



COMUNE DI SUMIRAGO

PROV. DI VARESE

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.) Documento di Inquadramento

art. 25 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Sumirago, martedì 13 maggio 2008

Comune di SUMIRAGO
Sindaco – Dott. Camillo Brioschi
Assessore all'Urbanistica – Sig. Mario Laino

Settore Tecnico - Servizio Urbanistica:
Dott. Geom. Rosella Barneschi
Dott. Arch. Giulio Ivo Marelli
Sig.ra Susanna Chinetti

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 5 giugno 2008
Il Segretario Comunale
Dott. Rinaldo Della Valle

Indice

Premessa – note generali.....	3
1. STATO DI FATTO.....	5
1.1. Il territorio comunale	5
1.2. Attività economiche	5
1.3. Il PRG	7
2. CRITICITA' ATTUATIVE.....	8
3. CRITERI.....	9
3.1. Principi generali	9
3.2. Obiettivi e strategie	11
3.3. Criteri di formazione e valutazione delle proposte	14
3.3.1. Criteri di ammissibilità.....	14
3.3.2. Criteri preferenziali	18
4. NOTE CONCLUSIVE.....	21

Premessa – note generali

Il Documento di Inquadramento, previsto dall'art. 25, comma 7, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 nelle more di formazione del Piano di Governo del Territorio, deve svolgere l'importante ruolo di evidenziare, rendendole pubbliche e trasparenti, le volontà politiche rispetto alle nuove domande di trasformazione urbana che non trovano soluzione con gli ordinari strumenti urbanistici, pur restando cruciale ed ineliminabile il rapporto con il piano regolatore generale vigente.

Il Documento si presta ad essere uno strumento flessibile di collegamento tra pianificazione urbanistica e marketing del territorio, di orientamento delle istanze private, di contemperamento fra le necessità pubbliche e gli investimenti degli operatori privati.

Resta salvo che la scelta dello strumento da utilizzare andrà adeguata al tipo di problema individuato, in quanto, alcuni temi, possono essere bene affrontati e risolti anche mediante il ricorso a strumenti di tipo tradizionale, ma senza rigidità ed atteggiamenti inutilmente conservatori di una tradizione urbanistica che ha presentato anche limiti di efficacia attuativa.

Tuttavia, il ricorso alla negoziazione in urbanistica non deve essere confuso con la deregolamentazione o come sinonimo di rinuncia poiché, per poter essere efficacemente realizzata, deve disporre di conoscenze e strumenti che consentano di sapere cosa è negoziabile e di motivare il ricorso al negoziato, al fine di evidenziare il margine di manovra dei diversi attori coinvolti nella proposta di intervento e di cercare il possibile punto di equilibrio tra pubblica utilità e convenienza privata.

Finalità primaria della programmazione integrata d'intervento è la riqualificazione urbana e ambientale con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché al risanamento delle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate e dismesse favorendo la loro riqualificazione e trasformazione funzionale. Agli interventi si richiede, quindi, una rilevanza territoriale specifica e la capacità di incidere sulla riorganizzazione

dell'ambito urbano, tanto nel senso di ampiezza del territorio coinvolto quanto in quello della consistenza delle risorse private che possono essere mobilitate e convogliate verso la realizzazione degli obiettivi prioritari dell'Amministrazione.

I Programmi Integrati d'Intervento, definibili come strumenti urbanistici di secondo livello rispetto al Piano Regolatore Generale, hanno la finalità di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del territorio, e sono caratterizzati dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di risorse finanziarie pubbliche e private.

L'ampiezza di funzioni e di contenuti di questi speciali strumenti di pianificazione, ne connota la peculiarità rispetto ad altri strumenti di pianificazione ad orientamento settoriale, mirando ad ambiziosi obiettivi di riqualificazione dei tessuti urbani, anche con riguardo all'aspetto ambientale, mediante un insieme coordinato di interventi e risorse incidenti anche sulle opere urbanizzative e la dotazione degli standard, e possono riguardare zone in tutto o in parte edificate e zone da destinare a nuova edificazione.

Il presente Documento individua le politiche e le regole che costituiranno le linee guida dell'Amministrazione Comunale nella selezione delle proposte di trasformazione elaborate dai soggetti privati, queste potranno anche riguardare interventi in variante al PRG vigente, in tal caso dovranno essere espressamente motivati in relazione alle linee di indirizzo ed ai criteri indicati nel presente Documento, fornendo una articolata ed evidente dimostrazione di un miglioramento delle condizioni edilizie, urbanistiche ed ambientali dell'area interessata e del territorio comunale.

Al fine di consentire la massima libertà di iniziativa possibile non si ritiene opportuno produrre un elenco ovvero individuare ambiti oggetto dei Programmi Integrati di Intervento.

1. STATO DI FATTO

1.1. Il territorio comunale

Il Comune di Sumirago si situa nel centro-ovest della provincia varesina, in prossimità dell'asse autostradale A8 Milano-Laghi e della diramazione A25 Milano-Gravellona Toce.

Il territorio comunale è articolato in cinque agglomerati urbani: Caidate, Sumirago, Albusciago, Menzago e Quinzano S. Pietro.

I principali collegamenti viabilistici si attestano sulle provinciali S.P. 49 e S.P. 34 che consentono i collegamenti nord-sud (da Azzate a Besnate) ed est ovest (da Albizzate a Mornago).

L'edificazione è prevalentemente residenziale, di bassa densità e di altezza contenuta, con prevalenza di tipologie a villini e, nelle parti storiche, di edifici rurali.

Le zone produttive sono prevalentemente concentrate a Sud-Est, in vicinanza del collegamento con l'asse autostradale A8, con insediamenti soprattutto di piccola-media impresa, soggetta a fenomeni di riuso fisiologico, senza particolari fenomeni di sottoutilizzo o dismissione.

1.2. Attività economiche

La tendenza insediativa delle attività economiche in termini di variazione in valore assoluto delle unità locali dal 1961 al 2001 vede un incremento sul territorio del Comune di Sumirago da 201 a 500 unità locali.¹

¹ Documento Strategico PTCP della Provincia di Varese, tavola 5

Le dinamiche dell'economia a livello provinciale vedono una generale tendenza alla deindustrializzazione, un tasso di crescita dell'occupazione inferiore alla media nazionale, una scarsa dinamicità delle imprese di piccole dimensioni, una contrazione del livello di specializzazione nella maggior parte dei settori.

Nota positiva sono i nuovi settori avanzati e qualificati nel terziario (servizi alle imprese di trasporto e finanziari) e nel settore produttivo (specializzazione nelle macchine elettriche e ottiche) con una buona performance occupazionale.

Di rilievo resta la vocazione industriale sia nell'industria leggera e tradizionale sia nell'industria avanzata, settori nei quali è presente una forte imprenditorialità con un rilevante grado di apertura agli scambi commerciali con l'estero.

Definiscono, inoltre, il sistema economico provinciale anche il turismo, la formazione e la ricerca².

Il Comune di Sumirago risulta inserito nel distretto industriale della Valle dell'Arno³, dove il settore metalmeccanico ha una rilevante presenza, con attività legate alla produzione e lavorazione dei metalli, con una spiccata specializzazione nello stampaggio a caldo dell'acciaio. Circa il 14% delle imprese della Provincia che operano nel settore della produzione e lavorazione dei metalli si trova in tale distretto, così come circa il 21% degli addetti in tale settore a livello provinciale opera nel distretto in argomento.

Il Comune di Sumirago fa parte, inoltre, del metadistretto della moda⁴ insieme ad altri 22 Comuni⁵, settore nel quale si registra una presenza di addetti a livello provinciale pari a 22mila unità che porta la Provincia di Varese ad essere in "pol position" sul piano regionale, seconda solo a quella di Brescia⁶.

² Documento Strategico PTCP della Provincia di Varese, pag. 37 e seguenti

³ Unione degli Industriali della Provincia di Varese, Distretto Valle dell'Arno (Comuni: Albizzate, Brunello, Carnago, Castel Seprio, Cavaria con Premezzo, Crosio della Valle, Jerago con Orago, Lonate Ceppino, Oggiona con S. Stefano, Solbiate Arno, Sumirago), in www.univa.va.it

⁴ I nuovi metadistretti definiti a livello regionale sono: biotecnologie, biotecnologie industriali, design, moda, nuovi materiali

⁵ I Comuni del metadistretto moda sono: Arcisate, Arsago Seprio, Besnate, Busto Arsizio, Cairate, Cardano al Campo, Carnago, Casorate Sempione, Cassano Magnago, Cavaria con Premezzo, Fagnano Olona, Ferno, Gallarate, Gorla Maggiore, Gorla Minore, Jerago con Orago, Lonate Pozzolo, Mornago, Olgiate Olona, Solbiate Olona, Somma Lombardo, Sumirago

⁶ In www.univa.va.it/varesefocus

Nel territorio risultano pressoché assenti strutture ed esercizi commerciali, a parte la ristorazione (bar, circoli, ristoranti) e qualche esercizio di piccolo commercio (panificio, orto-frutta), e un ristretta presenza di attività di servizio e finanziarie (banche, ambulatorio veterinario, ambulatori medici, studi professionali).

La scarsa presenza di attività commerciale e di servizio è determinata soprattutto dal decentramento del territorio rispetto alle principali vie di comunicazione (ferrovia e, autostrada).

1.3. II PRG

Il PRG vigente è stato adottato nel 1996 e approvato nel 1998; si tratta quindi di uno strumento relativamente recente ed in parte ancora in corso di attuazione.

Si evidenzia, tuttavia, che:

- alcune proposte contenute nel piano sono rimaste in tutto o in parte inattuate (vedi le zone D.4 e D.5);
- buona parte degli standard urbanistici previsti non sono stati realizzati;
- i nuclei storici non hanno formato oggetto di piani di riqualificazione.

Probabilmente la rigidità dei piani urbanistici attuativi di iniziativa privata previsti dal PRG non ha consentito di rendere “appetibili” alcuni interventi.

2. CRITICITA' ATTUATIVE

La strategia definita dal PRG è da considerarsi complessivamente positiva ed efficace, si segnalano comunque i punti di maggiore criticità:

a) intervento nei nuclei storici

Nei nuclei storici permangono tuttora edifici rurali degradati, in parte di un certo pregio, ma comunque significativi per appartenenza ad un tessuto urbano riconoscibile e di valore; qui l'insieme dei problemi attuativi è quello tipico dei centri storici, dove la necessità di un attento esame dei valori edilizi e tipologici da salvaguardare si sovrappone ai problemi dati dalla frammentazione proprietaria, spesso minuta, e alle difficoltà di rifunzionalizzazione di edifici privi di adeguate caratteristiche;

b) zone residenziali di perimetro ai nuclei storici

tali aree sono spesso identificate da un repentino passaggio da costruzioni di borgo, con caratteristiche anche rurali, a costruzioni di scialba architettura o da "vuoti" di murature di confine o incolti, che rendono la lettura d'insieme incompleta;

c) attività produttive incompatibili

si rileva che tuttora permangono sul territorio alcune attività produttive fonti di disturbo per le abitazioni circostanti;

d) aree industriali dismesse

si segnala la presenza sul territorio di aree industriali/artigianali non più in uso da tempo che costituiscono grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico;

e) attività produttive esistenti e compatibili

si sono evidenziate da un lato esigenze connesse allo sviluppo delle attività produttive già operanti sul territorio che non riescono a trovare risposta nella strumentazione urbanistica vigente, dall'altro attività che pur compatibili non sono più operanti da tempo per le quali si presentano istanze di riconversione.

3. CRITERI

3.1. Principi generali

Il principio cardine di impostazione degli interventi urbanistici attraverso la programmazione negoziata è di rendere più agevole l'attuazione delle vigenti destinazioni e previsioni del PRG, soprattutto laddove la rigidità delle norme di attuazione del piano stesso non ne hanno reso possibile la realizzazione in concreto. Fatte salve le eventuali proposte che configurano sostanziali variazioni alle destinazioni di piano, ma che rispondono alle finalità ed obiettivi dell'Amministrazione, come espressi nel presente Documento.

I requisiti generali del sistema di programmazione integrata dovrebbero rispondere ai seguenti criteri:

- *proporzionalità* tra le potenzialità edificatorie offerte e gli impegni richiesti a parità di condizioni territoriali;
- *preferibilità* di interventi di integrazione, riconversione, riuso del tessuto edilizio esistente, nella finalità di attuare le scelte strategiche già definite nel PRG;
- *differenziazione* fra ciò che è *prescritto* (criteri di ammissibilità), ciò che è *negoziabile* (criteri preferenziali e di incentivazione), e ciò che è *libero* (ovvero gli aspetti sui quali l'Amministrazione pubblica può decidere di non esercitare discrezionalità valutativa);
- *semplicità e flessibilità* di applicazione.

In concreto i criteri di programmazione si svolgono in correlazione fra loro secondo i punti seguenti:

a) *lettura delle condizioni territoriali*: vanno distinte le varie situazioni territoriali, in base allo stato di fatto e di diritto;

b) *impegni richiesti*: questi in generale possono riguardare gli standard (aree da riservare a servizi pubblici o di uso pubblico), la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie, l'edilizia di interesse pubblico (convenzionata, agevolata, sovvenzionata), la perimetrazione minima degli interventi;

~~c) *potenzialità edificatorie*: in generale possono essere espresse in termini di indici edificatori, mix funzionali, possibilità di mantenere le volumetrie esistenti modificandone la destinazione d'uso.~~

Gli indirizzi politico-amministrativi generali cui deve rispondere la programmazione integrata sono:

1. ad ogni incremento del carico urbanistico previsto, deve corrispondere un *analogo significativo miglioramento nella dotazione di servizi e infrastrutture*, facendo salva la dotazione di standard prevista nel PRG vigente in termini quantitativi, eventualmente con rilocalizzazioni e specificazioni;
2. per ogni nuova funzione insediata deve prevedersi il reperimento della dotazione di standard in quote aggiuntive rispetto a quanto previsto dal PRG;
3. quanto alle modalità di reperimento delle aree a standard, una parte di esse deve essere reperita nelle immediate prossimità dell'intervento, ad assolvimento della domanda generata dall' insediamento stesso (parcheggi, verde di quartiere, ecc.), mentre una parte potrebbe essere reperita in forme alternative (aree esterne, "standard qualitativo", ovvero opere pubbliche aggiuntive agli oneri dovuti o servizi privati di interesse pubblico, ecc.);
4. controllo della qualità degli insediamenti programmati, mediante la verifica delle densità fondiarie risultanti, che vanno armonizzate con il tessuto esistente all'intorno;
5. capacità di *risolvere complessivamente un problema individuato*, senza "residui" in termini di aree non coinvolte o studiate, o di opere non coperte da finanziamento;
6. la sostituzione di piani attuativi (di qualunque genere) già approvati dall'Amministrazione in attuazione del PRG vigente, potrà essere valutata solo in presenza di significativi miglioramenti della dotazione di servizi, di infrastrutture, della qualità ambientale e paesaggistica dell'intervento proposto, anche rispetto al suo

“impatto” sul territorio circostante e della sua capacità di dare migliore risposta alle problematiche, che il piano attuativo già in essere, tendeva a risolvere;

7. soluzioni eco-compatibili, quali l'utilizzo di energia alternativa e sistemi di contenimento nell'utilizzo delle risorse.

3.2. Obiettivi e strategie

Procedendo dalla lettura del territorio, dello strumento urbanistico vigente e delle criticità emerse negli ultimi anni, i principali obiettivi della programmazione integrata sono i seguenti:

1. recupero e valorizzazione dei nuclei storici, salvaguardando i valori storici esistenti e garantendo un esito qualitativamente significativo. Il P.I.I. dovrà in ogni caso garantire il corretto inserimento nell'ambiente e la qualità tecnico-architettonica dell'intervento

La realizzazione dell'obiettivo potrà essere favorita anche attraverso:

- la perimetrazione degli ambiti soggetti a intervento unitario, in modo anche discontinuo, purché venga dimostrata la correttezza della soluzione di insieme;
- l' utilizzo di incentivi volumetrici;
- il contenimento degli indici fondiari anche mediante il coinvolgimento di aree esterne al nucleo, ma ad esso collegate;
- il possibile reperimento di quote di aree a standard in aree esterne a quelle di intervento, qualora ciò consenta in ogni caso la soluzione del problema proposto;

2. riabilitazione delle zone residenziali di perimetro ai nuclei storici che versino in stato di degrado o siano occupate da funzioni qualitativamente inadeguate.

L' intervento potrà essere favorito anche mediante:

- adeguata perimetrazione degli ambiti soggetti ad intervento unitario, stralciando le aree già consolidate e purché venga dimostrata la correttezza della soluzione di insieme;
- l' utilizzo di incentivi volumetrici legati ad obiettivi di interesse pubblico;
- l'individuazione di dotazioni di servizi in misura superiore ai minimi di legge;
- l'allontanamento delle attività fonti di molestia all' intorno;

- il possibile reperimento di quote di aree a standard in aree esterne a quelle di intervento, qualora ciò consenta in ogni caso la soluzione del problema proposto;
3. per le altre zone residenziali l' obiettivo è il raggiungimento delle finalità urbanistiche del PRG, in tali ambiti i P.I.I. dovranno riguardare aree già edificate e in via di dismissione o degradate;
 4. per le aree produttive incompatibili l' obiettivo è il raggiungimento delle finalità urbanistiche del PRG, sarà possibile valutare i P.I.I. solo se finalizzati all'allontanamento delle attività fonti di molestia all' intorno urbano ed al miglioramento della situazione ambientale;
 5. per le aree industriali dismesse, la finalità è la riabilitazione a nuove funzioni di tali aree in coerenza con l'assetto insediativo e la programmazione urbanistica del territorio circostante l'area dismessa, allo scopo di recuperare il degrado ambientale ed urbanistico dalle stesse causato;
 6. per le aree produttive compatibili, l'obiettivo è dare risposta ad eventuali criticità emerse sia all'interno del sistema produttivo (innovazioni e ristrutturazioni industriali) sia all'esterno nel rapporto con il territorio circostante (infrastrutture e servizi per l'industria). L' intervento potrà essere favorito anche mediante:
 - adeguata perimetrazione degli ambiti soggetti ad intervento unitario, stralciando le aree già consolidate e purché venga dimostrata la correttezza della soluzione di insieme;
 - l' utilizzo di incentivi volumetrici legati ad obiettivi di interesse pubblico;
 - l'individuazione di dotazioni di servizi in misura superiore ai minimi di legge;
 - il possibile reperimento di quote di aree a standard in aree esterne a quelle di intervento, qualora ciò consenta in ogni caso la soluzione del problema proposto;
 7. per le aree a standard nel PRG vigente, è fatta salva l' attuale dotazione, con possibilità di ridisegno delle superfici e di diversa specificazione dei tipi di servizio;
 8. per le aree con destinazione agricola, nelle quali risulti cessata da tempo l'attività, saranno possibili trasformazioni per attività ricreative, sportive, agrituristiche, turistico-ricettive che avvengano rispettando e recuperando le caratteristiche paesistiche e ambientali del luogo.

Le strategie d'intervento che si assumono come primarie nell'attuale fase socio-economica del Comune sono:

- realizzazione di infrastrutture per la mobilità - quali le strade di gronda, le infrastrutture di connessione tra le varie parti del comune, i parcheggi - in particolare quelli a corona dei nuclei storici, al fine di ridurre la congestione viabilistica;
- costruzione di opere pubbliche dirette ad implementare servizi primari, quali: acquedotti, pozzi idrici, serbatoi di accumulo acqua potabile, condotti fognari, stazioni di sollevamento acque, impianti di pubblica illuminazione, ecc.
- realizzazione di attrezzature essenziali per il Comune quali aree per manifestazioni all'aperto, centri di aggregazione giovanile, culturale, sociale e per la terza età, strutture sportive;
- valorizzazione degli spazi pubblici, soprattutto nei nuclei storici, diretti al miglioramento della viabilità pedonale e all'incremento di piste ciclo-pedonali e di percorsi naturalistici;
- promozione della qualità architettonica e valorizzazione di aree e complessi di ingresso ai centri urbani;
- realizzazione di strutture di sostegno all'occupazione e allo sviluppo, con particolare riferimento alle attività innovative;
- garanzia di acquisizione diretta ed immediata di aree per servizi collettivi, eventualmente anche in alternativa a quanto fissato dal PRG in generale.

Resta sempre possibile il ricorso a programmi pubblico/privati quando ciò consenta di raggiungere importanti finalità di interesse dell'Amministrazione Comunale (servizi e/o infrastrutture collettive di valore strategico), anche al fine di accelerare la realizzazione dei programmi stessi.

3.3. Criteri di formazione e valutazione delle proposte

I criteri si articolano fra quelli di *ammissibilità* (ovvero le condizioni che l'Amministrazione ritiene necessarie per la valutazione delle proposte di P.I.I.) e quelli *preferenziali* (che potranno essere variamente declinati per il raggiungimento di significativi obiettivi qualitativi nelle proposte giudicate ammissibili), facendo comunque salvi i due principi dell' *imparzialità dell' azione amministrativa* e del *raggiungimento del risultato qualitativamente migliore*.

3.3.1. Criteri di ammissibilità

Indice di edificabilità territoriale e/o fondiaria

Per le zone già edificabili in PRG gli indici territoriali e fondiari di riferimento sono quelli definiti dalle NTA del PRG vigente, eventualmente incrementati mediante nuovi incentivi volumetrici.

Gli edifici esistenti, recuperabili a nuove funzioni con opere che muovono dalla ristrutturazione edilizia sino alla demolizione e ricostruzione anche con sedime e con sagoma diversi, possono essere stralciati dalla superficie territoriale dell' intervento ai soli fini del calcolo dell' indice di edificabilità, sulla base dell' effettiva area di pertinenza (reale o catastale) ovvero, se non identificabile, sulla base dell'individuazione di un' area di pertinenza che rispetti il rapporto massimo di densità fondiaria pari alla media degli edifici circostanti ovvero di 4,5 mc/mq, fatto salvo in ogni caso che l'area di pertinenza non potrà essere mai inferiore all'area di sedime del fabbricato incrementata di mt. 1,50 per ogni lato.

Per tutte le funzioni da insediare in edifici ristrutturati, andranno reperite le relative dotazioni di standard.

~~Resta salvo che:~~

- ~~— la superficie edificata per servizi pubblici o asserviti all' uso pubblico non è conteggiata nell' edificabilità complessiva;~~
- ~~— per il calcolo del volume esistente si assumerà come riferimento il volume geometrico fuori terra degli edifici, anche nel caso di passaggio al residenziale di edifici/volumi~~

~~adibiti ad altre funzioni (produttivo, commerciale, ecc.) che sono verificate con parametri di superficie e non di volume.~~

Mix funzionale: limitazioni

In tutti i programmi sono escluse:

- le funzioni moleste, inquinanti o rumorose;
- gli insediamenti di logistica;
- la realizzazione di grandi strutture di vendita o di centri commerciali aventi dimensione equivalente.

Nelle zone produttive (compatibili con la residenza e industriali specifiche) non sono previste modificazioni delle destinazioni funzionali stabilite dal PRG, salvo che non siano nel complesso migliorative rispetto a quelle in atto o in disuso.

Dotazione minima di aree a standard⁷ da reperire complessivamente

Per tutte le nuove funzioni da insediare devono essere verificati i seguenti parametri minimi di dotazione di aree standard:

1. funzioni residenziali: 18 mq/abitante nei nuclei antichi e 36 mq/abitante in tutte le altre zone;
2. funzioni terziarie, ricettive e commerciali (fino alla media struttura di vendita): 200% della superficie lorda di pavimento;
3. funzioni produttive: 50% della superficie lorda di pavimento.

⁷ Per standard si intende la dotazione di aree per “spazi pubblici o per attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, escluse le sedi viarie” di cui all’art. 41 quinquies della legge 1150/1942 e del D.M. 2/4/1968, così ripartita: aree per l’istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell’obbligo), aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc), aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, aree per parcheggi.

In base a tale normativa statale lo standard da verificare è pari a **18 mq/abitante** per le zone residenziali, al 10% della superficie produttiva per gli insediamenti industriali e assimilati, all’80% della superficie commerciale per gli insediamenti commerciali e direzionali.

In base alla normativa regionale attualmente vigente (legge regionale 12/2005, art. 9) la dotazione di aree standard è definita dal piano dei servizi, con una dotazione minima pari a **18 mq/abitante**.

Il PRG vigente è stato verificato in base alla normativa regionale (leggi regionali 51/1975 e 1/2001) vigente prima dell’entrata in vigore della legge regionale 12/2005, che prevedeva: una dotazione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore a **26,5 mq/abitante** per le zone residenziali, al 10% della superficie produttiva per gli insediamenti industriali e assimilati, al 100% della superficie commerciale per gli insediamenti commerciali e direzionali.

Per i servizi privati di interesse generale, quali i centri e i laboratori di ricerca con finalità di pubblica utilità, le sedi istituzionali, le sedi espositive e congressuali, non riconducibili alle categorie dello standard urbanistico di cui ai agli artt. 3 e 5 DM 1444/68, ma neanche alle categorie di funzioni residenziali, ricettive, direzionali e commerciali, così come per i servizi privati alla persona (assistenziali, sportivi, culturali, ecc.), dovranno essere garantite le dotazioni di servizi funzionali all'insediamento (parcheggi, ecc.) in misura pari a quelle richieste per le funzioni terziarie di cui al precedente punto 2).

Dotazione minima di aree a standard da reperire nell'immediato intorno dell'intervento

Per tutte le nuove funzioni da insediare:

- funzioni residenziali: 10 mq/abitante nei nuclei antichi e 20 mq/ab in tutte le altre zone;
- funzioni terziarie, ricettive e commerciali (fino alla media struttura di vendita): 100% della superficie lorda di pavimento;
- funzioni produttive: 25% della superficie lorda di pavimento.

Per "immediato intorno" si intendono le aree poste ad accessibilità pedonale, ovvero a una distanza di circa 500 m.

Resta salvo che:

1. tali quote (standard minimo complessivo e standard da reperire all'intorno) potranno essere diminuite in considerazione di una significativa dotazione di servizi nella zona circostante o delle ridotte dimensioni dell' area di intervento, e per la differenza monetizzate, ovvero tali quote potranno essere aumentate nel caso la dotazione di servizi già in essere sia gravemente insufficiente;
2. la differenza fra la dotazione minima di aree a standard da reperire complessivamente, e quella da reperire nell' immediato intorno, potrà essere reperita all' interno delle aree destinate a standard dal PRG vigente o, in caso di dimostrate difficoltà attuative, in altre aree di interesse per l'Amministrazione Comunale, ovvero verificata attraverso la realizzazione di "standard qualitativo" di interesse primario per l'Amministrazione Comunale, ovvero monetizzata;

le valutazioni di cui ai precedenti punti sono rimesse a valutazioni discrezionali dell'Amministrazione Comunale e non sono negoziabili.

Il valore di monetizzazione sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale con perizia tecnica sintetica correlata all'ambito territoriale di riferimento ed al tipo di standard monetizzato.

Requisiti di accessibilità

Dovrà essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale alle aree pubbliche e private previste dal programma, senza aggravio delle condizioni al contorno.

In particolare, va salvaguardata la rete viabilistica definita dal PRG, con possibili aggiustamenti di dettaglio (traslazioni di tracciato, maggiori ingombri, ecc.).

Salvaguardia delle attività in atto

Il riuso ad altre funzioni di aree adibite ad attività produttive, industriali e artigianali è ammesso se:

- tali aree risultano di comprovata dismissione;
- in alternativa, le attività produttive esercitate risultano incompatibili per gli insediamenti residenziali esistenti all' intorno oppure moleste a causa di emissioni inquinanti, rumorose, o di traffico pesante indotto, e vengono prestate idonee garanzie sul recupero degli attuali posti di lavoro.

E' esclusa la dismissione di aree ed edifici effettivamente adibiti all' attività agricola.

Altre salvaguardie: previsioni infrastrutturali, beni storici e ambientali

Sono esclusi interventi situati in prossimità di aree di valore storico, monumentale, ambientale e testimoniale, che non ne rispettino le caratteristiche.

Incentivi volumetrici

Sarà possibile un incremento dei diritti edificatori realizzabili in base al PRG vigente, al fine del raggiungimento degli obiettivi urbanistici definiti dal presente documento.

Attuazione dei programmi

I Programmi Integrati di Intervento dovranno perseguire una grande celerità attuativa. In particolare:

1. i programmi, a meno di particolari e dimostrate complessità attuative, dovranno avere validità massima di 5 (cinque) anni, entro i quali dovranno essere richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;
2. la convenzione attuativa del programma dovrà essere stipulata entro 30 (trenta) giorni dalla definitiva approvazione del programma stesso, in difetto si procederà alla sua revoca;
3. le richieste di permesso di costruire ovvero le dichiarazioni di inizio attività dovranno essere presentate entro 120 (centoventi) giorni dalla stipula della convenzione;
4. i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno precedere quelli delle opere private;
5. la cessione in proprietà o in diritto di uso pubblico all'Amministrazione Comunale dovrà avvenire in sede di stipula della convenzione del programma, salva diversa disposizione dell'Amministrazione Comunale;
6. l'attuazione completa delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro 2 (due) anni dalla stipula della convenzione del programma e comunque prima dell'ultimazione delle opere edilizie private.

3.3.2. Criteri preferenziali

L' intervento deve proporsi di comprendere in modo unitario l'ambito di possibile trasformazione urbanistica, in ragione delle condizioni di degrado esistenti o delle attuali destinazioni di Piano.

Per le aree più complesse saranno possibili adeguamenti di perimetrazione.

In particolare nelle aree dei *nuclei storici*, gli ambiti soggetti ad intervento unitario, dovranno dimostrare, mediante planimetria progettuale di insieme, la correttezza e la fattibilità delle soluzioni proposte (in termini di assetto planivolumetrico, indici territoriali e fondiari, dotazione di aree a standard e attuazione di opere pubbliche o di interesse pubblico) anche per le aree

circostanti, non comprese nella proposta di P.I.I.; la planimetria progettuale di insieme, se approvata, assumerà valore di indirizzo per le successive proposte.

La densità fondiaria degli interventi dovrà fare riferimento alle densità fondiarie e alle altezze degli edifici significativi esistenti all' intorno, che caratterizzino la zona da un punto di vista qualitativo, con esclusione degli edifici in evidente contrasto volumetrico. In particolare, per le aree dei nuclei storici, il contenimento delle densità fondiarie potrà avvenire mediante il trasferimento di parte delle volumetrie e delle aree pubbliche su aree prossime, esterne al nucleo stesso ma ad esso funzionalmente e spazialmente collegate.

Il perseguimento degli obiettivi qualitativi potrà avvenire anche in deroga ai parametri edilizi stabiliti dal PRG vigente.

L' assetto viabilistico e la localizzazione delle aree a servizi deve tenere conto delle esigenze di completamento del disegno dello spazio pubblico all' intorno, favorendo la continuità dei percorsi viabilistici e pedonali e l' aggregazione degli spazi a servizi in forme non frammentarie o residuali; le tipologie edilizie prescelte devono porsi in relazione con le caratteristiche del tessuto all' intorno.

I programmi potranno prevedere una diversa dislocazione delle aree destinata all'edificazione e alla realizzazione di servizi rispetto a quanto definito dal PRG vigente, purché venga motivato il maggiore interesse pubblico a tale ridisegno, venga rispettata la dimensione originaria delle aree a servizi e purché le aree interessate siano in prossimità pedonale.

Sarà possibile modificare, a parità di superficie interessata, la conformazione e il tipo di servizio previsto nelle aree destinate a standard nel PRG vigente.

Per le aree comprese in zona omogenea E, nelle quali non risulti più presente da tempo l'attività agricola, è ammesso il recupero e la modifica di destinazione d' uso dei manufatti esistenti, e la destinazione delle aree libere ad attività ricreative, per il tempo libero e per lo sport, anche di tipo turistico-ricettivo nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesistiche ed agricole del territorio circostante e purché vengano perseguiti anche obiettivi di recupero e di compensazione ambientale.

La cessazione dell' attività agricola dovrà essere dimostrata alla data di presentazione del programma e comprovata da specifico certificato tecnico rilasciato dalla Provincia.

~~Nelle aree libere, per una superficie non superiore all' 1% dell' area complessivamente interessata, è ammessa la copertura temporanea stagionale dei campi sportivi all' aperto con palloni pressostatici o analoghe strutture temporanee.~~

Le dotazioni minime di standard potranno essere assolte, fino alla quota massima del 30% del totale complessivo, o per tutte le quote aggiuntive alla dotazione minima complessiva, dalla realizzazione di servizi privati alla persona (servizi all'infanzia, servizi socio-assistenziali, servizi per gli anziani, ecc.) convenzionati all' uso pubblico in forme tali da garantire le medesime prestazioni di servizio offerte dall' ente pubblico.

In alternativa, la medesima quota massima (30%) potrà essere assolta mediante:

- la realizzazione di opere pubbliche o asservite all' uso pubblico che l'Amministrazione comunale considera strategiche in base ai propri programmi, aggiuntive alle urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie all' intervento, aventi costi pari o superiore alle aree da cedere, calcolate sulla base dei parametri stabiliti per la monetizzazione;
- la realizzazione di servizi pubblici, parcheggi inclusi, aventi superficie pari alle aree da cedere.

Le tipologie dei servizi e delle opere da realizzare quale “standard qualitativo” dovranno comunque essere concordate con l' Amministrazione Comunale ed essere coerenti con i suoi obiettivi e programmi di intervento.

La restante quota di aree a standard dovrà essere ceduta gratuitamente al patrimonio dell'Amministrazione Comunale oppure asservita all' uso pubblico, a scelta dell'Amministrazione stessa.

Tutti gli interventi previsti dal programma dovranno essere realizzati con risorse finanziarie messe a disposizione del proponente. In particolare, i costi di bonifica o di messa in sicurezza delle aree, dove non avesse provveduto l' autore del danno, sono interamente a carico del proponente.

Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria e le aree a standard reperite dovranno essere sistemate o rese fruibili sia mediante gli oneri dovuti, sia mediante risorse aggiuntive, senza costi per l' Amministrazione Comunale. Sono fatti salvi casi specifici, di opere pubbliche espressamente richieste dall' Amministrazione Comunale e non direttamente necessarie all' urbanizzazione dell' intervento.

4. NOTE CONCLUSIVE

I criteri riportati ai punti precedenti costituiscono indirizzi e impegni dell' Amministrazione Comunale nei confronti dei proponenti dei programmi nei termini di validità del presente Documento di Inquadramento.

Oltre a quanto indicato nei punti precedenti, non è intenzione dell' Amministrazione Comunale porre, nel corso del procedimento di istruttoria e di approvazione dei programmi, ulteriori condizioni alle attività di proposizione e di progettazione; si intende in questo modo rendere possibile la ricerca di soluzioni efficaci e non banali ai temi urbani affrontati nei programmi, fatto salvo comunque il principio del perseguimento del maggiore interesse pubblico, inteso come interesse generale della cittadinanza.