3. Nelle aree di trasformazione commerciale e direzionale, salvo diversamente indicato nelle schede delle aree di trasformazione (rif. DdP), è prevista una dotazione di aree a servizi articolata nel modo seguente:
  - a) funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere  
Aree a servizi pari al 100% della Slp;
  - b) funzioni commerciali (Medie e Grandi Strutture di Vendita)
    - MSV 1 fino a 600 mq: aree a servizi pari al 100% della Slp
    - MSV 2 fino a 2.500 mq: aree a servizi pari al 200% della Slp
    - GSV maggiori di 2.500 mq: aree a servizi pari al 250% della Slp
4. Le aree a standard previste per interventi all'interno del territorio urbano consolidato, salvo diversamente indicato all'interno delle norme del Piano delle Regole, che determinino la predisposizione di un Piano Attuativo o di un Permesso di Costruire convenzionato, o conseguenti ad un cambio di destinazione d'uso, come disciplinato dall'articolo 52 della L.R. 12/2005, sono le seguenti:
  - a) funzioni residenziali  
Aree a servizi pari a 18 mq/abitante;
  - b) funzioni produttive  
Aree a servizi pari al 10 % della Superficie Territoriale;
  - c) funzioni terziarie  
Aree a servizi pari al 100% della Slp;

d) funzioni commerciali:

- Aree a servizi pari a 200% della Slp di cui il 50% adibite a parcheggio
- Nel caso di ampliamenti e/o trasferimenti di attività esistenti è possibile monetizzare parte degli standard fino alla quota del 50%.

**ARTICOLO 6 AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI,  
PRODUTTIVI E PER LA MOBILITÀ'**

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso specifica le attività di interesse pubblico e di interesse generale; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificatamente indicate.

## **TITOLO II – AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE E RETE ECOLOGICA COMUNALE**

### **ARTICOLO 7 FORMAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

1. La tavola PS6 “Rete Ecologica Comunale” individua il sistema ambientale e paesistico comunale, al cui interno sono presenti gli elementi della rete ecologica locale.
2. Lo schema di rete ecologica comunale è complementare e integrativa con quanto individuato nel PTR per la rete ecologica regionale e nel PTCP per la rete ecologica provinciale, oltre che con quanto individuato nel Parco Lombardo della Valle del Ticino.
3. 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
4. Gli ambiti e gli elementi di cui al precedente comma 3 sono sottoposti alle relative normative di zona, così come individuate nel Piano delle Regole, oltre che alle presenti norme, e alle specifiche disposizioni settoriali dettate dalle normative vigenti nazionali e regionali (legge forestale, tutela delle acque ecc..). I successivi articoli individuano prescrizioni ed indirizzi integrativi, allo scopo di dare attuazione a quanto previsto nel PTR e circolari applicative in materia di RER, e contribuire a realizzare l’infrastruttura verde del territorio regionale.

### **ARTICOLO 8 PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI ELEMENTI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE**

1. Sono individuate, nel presente articolo, le prescrizioni e gli specifici indirizzi cui ogni ambito ed elemento è sottoposto, allo scopo di creare o rafforzare un sistema di connessioni ecologiche in grado di garantire la diffusione degli elementi di biodiversità (flora e fauna) sul territorio e migliorare la qualità ambientale dello stesso.

#### **a) Ambiti di primo e secondo livello della RER e della REP**

Negli elaborati grafici sono individuati, con differenti segni grafici, gli ambiti di primo e secondo livello della Rete Ecologica Provinciale, a loro volta parte integrante della Rete Ecologica Regionale, sottoposti alle disposizioni dei relativi strumenti di riferimento. Entro tali ambiti ricade la gran parte del territorio

interessato dal progetto di rete Ecologica, e parte degli altri elementi di cui al comma 3 del precedente articolo, che sostanziano e danno attuazione alle disposizioni per la formazione della rete ecologica, e ne ampliano la portata, connettendoli con altri settori del territorio comunale.

**b) Aree del sistema agricolo e ambientale con valore ecologico: Zone di interesse agro-forestale del Parco del Ticino**

L'attività agricola riguarda le ordinarie attività di coltivazione del suolo, di allevamento del bestiame, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli aziendali e le altre attività connesse, come disciplinate dalla normativa del Piano delle Regole.

Essa è però da considerare anche una opportunità per il passaggio dei corridoi ecologici per la Rete Ecologica Comunale, oltre che parte integrante della rete ecologica sovra comunale. A tale fine è sollecitata, ed eventualmente incentivata, la valorizzazione e il recupero degli elementi paesistici agricoli (prati stabili, filari, alberi in gruppo o alberi singoli, ecc.) in particolare nei contesti di particolare rilevanza ambientale o, per contro, nelle aree più fragili dal punto di vista produttivo, a ridosso delle urbanizzazioni.

Gli indirizzi di tutela sono individuati al successivo Articolo 9 delle presenti norme, che integrano quanto già previsto nella normativa del Piano delle Regole, fatto salvo il rispetto della normativa del PTC del Parco del Ticino e l'esigenza di concordare strategie di intervento comune per la valorizzazione del territorio interessato.

**c) Corsi d'acqua e aree di rispetto**

Le parti di territorio prossime ai corsi d'acqua minori, definiti dal letto dei canali e dalle sponde, sono da considerare elemento fondamentale della rete ecologica. Pur presentando specificità fra loro diverse, a seconda del contesto in cui i corsi d'acqua sono collocati, richiedono particolare attenzione per il loro mantenimento o recupero. Per tale motivo, oltre a quanto disposto dal Reticolo Idrico Minore e dal PAI (relativamente al torrente Arno), è previsto che all'interno di una fascia di attenzione di almeno 5 metri dal corso d'acqua debbano essere incentivati interventi di rinaturalizzazione. I principali indirizzi sono i seguenti:

- ricostruzione e/o mantenimento delle unità ecosistemiche acquatiche;
- potenziamento della vocazione faunistica degli habitat periacquatici;
- salvaguardia della qualità delle acque;
- potenziamento di siepi arboreo - arbustive con essenze autoctone e fasce boscate con essenze autoctone;
- recupero delle aree inquinate.

Sono vietati gli scarichi in acque superficiali e l'abbandono di materiali di qualsiasi natura nell'alveo e in prossimità del corso d'acqua. Per quanto concerne gli scarichi eventualmente esistenti si dovrà procedere ad un progressivo collettamento alla rete fognaria comunale dove tecnicamente possibile.

E' vietata l'alterazione ambientale e la modifica dell'alveo e delle sponde.

Per quanto riguarda l'asta fluviale del Torrente Arno, dovrà essere effettuata una sua riqualificazione ai fini naturalistici, paesistici e ricreativi, contemplando nel contempo i miglioramenti funzionali alla messa in sicurezza delle sponde, dando continuità ad un percorso dotato anche di aree verdi attrezzate che si interfacciano con il tessuto urbano.

Il percorso verde da realizzarsi lungo il torrente ha lo scopo di migliorare anche la relazione fra il torrente e il tessuto urbano. A tale fine potrà essere valutata una diversa gestione del regime idrico determinato dalle vasche volano di regimazione delle acque poste a monte, che portano il corso fluviale a risultare asciutto per lunghi periodi.

Il percorso sarà dotato anche di una pista ciclabile, da realizzarsi tenendo conto delle esigenza di salvaguardia e funzionalità delle sponde e del complesso sistema naturalistico che le compone, evitando l'impermeabilizzazione del terreno e la realizzazione di altri manufatti in contrasto con il suddetto obiettivo di salvaguardia.

**d) Boschi e aree alberate**

Fatta salva la salvaguardia delle aree boscate sottoposte alla normativa forestale oltre che alle disposizioni del PTC del Parco del Ticino, le aree alberate poste ai margini del territorio urbano sono da intendersi come elementi di interesse della rete ecologica comunale, in quanto strumentali alla qualificazione del tessuto urbano e postazioni di valore sotto il profilo ecologico ambientale. Ciò vale anche se le parti alberate sono comprese nelle aree interessate da ipotesi di trasformazione, dove i progetti di intervento dovranno sempre tenere conto delle presenze alberate e delle eventuali necessarie sostituzioni.

Risulta di particolare interesse la vasta superficie boscata localizzata tra il tessuto urbano consolidato di Samarate ed il confine comunale con Busto Arsizio, compresa all'interno del Parco del Ticino. Essa costituisce un'importante polmone verde da salvaguardare e tutelare sia dal punto di vista ambientale-ecologico che dal punto di vista paesaggistico.

A tale riguardo dovrà essere ricercato il giusto equilibrio tra produzione e prelievo, riconoscendo le diverse funzioni che caratterizzano entrambi: ecologiche, produttive, protettive, sociali, paesistiche, culturali e ricreative, senza escluderne il valore economico.

Costituiscono elemento di attenzione della rete ecologica comunale anche le zone a verde privato alberato, al cui interno sono presenti piantumazioni e/o sistemazioni a parco (specie vegetali prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) che, pur essendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse pubblico.

Tali zone svolgono infatti funzione di riequilibrio ambientale e di opportunità di connessione ecologica all'interno del territorio urbano, con divieto di abbattimento degli alberi secondo quanto previsto dal Piano delle Regole, fatta salva la normale rotazione determinata dalla necessità di sostituire alberi vecchi e malati o per il miglioramento ecologico della qualità del bosco, e tenute conto le necessarie autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

**e) Aree verdi attrezzate e per il Parco agricolo fluviale**

Le zone identificate nelle tavole di azzonamento (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) come VP1 "aree attrezzate di fruizione parco agricolo fluviale" costituiscono prioritario elemento di attenzione della rete ecologica comunale, in quanto funzionali a realizzare presidi di interesse ecologico ai margini del territorio urbanizzato e a ridosso del torrente Arno, e come tali opportunità di connessione ecologica fra il territorio naturalistico e quello urbano. In queste aree il Piano intende mantenere e migliorare un contesto prevalentemente agricolo e naturale, consentendone la fruizione tramite attrezzature per attività ricreative ludico-sportivo all'aria aperta, percorsi ciclabili e pedonali, che non dovranno comunque utilizzare una superficie superiore al 30% dell'intero comparto.

Le zone identificate nelle tavole di azzonamento (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) come VP2 "Area attrezzata per manifestazioni" VP2, individuano inoltre un'ampia area destinata ad ospitare manifestazioni e spettacoli all'aperto, in un contesto prevalentemente a verde per la connessione ecologica tra le aree boschive ad est e l'asta fluviale dell'Arno ad ovest, equipaggiato con opportune fasce di vegetazione per mitigare l'impatto delle funzioni a più alta concentrazione di presenze (queste ultime non potranno superare il 30% dell'intero comparto).

In queste aree il Documento di Piano prevede la formazione di diritti volumetrici da ricollocare nelle aree di trasformazione, con successiva cessione delle aree stesse alla pubblica amministrazione per la

formazione del parco di salvaguardia ambientale in affaccio sul torrente Arno e dell'area verde di connessione ambientale.

All'interno di queste aree sono previste opere di rinaturalizzazione e la sistemazioni a parco, da realizzarsi con specie vegetali prative, arbustive e d'alto fusto idonee a favorire il passaggio degli animali e il mantenimento di un buon livello di biodiversità nell'area, nel rispetto delle prescrizioni connesse alle criticità di carattere idrogeologico.

#### **f) Aree a verde e per servizi in genere**

Gli ambiti di cui al presente articolo sono riferibili prima di tutto a quelle parti di territorio destinate ad uso pubblico-ricreativo quali i parchi pubblici, le aree per il gioco e sportive esistenti e previste. Esse svolgono una importante funzione ricreativa e al tempo stesso rappresentano anch'esse una opportunità di penetrazione della rete ecologica nel contesto urbano.

Tali aree saranno oggetto di interesse ai fini dei percorsi di connessione ecologica all'interno del tessuto urbano e dei percorsi ciclo-pedonali e, per quanto riguarda le parti a verde comprese in queste aree, dovrà essere predisposto il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente oltre che essere garantita, come di norma, la corretta manutenzione del verde.,

In particolare dovranno essere considerate le seguenti prescrizioni:

- realizzazione e/o recupero di attraversamenti, camminamenti e percorsi, adeguatamente inseriti nel contesto, da realizzarsi preferibilmente con fondo in materiale permeabile e impianto di siepi arboreo - arbustive e filari;
- realizzazione delle aree a verde pubblico favorendo l'integrazione fra il contesto agricolo e i valori storici e paesistici del territorio. Anche gli spazi verdi destinati ad attività sportive o per il tempo libero devono costituire occasione di connessione ecologica, sia attraverso la disposizione delle parti a verde, sia migliorando la valenza ecologica delle stesse.

Le altre aree destinate a servizi pubblici in genere devono essere realizzate o migliorate valorizzando le parti a verde al fine di sfruttare al meglio le potenzialità naturalistiche offerte dal territorio.

Nei parcheggi pubblici e privati di nuova realizzazione o soggetti a eventuali progetti di riqualificazione dovrà essere prestata particolare attenzione alla riduzione delle superfici impermeabili a favore di superfici drenanti, unitamente al migliore inserimento ambientale e paesistico attraverso un'adeguata dotazione vegetazionale.

#### **g) Corridoi ecologici di interesse sovralocale di interesse del Parco del Ticino**

Sono indicate in cartografia le principali linee di connessione ambientale del territorio di Samarate, che individuano la continuità del sistema ambientale caratterizzato dalla presenza di ampie zone agricole e boscate nel territorio del Parco del Ticino, in qualche caso interessate da strozzature che corrispondono ai varchi inedificati da mantenere e/o deframmentare. Sono aree in cui si collegano gli elementi della rete ecologica sovra comunale, con riferimento ai quali è necessario attuare azioni sinergiche fra i comuni e con gli Enti sovraordinati, che interessano le aree del sistema agricolo e ambientale come descritto al punto b) e al successivo 0.

#### **h) Corridoi ecologici locali da realizzare**

I corridoi ecologici locali, posti al margine Ovest del territorio comunale e a Sud, trasversalmente al tessuto urbano di Samarate, oltre che concorrere al miglioramento della qualità ecologica e ambientale di tutto il territorio hanno lo scopo di connettere tra loro le aree agricole e boscate del Parco del Ticino e di consentirne la penetrazione nell'ambito urbano, lambendo la città e migliorando la qualità e la ricchezza del verde.

Il corridoio che si sviluppa tra il torrente Arno e le aree del Parco del Ticino, fino alle fasce per il corridoio ecologico primario del Parco stesso, interessa aree agricole nelle quali deve essere garantita

la tutela dell'assetto morfologico (conformazione del terreno, canali di scolo e irrigazione, filari alberati) e del paesaggio, nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- tutela e miglioramento della vegetazione caratterizzante la tessitura di tale paesaggio (alberate, siepi, ripe boscate) e potenziamento del sistema delle alberature campestri;
- cura dell'inserimento paesistico di eventuali nuovi manufatti agricoli;
- ricorso ai metodi dell'ingegneria naturalistica per gli interventi prossimi ai corsi d'acqua e/o di gestione delle campagne.

Il corridoio che attraversa l'area urbana di Samarate è costituito dalle aree verdi Vp 1 e 2, le cui indicazioni normative e prescrizioni sono contenute nelle Norme del PGT oltre che nel presente Titolo II, e dalle residue aree comprese nelle aree agricole strategiche del PTCP. Anche in questo caso il mantenimento della funzione agricola dovrà essere accompagnato da un miglioramento della dotazione arborea e vegetazionale in genere, per incrementare il potenziale di connettività ecologica.

Ogni eventuale previsione di trasformazione che interferisca con i corridoi comunali (oltre che con quelli di interesse sovracomunale), dovrà essere realizzata garantendo comunque un adeguato sistema di connessioni fra le aree di maggior pregio ambientale, le aree agricole e le aree urbane; tali connessioni dovranno essere costituite da aree verdi da mantenere libere e dalla messa a dimora di specie vegetali idonee a favorire il passaggio degli animali e il miglioramento del livello di biodiversità nell'area vasta.

Gli indirizzi sopra riportati devono essere armonizzati, in quanto compatibili, con le previsioni del PTC del Parco del Ticino.

### i) Connessioni urbane da riqualificare dal punto di vista ecologico

In corrispondenza delle fasce per consolidare corridoi ecologici secondari del Parco del Ticino, ad Est del territorio, e del varco da mantenere fra i sistemi urbani di Samarate e Busto Arsizio, è prevista la variante alla SS 394 di interesse sovracomunale che comporta la potenziale creazione di aree libere marginali rispetto al sistema insediativo. La dimensione significativa di queste aree ed in contesto entro il quale esse sono collocate le pone in condizione di garantire una continuità del verde che eviti la saldatura fra il tessuto urbano esistente e la nuova viabilità, mantenendo l'apertura verso il sistema agricolo e forestale intercluso fra Samarate e Busto.

In questi ambiti è individuata la necessità di preservare le aree libere tra l'attuale sistema insediativo ed il tracciato della nuova viabilità, quale sistema a verde lineare funzionale a garantire un'adeguata fascia di mitigazione tra la strada e le abitazioni. Tale fascia dovrà essere opportunamente qualificata da fasce alberate di adeguata profondità, di transizione tra l'abitato e le aree agricole e boscate.

Dovranno inoltre essere realizzate connessioni ecologiche tra il sistema agricolo ed il sistema boschivo attraversando il tessuto urbano, rappresentando quindi un punto di forza per la costruzione di un sistema del verde di matrice urbana, di attraversamento del tessuto edificato, mettendo in relazione i parchi pubblici ed il sistema dei giardini privati presenti nell'abitato.

Gli attraversamenti urbani costituiscono il presupposto per il miglioramento della qualità ecologica e paesistica urbana, basata sulla creazione di connessioni fra gli spazi verdi di qualunque natura essi siano, finalizzati anche alla messa in rete dei diversi servizi tramite percorsi pedonali e ciclabili. Tali percorsi dovranno essere completati con filari arborei, arbustivi e siepi, funzionali al mantenimento e spostamento della fauna e della flora locale, oltre che alla qualificazione paesistica dei percorsi.

La realizzazione del sistema sarà prevalentemente a carico dell'Amministrazione Comunale, ma dovrà vedere la partecipazione anche degli altri soggetti competenti di natura sovracomunale di volta in volta coinvolti, con particolare riferimento ai percorsi nel Parco del Ticino, agli attraversamenti delle strade provinciali, ai percorsi ciclabili di natura sovracomunale, compresi gli eventuali interventi per migliorarne le attrezzature a verde, ecc..

La realizzazione del sistema potrà inoltre vedere la partecipazione di soggetti privati, là dove la continuità del verde sia garantita da giardini privati, non fruibili dall'esterno ma comunque funzionali alla creazione della continuità del verde, o da piccole aree agricole a ridosso dell'insediamento urbano. In questi casi potranno essere prescritte tutele della vegetazione aggiuntive rispetto a quelle già previste dal Piano delle Regole, in caso di interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione all'interno dei lotti interessati.

L'Amministrazione darà inoltre vita ad iniziative di coinvolgimento della popolazione per il completamento, mantenimento e gestione dei suddetti percorsi, nonché per la sensibilizzazione della cittadinanza ai temi cui essi sottendono.

#### j) Varchi da mantenere e/o deframmentare e Varchi di progetto

Come individuato dagli strumenti di pianificazione regionale e provinciale sono indicate le zone del territorio che determinano, o rischiano di determinare se non opportunamente salvaguardate, una frattura nella continuità del sistema ecologico di scala comunale o sovra comunale.

Tali situazioni devono essere risolte, oltre che ponendo un limite alle nuove edificazioni e infrastrutture, con interventi attivi di incremento delle potenzialità di connessione ecologica del varco e di rimozione o attenuazione degli ostacoli fisici che si frappongono alla suddetta connessione. Fatto salvo quanto fin qui definito, con riferimento alle aree che compongono la Rete Ecologica locale, sono in particolare previsti i seguenti interventi:

- formazione di filari arbustivi e fasce arboree e rinaturalizzazione degli argini fluviali;
- rimozione o mitigazione degli ostacoli al transito della fauna o microfauna;
- riduzione dell'effetto frammentante delle infrastrutture tramite la formazione di un sistema tampone fra le infrastrutture viarie, mediante la creazione di filari di alberi e passaggi per la fauna corredati da una buona dotazione vegetazionale;
- mantenimento di spazi aperti permeabili fra zone in costruzione, da completare con siepi e arbusti;

In corrispondenza dei varchi, la progettazione degli eventuali interventi dovrà contenere anche il progetto delle sistemazioni del verde naturalistico funzionale al mantenimento delle connessioni ecologiche.

### **ARTICOLO 9 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEI TERRITORI DEL PARCO DELLA VALLE DEL TICINO**

1. All'interno del territorio ricompreso nel Parco lombardo della valle del Ticino prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo Piano Territoriale di Coordinamento. Eventuali interventi in modifica dello stato dei luoghi, ove conformi alle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento, ricadenti nel Parco stesso, sono soggetti ad autorizzazione paesistica.

### **ARTICOLO 10 AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE AMBIENTALE**

1. Le aree del sistema agricolo e ambientale svolgono uno specifico ruolo ecologico funzionale alla qualità degli insediamenti residenziali e alla vita degli abitanti.
2. Tali aree devono essere mantenute in buono stato e deve essere preservata la loro funzione riequilibratrice dell'impatto prodotto dalle attività umane.
3. In tali aree, compatibilmente con le esigenze dell'attività agricola e con le normative delle aree protette in vigore, possono essere realizzati percorsi ciclabili e pedonali che consentano una fruizione degli spazi

aperti e delle aree boscate, anche in connessione con gli altri punti di interesse del sistema urbano, a completamento delle specifiche previsioni del presente Piano dei Servizi.

4. Le aree del sistema agricolo e ambientale sono disciplinate dalla normativa del Piano delle Regole. Sono tuttavia individuati ulteriori indirizzi, di cui al successivo comma, al fine di salvaguardare e eventualmente migliorare la qualità ecologica delle aree stesse per la definizione della rete ecologica locale.
5. Tenuto conto delle esigenze delle attività agricole, sono a tale riguardo individuate le seguenti linee di indirizzo con valore orientativo per le aziende e per la pubblica amministrazione:
  - sviluppo di attività agricole che svolgono o promuovono forme, anche sperimentali, di lotta biologica o che comunque operino con metodi biodinamici, biologici, meccanici agronomici estensivi, nonché l'applicazione di biotecnologie ecocompatibili;
  - integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale, ad esempio attraverso la creazione di fattorie didattiche;
  - priorità alle aziende agricole locali nelle attività di realizzazione e gestione delle opere di strutturazione ricettiva, sviluppo di attività agricole multifunzionali e di manutenzione e ricostruzione degli elementi di interesse tradizionale e didattico presenti anche supportando tecnicamente l'accesso a contribuiti pubblici;
  - mantenimento degli elementi morfologici esistenti, compresa la rete viaria interpodereale e l'eliminazione di recinzioni che possano ostacolare il transito della fauna terrestre;
  - integrazione fra l'attività produttiva agricola con quella di tutela faunistico - vegetazionale e ambientale - paesaggistica attraverso il mantenimento dei prati stabili, zone umide ecc..;
  - mantenimento degli alberi isolati aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie se non per ragioni di sicurezza;
  - mantenimento dei filari con valore paesistico - testimoniale come filari di gelsi (*Morus alba*, *M. nigra*), noci (*Juglans regia*) e salici al di fuori delle aree classificate come bosco;
  - disincentivazione all'estesa coltivazione in serra.
6. Le prescrizioni di cui al comma 1-5 sono applicate esclusivamente nelle aree ricomprese nel perimetro di Iniziativa Comunale.