



COMUNE DI TAINO

Provincia di Varese

DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

**DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO E DI INDIRIZZO
PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 28.09.2007

INDICE

Capitolo	Pagina
1. Nuovo quadro normativo e nuove procedure urbanistiche	3
2. Il Territorio comunale	5
2.1 Inquadramento territoriale	5
2.2 Riferimenti urbanistici	6
2.3 Agenda 21 Laghi	7
2.4 Quadro vincolistico	7
2.5 le zone agricole	7
2.6 i boschi	8
2.7 i corsi d'acqua	9
2.8 le aree in dissesto idrogeologico	10
2.9 il sistema viabilistico e delle infrastrutture primarie	10
3. Indirizzi generali	12
3.1 il programma triennale delle opere pubbliche	13
4. Politica degli interventi dell'Amministrazione Comunale e correlazione con l'attuazione degli interventi tramite P.I.I.	14
4.1 Riqualificazione delle sedi amministrative e delle dotazioni per l'erogazione dei servizi alla persona	15
4.2 Adeguamento delle urbanizzazioni primarie e riqualificazione ambientale	15
4.3 Rifunionalizzazione dei nodi viabilistici problematici	16
4.4 Formazione di parcheggi pubblici nelle aree strategiche	17
4.5 Migliorie delle sedi per l'istruzione dell'obbligo	17
4.6 Implementazione delle dotazioni sportive	18
4.7 Incremento degli spazi aggregativi d'utenza specifica e di interesse generale	18
4.8 Interventi a favore del patrimonio boschivo	18
4.9 Qualità del disegno urbano e del disegno d'ambiente	19
5. Regole e criteri per l'ammissibilità e l'attuazione degli interventi mediante P.I.I.	20
5.1 Criteri per la selezione dei P.I.I.	20
5.2 Criteri per la costruzione e valutazione dei P.I.I.	21
5.2.1 Calcolo della capacità insediativi, del dimensionamento funzionale e delle correlate dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche e d'uso pubblico	21
5.2.2 Dotazioni di aree ed attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali ed al servizio delle attività	21
5.2.3 Standard qualitativo	23
5.2.4 Funzioni di interesse pubblico	24
5.2.5 Limiti edilizi	24
6. Procedure	25
6.1 Documentazione minima per la promozione del Programma Integrato di Intervento	25
6.3 Attivazione	27
6.4 Documentazione minima a corredo del Programma Integrato di Intervento	28
6.5 Elenco delle priorità strategiche	30
Tavola 1 – Ambito Comunale. Sc. 1-5.000	
Tavola 2 – Centro Storico. Sc. 1-2.000	

1. **Nuovo quadro normativo e nuove procedure urbanistiche**

I Programmi Integrati di Intervento, introdotti dalla Legge Regionale 12 aprile 1999 n. 9, in attuazione della legge nazionale n° 179/92, sono stati confermati dal Titolo VI della recente Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “*Legge per il Governo del Territorio*”.

La nuova legge regionale, che si configura come testo unico in materia di normative urbanistiche e di gestione delle trasformazioni territoriali, disciplina il passaggio della strumentazione urbanistica generale a livello comunale dal Piano Regolatore Generale al Piano di Governo del Territorio. In regime transitorio, cioè sino all’adeguamento dei P.R.G. ai dettati della nuova legge, i Comuni possono procedere unicamente all’approvazione di atti di programmazione negoziata, di progetti di variante ai sensi del D.P.R. n° 447/98 (sportello unico per le attività produttive) e nei casi di cui all’art. 2 comma 2 della L.R. 23/97.

I Programmi Integrati di Intervento rientrano a pieno titolo tra gli atti di programmazione negoziata che la nuova disciplina di Governo del Territorio si propone di valorizzare ed in ottemperanza alla legge quadro nazionale introducono le modalità applicative della concertazione e della negoziazione territoriale esplicitando, attraverso nuove modalità urbanistiche di intervento, il concetto di urbanistica negoziata al fine di concordare le finalità e le risorse pubbliche di riqualificazione urbana con le risorse private attivabili da interventi singoli o coordinati nel tessuto urbano.

I Comuni quindi promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico ed ambientale del proprio territorio. In questo quadro non vi è alcun dubbio che le soggettività coinvolte siano esse pubbliche o private debbano operare con particolare sensibilizzazione alle questioni ambientali, alla valutazione degli impatti, alla qualità dell’ambiente urbano e agli indicatori di sostenibilità territoriali

Lo strumento del Programma di Intervento, quale elemento di programmazione e strategia, deve essere in grado di conciliare le previsioni dello strumento urbanistico generale (*se si può fare, cosa si può fare*) con l’aspetto temporale del quando “fare” definendo nel contempo le fasi necessarie per la sua attivazione – attuazione - gestione. Ciò consente di fornire un quadro di certezze che per l’investitore privato si concretizzano nella valutazione delle risorse economiche da impiegare con tempi certi di attivazione dell’investimento, mentre per l’Amministrazione Comunale vi è la garanzia degli obiettivi assunti in particolare di quelli determinanti il miglioramento dei livelli di qualità.

Infatti la legge, oltre a quanto già espresso, introduce il concetto di Standard Qualitativo, per il quale si intende una nuova modalità di reperimento degli standard, alternativa all’istituto ordinario della cessione gratuita al comune (o asservimento ad uso pubblico) di aree libere, e consistente nella realizzazione ed eventualmente gestione diretta di opere di interesse generale da parte di soggetti attuatori, anche non istituzionalmente competenti.

In sostanza è avviata la distinzione tra le normali e “ordinarie” modalità di attuazione dello strumento urbanistico generale (ex PRG) e quelle che si possono definire anche a modifica dello stesso, sia in ragione della qualità urbana sia dei ritorni pubblici che ne

derivano dai Programmi Integrati di Intervento.

L'art. 25 della citata Legge Regionale n. 12/05, al comma 7, prevede che, in assenza degli atti del Piano di Governo del Territorio, la presentazione dei programmi integrati di intervento sia subordinata all' approvazione di un documento di inquadramento *“redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento”*.

Tale documento viene definito dall'art. 5 della circolare sui Programmi Integrati di Intervento approvata con D.G.R. 9 luglio 1999 n. 6/44161, come *“strumento con cui l'Amministrazione Comunale definisce un quadro di riferimento coerente per le trasformazioni urbanistico-territoriali che intende promuovere, anche facendo ricorso alla collaborazione tra soggetti pubblici e privati”*.

Obiettivo e finalità dell'Amministrazione Comunale è quello di dare forte priorità alla riqualificazione urbana ed ambientale, al recupero edilizio ed urbanistico promuovendo tutte le risorse disponibili pubbliche e private (singole, riunite in consorzio o associate) e di rendere certi, nel tempo e nelle garanzie, gli stessi programmi di intervento.

Il documento di Inquadramento, individuando pertanto gli obiettivi attuali dell'azione della Pubblica Amministrazione in tema di governo del territorio, fornisce un quadro comune di riferimenti nel quale si debbono collocare le iniziative promosse dai vari P.I.I., e delinea alcune regole prioritarie che ne guidano coerentemente la strumentazione.

Oltre ai soggetti pubblici, come già menzionato, anche i soggetti privati in forma singola, in consorzio o associati, purché aventi la disponibilità di aree e od immobili possono presentare proposte di programmazione integrata anche sulla base dei contenuti del presente documento di inquadramento.

I P.I.I. possono essere attivati anche mediante project financing.

L'Art. 87 conferma che il programma integrato d'intervento deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) *previsione di una pluralità di destinazione e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;*
- b) *compresenza di tipologie e modalità d' intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,*
- c) *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

2. Territorio comunale, Riferimenti urbanistici e quadro vincolistico.

2.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Taino, situato entro i confini dei vicini Comuni di Sesto Calende a Sud ed Est e di Angera a Nord ed Ovest ha una superficie di 7.750.000 mq.

La particolarità del territorio comunale è il patrimonio boschivo che occupa 3.142.520 mq. ovvero circa la metà della superficie complessiva.

Il territorio comunale è identificato con un centro storico in Taino, una frazione: Cheglio ed in nuclei caratteristici quali: San Damiano, Cascina Ronchi, Monzeglio, che pur intaccati da interventi che hanno modificato la loro originale costituzione, conservano elementi importanti e tracce di storia, tracciati viari e forme degli edifici di particolare pregio.

L'altezza massima del territorio comunale é pari a m. 360 s.l.m. , punto situato presso il Monte della Croce.

Gli abitanti al 31.12.2005 erano oltre 3.440 con una dinamica in costante crescita, nell'ordine del + 2% annuo a saldo tra immigrati ed emigrati.

Il territorio può essere così contraddistinto:

- ❑ le aree boschive a corona del centro abitato nella zona sud – est e nord – est.
- ❑ La piana, con zone ancora a vocazione agricola ora in parte abbandonate e aree libere (con sfondo sul lago Maggiore e sul Monte Rosa).
- ❑ Il centro edificato, piacevolmente racchiuso intorno al vecchio nucleo storico e che si dipana verso i nuclei sopra citati.
- ❑ L'area dell'ex polveriera Montedison oggi in procinto di tornare ad essere protagonista della storia di questo Comune.
- ❑ Palazzo Corti, edificio sottoposto a tutela, di particolare pregio architettonico e collocato in una posizione strategica rispetto al nucleo centrale di Taino, per cui si ritiene importante un coinvolgimento nelle azioni urbanistiche future.
- ❑ La viabilità, con le sue peculiarità positive e negative (la strettoia di via Vittorio Veneto, il traffico di attraversamento generato dalla S.P. 48, ecc.).
- ❑ Le aree vincolate alla presenza dei corsi d'acqua (di cui sono note le dinamiche di esondazione) che dal punto di vista urbanistico generano segmenti inedificabili che tuttavia possono divenire spazi ambientali di particolare pregio (si vedano i recenti interventi finanziati dalla Regione Lombardia sui corsi d'acqua Vepra e Riale).

Il P.R.G. vigente così distingue il territorio in zone funzionali:

Zone residenziali A,B,C	1.523.514 mq.
Zone industriali, artigianali, commerciali D1,D2,D3,D4.	189.225 mq.
Zone per attrezzature ricettive e turistiche (PPE2)	257.000 mq.
Piattaforme ecologiche	57.700 mq.
Servizi Comunali: istruzione, interesse comune, verde, parcheggi	260.209 mq.
Standard per attività produttive	35.820 mq.
Zone E - agricole	1.499.782 mq.

Zone E1 - boschive	3.142.520 mq.
Altre (strutture per anziani – verde sportivo privato)	47.540 mq.
Infrastrutture primarie (viabilità – corsi d'acqua – ferrovie – ecc.)	736.690 mq.

La capacità insediativa teorica, come indicata dal vigente P.R.G. fissa in 8.646 il numero delle persone insediabili.

Per una maggiore conoscenza ed approfondimento degli aspetti storici, dei caratteri ambientali e dello sviluppo sociale ed economico si rimanda alla relazione del vigente P.R.G.

2.2 Riferimenti urbanistici

Il Comune di Taino è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta della Regione Lombardia n. 37815 del 31.07.1998 e con Delibera C.C. 44 del 16.12.1998.

Dalla data di approvazione il PRG è stato modificato attraverso l'approvazione di varianti, ai sensi della L.R. n° 23/97 sia a carattere di azionamento che normativo, e l'approvazione di specifici progetti per opere di urbanizzazione primaria connesse alla viabilità (via Rossotti, ecc.).

Unitamente al PRG. l'Amministrazione Comunale ha adottato lo Studio Geologico di supporto redatto in osservanza della Deliberazione di Giunta Regionale del 18.5.1993 - n° 5/36147 "Criteri ed indirizzi relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale", così come modificato dalla L.R. n° 41/97 ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26.04.2004.

Le Norme Tecniche di Attuazione individuano prescrizioni differenziate in ragione delle classi e delle sottoclassi da osservarsi nell'ambito degli interventi edificatori.

Il territorio risulta suddiviso in quattro differenti zone, ad ognuna delle quali corrisponde una classe di fattibilità:

Zona 1: SENZA PARTICOLARI PROBLEMATICHE (CLASSE 1)

A classe unica

Zona 2: CON MODERATE LIMITAZIONI D'USO (CLASSE 2)

A classe unica

Zona 3: CON CONSISTENTI LIMITAZIONI D'USO (CLASSE 3)

Con le relative sottoclassi, 3 a, 3 b, 3 c, 3 d, 3 e, 3 f, 3 g, 3 h.

Zona 4: CON GRAVI LIMITAZIONI D'USO (CLASSE 4)

Con le relative sottoclassi 4 a, 4 b, 4 c, 4 d.

L'Amministrazione Comunale si inoltre dotata:

- ❑ del documento di Individuazione del reticolo idrico minore ai sensi della D.G.R. VII/7868 ed è intenzionata quanto prima ad avviare specifici studi per il passaggio dal vigente PRG al nuovo PGT non appena la Regione Lombardia emanerà le direttive di cui alla L.R. n° 12/2005.
- ❑ del Piano Comunale di Illuminazione Pubblica con Delibera C.C. n° 39 del 21.07.2006.
- ❑ del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale con Delibera C.C. n° 15 del 26.04.2004 che individua n° 6 classi di zonizzazione del rumore oltre alle fasce di pertinenza ferroviaria a 250 e 500 metri.

Infine l'Amministrazione Comunale ha:

- Avviato il procedimento per la redazione del P.G.T. e contenuto in esso del Piano Comunale del Traffico;
- In corso di approvazione il Piano dei Servizi.

E' utile inoltre ricordare che con Delibera n° 27 del 11.04.2007 è stato approvato dal Consiglio Provinciale il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Detto strumento, ai sensi della L.R. n° 1/2000 (art. 3, comma 26) si configura *“come atto di programmazione generale che definisce gli indirizzi strategici di assetto del territorio a livello sovracomunale con riferimento al quadro delle infrastrutture, agli aspetti di salvaguardia paesistico-ambientale, all'assetto idrico, idrogeologico e idraulico-forestale, previa intesa con le autorità competenti in tali materie”*

E' con il PTCP e con gli elementi strutturali, strategici e normativi indicati che la programmazione integrata dovrà confrontarsi per determinarne la compatibilità che sarà sancita da specifico parere di conformità da parte della Provincia stessa.

2.3 Agenda 21 Laghi

Il Comune di Taino, con Delibera C.C. n°7 del 22.02.2005 ha aderito alla Carta di Aalborg e Aalborg Commitments, tramite Agenda 21 Laghi.

Ricordiamo che la “Carta di Aalborg” stabilisce in 14 punti i principi per la promozione di città e territori sostenibili attraverso cui ci si impegna ad attuare a livello locale ed elaborare piani d'azione a lungo termine per uno sviluppo sostenibile.

2.4 Quadro Vincolistico

Per le peculiarità e la valenza ambientale sul territorio comunale insistono alcuni ambiti ed edifici vincolati con specifico decreto ai sensi della Ex Legge 1089/39 e Legge 1497/39 (ora D.L.vo n° 42/2004) sulle bellezze d'insieme.

Si rammenta in particolare, con atto del Ministero per i beni culturali del 01.12.1976 il vincolo posto su Villa ex Corti con parco ed annessi rustici.

Ulteriori vincoli (idrogeologico, infrastrutturali, di tutela e di rispetto dei corsi d'acqua, boschivo) sono specificatamente rappresentati nelle tavole di PRG.

Gli interventi di programmazione integrata, ove previsto dalla vigente pianificazione, per la decretata valenza del paesaggio, dovranno proporre interventi di qualità ambientale, paesaggistica ed architettonica con riferimento ed in conformità al Piano Territoriale Paesistico Regionale, alle Norme del PTCP allorché sarà definitivamente approvato, alla Convenzione europea del paesaggio e secondo le modalità di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n° 7/11045 (Linee guida per l'esame paesistico dei progetti) e del D.L.vo n° 42/2004 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

2.5 Le zone agricole

In attesa della redazione del P.G.T. e delle direttive del P.T.C.P. le zone agricole, sono individuate dal vigente P.R.G.

Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuati negli articoli 59 e 60 della Legge R. 12/2005.

L'obiettivo del documento di inquadramento è quello di:

Documento di inquadramento e di indirizzo per l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento e di riqualificazione urbana – Testo approvato con delibera C.C. 55 del 28.09.2007
--

- a) preservare ad aree agricole prioritariamente i suoli a più elevato valore agroforestale;
- b) favorire la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento dei corridoi ecologici provinciali e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti;
- c) evitare processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale e sovracomunale;
- d) concorrere ad incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano soprattutto in presenza di una significativa dispersione delle superfici urbanizzate;
- e) privilegiare interventi di estensione dell'edificato che si connaturino come un progetto di riqualificazione delle forme di integrazione tra costruito e campagna e ad un incremento complessivo della compattezza dei sistemi urbani;
- f) individuare specifiche strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione delle aree intercluse nell'urbanizzato e per le aree di frangia;
- g) salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori, nonché le aree già soggette a destinazione d'uso agroforestale in forza di altre norme o provvedimenti.

2.6 I Boschi

Il quadro normativo

In questi ultimi decenni, il bosco ha assunto un'importanza sempre crescente e sono state approvate specifiche norme per la sua tutela.

Nel 1923, il Regio Decreto 3267 ha istituito il "vincolo per scopi idrogeologici" a tutela dei boschi e dei terreni "che, per effetto di forme di utilizzazione... possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque" e il "vincolo per altri scopi" a favore dei "boschi che, per la loro speciale ubicazione, difendono terreni o fabbricati dalla caduta di valanghe, dal rotolamento di sassi, dal sorrenamento e dalla furia dei venti, e quelli ritenuti utili per le condizioni igieniche locali" e dei boschi utili" per ragioni di difesa militare".

Nel 1939 la Legge 1497 ha previsto l'apposizione del "vincolo paesaggistico" su bellezze naturali, su complessi di beni immobili con valore estetico e su bellezze panoramiche; vincolo applicato anche a terreni coperti da boschi.

Nel 1985, con la Legge 431 "Legge Galasso" il vincolo paesaggistico è stato esteso alla totalità dei boschi italiani, permettendo comunque l'esecuzione, senza autorizzazione paesaggistica, degli "interventi colturali o inerenti all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportano alterazione permanente dello stato dei luoghi", disposizione che è stata causa di diversi contenziosi legati soprattutto al taglio a raso del bosco.

L'articolo 80 della Legge R. 12/2005 che sostituisce la Legge R. 18/1997, affida alle sole province la funzione di rilasciare, in tutti i casi l'autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 146 e 159 del D.Lgs 42/2004.

Ai sensi dell'articolo 3 della Legge R. n° 27/2004 la definizione di bosco è la seguente:

- a) Le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri;
- b) I rimboschimenti e gli imboschimenti;
- c) Le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di

trasformazioni del bosco non autorizzate.

Sono assimilati a bosco:

- a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale.
- b) Le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi.
- c) Le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

In attesa dell'attuazione definitiva del P.T.C.P. e della definizione dei P.I.F. questo Ente rinvia le tematiche relative ai boschi che vadano oltre la salvaguardia allo strumento del P.G.T. (vedasi il punto 4.8 del presente documento).

I boschi di Taino

La descrizione dei boschi di Taino trova un adeguato riscontro della "Relazione tecnico – scientifica sui boschi di Taino" allegato n° 15 del P.R.G. vigente redatta nel maggio del 1997:

Il territorio copre una superficie di 7,5 km quadrati, tra i 210 ed i 360,51 m. e l'area a verde che ne rappresenta circa il 70% è quasi totalmente sottoposta a vincolo idrogeologico, a salvaguardia delle risorse d'acqua.

2.7 I Corsi d'acqua

La descrizione dei corsi d'acqua di Taino trova un adeguato riscontro della "Relazione tecnico – scientifica sui boschi di Taino" allegato n° 15 del P.R.G. vigente redatta nel maggio del 1997:

Il territorio copre una superficie di 7,5 km quadrati, tra i 210 ed i 360,51 m. e l'area a verde che ne rappresenta circa il 70% è quasi totalmente sottoposta a vincolo idrogeologico, a salvaguardia delle risorse d'acqua.

Per quanto attiene la rete idrica di superficie si segnalano due torrenti principali: L'Enza ed il Vepra, alcuni ruscelli e rogge: Sacri Cuori, Ruré (o Loggione Enza), ecc. un buon numero di canalizzazioni artificiali e alcune risorgive in prossimità dei quali si sono formate delle zone umide.

L'ottimo orientamento geografico e la presenza mitigatrice del lago favoriscono un clima mite anche nei mesi invernali durante i quali si registrano temperature medie attorno ai 6-8 gradi. In estate le massime non superano i 35 gradi.

La copertura vegetale si presenta disposta secondo raggruppamenti fito – sociologici, stabiliti, oltre che da fattori naturali, anche dalle attività culturali antropiche che hanno privilegiato alcune specie per scopi economici o di utilità pratica.

Tracce di questi interventi sono evidenti su tutto il territorio e precisamente:

- 1) nelle canalizzazioni delle zone pianeggianti destinate alle coltivazioni cerealicole, al prato – pascolo ed a boschetti di Ontano.
- 2) Nella bassa collina, dove i vecchi impianti di Robinia sui terreni meno produttivi, sono andati espandendosi sempre maggiormente.
- 3) Nei terrazzamenti a vigneto dei "Ronchi della media collina, ormai abbandonati, e che sono stati nuovamente ricoperti a bosco".
- 4) Nei boschi cedui di Castagno della medio – alta collina, che contendono il predominio forestale all'alto fusto di Pino Silvestre. Dato che ormai da anni i castagneti non sono più curati, gli stessi sono in grave degrado, anche a causa di malattie.

Inoltre la continua presenza di acque superficiali anche in periodi di siccità, fa sì che si

siano create alcune piccole “zone umide”, in particolare nella vicinanza di stagni, torrenti, ruscelli, sorgenti e risorgive. Qui si è quindi sviluppata una vegetazione varia di piante acquatiche, di ripa, di brughiera e di palude.

Il vigente P.R.G. prevede per i corsi d’acqua il seguente regime:

Lo stesso documento di inquadramento geologico che accompagna il Piano Regolatore si indirizza sulla base della DGR 25.01.2002 n° 7/7868 “Determinazione del reticolo idrico principale e trasferimento delle funzioni di polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall’art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000” disciplinando le modalità di individuazione del reticolo idrico principale e per differenza del reticolo idrico minore e stabilisce il trasferimento ai comuni delle funzioni concernenti la manutenzione, la polizia idraulica e l’amministrazione dei corsi d’acqua appartenenti al reticolo minore.

Secondo gli elenchi riportati nell’allegato A della DGR n° 7/7862 e in base alle indicazioni di cui sopra il territorio comunale di Taino è interessato da:

RETICOLO PRINCIPALE:

- Torrente Vepra – VA050 – n° iscrizione EI AAPP 219/C

RETICOLO MINORE

- Roggia Riale
- Roggia dei Ranzitt
- Roggia Zinesco
- Roggione Enza
- Affluneti del Torrente Vepra e delle rogge di cui sopra
- Roggia Buschere

2.8 Le aree in dissesto idrogeologico

Il territorio comunale di Taino caratterizzato dalla presenza di rilievi collinari si raccorda ad Ovest alla piana del Lago Maggiore ed a Est alla valle del Torrente Lenza.

La continuità dei rilievi è spesso interrotta da corsi d’acqua a carattere torrentizio.

Questi corsi d’acqua sono interessati durante gli eventi meteorici più intensi da forte trasporto di materiale verso la valle ed evidenti fenomeni di dissesto delle pareti degli impluvi.

Le aree in dissesto idrogeologico vengono individuate dall’aggiornamento dello studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica comunale ai sensi della Legge R. n° 41/97 della DGR n° 7/7365/01 e della DGR n° 7/7866/02.

In particolare vengono individuati gli ambiti dei conoidi e gli ambiti delle frane.

Si rimanda al predetto studio ed alle tavole 7 A e 7 B.

Il sunto delle indagini svolte viene riassunto nella tavola n° 9 “Fattibilità Geologica”.

2.9 il sistema viabilistico e delle infrastrutture primarie

Il Comune di Taino non è attualmente dotato di un piano urbano del traffico.

Tuttavia, le considerazioni che possono essere svolte e che trovano eco nel recente Piano dei Servizi possono essere così riassunte:

“Non è compito del Piano dei Servizi approfondire il tema in oggetto fino ad elementi progettuali di settore. Si sottolinea tuttavia, ancora una volta, la forte interconnessione tra livello di accessibilità al servizio e qualità del servizio offerto.

Pertanto occorre anzitutto sottolineare la priorità delle relazioni tra servizi e spazi pubblici ed il sistema di impianti ed infrastrutture di trasporto pubblico, ovviamente nel caso specifico in una visione comprensoriale data la dimensione demografica dell’abitato molto contenuta.

Tuttavia non si può dimenticare che un comune di piccole dimensioni come Taino può essere dotato di servizi alla persona di tipo elementare e capillare mentre deve appoggiarsi ai centri maggiori per soddisfare la propria domanda di servizi di livello superiore. In particolare il sistema scolastico determina un flusso quotidiano di studenti di scuole superiori costretti quotidianamente ad un pendolarismo tra casa ed istituzioni scolastiche presenti solo in poli di grandi dimensioni demografiche. Il disagio che le famiglie di tali studenti debbono subire sono tanto maggiori quanto minore è la disponibilità di un idoneo servizio di trasporto. Meno impellente ma non per questo di minore rilievo, è la domanda di trasporto pubblico anche per i lavoratori, specie in realtà come quella di Taino dove oltre il 50 % delle persone che lavorano svolgono l'attività al di fuori del comune di residenza.

Con forte attinenza a quanto detto e per coerenza con i criteri di riqualificazione urbana, sarà oggetto di studio l'analisi delle azioni di piano che portano a formare e ad estendere il sistema locale dei percorsi pedonali ed a migliorare il sistema dei parcheggi, specie in corrispondenza di sedi di attività di pubblica utilità.

Tuttavia più volte si è avuto occasione di sottolineare che il problema principale di Taino e del suo territorio è la carenza di accessibilità e le caratteristiche inadeguate del sistema viario dell'abitato. Più in particolare l'accessibilità a Taino dalla viabilità principale comprensoriale risulta alquanto carente. Infatti Taino è servita dalla SP69, raggiungibile direttamente solo dalla viabilità urbana di Taino "bassa", all'interno dell'edificato più recente e con qualche rigidità dovuta alla presenza della barriera ferroviaria. Infatti la ferrovia si interpone tra la SP69 e Taino. Percorrendo la SP 69 si raggiunge abbastanza direttamente il ponte sul Ticino, utile per raggiungere la sponda piemontese. Invece per andare in direzione di Milano e dell'aeroporto della Malpensa occorre attraversare tutto l'abitato di Sesto Calende e raggiungere lo svincolo autostradale di Vergiate.

Pertanto Taino appare alquanto isolata e distante, forse più in termini di tempo che di distanza spaziale, dalla rete autostradale lombarda per Milano e dalla superstrada SS 629 per Besozzo. Infatti non risulta neppure conveniente giungere direttamente dalla SS 629, passando per Oneda (frazione di Sesto Calende), dati i dislivelli interposti da superare e le frequenti strettoie e complessità di percorso presenti nella viabilità esistente, specie in corrispondenza dei nuclei edificati.

In attesa che Sesto Calende porti a compimento il sistema di tangenziali previsto nel Piano del Traffico e nella variante di PRG con un intervento a scala intercomunale, la parte di traffico proveniente da est, dallo svincolo autostradale di Sesto Calende (A8 e SS 33 ed SP 19) e diretto ad ovest, alla sponda bassa orientale del lago (SP 69), se non intende attraversare l'abitato di Sesto Calende, passa necessariamente per Taino in quanto indirizzato sulla SP 48. L'intensità di tale traffico tende a crescere nel tempo. Diviene in tal modo un imperativo per Taino risolvere il problema della connessione meridionale tra la SP 48 e la SP 69, servendo direttamente le varie parti del territorio comunale. Il livello di accessibilità incide fortemente anche sulle potenzialità di sviluppo dell'area oggetto di STU.

Pertanto occorre valutare la fattibilità di alcuni percorsi che permettano di collegare la viabilità di accesso a Taino da oriente alla viabilità esistente della SP 69.

Nel frattempo è auspicabile pervenire ad una migliore accessibilità dell'abitato di Taino e dell'area dell'ex Polveriera direttamente dalla SP 69, con percorso che permetta l'eliminazione degli attuali passaggi a livello mediante un adeguato superamento della ferrovia.

Al proposito, nel PRG vigente si propone una nuova viabilità lungo la vallecchia dello Zinesco Questa variante aprirebbe le zone residenziali convergenti su via Leonardo da Vinci in quanto potrebbero evitare il centro di Taino per raggiungere la SP 69. Tale proposta è assolutamente condivisibile in quanto introduce un'interessante alternativa di connessione dell'abitato di Taino con l'area della "polveriera", anche se richiederà attente misure di prevenzione ad impatti ambientali e paesistici e di contenimento di rischio idrogeologico".

3. Indirizzi generali

Già nella relazione a corredo della approvazione del Piano Regolatore Generale di Taino si indicavano alcuni obiettivi di massima definiti all'atto di approvazione del Piano, e tuttora attuali quali:

- individuazione di nuove possibilità di recupero sia di unità abitative obsolete (edifici con asterisco), sia di strutture produttive o rurali dismesse, con approfondimento relativo al patrimonio edilizio costitutivo dei vecchi nuclei;
- interventi sulla viabilità comunale;
- adeguamento della distribuzione di funzioni in relazione allo sviluppo delle zone insediative;
- mantenimento e tutela dei valori ambientali esistenti all'interno dei vecchi nuclei; potenziamento, sistemazione ed adeguamento del sistema infrastrutturale (tavola 18 ed Abaco, Piani di Recupero).
- controllo e coordinamento dello sviluppo residenziale in determinate zone di ampliamento nei vari nuclei abitati (i Piani di Lottizzazione).

A fronte dei processi evolutivi manifestatisi ed in corso negli anni più recenti, ed in ragione delle proposte pervenute per l'avvio di alcuni processi di trasformazione in ambiti ritenuti strategici, da attuarsi mediante P.I.I., l'Amministrazione Comunale ritiene, attraverso questo documento, necessario aggiornare e gerarchizzare il quadro degli interventi entro il quale le prossime trasformazioni debbano collocarsi, nonché il quadro generale delle regole entro le quali i processi dovranno uniformarsi.

L'Amministrazione Comunale di Taino pertanto promuove, in ottemperanza alla nuova legge regionale, la formazione di Programmi Integrati di Intervento e la relativa disciplina in quanto la ritiene atto indispensabile per intervenire con tempestività all'evidenziarsi di esigenze di pianificazione e attuazione del territorio, nonché strumento adeguato ad attivare sinergie e relazioni tra pubblico e privato quale momento di crescita economica e sociale e di efficienza operativa in termini generali.

L'Amministrazione Comunale intende utilizzare questo strumento normativo per raggiungere tre obiettivi:

1. migliorare la qualità urbana;
2. rendere più snella e agevole la gestione del Piano regolatore Generale in particolare per quegli aspetti non più derogabili di compatibilità con destinazioni sempre più in contrasto con il contesto urbano e le peculiarità del centro cittadino;
3. favorire il coinvolgimento dei privati nell'opera di rimodellamento con una definizione dell'identità del perimetro dell'area edificata e di sviluppo del paese non realizzabile con il ricorso delle risorse pubbliche.

Con il presente Documento, l'Amministrazione Comunale intende fornire degli indirizzi che consentano di valutare le richieste o le proposte che perverranno, definendo ordini di priorità e scelta di attivazione, ciò al fine di distinguere quanto si ritenga consono all'attuazione del PRG (sia in funzione dell'adeguamento come PGT ma anche in funzione della formulazione del Piano dei Servizi) e quanto debba invece essere considerato come richiesta di Variante (che avrebbe autonoma e diversa procedura o

che potrebbe esulare dagli obiettivi e programmi dell'Amministrazione Comunale).

E' importante sottolineare che il ricorso ai Programmi Integrati di Intervento avvenga con la cognizione che non trattasi di Varianti ordinarie al PRG e tanto meno di Piani Attuativi, ma, di Programmi Urbanistici di attuazione (anche con varianti) del Piano Regolatore con finalità di recupero e riqualificazione urbana.

Altresì, occorre la cognizione che la negoziabilità del programma rende interprete contestuale il Comune per tempi, modalità e fattibilità di attuazione e presuppone che le scelte siano volte non solo a definire standard quantitativi (che pure hanno la loro importanza) ma anche "qualitativi" (per destinazioni pubbliche e private) con ciò segnalando anche la scelta di ottenere Servizi non solo di previsione, bensì in quanto fruibili a breve periodo da parte dei cittadini utilizzando risorse private.

Certamente non è indifferente il fatto che, con i programmi di intervento, l'Amministrazione possa ottenere "qualità" urbane nel contesto edificato, altrimenti improponibili come spesa pubblica diretta e con gli usuali e ordinari strumenti urbanistici, e con le procedure di cui alle normative per l'attuazione dei Lavori Pubblici.

Ne consegue l'importante ruolo che si determina per il Comune sia nella scelta di promuovere P.I.I. d'ufficio, ritenuti importanti e strategici, che nel coordinare le scelte delle istanze che perverranno.

Altro dato rilevante è la fattibilità di opere pubbliche nel territorio, di interesse generale anche non connesse al singolo ambito di programma Integrato di Intervento. Infatti, opportunità esplicitata dalla legge stessa sui P.I.I., è la possibilità che i programmi integrati, anche se di origine diversa, possano concorrere ad attuazioni localizzate nel territorio anche estranee allo specifico intervento.

3.1 il programma triennale delle opere pubbliche

Il Comune di Taino, in sede di approvazione della previsione di bilancio, provvede alla formulazione del piano triennale delle opere pubbliche da attuarsi con fondi indicati nel bilancio stesso.

Il presente documento individua una serie di opere ritenute prioritarie al fine di uno sviluppo organico del territorio, alcune delle quali già inserite nel vigente piano triennale, altre da valutarsi in termini economici e temporali.

4. *Politica degli interventi dell'Amministrazione Comunale e correlazione con l'attuazione degli interventi tramite P.I.I.*

Finalità, Obiettivi; Strategie

Le finalità del Documento di Inquadramento sono quelle di definire un quadro di riferimento puntuale nell'ambito delle scelte e degli orientamenti amministrativi per le trasformazioni territoriali.

Finalità principale delle proposte di Programma Integrato di Intervento dovrà essere la riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale del territorio comunale.

In ragione di ciò l'Amministrazione Comunale considererà prioritari ai fini dell'attivazione interventi interessanti:

- aree utili alla riqualificazione di ambiti o del tessuto urbano di rilevanza tali da incidere sulla riorganizzazione del contesto urbano. In particolare sarà preminente la rilevanza strategica che un certo aggregato o un certo insediamento può avere nel sistema urbano, costituendo elemento capace di risolvere problemi concreti.
- aree utili alla riqualificazione infrastrutturale, di riqualificazione delle reti impiantistiche di raccolta e smaltimento delle acque, di reperimento di standard di quartiere (o frazione)
- aree dismesse o in fase di dismissione sia che esse siano a carattere residenziale o produttivo.
- percorsi stradali , pedonali, ciclabili e di spazi urbani che sappiano aumentare la fruizione del territorio definendo una migliore qualità dell'ambiente urbano.
- aree boschive: in termini di riqualificazione, fruibilità e salvaguardia.
- aree in dissesto idrogeologico: in termini di intervento di messa in sicurezza.

In questo caso le istanze dovranno contenere documentazioni e significativi obiettivi di miglioramento delle condizioni edilizie, urbanistiche ed ambientali del patrimonio territoriale e di incentivazione dell'evoluzione socio-economica della collettività, con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio fatiscente o inutilizzato.

Gli Obiettivi e le Strategie che vengono posti al fine di attivare le procedure di programmazione integrata , possono essere così riassunti :

- 1) Definizione delle opportunità di realizzazione di Servizi alla persona per un miglioramento della qualità urbana, favorendo il coinvolgimento di operatori privati per la realizzazione e/o la gestione di opere pubbliche previste nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
- 2) Adeguamento delle infrastrutture per la mobilità ed i trasporti.
Risulta importante che gli interventi partecipino al progetto più generale di organizzazione della rete della mobilità (compresa quella definita da ambiti pedonali e percorsi ciclabili), secondo le proprie caratteristiche di localizzazione, dimensione e destinazioni.
- 3) Risposta alle esigenze di rinnovo urbano mediante incentivazione di interventi di qualità architettonica, di uso di tecnologie costruttive ecocompatibili, nonché di uso di fonti energetiche rinnovabili.

- 4) Possibilità di valutare, laddove necessario, anche elementi “premiali” per incentivare gli operatori alla proposta e realizzazione degli interventi, sia perequazioni e compensazioni, da verificarsi nel caso in cui la ricaduta pubblica di standard di qualità possa limitare il reperimento diretto nel comparto interessato.
- 5) Interventi a favore del territorio boschivo, in base al P.I.F. delineato dalla Provincia di Varese, come definiti dal punto 4.8 del presente documento.

L'Amministrazione Comunale individua quali priorità correlate con gli obiettivi di cui sopra e con le trasformazioni urbanistiche previste i seguenti settori d'intervento:

4.1 Riqualificazione delle sedi amministrative e delle dotazioni per l'erogazione dei servizi alla persona

In questo settore assumono rilevanza prioritaria:

- ❑ Il recupero dell'edificio ex craal ed il suo utilizzo quale centro associazioni e sede della protezione civile.
- ❑ Le opere di manutenzione straordinaria della sede Municipale con il relativo ampliamento per la realizzazione della nuova sala consigliere.
- ❑ Il recupero degli spazi presso il Centro dell'Olmo, a completamento delle opere già effettuate dall'Amministrazione.
- ❑ L'acquisizione del piano terra dell'edificio “Beltramini” da adibire a spazio per attività di supporto alle iniziative che si svolgono al parco dei quattro punti cardinali.
- ❑ L'acquisizione dell'edificio “Bonicalzi” da adibire a spazio per attività sanitarie (farmacia, ambulatori), e completamento del percorso dalla via Megolo.
- ❑ Ampliamento del cimitero in virtù del limitato numero dei posti disponibili.
- ❑ Realizzazione del PEEP1 di via Toti con la previsione di n° 6 alloggi da destinarsi a bisogni abitativi individuati sul territorio comunale.
- ❑ Miglioria ed ampliamento della piazzola rifiuti per l'avvio della raccolta di ulteriori tipologie degli stessi.
- ❑ Ampliamento/Ristrutturazione dell'edificio “scuola elementare G. Pascoli” per la realizzazione di laboratori ed una migliore fruizione e sistemazione palestra e spazi connessi.
- ❑ La realizzazione di uno spazio ricreativo presso il lavatoio di Cheglio.
- ❑ L'ampliamento dell'asilo nido “Bonenti” in funzione della dinamica demografica.

4.2 Adeguamento delle urbanizzazioni primarie e riqualificazione ambientale

L'Amministrazione Comunale ritiene che l'adeguamento delle urbanizzazioni primarie e la progettazione dei processi di riqualificazione ambientale costituiscano due inscindibili risvolti di importanza prioritaria e basilare in sede di previsione degli interventi di trasformazione urbana connessi con l'attuazione dei P.I.I.

Le proposte d'intervento dovranno quindi contenere un'articolata previsione delle modalità con cui gli interventi proposti contribuiscano all'adeguamento delle urbanizzazioni primarie ed alla riqualificazione ambientale degli ambiti interessati.

In particolare si indicano quali settori prioritari se pur non esclusivi:

- ❑ La progettazione dei sistemi di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche e di falda, con riferimento a specifiche analisi geologiche e con raccordo alle prescrizioni dello studio del reticolo idrico minore ed al nuovo Piano Regionale di tutela delle acque.

- ❑ Il completamento delle reti di smaltimento delle acque nere, e lo studio degli interventi di adeguamento come previsto dal progetto generale esistente.
- ❑ Le eventuali analisi sulla compatibilità ambientale dei suoli al fine di verificarne lo stato di conformità rispetto alla normativa ambientale applicabile, e la progettazione degli interventi di bonifica ove necessari.
- ❑ La progettazione degli interventi sulla viabilità veicolare e pedonale meglio trattata allo specifico punto.
- ❑ La previsione, nelle aree di intervento, oltre che delle reti per la distribuzione dei fluidi (acqua – gas), delle reti per la distribuzione dell'energia e per le telecomunicazioni, di specifici cavidotti previsti per le reti in fibre ottiche.
- ❑ La progettazione degli interventi con una forte attenzione alla tematica ambientale sia dal punto di vista del processo costruttivo, che in termini di qualità abitativa con l'applicazione della bioedilizia: pannelli solari, recupero delle acque reflue e meteoriche, utilizzo di materiali a basso impatto ambientale e studio della collocazione del verde rispettoso della presenza autoctone e del bilancio energetico; Serbatoio del WC a risparmio d'acqua; Vernici biologiche; Materiali da costruzione certificati ISOLABEL; Contenitori per compost e riduzione dei rifiuti generati anche in sede di realizzazione; Ricircolo e riuso delle acque derivanti dal consumo umano (derivanti da wc, da lavabi, da caditoie, riuso di acque grigie), certificazione energetica dell'edificio.

4.3 Rifunionalizzazione dei nodi viabilistici problematici

In questo campo alcuni recenti interventi hanno consentito di dare positivo avvio ad una strategia volta a fluidificare lo scorrimento del traffico, ed al contempo a ridurre la velocità dei veicoli, ottenendo significativi miglioramenti nel campo della sicurezza stradale.

Tra questi assumono evidenza:

- ❑ La realizzazione della via Rossotti.
- ❑ La sistemazione della via Zinesco e del collegamento con piazza Pertini.
- ❑ Gli interventi viabilistici collegati ai Piani di Lottizzazione in itinere.
- ❑ La realizzazione del parcheggio su via Novara nell'ambito del Piano di Lottizzazione Industriale (ex P.I.P.).
- ❑ La realizzazione del marciapiede di via Marconi verso il Cimitero.

Si ritiene che il processo avviato possa e debba essere implementato con i seguenti interventi:

- ❑ La strada di collegamento tra via Ticino e via Marconi.
- ❑ La rotatoria di via Marconi ad innesto della previsione di prosecuzione della via Verbanò e della strada a servizio del PIP prevista dal vigente PRG.
- ❑ La rimodellazione dell'incrocio di via Filzi, via Battisti.
- ❑ La strada da Piazza Pajetta a via Marconi (già indicata nel concorso di progettazione del centro storico).
- ❑ La rotatoria via Europa – via Cesare Battisti.
- ❑ La rotatoria di via Madonnina.
- ❑ La rotatoria di via Marconi – via Maffini.
- ❑ La strada di collegamento da via Marconi a via per Barzola costeggiante l'area industriale con la relativa rotatoria di innesto.
- ❑ La rotatoria di via Prati Bassi.

- ❑ La tangenziale di superamento del centro abitato dalla S.P. 48 via Vignana – via Sist – via Prati Bassi con le relative rotatorie di innesto.
- ❑ L'ampliamento della strada che collega via Toti – via Vignola – via Zinesco.
- ❑ La rotatoria posta all'incrocio tra via Sist e via Campaccio per l'accesso all'area ex Montedison.
- ❑ Il superamento (sovra o sotto passo) di via Prati Bassi alla linea ferroviaria.
- ❑ La rotatoria tra via Marconi e via Pasubio.

Questi provvedimenti dovranno essere accompagnati da una serie di interventi volti alla protezione dei pedoni, con priorità per la continuità dei marciapiedi nei seguenti tratti:

- ❑ riqualificazione e continuità dei marciapiedi lungo le strade comunali ad elevato traffico.
- ❑ Nuovo percorso ciclo pedonale posto a collegamento dell'abitato di Cheglio con via Marconi.
- ❑ La realizzazione del "sistema" pedonale delle piazze Municipio e Chiesa e dei relativi percorsi protetti.
- ❑ Il proseguimento del marciapiede di via Marconi verso il Cimitero.
- ❑ La realizzazione di un percorso ciclo – pedonale di perimetrazione dell'abitato.

Si rammenta inoltre l'opportunità di avviare uno studio generale per l'individuazione di tratte per la formazione di itinerari pedonali continui e significativi,

Sia nell'ambito degli interventi di cui sopra, sia in attuazione delle previsioni di PRG, l'Amministrazione Comunale valuterà negli interventi di programmazione integrata l'eventuale formazione di percorsi ciclabili in sede propria o promiscui con gli interventi pedonali previsti.

4.4 Formazione di parcheggi pubblici nelle aree strategiche.

L'Amministrazione Comunale ritiene che la collocazione di nuove destinazioni d'uso in prossimità del centro consolidato debba essere occasione per la formazione di un sistema di aree per la sosta, che, oltre a garantire la necessaria dotazione per le nuove funzioni, contribuisca in modo significativo ad innovare l'uso di città nelle aree a vocazione prevalentemente pedonale (nelle quali la morfologia urbana non consente la formazione di spazi di sosta di entità significativa).

Fin da subito si forniscono indicazioni di aree strategiche nelle quali la dotazione di parcheggi organizzati possa considerarsi prioritaria per rilevanza urbana, e debba quindi richiedere una progettazione attenta sia dal punto di vista funzionale di raccordo alla viabilità esistente, sia dal punto di vista del disegno d'ambiente:

- ❑ La realizzazione parcheggio multipiano come da concorso di progettazione presso il parco dei quattro punti cardinali.
- ❑ Il parcheggio di villa Lordi a servizio della piazza Margascée.

Nelle capitolo 5) "Regole" si forniscono alcune indicazioni cui la progettazione degli interventi in questo settore dovranno uniformarsi.

4.5 Ampliamenti e migliorie delle sedi per l'istruzione dell'obbligo

Per l'istruzione dell'obbligo le previsioni di crescita insediativa correlate all'attuazione dei P.I.I. dovranno verificare il fabbisogno indotto, a confronto con le dotazioni esistenti.

L'Amministrazione Comunale ritiene che in prima analisi in questo settore assumano

rilevanza prioritaria le miglorie da effettuarsi sugli edifici esistenti per continuare a garantire attraverso tali strutture i livelli di servizio necessari migliorandone la qualità.

Gli interventi di ampliamento delle sedi esistenti, saranno occasione di ulteriore adeguamento funzionale dell'intero edificio ed in particolare per fornire al medesimo un miglioramento qualitativo dell'offerta di servizi (laboratori, migloria spazio mensa e palestra, collegamenti funzionali) anche in funzione della dinamica demografica della popolazione scolastica.

4.6 Implementazione delle dotazioni sportive

Le dotazioni attualmente disponibili per l'esercizio dell'attività sportiva agonistica ed amatoriale si articolano in un'unica sede (campo sportivo) oltre ad una struttura di minori dimensioni presso la scuola dell'obbligo (campo di basket - calcetto).

L'implementazione delle dotazioni, per ampliare l'offerta di discipline sportive praticabili, e per adeguare il livello di servizio, dovrà congiuntamente esaminare i correlati aspetti di scelta delle tipologie degli impianti da realizzare in ampliamento alle strutture esistenti e compatibilmente con le stesse.

In particolare le modalità gestionali degli impianti dovranno essere realisticamente praticabili.

Proposte o attuazione di previsioni del P.R.G. potranno essere considerate sia mediante programmazione integrata sia con "project financing".

4.7 Incremento degli spazi aggregativi d'utenza specifica e di interesse generale.

Il fabbisogno di spazi per favorire l'aggregazione e la gestione del tempo libero presenta almeno due diversi risvolti che possono trovare occasione di correlazione con l'attuazione di interventi aventi una fruizione su scala urbana.

Il primo livello è quello degli spazi aggregativi d'utenza specifica, e cioè, ad esempio:

- ❑ La collocazione della biblioteca presso la sede municipale con l'ampliamento dell'offerta dei servizi erogati.
- ❑ La realizzazione del centro anziani – associazioni – protezione civile.
- ❑ L'acquisizione del piano terra dell'edificio "Beltramini" da adibire a spazio per attività connesse al parco dei quattro punti cardinali.
- ❑ La realizzazione di uno spazio ricreativo presso il lavatoio di Cheglio.

Il secondo livello consiste nell'offerta di spazi di interesse generale, quali, in priorità:

- ❑ La realizzazione della sala civica di adeguata dimensione e con adeguate dotazioni audiovisive;
- ❑ La definizione dell'uso del centro dell'Olmo a fronte delle opere svolte e della diversa collocazione della biblioteca, con finalità quali, spazio per mostre e manifestazioni culturali.

Anche in questo caso l'Amministrazione Comunale valuterà proposte in ambito di programmazione integrata o di project financing.

4.8 Interventi a favore del patrimonio boschivo e delle aree idrogeologicamente instabili

La presenza rilevante di aree boscate richiede da parte dell'Ente una necessaria attenzione.

Altresì le aree definite a rischio idrogeologico dal vigente piano sono oggetto di un monitoraggio ed una definizione delle opere da svolgersi per mettere in sicurezza i luoghi.

Saranno quindi da valutarsi con interesse, quelle proposte di P.I.I. che prevedano anche interventi a favore delle aree medesime, quali:

- ❑ La sistemazione di piste forestali per la sorveglianza e la manutenzione del patrimonio boschivo.
- ❑ Le operazioni di imboschimenti e rimboschimenti di aree danneggiate da incendi boschivi o anche di altre aree con insufficiente coefficiente di boscosità a collegamento di parti di bosco separate da contesti più ampi, rinnovazione naturale e remissione in pristino dello stato dei luoghi.
- ❑ Il ripristino e la messa in sicurezza di aree soggette a dissesto idrogeologico (quali: briglie con tecniche di ingegneria naturalistica, il rinverdimento di scarpate, ecc.).
- ❑ La realizzazione di strutture di sorveglianza per i gruppi di protezione civile o delle guardie forestali volontarie.
- ❑ La realizzazione di strutture per la fruizione del bosco (percorsi natura, percorsi vita, aree attrezzate).
- ❑ Interventi fitosanitari su aree di particolare dimensione e la pulizia del bosco.

4.9 Qualità del disegno urbano e del disegno d'ambiente

L'Amministrazione Comunale ritiene che, sia nel caso di aree assoggettate a trasformazione mediante nuova edificazione, sia nel caso di aree d'intervento collocate nel tessuto urbano consolidato i Programmi Integrati costituiscano occasioni singolari per una progettazione unitaria degli interventi.

Per questo motivo l'Amministrazione Comunale pone come discriminante per l'accettabilità delle proposte un' elevata qualità complessiva del disegno d'ambiente, che si deve estrinsecare nei differenti risvolti del disegno urbano, della progettazione architettonica degli edifici e degli spazi aperti, e della qualità degli spazi pubblici.

Come già descritto al punto 4.2) del presente documento, dovranno essere individuati elementi minimi di qualità ambientale da realizzarsi quali:

La progettazione degli interventi con una forte attenzione alla tematica ambientale sia dal punto di vista del processo costruttivo, che in termini di qualità abitativa con l'applicazione della bioedilizia: recupero delle acque reflue e meteoriche, utilizzo di materiali a basso impatto ambientale e studio della collocazione del verde rispettoso delle presenza autoctone e del bilancio energetico;

Ove le proposte riguardino aree poste oltre il limite di salvaguardia delle aree agricole, boschive e comunque ad alta valenza ambientale, come definito dalla tavola 1, quest'ultima non potrà essere superata con le aree di concentrazione edilizia indipendentemente dalle aree territoriali soggette a P.I.I., avendo come obiettivo prioritario, la salvaguardia di tali aree, il ridisegno dell'attuale perimetro abitato e la definizione dell'identità del paese nel quadro di sviluppo complessivo.

5 Regole e criteri per l'ammissibilità e l'attuazione degli interventi mediante P.I.I.

5.1 Criteri per la selezione dei P.I.I.

Il riferimento per la politica di gestione del territorio dell'Amministrazione Comunale è costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottato dal Consiglio provinciale con Delibera n° 33 del 15.06.2006.

Di conseguenza i criteri che l'Amministrazione Comunale adotta per la selezione dei P.I.I. a cui dare attuazione sono i seguenti:

- 1) Sono considerati interventi strategici e quindi prioritari, i P.I.I. che affronteranno i compendi che nel vigente P.R.G. sono azionati come P.P.E. (area ex Polveriera e Palazzo Corti).
- 2) L'Amministrazione Comunale dichiara sin d'ora l'interesse per le istanze di P.I.I. che riprendono aree ed insediamenti che nell'attuale P.R.G. risultino già classificati in zone A,B,C,D ed I.C. In quanto si ritiene che il ricorso al P.I.I., dato atto della loro natura di strumento di programmazione negoziata, garantisca maggiormente l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbano. Eventuali volumetrie residenziali aggiuntive rispetto alle previsioni del vigente P.R.G. saranno contingentate in un massimo complessivo di 20.000 mc. sino all'adozione del P.G.T.
- 3) Oltre alle precedenti tipologie di intervento, l'Amministrazione Comunale dichiara la disponibilità a valutare proposte di P.I.I. che contribuiscano fortemente alla risoluzione di alcuni degli obiettivi strategici riportati nell'allegato elenco. Le volumetrie residenziali derivanti da queste proposte saranno contingentate in un massimo complessivo di 20.000 mc. sino all'adozione del P.G.T.
- 4) L'Amministrazione Comunale è orientata a promuovere l'attuazione dei P.I.I. esclusivamente nei casi in cui i nuovi processi di trasformazione urbana connessi con l'attuazione degli interventi consentano un progresso significativo in termini di dotazioni pubbliche e di interesse pubblico che non sia limitato alle sole dotazioni funzionali alle nuove funzioni insediate.
- 5) L'Amministrazione Comunale pone come discriminante per l'accettazione delle proposte di P.I.I. la qualità di disegno urbano ed architettonico delle nuove parti di paese ed il valore ambientale degli stessi.
- 6) Le proposte abbiano coerenza con gli obiettivi programmatici stabiliti dal presente documento.

L'Art. 87 della nuova legge regionale conferma che il programma integrato d'intervento deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) *previsione di una pluralità di destinazione e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;*
- b) *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e*

secondaria,

c) *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

“Il programma integrato di intervento si attua su aree, anche non contigue tra loro in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.

Le proposte di Programmi Integrati di Intervento non conformi ai criteri formulati nel presente Documento di inquadramento generale ma comunque conformi alle norme ed all'azzonamento del P.R.G. vigente dovranno essere supportati da motivazioni specifiche e congrue e qualora esse siano approvate dal Consiglio Comunale, potranno dare luogo al contestuale aggiornamento del Documento stesso.

Ogni progetto dovrà raggiungere un alto “profilo qualitativo della trasformazione” sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione. Ciò mediante non solo la coerenza con quanto richiesto dalla legge regionale, dalla circolare esplicativa e dal presente documento di inquadramento, ma anche attraverso:

- attuazione di modelli di organizzazione spaziale intesi come correlazione tra funzioni e spazi qualificati;
- una efficace varietà tipologica delle unità edilizie;
- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi anche in funzione dei fabbisogni pregressi;
- la realizzazione di interventi protetti, in particolare per quanto concerne le funzioni residenziali, con percorsi interni ad utilizzo preminentemente ciclo-pedonale e operando specifici controlli del traffico e della sosta;
- le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, previste nell'ambito di ogni singola proposta di Programma Integrato, nel rispetto dei criteri qualitativi dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, anche quando le stesse rappresentino un lotto funzionale di un intervento più ampio.

5.2 Criteri per la costruzione e valutazione dei P.I.I.

5.2.1 Calcolo della capacità insediativa, del dimensionamento funzionale, e delle correlate dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche e d'uso pubblico.

Nell'attuazione dei P.I.I. le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sono reperite con le modalità di cui all'Art. 90 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

Fino all'avvenuto adeguamento della strumentazione urbanistica comunale ai disposti della L.R. n. 12 / 2005, il calcolo della capacità insediativa e del carico urbanistico indotto dalle funzioni insediate nei P.I.I., e delle relative dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche e d'uso pubblico sarà eseguito applicando i criteri, i parametri, e le modalità con le quali sono state eseguite le verifiche dimensionali del Piano Regolatore Vigente.

Ogni P.I.I. dovrà dimostrare il rapporto tra previsioni d'intervento e dimensionamento previsionale di P.R.G., e proporre i necessari adeguamenti delle dotazioni, ove necessari.

5.2.2 Dotazioni di aree ed attrezzature al servizio degli insediamenti

Documento di inquadramento e di indirizzo per l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento e di riqualificazione urbana – **Testo approvato con delibera C.C. 55 del 28.09.2007**

residenziali, ed al servizio delle attività.

L'Amministrazione Comunale ritiene che per il conseguimento degli obiettivi qualitativi imprescindibili nei nuovi interventi, e per la funzione delle nuove dotazioni nei confronti dei fabbisogni pregressi, le urbanizzazioni secondarie relative alle aree a verde e per parcheggi debbano obbligatoriamente essere reperite nelle aree d'intervento o in aree prossime e funzionalmente connesse.

Per i medesimi obiettivi qualitativi le dotazioni di parcheggi pubblici potranno essere reperite con parcheggi a raso, per i quali deve essere curata un'adeguata progettazione di inserimento urbano ed ambientale.

Le proposte di programma integrato potranno, previa dimostrazione di un miglioramento della qualità urbana e della viabilità nonché in assenza di problematiche geotecniche e idrogeologiche, proporre il reperimento di parcheggi pubblici interrati con adeguamento dei posti auto che tenga conto del mancato reperimento in superficie.

I parcheggi interrati e/o eventualmente pensili dovranno essere riservati alle dotazioni pertinenti sia della residenza che delle attività.

Al fine di garantire non solo la dotazione di aree ed attrezzature pubbliche necessarie, ma anche la loro qualità urbana, le aree individuate per cessioni o uso pubblico dovranno avere estensione e conformazione tali da garantire la loro utilizzazione ai fini della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

E' richiesta l'esecuzione anticipata delle opere di infrastrutturazione primaria e generale rispetto alla esecuzione degli edifici o contestuale agli stessi. In ogni caso i progetti di dette opere dovranno essere inoltrati entro due mesi dalla stipula della convenzione ed ultimati entro diciotto mesi dal rilascio dei permessi di costruire o autorizzazioni edilizie, salvo eventuali diverse indicazioni che l'Amministrazione Comunale fornirà in sede di definizione del piano integrato di intervento in ragione della complessità degli interventi programmati.

I programmi integrati di intervento devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale.

In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, i programmi integrati di intervento ne individuano le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno, anche con applicazione di quanto previsto dalla L.r. n° 12/2005 (articolo 9 commi 10, 11 e 12). In assenza del Piano dei Servizi si fa riferimento alle previsioni contenute nel presente Documento.

Qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature indicate nel presente documento, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo programma, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità.

E' consentita la monetizzazione della dotazione di cui all'art. 90 della LR 12/05 soltanto nel caso in cui il Comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione, la convenzione conterrà l'impegno del Comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nei punti precedenti e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero alla realizzazione diretta di opere previste nel presente documento.

All'atto di predisposizione del Piano dei Servizi, lo stesso provvederà a definire specifiche indicazioni e riferimenti.

Al fine di garantire un effettivo conseguimento degli obiettivi comunali ed in attesa della predisposizione del Piano dei Servizi vengono assunti come servizi e attrezzature private di interesse generale, suscettibili del calcolo in sede di verifica delle dotazioni di cui all'art. 90 della LR 12/05 solo quelli ove risulti possibile riconoscere funzione sostitutiva o integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici e la cui destinazione venga ritenuta necessaria ed indispensabile da parte dell'Amministrazione Comunale.

La possibilità di conteggiare i sopramenzionati servizi ed attrezzature private è considerata sussistente solo se:

- ❑ sarà garantita l'effettiva utilizzazione degli edifici o spazi indicati per l'insediamento delle attrezzature o servizi previsti ed assunta la garanzia che in caso di dismissione degli stessi vi sia l'insediamento di altri servizi o attrezzature di carattere generale.
- ❑ al mantenimento della destinazione prevista o della diversa destinazione in via sostitutiva consentita in caso di dismissione della prima.
- ❑ alla effettiva fruibilità dei servizi e delle attrezzature da parte di tutta la collettività.

Al fine di garantire le condizioni di cui al punto precedente nella convenzione relativa all'attuazione del programma integrato verranno inserite clausole con le quali:

- ❑ sarà esplicitata la destinazione attribuita all'edificio o agli spazi interessati;
- ❑ saranno individuate le attrezzature ed i servizi pubblici che potranno essere insediate e suscettibili di calcolo;
- ❑ saranno prescritti i limiti massimi dei corrispettivi al cui pagamento sarà subordinata la fruizione delle attrezzature e dei servizi;
- ❑ saranno dettate disposizioni ed assunte obbligazioni per l'eventuale sostituzione della destinazione prevista con una diversa ma rientrante tra quelle indicate come ammissibili dall'Amministrazione Comunale o dal Piano dei Servizi; ciò al fine di evitare che risultino nel tempo vanificati gli obiettivi dell'Amministrazione sui servizi, in ragione anche dell'avvenuto conteggio delle superfici ai fini della verifica di dotazione;
- ❑ saranno prestate garanzie o dovrà essere prevista la prestazione delle stesse.

Viene escluso che i costi di realizzazione dei servizi e delle attrezzature private di uso o interesse pubblico e/o generale, conteggiati in sede di verifica del rispetto delle dotazioni di legge, possano essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti per i titoli abilitativi degli interventi previsti dal programma integrato.

Ai fini della verifica del rispetto delle prescritte dotazioni minime, verranno di norma conteggiate le superfici lorde di pavimento degli edifici o spazi proposti ed in caso di inconfigurabilità della s.l.p. verrà considerato il dato risultante dalla suddivisione del costo dell'attrezzatura o servizio (calcolato mediante computi metrici estimativi) per l'importo richiesto a mq. di monetizzazione.

5.2.3 Standard qualitativo

Documento di inquadramento e di indirizzo per l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento e di riqualificazione urbana – Testo approvato con delibera C.C. 55 del 28.09.2007
--

Qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 2 dell'Art. 90 della L.R. 12/2005, e cioè in caso di insufficienza ed inadeguatezza delle attrezzature ed aree pubbliche e di interesse pubblico e generale, i P.I.I. possono proporre la realizzazione di standard qualitativi che, fino ad avvenuta approvazione del Piano dei Servizi, saranno in via preferenziale, se pur non esclusiva, individuati con riferimento al programma triennale delle opere pubbliche ed alle indicazioni del presente documento.

5.2.4 Funzioni di interesse pubblico

Con riferimento ai disposti dell'Art. 87, comma 2. punto a) della L.R. 12/2005 si ritiene che il requisito relativo alla *“pluralità delle funzioni insediate, comprese quelle inerenti alle funzioni pubbliche e di interesse pubblico”* non possa essere limitato al soddisfacimento delle sole dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche e d'uso pubblico (*c.d. standard*), ma implichi l'individuazione in ogni proposta di P.I.I. di funzioni di significativo interesse pubblico (a titolo esemplificativo e non esaustivo: spazi di relazione e/o di aggregazione, sistemi di aree a verde di rilevanza urbana, spazi per l'erogazione di servizi alla persona, dotazioni residenziali per utenza protetta, eccetera)

Ogni proposta di P.I.I. dovrà quindi prevedere la realizzazione di destinazioni funzionali di significativo interesse pubblico, da concordare nel confronto con le priorità dell'Amministrazione Comunale.

5.2.5 Limiti edilizi

Per quanto attiene il P.P.E. n° 2 “Ex Polveriera” si rimanda alla relazione “soluzione B” approvata dal Consiglio Comunale n° 51 del 29.11.2004.

E' consentito il mantenimento del volume esistente anche in caso di cambio di destinazione. Per dette volumetrie si dovrà fornire specifico calcolo dettagliato e si potranno considerare e computare solo volumi fuori terra.

Per le aree libere la densità territoriale non potrà superare il limite di 1 mc/mq.

Oltre tali limiti l'Amministrazione Comunale potrà attribuire volumetrie premiali nei limiti del 15% del volume esistente o insediabile: ciò a fronte di particolari ed importanti obiettivi qualitativi di interesse generale ricompresi negli stessi P.I.I.

Per le nuove costruzioni l'altezza massima è pari a 8,00 metri , computati secondo le modalità dalle NTA del PRG vigente.

Per nuove costruzioni che si distinguessero per la qualità architettonica degli edifici e degli spazi urbani potranno essere valutate anche altezze maggiori comunque non superiori a 10,00 metri, computati secondo le modalità dalle NTA del PRG vigente.

Per quanto riguarda la dotazione di volumetria residenziale massima aggiuntiva rispetto all'attuale P.R.G. si rimanda all'articolo 5.1) del presente documento.

6 Procedure

Le procedure per l'attivazione dei Programmi Integrati d'Intervento sono quelle previste al Titolo VI, Capo I della L.R. 12/ 2005.

Si richiamano inoltre i disposti della Deliberazione G.R. 9 luglio 1999 n. 6/44161 in particolare per quanto concerne la Proposta Iniziale e la documentazione minima da presentare a corredo della proposta stessa.

E' comunque necessario richiamare anche la definizione di alcune regole di inquadramento generale ed in particolare gli interventi, oltre a quanto già espresso dovranno:

- contenere un bilancio dimostrativo che renda confrontabili per tutti i P.I.I. la soglia dei benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché, per quanto attiene gli standard qualitativi, che renda il più possibile omogenea la procedura complessiva inerente ad un'attenta valutazione economica di questo aspetto;
- funzionalità urbana ed ambientale (rapporto con le preesistenze edificate storiche ed ambientali contermini, coni di visuale etc.).

Saranno poi valutati gli effetti dell'incremento di peso insediato sulla zona circostante l'area di P.I.I. mediante analisi sulle ricadute:

- Ambientali (intensificazione dell'inquinamento di aria, acqua, suolo, rumore, etc.)
- Sociali (livello di integrazione con il contesto contermini e indicatori di sviluppo)
- Territoriale (livello di sufficienza o meno delle dotazioni di standard, situazione della mobilità e del traffico).

Nell'ambito del P.I.I. vige il principio perequativo e compensativo. In tal senso sono favorite le permutate tra privati ma anche quelle con priorità pubbliche, al fine di raggiungere l'obiettivo della riqualificazione urbanistica ed ambientale e della funzionalità degli interventi nel contesto urbano.

Potranno essere consentiti trasferimenti volumetrici tra aree diverse, fermo il principio della compatibilità ambientale e storica.

Le densità o indici di utilizzazione sono limitati alla compatibilità di reperimento dello standard funzionale e con le caratteristiche e previsioni più generali di zona e di piano.

Qualità delle destinazioni: in generale i P.I.I. devono essere polifunzionali ma anche di risposta abitativa a più fabbisogni orientando le tipologie ed il convenzionamento. In questo senso l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di piano integrato d'intervento, quote indicative in relazione alla localizzazione e dimensione degli interventi, di fabbisogni mirati (anziani, giovani, coppie, sovvenzionata nelle varie forme, alloggi in affitto etc.)

6.1 Documentazione minima per la promozione del Programma Integrato di

Documento di inquadramento e di indirizzo per l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento e di riqualificazione urbana – **Testo approvato con delibera C.C. 55 del 28.09.2007**

Intervento

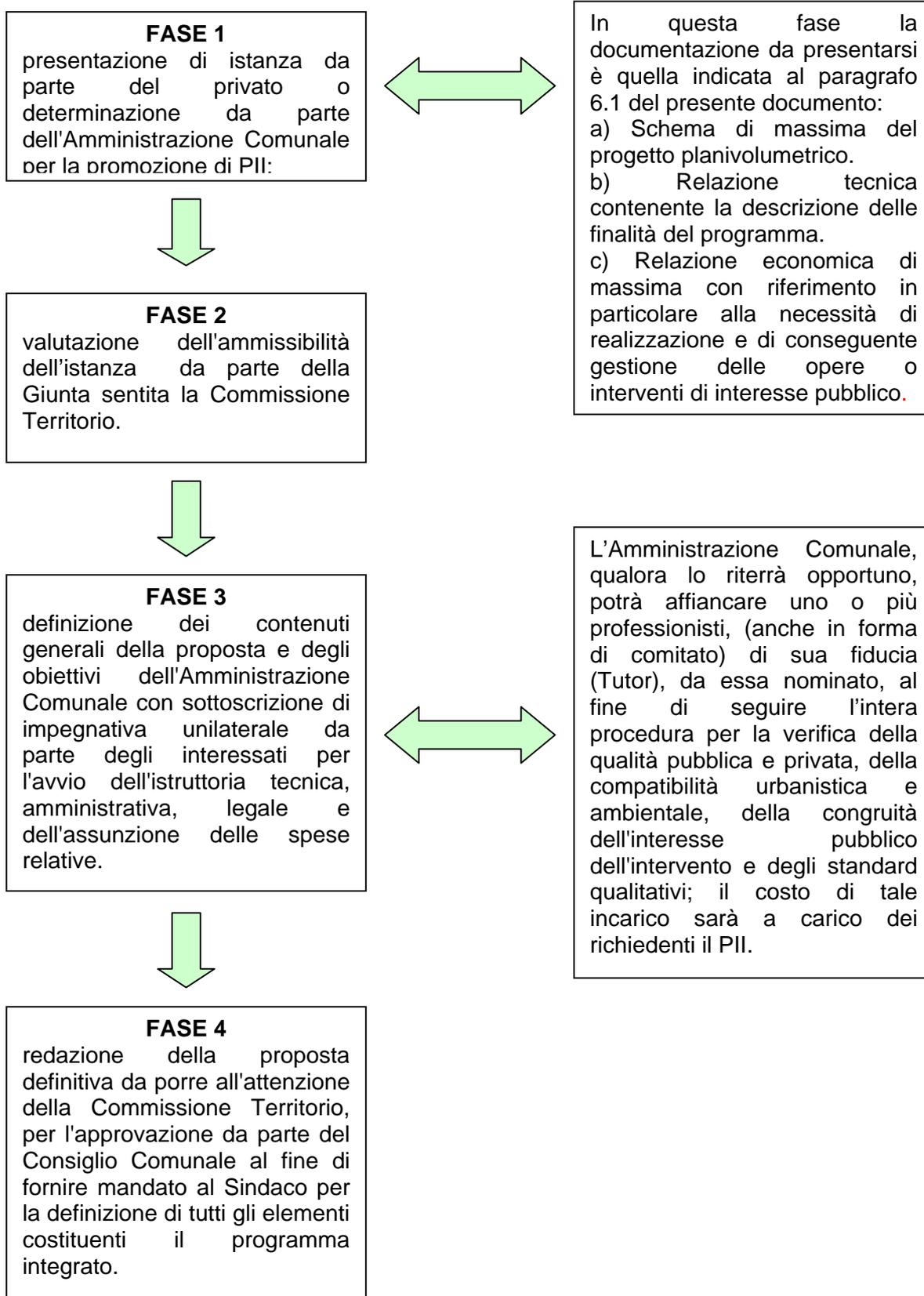
A corredo della proposta iniziale inoltrata all'Amministrazione Comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- Schema di massima del progetto planivolumetrico;
- Relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione Comunale nel Documento di Inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale.
- Relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e di conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del proprio territorio o dello specifico ambito di intervento.

6.2 Attivazione

La procedura di attivazione di una proposta di P.I.I. è così definita:



6.4 - Documentazione minima a corredo del Programma Integrato di Intervento

La documentazione minima da allegarsi necessariamente al programma integrato di intervento è la seguente:

- Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del programma integrato di intervento, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla Carta Tecnica Regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti (Secondo le indicazioni fornite dal Servizio Strumenti integrati urbani e territoriali della Direzione Generale Territorio ed Edilizia Residenziale).
- Stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in scala 1:500, 1:2.000 o 1:10.000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del compatto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici (direttiva 3 marzo 1999 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle aree urbane), nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- Azzonamento del Piano Regolatore Generale vigente ed eventualmente adottato, con la documentazione di cui all'art. 8 comma 5 della legge; stralcio del Programma Pluriennale di Attuazione per i casi previsti dalla legge.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
- Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici. delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione di cui all'art. 10 della legge.
- Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- Relazione tecnica contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di Programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Programma Integrato di Intervento suddivisi fra le diverse funzioni previste dal programma, secondo il disposto dell'art 6 della l.r. 9/1999;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli Enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori, nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto

- delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica.
 - Descrizione degli elementi ambientali inseriti nella proposta progettuale con particolare riguardo per la valutazione ambientale degli interventi dal punto di vista del processo costruttivo, ed in particolare con l'applicazione della bioedilizia: pannelli solari, recupero delle acque reflue e meteoriche, utilizzo di materiali a basso impatto ambientale e studio della collocazione del verde rispettoso della presenza autoctone e del bilancio energetico; Serbatoio del WC a risparmio d'acqua; Vernici biologiche; Materiali da costruzione certificati ISOLABEL; Contenitori per compost e riduzione dei rifiuti generati anche in sede di realizzazione; Ricircolo e riuso delle acque derivanti dal consumo umano (derivanti da wc, da lavabi, da caditoie, riuso di acque grigie), certificazione energetica dell'edificio.
- Relazione economica sulla fattibilità del Programma, che evidenzi in particolare:
- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.
 - Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento.

All'avvio della procedura potrà essere richiesta ulteriore documentazione in ragione della complessità e caratteristiche dei siti ed in particolare alla compatibilità e verifica ambientale (acustica, idrogeologica, bonifica), paesaggistica e di riferimento alle preesistenze storico-ambientali ed alla contestualizzazione di compatibilità per l'accessibilità e nel contesto delle previsioni di mobilità.

Il tecnico comunale

Il Responsabile dell'Area Tecnica

6.5 Elenco delle priorità strategiche

<p>Documento di inquadramento e di indirizzo per l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento e di riqualificazione urbana – Testo approvato con delibera C.C. 55 del 28.09.2007</p>

Codice	Descrizione opera
VIABILITA'	
V1	Nuova strada di collegamento via Ticino- via Marconi
V2	Rotatoria via Marconi
V3	Rimodellazione dell'incrocio via Filzi - via Battisti
V4	Nuova strada parcheggio mercato - via Marconi
V5	Rotatoria via Europa - Battisti
V6	Rotatoria via Madonnina
V7	Rotatoria via Marconi - via Maffini
V9	Strada via Marconi- via per Barzola
V8	Rotatoria via Prati Bassi
V9	Tangenziale SP48-Vigana-Sist-Prati Bassi
V10	Strada via Toti – Vignola - Zinesco
V11	Rotatoria SP48 -tangenziale
V12	Rotatoria ponte dei sassi
V13	Rotatoria Campaccio - Sist
V14	Superamento FS via Prati Bassi
V15	Rotatoria via Marconi - Pasubio
SERVIZI ALLA PERSONA	
P1	Recupero ex-scuola Media- centro associazioni
P2	Ristrutturazione municipio
P3	Ristrutturazione Olmino
P4	Recupero edificio "Beltramini"
P5	Recupero edificio "Bonicalzi"
P6	Ampliamento cimitero
P7	PEEP via Toti
P8	Miglioria e ampliamento piazzola rifiuti
P9	Ampliamento/Ristrutturazione scuola elementare
P10	Spazio ricreativo - zona Lavatoio Cheglio
P11	Ampliamento Asilo Nido "Bonenti"
MOBILITA'	
M1	Ciclopedonale Cheglio- Via Marconi
M2	Marciapiede PL Mira- cimitero
M3	Recupero sistema piazze chiesa municipio
M4	Parcheggio multipiano parco
M5	Via pedonale Megolo- Battisti
M6	Parcheggio villa Lordi – via Varese
M7	Percorso ciclo - pedonale di perimetrazione
ATTREZZATURE SPORTIVE	
AS1	Valorizzazione area campo sportivo