



Comune di Peschiera Borromeo

Provincia di Milano

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

**Art. 25 della Legge Regionale 11 marzo 2005, num. 12,
"Legge per il governo del territorio"**

- **Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale num. 52 del 18 luglio 2006.**
- **Modificato con Deliberazione Commissariale num. 70 del 5 giugno 2009.**

Redatto da:

Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Pianificazione:

Prof. Arch. Federico Oliva

Dott. Arch. Piergiorgio Vitillo

Dott. Arch. Luigi Moriggi

Ufficio di Piano del Comune di Peschiera Borromeo, Settore Territorio:

Dott. Ing. Pierluigi Taverni

Luglio 2009

INDICE

PREMESSA	3
PARTE PRIMA	6
2. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	6
3. CARATTERI DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO	7
3.1. Considerazioni sulla pianificazione vigente	8
3.2. Pianificazione generale e pianificazione integrata	9
3.3. Gli standard urbanistici.....	10
4. IL QUADRO CONOSCITIVO	11
PARTE SECONDA	13
5. RISORSE, POTENZIALITA' E CONDIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA A PESCHIERA BORROMEO	13
6. OBIETTIVI STRATEGICI E STRUTTURALI	16
6.1. Contenuti generali ed obiettivi strutturali.....	16
6.2. Obiettivi urbanistici per l'attuazione dei Programmi Integrati.....	21
PARTE TERZA	24
7. REQUISITI ED INDIRIZZI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	24
7.1. Note metodologiche	24
7.2. Principi di carattere generale	25
8. CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO.....	29
8.1. Criteri di ammissibilità.....	29
8.2. Criteri preferenziali	34
9. STRUMENTI E PROCEDURE	37
9.1. Procedure e documentazione	37
9.2. Istruttoria	39
9.3. Ammissibilità degli interventi.....	40
9.4. Modalità e criteri di valutazione	40
9.5. Adozione e approvazione.....	40
9.6. Convenzione di attuazione	41

PREMESSA

La Regione Lombardia, con la L.R. n° 12 dell'11 marzo 2005, ha avviato un processo di rinnovamento dei metodi e degli strumenti di governo dell'urbanistica. È pur vero che questo processo era già avviato da tempo e che gli interventi legislativi in materia di urbanistica formulati dalla Regione Lombardia negli ultimi anni sono andati nella direzione di costruire e consolidare una visione dinamica e processuale della pianificazione, con particolare riferimento alla fase di applicazione e di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Le decisioni amministrative comunali che riguardano l'assetto e le trasformazioni del territorio non si possono quindi considerare esaurite con la redazione del Piano Regolatore Generale (PRG): infatti, gli assetti e l'organizzazione funzionale e spaziale degli insediamenti prefigurati dal PRG devono trovare applicazione in atti amministrativi capaci di rendere concrete ed attuabili le proposte e le iniziative di intervento e, contemporaneamente, di realizzare un armonico inserimento degli stessi al fine di ottenere risultati complessivamente positivi per l'intero organismo territoriale comunale, anche in riferimento alle dinamiche ed alle aspettative di sviluppo economico e sociale, esterne ai fattori più direttamente regolati dalle normative urbanistiche locali.

Si tratta in altre parole, in un momento di aggiornamento e revisione degli strumenti urbanistici comunali, di introdurre nella prassi gestionale del PRG vigente, elementi e fattori di elasticità che consentano, senza smentire l'assetto generale del piano, di passare da un metodo di applicazione basato su principi di "conformità" alle norme ad un metodo che permetta di esercitare un "controllo di coerenza" dei progetti con i programmi e le richieste di prestazioni predeterminate e descritte dall'Amministrazione Comunale.

Il Documento di Inquadramento è finalizzato alla definizione degli obiettivi e degli indirizzi dell'azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata d'intervento, per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio comunale, all'interno di un processo più ampio e complessivo di aggiornamento degli strumenti urbanistici di governo del territorio, avviato con la predisposizione del Piano della Mobilità e del Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della Legge Regionale n° 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i..

Il Documento di Inquadramento, da intendersi quindi come anticipazione urbanistica della soluzione di alcune questioni "aperte" sul territorio di Peschiera Borromeo, si propone di favorire, nel pubblico interesse, proposte di intervento anche di iniziativa privata, ai sensi della normativa regionale (Legge per il Governo del Territorio n° 12 dell'11 marzo 2005, che ridefinisce la natura della pianificazione territoriale e ridisegna la disciplina dei programmi integrati di intervento nonché dell'abrogata Legge Regionale n° 9 del 12 aprile 1999) e nazionale (Legge n° 179 del 17 febbraio 1992), purché finalizzate alla riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree centrali, semi-periferiche e periferiche, alle aree degradate, alle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificato circostante.

Punto fermo dell'Amministrazione Comunale resta la tutela del territorio non edificato, oggi quasi completamente ricompreso nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, governando quindi le proposte di iniziativa di

trasformazione in aree già edificate, o con destinazioni funzionali non più coerenti con l'edificato, oppure inserite in contesti bisognosi del potenziamento di servizi e di attrezzature di interesse pubblico, nella logica del riuso dell'esistente e della riqualificazione urbana e ambientale.

Le trasformazioni, finalizzate alla riqualificazione urbana e ambientale devono però essere accompagnate da investimenti significativi nelle infrastrutture pubbliche, orientati a migliorare ed arricchire l'offerta di spazi e di strutture di interesse pubblico per i cittadini di Peschiera Borromeo, alla riqualificazione della viabilità che permetta migliori relazioni all'interno delle diverse frazioni di Peschiera, oltre ad una migliore convivenza tra città costruita e popolazione residente e all'incremento della dotazione di strutture di interesse pubblico, di edilizia residenziale pubblica, di spazi pedonali e di relazioni, di aree verdi.

Nella fase attuale di transizione per tutti i Comuni che si trovano ad affrontare il "passaggio" fra il vecchio regime dei suoli rappresentato dal PRG e il nuovo strumento del PGT, la materia è regolata da uno specifico articolo della legge, con il quale viene specificato che "... in attesa del Documento di Piano, la presentazione dei Programmi Integrati di Intervento è 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"¹.

La redazione del Documento di Inquadramento, strumento privo di ricadute vincolistiche, rappresenta una matrice ed una guida per la promozione di accordi e la concertazione degli interventi di tutti i soggetti, interessati dai processi di trasformazione urbana e territoriale e prosegue il percorso di definizione di un futuro ruolo della città, attraverso il ridisegno urbanistico e la ridistribuzione delle destinazioni funzionali sul territorio; lo strumento del Programma Integrato di Intervento è da intendersi come uno degli strumenti di pianificazione urbanistica, non alternativo allo sviluppo proposto dallo strumento urbanistico generale, ma all'interno delle regole complessive delineate dallo strumento urbanistico generale.

Peschiera Borromeo ha pensato e redatto uno strumento che si attua per "progetti urbani", all'interno di un sistema coordinato e coerente di pianificazione, volti ad ottenere un assetto organizzato del territorio ed un'elevata qualità urbanistica ed architettonica. L'attuazione attraverso progetti urbani consentirà un maggiore controllo, nella costruzione della "città pubblica", dell'armatura urbana e dei servizi, legando i processi di pianificazione alla programmazione delle necessarie ed indispensabili opere pubbliche, ai processi concertativi pubblico/privato nella logica del raggiungimento del più alto livello di pubblico interesse.

Il Documento di Inquadramento tratteggia quindi alcune linee di sviluppo strategico ed individua i possibili, anche se non esaustivi, strumenti attuativi con carattere di flessibilità.

Come ogni processo, il suo incidere deve essere arricchito dal confronto di tutti i soggetti interessati; pertanto, esso si presenta come una proposta "aperta" non esaustiva, né conclusiva, perché non esiste un'idea "finita" di città, ma un'idea di città che evolve e che cambia in ragione delle circostanze e dei mutamenti sociali, economici, nonché dei tempi e delle condizioni.

¹ L.R. n° 12/05, Art. 25 – Norma transitoria.

Il Documento di Inquadramento si suddivide in tre parti:

- la prima riguarda alcune considerazioni di carattere generale sull'evoluzione normativa recente e sui contenuti principali del Documento di Inquadramento;
- la seconda definisce, sulla base delle risorse e delle potenzialità di Peschiera Borromeo, gli obiettivi strategici e strutturali inseriti nel Documento di Inquadramento;
- infine, la terza parte fornisce gli elementi per la valutazione delle proposte di intervento, suddivisi in requisiti e principi di carattere generale, criteri di ammissibilità e criteri preferenziali. Conclude la terza parte, una serie di indicazioni relative agli strumenti ed alle procedure.

Per garantire il principio della partecipazione diffusa dei cittadini, nonché della pubblicità e trasparenza dell'attività che conducono alla formazione degli strumenti di programmazione, l'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo ha comunicato l'avvio del procedimento di formazione del Documento di Inquadramento, unitamente a quello per la formazione del Piano di Governo del Territorio: a seguito di questa pubblicità, sono pervenute diverse istanze che costituiscono un quadro di riferimento sia per l'elaborazione del Documento di Inquadramento, ma soprattutto, per la successiva elaborazione del Piano di Governo del Territorio.

PARTE PRIMA

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

La continua evoluzione delle normative in materia di programmazione territoriale introduce sempre nuovi strumenti di pianificazione territoriale a livello macro e micro urbanistico. Se infatti fino a pochi anni fa il Piano Regolatore Generale, ora Piano di Governo del Territorio, era l'unico strumento di programmazione territoriale utilizzato, esteso a tutto il territorio comunale e concepito come strumento di carattere generale a volte troppo rigido, nell'ultimo decennio Stato e Regioni (per i poteri conferiti loro dall'art. 117 della Costituzione) hanno prodotto leggi di disciplina di nuovi strumenti di programmazione territoriale, tra i quali i Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU), i Programmi Integrati d'Intervento (PII)² e altri.

Le opportunità offerte dalla legislazione più recente di superamento della logica meramente vincolistica della strumentazione urbanistica tradizionale per introdurre maggiore flessibilità nelle procedure amministrative e nei processi decisionali è senza dubbio un'innovazione di significativo spessore nel sistema programmatico / gestionale del territorio nella sua globalità e complessità.

È in tale prospettiva che il legislatore per meglio rispondere alle necessità di sviluppo delle città ha introdotto anche l'obbligo della collaborazione tra operatori pubblici e operatori privati, imponendo il coinvolgimento diretto dei soggetti privati fin dall'inizio delle procedure, ma anche durante le successive fasi progettuali, senza limitare l'accordo tra le parti alla sola fase esecutiva ed attuativa.

Se da un lato il ruolo propositivo ed operativo assegnato al privato favorisce la concreta fattibilità dei progetti di trasformazione urbana, dall'altro lato è pur vero che gli elementi innovativi e di flessibilità introdotti dalla recente legislazione di fatto non comportano assolutamente l'obbligo da parte dell'ente pubblico di accogliere qualsiasi proposta di trasformazione pubblica o privata. Ciò che infatti non è venuto meno con la definizione del nuovo modello di pianificazione delineato dai provvedimenti legislativi statali e regionali dell'ultimo decennio, è il ruolo di garante dell'interesse generale che è proprio dell'ente pubblico, da esercitare attraverso la verifica di coerenza dei progetti di trasformazione con le scelte strategiche di sviluppo territoriale che l'amministrazione stessa intende perseguire³.

² Inizialmente concepiti come strumenti straordinari d'intervento (ad applicazione limitata nel tempo) utili per affrontare il recupero edilizio delle zone degradate, successivamente i Programmi Integrati sono stati trasformati dal legislatore statale da programmi preordinati al recupero a strumenti proponibili da soggetti pubblici o privati relativamente a zone in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

³ Provvedimenti legislativi come la Legge Regionale n. 9/1999, abrogata dal nuovo testo unico regionale, proponendo di fatto la progressiva minimizzazione del controllo formale della conformità dei progetti rispetto alle norme urbanistiche predeterminate dal piano regolatore, consegnano al "dialogo" tra l'amministrazione comunale e il portatore di istanze, la promozione e l'azione coordinata di norme e di progetti urbanistici rispondenti ai mutamenti dei bisogni sociali, del mercato e del contesto territoriale.

Superate le incertezze iniziali⁴, i Programmi Integrati sono stati ben presto concepiti, in ossequio alla logica dei progetti, come strumenti attraverso i quali esercitare funzioni di:

1. pianificazione generale (gli interventi possono essere previsti in variante allo strumento urbanistico generale)
2. pianificazione esecutiva
3. programmazione urbanistica.

Dalla lettura della normativa di riferimento, emerge chiaramente che l'obiettivo primario dei P.I.I. riguarda la promozione della qualità urbana intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti (ad esempio i servizi pubblici e commerciali, le infrastrutture ed i parcheggi, le aree verdi, ecc.) o di interventi di miglioramento del contesto urbano ed ambientale.

Per evitare l'incontrollato proliferare dei progetti di trasformazione e a salvaguardia dell'interesse generale la legislazione regionale ha introdotto il Documento di Inquadramento, quale strumento con cui l'Amministrazione Comunale definisce un quadro di riferimento per le trasformazioni urbanistico-territoriali che vuole promuovere attraverso la concertazione e la cooperazione con soggetti pubblici e privati.

È evidente quindi che il Documento di Inquadramento, anche se è un documento di enunciazione degli scopi e delle definizioni di obiettivi generali dell'azione amministrativa, si rapporta necessariamente ai diversi aspetti della realtà comunale, e con questi programmaticamente dialoga inserendosi nelle dinamiche in atto, modificandone, in diversa misura, l'evoluzione.

3. CARATTERI DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

La redazione del documento di inquadramento si pone come strumento finalizzato a facilitare l'attuazione di progetti di trasformazione urbana, in linea con i mutamenti del contesto urbano e sociale, ed in coerenza con gli obiettivi strategici e gli indirizzi generali di governo presentati dal Sindaco ed approvati dal Consiglio Comunale di Peschiera Borromeo.

La prospettiva è quella del perseguimento dell'interesse generale favorendo la partecipazione e la collaborazione tra operatori privati e pubblici, orientando gli stessi operatori verso obiettivi ritenuti strategici da parte dell'amministrazione, in un sistema procedurale aperto e flessibile alle diverse esigenze, con la consapevolezza che la partecipazione dei privati e la concertazione degli obiettivi creino sinergie finanziarie, progettuali e realizzative, tali da incrementare e concretizzare le azioni della pubblica amministrazione.

Il Documento d'Inquadramento per il governo del territorio è lo strumento con il quale l'Amministrazione Comunale individua:

- il ruolo della e per la comunità locale nell'ambito del suo territorio e delle presenti reti infrastrutturali ed economiche che lo condizionano;

⁴ Le opportunità offerte da questi nuovi strumenti di superare la tradizionale rigidità del piano regolatore generale vennero infatti in parte mortificate dalla Corte Costituzionale che, con la sentenza n. 393 del 1992, eliminava la possibilità di determinare la modificazione di precedenti previsioni urbanistiche per invasione da parte dello Stato delle sfere di competenza riservate alle Regioni a cui spettava, a partire da quel momento, la definizione della disciplina puntuale dei Programmi Integrati.

- il quadro strategico di obiettivi prioritari, afferenti lo sviluppo e la trasformazione del territorio comunale;
- gli strumenti e le modalità per gestire la trasformazione del territorio.

3.1. Considerazioni sulla pianificazione vigente

Prima di delineare le linee guida del documento di inquadramento, sembra opportuno svolgere ulteriori considerazioni complessive sul rapporto tra la pianificazione ordinaria e le occasioni aperte dalla pianificazione integrata.

Le opportunità di ricorrere a questa ultima sono connesse, infatti, al noto dibattito sulle esigenze di modificazione strutturale dei criteri di pianificazione urbanistica e alle difficoltà della strumentazione "classica" nel rispondere adeguatamente alla velocità delle trasformazioni territoriali in atto.

Con la redazione e approvazione del Documento di Inquadramento, con riferimento al sistema della pianificazione comunale, sul territorio convivono due strumenti: da un lato uno strumento urbanistico generale che risponde alle nuove problematiche della trasformazione urbana, che si caratterizza come strumento che conforma diritti ed impone vincoli, PRG attuale e, nei prossimi anni, PGT; dall'altro procedure semplificate e strumenti attuativi complessi resi possibili dall'approvazione del Documento di Inquadramento, attraverso la presentazione di programmi di trasformazione caratterizzati da fattibilità programmatica, esecutiva ed economica, nonché dall'integrazione di temi e di risorse d'intervento.

Il rischio tutt'altro che remoto è quello di lasciare che i due strumenti, e la loro costruzione, seguano percorsi indipendenti e paralleli, riconoscendo così, ai programmi integrati, la sola valenza di deregolamentare di volta in volta la pianificazione vigente: si tratta di un problema di estrema rilevanza in un contesto dove alla rigidità della norma si sostituisce la flessibilità della proposta di intervento, aprendo il campo alla discrezionalità amministrativa fondata sulla negoziazione tra il soggetto pubblico e quello privato.

La redazione contestuale del Piano di Governo del Territorio, secondo le indicazioni della nuova normativa regionale, si colloca all'interno di un processo di pianificazione che prende avvio con la costruzione di un quadro strutturale e strategico di riferimento, fondato sulle scelte programmatiche effettuate a livello provinciale e regionale, entro uno scenario di lungo termine, con tempi di elaborazione più lunghi e con modalità più complesse.

Il Documento di Inquadramento permette invece di fondare tale rapporto concertativo su elementi di certezza e trasparenza che divengono indirizzi e regole per una rinnovata pianificazione di carattere consensuale, però all'interno di regole e scelte definite dall'attuale PRG. Il documento, in tale prospettiva, non contiene, diversamente dallo strumento urbanistico generale, parametri rigidi e vincolanti, ma indirizzi e prestazioni che consentono di avere, nei confronti degli interventi più significativi di riqualificazione, un approccio più flessibile, aperto al confronto e consensuale.

Alla luce di quanto espresso in precedenza, si ribadisce come il PRG debba continuare a rappresentare il principale quadro di riferimento utile alla regolazione del territorio, pur sussistendo la possibilità di attingere all'attuale e

sempre più ricco “menù” degli strumenti a disposizione dell’ente pubblico per l’attuazione delle politiche di sviluppo del territorio.

3.2. Pianificazione generale e pianificazione integrata

Proprio per l'estensione e l'importanza che gli effetti della pianificazione "puntuale" dei programmi integrati possono avere negli assetti del territorio, deve essere considerato non solo il ruolo di questa per l'attuazione di servizi e potenzialità nel rapporto pubblico-privato, ma anche la sostanziale occasione di ri-orientamento degli obiettivi dell'azione urbanistica che si avvia con il Documento di Inquadramento.

Se i programmi integrati, coerenti o in variante allo strumento urbanistico generale, costituiscono risposta alla rigidità ed ai tempi eccessivi che l’inserimento nelle pianificazioni generali richiederebbe, il documento di inquadramento può sostituire nei fatti quella riflessione su obiettivi strategici e di fondo, di orientamento e finalizzazione, che si riassume oggi nei termini di "Piano degli obiettivi".

L'aspetto rilevante è in sostanza la possibilità di individuare gli elementi complessivi dell'azione urbanistica di fondo (attuabili con lo strumento urbanistico generale) e verificare le situazioni in cui questi possano essere agevolati o raggiunti in modo più efficace o esclusivo con i programmi integrati. In estrema sintesi utilizzare l'occasione temporale che si offre alla trasformazione, piegandola alla soluzione di obiettivi già delineati, valutando e gestendo virtuosamente i conseguenti effetti.

Pertanto, il Documento di Inquadramento consente altresì di rendere immediatamente operative le proposte di intervento, rendendo trasparente il processo di valutazione dei Programmi Integrati. Il rapporto con lo strumento urbanistico non deve essere, come detto, eversivo: pertanto, i due strumenti sono allineati, in modo tale che lo strumento urbanistico generale, PRG o PGT, costituisca il sistema di riferimento ordinario e il Documento di Inquadramento rappresenti il riferimento strutturale per la pianificazione comunale, con i Programmi Integrati quali strumento di flessibilità attuativa da utilizzare nelle operazioni più complesse e delicate.

Si tratta dunque, per il Documento di Inquadramento di arricchire e precisare meglio le regole che debbono essere applicate nella valutazione delle proposte di pianificazione integrata, richiamando nel contempo le caratteristiche che tali proposte di piano debbono possedere per essere accoglibili, almeno due di quelle di seguito citate, e riportate all’art. 87 della LR n° 12/05:

“.....

- *previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica;*
- *presenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell’ambito urbano”.*

I Programmi Integrati di Intervento sono contemporaneamente strumento della ridefinizione degli obiettivi della trasformazione urbana e mezzo per il loro conseguimento: stabiliscono le nuove quantità e le nuove destinazioni funzionali attraverso il rapporto “negoziale” tra Amministrazione Comunale e proponente, pubblico o privato che sia, sulla base delle indicazioni contenute nel presente Documento.

In definitiva, attraverso i PII, il destino delle aree, ossia la loro destinazione funzionale e la volumetria realizzabile, vengono decise volta per volta attraverso la collaborazione fra l'Amministrazione e l'operatore, ed il momento della decisione corrisponde alla formalizzazione del patto contrattuale – la convenzione – fra le parti.

3.3. Gli standard urbanistici

La sentenza della Corte Costituzionale del 12 maggio 1999, n° 179 ha sancito l'illegittimità della reiterazione dei vincoli urbanistici scaduti e preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità dei suoli, senza previsioni di indennizzo, ponendo ancora una volta in evidenza la necessità di trovare soluzioni alle questioni degli standard urbanistici negli strumenti urbanistici generali.

In materia di aree standard, la normativa regionale, la L.R. n° 9/1999 e la L.R. 1/2001 prima, la L.R. n° 12/2005 poi, anche in virtù della citata sentenza della Corte Costituzionale, hanno introdotto nuove modalità di reperimento degli standard, alternative all'istituto ordinario della cessione o all'asservimento ad uso pubblico di aree libere, che consiste nella realizzazione e nella eventuale gestione diretta di opere di interesse generale da parte dei soggetti attuatori, anche non istituzionalmente competenti (privati).

Il soddisfacimento della dotazione di standard può essere raggiunto, in alternativa alla cessione gratuita al comune di aree libere, anche mediante l'impegno da parte dei soggetti interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute, con facoltà ai privati di reperire le aree di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico anche esternamente al perimetro del singolo Programma Integrato di Intervento, qualora le caratteristiche dell'ambito non consentano il reperimento di tali dotazioni al suo interno, ovvero qualora “il comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità”.

Pertanto, si ampliano le possibilità di intervento per l'operatore privato che può operare secondo tre modalità:

1. la cessione o l'asservimento di aree, interne ed esterne al perimetro del Programma, purché ne sia garantita l'accessibilità e la fruibilità;
2. la monetizzazione⁵, con impegno da parte dell'Amministrazione Comunale a destinare le somme per acquisire fabbricati o aree necessarie alla realizzazione di servizi pubblici o infrastrutture, individuati dagli

⁵ Così come stabilito dall'art. 46 della L.R. n° 12/2005, la monetizzazione è commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

- strumenti di pianificazione e programmazione comunale, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste all'interno del Piano dei Servizi⁶;
3. la realizzazione di opere di interesse generale. Tali opere dovranno avere un valore pari almeno a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute, dimostrato attraverso la redazione di un computo estimativo.

In particolare, la terza modalità di intervento non si esaurisce soltanto nel concetto di "opera", ma comprende anche l'accezione di servizio pubblico, così come previsto dall'art. 9 della L.R. n° 12/2005. L'area non viene acquisita al patrimonio comunale, né asservita all'uso pubblico, restando di piena proprietà del soggetto che attua le iniziative, eventualmente regolate da convenzioni, conformi alle esigenze di interesse pubblico determinate dal Programma Integrato.

4. IL QUADRO CONOSCITIVO

I presupposti di carattere conoscitivo a fondamento dell'elaborazione del Documento di Inquadramento sono contenuti nei documenti, piani, programmi, progetti ed accordi elaborati ed approvati in questi ultimi anni dall'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo.

La complessità delle questioni relative allo sviluppo urbano, evidenziano la necessità di disporre di una chiave di lettura e di interpretazione dei fattori che hanno determinato l'attuale configurazione urbana del territorio a due diversi livelli:

- alla scala sovracomunale e, quindi, riferita alla parte sud-est dell'area urbana milanese, di cui Peschiera Borromeo, costituisce comune di confine nella parte nord;
- alla scala urbana e, quindi, rispetto alle dinamiche che hanno caratterizzato lo sviluppo di Peschiera Borromeo in questi ultimi anni.

E' evidente, anche per quanto già precisato nel capitolo precedente, che con la redazione del Piano di Governo del Territorio, e quindi del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, unitamente al Piano della Mobilità, Peschiera Borromeo potrà disporre di un quadro conoscitivo aggiornato ed esaustivo.

Per la redazione del Documento di Inquadramento sono elementi di approfondimento all'interno delle attività di studio e di analisi svolte in questi anni, ed attualmente in corso, che costituiscono parte acquisita del quadro ricognitivo, all'interno di un sistema di relazioni esteso all'area sud-est milanese, i seguenti supporti ed approfondimenti progettuali:

a livello sovracomunale:

- questioni relative al sistema infrastrutturale e della mobilità, insediativo ed economico, paesaggistico ed ambientale, derivanti dalla lettura dei documenti di programmazione approvati a livello provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano di Bacino della Mobilità e dei Trasporti, Rapporto sullo Stato dell'Ambiente, Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano) e regionale (Piano Territoriale del Paesaggio Regionale, Piano della Mobilità, primi documenti per la redazione del Piano Territoriale Regionale);

⁶ Art. 90 della L.R. n° 12/2005.

- avvio delle attività per la redazione del Piano d'Area dell'ambito Sud-Est del territorio milanese;
- avvio delle attività di elaborazione del Piano di Cintura Urbana, in attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano;
- i progetti e gli approfondimenti tematici relativi ad interventi di interesse sovracomunale, tra cui il progetto provinciale per la riserva del Carengione, il Progetto Mibici per la creazione di una rete ciclabile di livello provinciale, il progetto di riqualificazione della S.P. ex S.S. Paullese e, infine, l'accordo preventivo⁷ che individua le soluzioni viabilistiche legate alla realizzazione del nuovo centro commerciale a sud/ovest della Paullese;
- gli studi, i piani ed i programmi relativi al prolungamento della linea metropolitana MM3 lungo la Paullese ed alla costituzione della Società di Trasformazione Urbana (STU) per lo sviluppo territoriale del sud-est milanese;

a livello comunale:

- gli indirizzi generali di governo della città approvati dal Consiglio Comunale;
- lo strumento urbanistico generale vigente;
- le varianti urbanistiche parziali approvate in questi ultimi anni;
- gli accordi di programma, i piani ed i programmi settoriali approvati;
- le richieste e le osservazioni presentate dai cittadini, a seguito dell'avviso di avvio del procedimento per la redazione del Documento di Inquadramento e del Piano di Governo del Territorio;
- gli studi per la redazione del Piano dei Servizi adottato dal Consiglio Comunale, quale documento di riferimento per le questioni conoscitive e di ricognizione rispetto ai fabbisogni esistenti;
- il Programma Triennale delle Opere Pubbliche e, in modo particolare, le opere e gli interventi relativi alla rete viabilistica.

⁷ Stipulato con Provincia di Milano, Parco Agricolo Sud Milano e Comune di San Donato Milanese.

PARTE SECONDA

5. RISORSE, POTENZIALITÀ E CONDIZIONI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA A PESCHIERA BORROMEO

Le indagini già condotte dagli strumenti di programmazione e pianificazione comunale sull'organismo urbano e la lettura dei principali fenomeni che investono la città hanno permesso di rilevare come Peschiera sia città ricca di risorse e di valori storici ed ambientali, non sempre adeguatamente valorizzati, di opportunità funzionali che possono essere maggiormente sfruttate e possono costituire importanti occasioni di arricchimento della città. Valorizzazione dei segni geografici e riqualificazione fisica, ambientale e funzionale-ricreativa sono quindi obiettivi prioritari.

Vi sono parallelamente le occasioni urbane di trasformazione dell'esistente.

Le aree industriali dismesse o in via di dismissione, oppure da riqualificare e/o da riconvertire, costituiscono un'occasione unica ed irrinunciabile di riforma della struttura urbana. Una trasformazione "distratta", sconnessa da un pensiero progettuale sull'intera città, concentrata soltanto sulla singola area e sulle opportunità funzionali del momento può, nel migliore dei casi, perdere una chance, se non, altrimenti, produrre danni difficilmente eliminabili. È quindi questa, forse, l'occasione più delicata, quella in cui è più importante la definizione degli obiettivi e dei contenuti ed il controllo degli esiti.

Tutela, riqualificazione, trasformazione, sono le tre componenti su cui si articolano le scelte e le azioni dei documenti di pianificazione. Ciascuna di esse presuppone azioni e regole specifiche; ciascuna di esse fa tuttavia parte della stessa strategia, ed è necessaria alla piena realizzazione degli obiettivi complessivi.

Nella fase della trasformazione urbana la problematica dimensionale non è più come detto quella centrale degli strumenti urbanistici generali e sarà affrontata in larga misura in funzione delle esigenze di riqualificazione dei tessuti urbani interni o marginali, garantendo comunque la crescita fisiologica del patrimonio edilizio esistente. La scelta di orientare la trasformazione verso la riqualificazione della città esistente, anche se esclude un modello urbanistico prevalentemente espansionistico, dovrà comunque misurarsi con il dimensionamento e la localizzazione di nuove quote insediative di funzioni residenziali, terziarie e produttive/artigianali e di servizio.

Nei confronti della città che si trasforma, gli strumenti di programmazione urbanistica intendono perseguire oltre alla generalizzata compatibilità ecologica degli interventi, una migliore efficienza del suo funzionamento, ma soprattutto un complessivo processo di riqualificazione, da regolare, come già evidenziato, in modo estensivo e diffuso nei confronti della città consolidata e da affrontare in termini esplicitamente programmati nei confronti delle aree prescelte per le trasformazioni operate attraverso i Programmi Integrati. Le scelte progettuali avanzate per tali programmi dovranno discendere da un approfondito ragionamento sul disegno complessivo dei tessuti e degli ambiti urbani interessati, condotto nell'ambito di una strategia di sviluppo e trasformazione indirizzata prioritariamente alla riqualificazione urbana.

Per quanto riguarda le potenzialità future di sviluppo del territorio, Peschiera è impegnata in alcuni importanti programmi e progetti di interesse e con ricadute e benefici estesi anche alla scala sovracomunale.

Il primo, riguarda il percorso avviato con i comuni del Sud-est milanese⁸ per l'elaborazione del Piano d'Area che ha come finalità quelle di:

- garantire la coerenza dei contenuti sia per l'adeguamento del PTCP, sia per la formazione dei Piani di Governo del Territorio dei comuni;
- favorire la convergenza e un elevato grado di consenso tra i diversi attori coinvolti;
- costituire strumento di indirizzo delle trasformazioni territoriali, di coordinamento e sviluppo di progettualità di valenza sovracomunale.

Il Piano d'Area intende raggiungere i seguenti obiettivi:

- definire un quadro di riferimento strategico per i sistemi infrastrutturale, territoriale-insediativo ed ambientale, con specifica attenzione a:
 - o criteri e modalità per l'individuazione degli ambiti agricoli, con valutazione degli effetti della nuova Politica Agricola Comunitaria (PAC), connessa alle funzioni integrative previste per il territorio agricolo;
 - o opportunità di sviluppo delle polarità caratterizzate da elevata qualità urbana e buona dotazione di servizi, con riferimento ai diversi scenari infrastrutturali;
 - o valutazione dell'armatura dei servizi di livello sovracomunale e metropolitano e delle prospettive di consolidamento e sviluppo in relazione ai fabbisogni;
 - o valutazione degli scenari di sviluppo infrastrutturale, relativi a viabilità e trasporto pubblico, con riferimento ai modelli di assetto insediativo ed ambientale;
- indicare sul piano strategico, per i diversi temi, le questioni da affrontare ai fini dell'adeguamento del PTCP;
- favorire l'individuazione e l'attivazione di interventi progettuali da sviluppare nel medio-breve periodo e stima di massima delle risorse necessarie a sostenere le attuazioni, con specifica attenzione a:
 - o sul versante ambientale – ipotesi progettuali per la fruizione del territorio e dell'ambiente naturale (costruzione di “reti di fruizione” e reti ecologiche, attivazione di progetti connessi all'asta fluviale del Lambro, progetti di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua);
 - o sul versante insediativo – identificazione di temi e modalità per promuovere la formazione dei nuovi strumenti di governo del territorio dei singoli comuni e dei processi per la Valutazione Ambientale Strategica degli stessi;
 - o sul versante dei servizi e delle infrastrutture – identificazione dei contenuti e delle modalità per l'avvio di un Piano dei Servizi riguardante un ambito sovracomunale e attivazione di un tavolo di co-progettazione per la definizione di un piano della mobilità d'area, che affronti prioritariamente le tematiche connesse al rilancio del trasporto pubblico, con particolare riguardo ai poli di interscambio, al potenziamento dei nodi di rete, ai sistemi tangenziali;

⁸ Con Peschiera Borromeo, sono coinvolti i comuni di Carpiano, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Mediglia, Melegnano, Pantigliate, Paullo, San Colombano al Lambro, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro, Tribiano e Vizzolo Predabissi.

- considerare i territori con i quali si determinano più stretti rapporti (anche ambiti) extra provinciali con riferimento ai diversi temi trattati.

Il secondo riguarda la sottoscrizione, avvenuta nel 2005, del “*Protocollo per la formazione e approvazione dei Piani di cintura urbana del Parco Agricolo Sud Milano*”⁹, in attuazione dell’art. 26 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco stesso, con l’obiettivo di dare ai territori compresi un assetto coerente con i più aggiornati indirizzi pianificatori, attribuendo un forte contenuto programmatico, non solo per salvaguardare, ma anche per “*costruire ambiente e paesaggio*”, portando a soluzione le esigenze di riassetto complessivo dei margini urbani prospicienti il territorio del parco, in particolare mediante iniziative volte al recupero degli ambiti degradati o soggetti ad usi impropri o incompatibili con le finalità del parco.

I Piani di Cintura Urbana coordineranno le proposte di assetto territoriale, di destinazione dei suoli e di modalità di attuazione formulate dai comuni, nel rispetto dei contenuti e dei criteri generali del PTC del Parco, in conformità con le previsioni del Piano di Settore Agricolo di cui all’art. 7 della norme tecniche del PTC del Parco.

Nelle aree agricole all’interno degli ambiti soggetti alla formazione del Piano di Cintura Urbana, che manterranno la loro destinazione all’uso agricolo produttivo, viene riconosciuta ed attribuita una funzione di interesse pubblico, in virtù del ruolo da esse svolto per la conservazione del paesaggio agrario e per la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il terzo progetto riguarda le attività, attualmente in corso, di redazione dello Studio di Fattibilità per la creazione della Società di Trasformazione Urbana Milano Sud-Est, con l’elaborazione del “*Documento in preparazione delle Linee Guida*” che effettua una ricognizione sulla situazione esistente (quadro conoscitivo, analisi urbanistica, analisi delle risorse ambientali e analisi del sistema dei trasporti) e definisce un sintetico quadro delle risorse e dei vincoli presenti sul territorio interessato, che ricordiamo coinvolge i Comuni di Milano, San Donato Milanese e Peschiera Borromeo.

Per quanto riguarda le risorse, sono state individuati i seguenti aspetti:

- infrastrutture di trasporto: SP ex SS Paullese, Aeroporto di Linate e prolungamento della linea MM3
- realizzazione della nuova Biblioteca Europea e del Centro Congressi a Milano
- risorse paesistiche ambientali
- aree di dimensioni rilevanti, dimettibili, unitamente ad aree dimesse o inutilizzate
- elevata presenza di aree di proprietà pubblica o di diritto pubblico
- Programma Integrato Santa Giulia e Contratto di Quartiere “Ponte Lambro” a Milano, Master Plan del comune di San Donato Milanese
- diversificazione dell’attività produttiva
- presenza di terziario qualificato.

Per quanto riguarda i vincoli:

- elevata offerta immobiliare che si riverserà sul mercato nei prossimi 5-10 anni

⁹ Oltre a Peschiera Borromeo, hanno sottoscritto l’accordo i comuni di Milano, Assago, Buccinasco, Locate Triulzi, Opera, Rozzano, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese e Segrate.

- presenza di molte aree di frangia rispetto a programmi di riqualificazione/valorizzazione in essere
- vincoli imposti dal Parco Agricolo Sud Milano
- territorio scarsamente integrato
- popolazione anziana e alto indice di carico sociale (concentrata soprattutto nella zona 4 di Milano)
- bassa propensione alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- elevati valori immobiliari che favoriscono il fenomeno di emigrazione verso i comuni di seconda e terza cintura
- carenza di efficienti assi radiali di connessione con il centro città
- carenza del sistema del trasporto pubblico.

Infine, l'ultimo progetto riguarda la realizzazione di una struttura commerciale di grandi dimensioni lungo la SP ex SS 415 Paullese, al confine con il territorio di San Donato Milanese, su un'area di poco meno di 100.000 mq. di superficie territoriale e la creazione di spazi commerciali per circa 26.700 mq. di superficie di vendita (14.999 mq. per la realizzazione di un centro commerciale e 11.611 mq. per la realizzazione di più medie strutture di vendita di generi non alimentari). L'intervento prevede, tra gli altri, il potenziamento e la riqualificazione della rete viabilistica comunale e sovracomunale a sud della SS415 Paullese, e quindi con l'avvenuto coinvolgimento della Provincia e dei comuni limitrofi, attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- recepimento del progetto contenuto nella Legge Obiettivo per le Grandi Opere che prevede il potenziamento ed il raddoppio della ex-SS 415 Paullese, nel tratto Peschiera Borromeo – via Melegnano – SP Cerca),
- realizzazione della bretella di collegamento tra la ex-SS415 e la viabilità di San Donato Milanese;
- eliminazione di due semafori lungo la ex-SS415 Paullese nel territorio di San Donato Milanese;
- realizzazione di una strada di gronda urbana a Sud della Paullese;
- realizzazione di una strada di accesso alle Cave di Mediglia;
- realizzazione di una bretella specializzata di accesso al centro commerciale e di una bretella interna in direzione nord/sud.

6. OBIETTIVI STRATEGICI E STRUTTURALI

6.1. Contenuti generali ed obiettivi strutturali

La possibilità offerta dalla legislazione regionale di introdurre attraverso la programmazione integrata maggiori elementi di flessibilità e di adattamento alle nuove esigenze sociali ed economiche viene accolta dall'Amministrazione Comunale come una duplice occasione: da un lato, i nuovi strumenti di intervento danno la possibilità di realizzare quelle previsioni di piano, relative soprattutto al disegno della "città pubblica", che difficilmente potrebbero attuarsi con le sole risorse pubbliche; dall'altro rendono possibili eventuali trasformazioni di parti di città che per entità, complessità ed incisività sull'ambiente urbano o su parti significative di esso, non potrebbero trovare attuazione attraverso il tradizionale controllo di conformità tra piano e progetto.

L'Amministrazione Comunale, cogliendo dunque nel nuovo approccio operativo l'opportunità per un'effettiva valorizzazione del proprio territorio intende conciliare le esigenze di flessibilità espresse dalla società contemporanea, con il

perseguimento dell'interesse pubblico, affinché l'accordo tra attore pubblico e operatore privato, finalizzato al raggiungimento di un giusto equilibrio tra l'esigenza dell'operatore e l'obiettivo della riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale al quale si accompagna necessariamente anche l'obiettivo dell'incremento e dell'ottimizzazione della dotazione di attrezzature e di servizi urbani.

Scopo del Documento di Inquadramento è infatti quello di:

- orientare l'Amministrazione nella definizione delle politiche urbanistiche e nella valutazione e selezione dei progetti di trasformazione proposti da altri soggetti pubblici e privati;
- orientare gli attori coinvolti nella formulazione delle diverse proposte di intervento nella prospettiva del perseguimento dell'interesse generale;
- favorire il confronto con l'intera collettività e facilitare il processo decisionale che accompagna la formazione del consenso sulle proposte;
- facilitare la concentrazione e cooperazione tra soggetti pubblici e privati al fine di perseguire la strategia di sviluppo e rilancio della città.

La lettura dell'attuale configurazione urbana e dei principali fattori che l'hanno determinata, unitamente all'interpretazione delle modifiche di carattere sociale ed economico in atto, permette di identificare le potenzialità ancora presenti sul territorio e di configurare possibili scenari per lo sviluppo futuro.

È opportuno definire, fin da subito, alcuni capisaldi di riferimento che costituiscono altrettanti elementi su cui fondare un programma di sviluppo integrato del territorio:

- il territorio di Peschiera è un patrimonio che si esprime attraverso i manufatti e la cultura che in esso si manifesta, attraverso la presenza di elementi naturali e di elementi costruiti dall'uomo, cui rivolgere le necessarie attenzioni. Si tratta di affrontare i temi dell'utilizzo del suolo, della tutela dell'ambiente, della difesa del suolo, attraverso il controllo dell'uso delle risorse primarie (aria, acqua e terra) che incidono in misura significativa sulle condizioni di vita degli abitanti;
- Peschiera è collocata in una posizione geografica, ambientale ed infrastrutturale di rilievo, in cui sussistono favorevoli condizioni residenziali e di vivibilità dell'ambiente. La valorizzazione delle risorse naturali e dell'ambiente urbano esistente va correlata con l'esigenza di uno sviluppo equilibrato del territorio e dei suoi diversi ed articolati utilizzi (residenziali, industriali, artigianali, commerciali, agricoli, per servizi ed infrastrutture);
- organizzare e progettare lo sviluppo di Peschiera significa definire una dimensione equilibrata ed una reale integrazione di spazi e di funzioni, oltre ad individuare una coerente organizzazione ecologica degli spazi, attraverso l'utilizzo e la gestione corretta delle risorse ambientali ed urbanizzate;
- favorire la crescita e la migliore distribuzione sul territorio comunale dei servizi di interesse pubblico e dei luoghi di aggregazione che, all'interno delle singole frazioni, possono diventare occasioni di crescita sociale e relazionale;
- valorizzare il patrimonio urbano di Peschiera in un equilibrato rapporto fra conservazione e trasformazione, fra riqualificazione urbanistica ed edilizia del patrimonio esistente e nuovi interventi;
- il sistema del paesaggio agricolo, costituito da edifici, aree utilizzate per l'attività agricola, il sistema dei corsi d'acqua, delle rogge e dei fontanili, il sistema dei percorsi e delle strade campestri, costituiscono elementi fondamentali di conservazione e valorizzazione del paesaggio agricolo, all'interno di una visione coordinata e coerente alla scala sovracomunale.

Questi capisaldi sono compresi ed inquadrati all'interno di uno schema strutturale di area vasta, già tratteggiato dalla proposta di Piano dei Servizi¹⁰.

Per rispondere a questi obiettivi l'Amministrazione ha concentrato e concentra la propria attenzione su tutti i settori che contribuiscono al funzionamento della struttura urbana. Le infrastrutture ed il sistema della mobilità urbana costituiscono senza dubbio le componenti strutturali della città; la loro corretta e realistica programmazione non può prescindere dalle politiche e dalle scelte operative messe in atto per il sistema insediativo.

L'assetto della città costituisce l'altro importante elemento da valutare per governare in modo equilibrato la riqualificazione e la trasformazione urbana. A questo proposito occorre sottolineare ancora una volta che l'Amministrazione non intende procedere a nuove erosioni di territorio; al contrario, di fronte alla prospettiva di una domanda di abitazioni che cambia e si rinnova continuamente, l'Amministrazione si impegna a realizzare quelle condizioni di equilibrio che consentono di rispondere nel tempo sia alla domanda che emerge oggi dalla città attuale, sia alla nuova domanda che si determinerà nel futuro, puntando prevalentemente al recupero del già edificato.

Infine, nella definizione delle nuove scelte strategiche l'Amministrazione non può non tenere conto del sistema dei servizi esistenti, ovvero di tutte quelle aree a standard che, acquisite alla proprietà comunale o destinate a ciò dagli strumenti urbanistici vigenti, costituiscono il sistema diffuso e capillare della "città pubblica": sono importanti occasioni per sviluppare un'attenta strategia di potenziamento del sistema dei servizi, con particolare attenzione alle esigenze ed ai fabbisogni espressi dalle diverse frazioni.

A tale scopo è bene riprendere alcuni punti fermi dell'attuale programma di governo amministrativo 2004 – 2009:

- l'**ecosostenibilità**, intesa come assunzione di criteri di sviluppo sostenibile nella definizione di tutte le politiche di programmazione, con particolare attenzione all'attivazione di alcune categorie specifiche di azioni relative alla riduzione della pressione da inquinamento, allo sviluppo della mobilità secondo criteri di minimizzazione degli impatti, alla promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di tecnologie innovative ecocompatibili, alla reintroduzione di elementi naturalistici mediante la costruzione di una rete ecologica provinciale;
- la **valorizzazione paesistica**, assunta quale valore primario con carattere di assoluta trasversalità nei diversi settori di intervento economico e di pianificazione spaziale, con l'obiettivo di definire strategie settoriali e territoriali capaci di promuovere uno sviluppo realmente sostenibile, assumendo il paesaggio quale espressione della qualità delle componenti che costituiscono il territorio e delle loro relazioni come base di valutazione su cui misurare la qualità dello sviluppo insediativi ed economico;
- l'**edilizia pubblica e privata**, seppure all'interno di uno sviluppo urbanistico contenuto, vi è la necessità di dare risposte significative ed effettive alle diverse domande espresse dalla popolazione residente (ceti meno abbienti, giovani coppie, persone anziane, persone sole ed in difficoltà, ecc.), attraverso un'offerta abitativa differenziata e capace di rispondere ai diversi ed articolati bisogni di abitazioni;

¹⁰ Elaborato ai sensi dell'art. 7 della LR n° 01/2001 nei primi mesi del 2003.

- i **servizi alla persona**, sono la preoccupazione e l'impegno principale dell'amministrazione. Peschiera è luogo di una cultura diffusa e consolidata di disponibilità verso gli altri, di una radicata cultura e prassi del volontariato, ma è anche città consapevole che oggi si debbono affrontare domande ed esigenze differenziate ed articolate che i cittadini esprimono. Un obiettivo è quindi quello di potenziare e consolidare il sistema dei servizi esistente, migliorare e razionalizzare la distribuzione sul territorio, lavorando maggiormente per quei settori che il Piano dei Servizi ha individuato come bisognosi di interventi;
- lo **sviluppo economico**, basato sulla creazione delle infrastrutture e delle condizioni territoriali che possano valorizzare l'attività e la competitività del territorio della Provincia di Milano nel contesto delle grandi aree urbane europee e mondiali.

A partire dall'osservazione del territorio, il Documento si propone dunque di rilanciare lo sviluppo della città attraverso l'identificazione di uno strutturato disegno territoriale delineato dal PRG vigente e tratteggiato nello stesso Piano dei Servizi, di seguito sintetizzato nelle sue problematiche principali e declinato per il sistema insediativo, ambientale e della mobilità.

Sistema insediativo

- **Alleggerimento del centro di Peschiera e contestuale innalzamento qualitativo dell'intero territorio**, ridefinendo l'identità e la riconoscibilità delle singole frazioni, restituendo compiutezza e limiti certi ai fronti degli abitati verso la campagna, separando ove possibile gli elementi di congestione, recuperando un antico e fecondo rapporto fra il paesaggio agrario comunque antropizzato e l'insediamento umano, considerando il percorso di integrazione fra le diverse frazioni, il decongestionamento delle aree comprese fra le due paullesi, il potenziamento delle frazioni più distanti dai centri urbani, anche mediante progetti di riorganizzazione degli spazi pubblici, per aiutare a ricreare identità e riconoscibilità di luoghi attualmente privi di particolare elementi di qualità urbana.
- **Potenziare qualitativamente il sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici**, individuando in alcune parti del territorio una significativa presenza di spazi pubblici e/o collettivi appositamente progettati come occasione per recuperare un migliore livello di relazioni all'interno della città.
- **Riqualificazione delle aree industriali**, completando il monitoraggio delle aree industriali dismesse, avviando processi di rilocalizzazione delle attività improprie all'interno dei tessuti urbani, individuando un'area per realizzare una cittadella delle attività artigianali, individuando aree per attività ad alto contenuto tecnologico.
- **Recupero, valorizzazione e piena fruizione delle zone storiche**, con particolare riferimento: al sistema delle piazze (a partire dalla piazza di Zelo e da Piazza Lombardi); al sistema delle cascine e di tutti i monumenti storici della città; all'utilizzo qualificato del Castello, intensificando le iniziative temporanee (piccole fiere, esposizioni a basso impatto) dell'area circostante; all'individuazione, d'intesa con il Parco Sud, del Museo delle attività agricole.
- **Realizzazione di interventi di riqualificazione e pedonalizzazione di aree urbane**, utilizzando tecniche di moderazione del traffico ("traffic calming").

Sistema ambientale

- **Valorizzazione ambientale e paesaggistica delle aree comprese all'interno del Parco Agricolo Sud Milano**, con particolare riferimento alla riserva del Carengione, contemperando in maniera equilibrata le esigenze di salvaguardia, recupero paesistico ed ambientale e di difesa dell'attività agricola produttiva, con la realizzazione di interventi legati alla fruizione del parco quali aree a verde, attrezzature sociali e ricreative, impianti sportivi e funzioni di interesse generale (Piano di Cintura Urbana e Piano di Settore Fruizione del Parco Agricolo Sud Milano).
- **Riqualificazione ambientale delle aree verdi e del fiume Lambro**, con la creazione di un Parco lineare attrezzato, oltre ad attrezzature per il tempo libero (iniziativa intercomunale).
- **Costruzione di una rete ecologica di scala locale**, che crei una continuità spaziale fra ambienti naturali e seminaturali, con particolare attenzione alla connessione con la rete ecologica di scala sovralocale e con il sistema dei parchi.
- **Realizzazione del polo ricreativo, sportivo e ambientale di Idropark** (progetto di rilevanza sovracomunale all'interno dello stesso PTCP), finalizzato a potenziare ulteriormente le attività esistenti, integrandole maggiormente dal punto di vista paesaggistico ed ambientale con le politiche del Parco Agricolo Sud Milano.

Sistema della mobilità e infrastrutturali

- **Prolungamento della linea metropolitana 3**, con l'approfondimento del tracciato e delle fermate che massimizzi l'integrazione urbana, l'impatto ambientale e paesaggistico, le correlazioni con la rete stradale e il sistema d'interscambio con gli altri vettori di mobilità.
- **Completamento delle opere di riqualificazione della Nuova Paullese**, dividendo il traffico di attraversamento che transita lungo l'itinerario di interesse regionale ed il traffico operativo legato alla realtà economica ed insediativa di Peschiera, come occasione di potenziamento e adeguamento del sistema delle funzioni (espositive, terziarie e commerciali in modo particolare) che gravitano lungo la strada statale.
- **Trasformazione a viale urbano della Vecchia Paullese**, con interventi di equipaggiamento funzionale, paesaggistico e ambientale della strada.
- **Potenziamento dei collegamenti pedonali e ciclabili** fra gli edifici e le strutture pubbliche e/o di uso pubblico, finalizzato non solo alle possibilità di svago e ricreazione ma anche ad una reale alternativa alla mobilità automobilistica, connettendo il centro cittadino con aree, emergenze urbane e zone verdi, al fine di aumentare il livello di sicurezza delle utenze deboli.
- **Individuazione di zone a traffico limitato (zone 30) nei tessuti residenziali** e nei luoghi circostanti gli edifici pubblici e/o di uso pubblico.
- **Completamento degli interventi di riqualificazione della viabilità locale** del sistema delle frazioni, definendo una chiara gerarchia funzionale della rete stradale urbana, con il conseguente miglioramento delle condizioni di sicurezza e di percorribilità.

6.2. Obiettivi urbanistici per l'attuazione dei Programmi Integrati

Alla luce degli obiettivi strategici sopra richiamati e del quadro economico e territoriale considerato, la città di Peschiera identifica come strategici per la valorizzazione e la trasformazione del suo territorio, i seguenti obiettivi, secondo i quali attuare la formazione di PII:

- **ambiti territoriali di intervento.** Il contesto urbanistico indicato per la formazione dei PII riguarda l'ambito urbanizzato-urbanizzabile, nonché le aree agricole intercluse e dismesse all'interno del territorio urbanizzato (come consentito dalla LR1/2001), esterne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. In particolare, riguarda aree già edificate o libere, passibili di una diversa utilizzazione rispetto all'attuale, selezionate con riferimento alle potenzialità di ridefinizione delle aree marginali, di ricucitura e di ridisegno dei bordi della città, oltre che al soddisfacimento dei bisogni pregressi di servizi degli ambiti urbanistici a cui appartengono;
- **riqualificazione urbana**, da perseguire in particolare mediante le seguenti iniziative:
 - trasformazione della Vecchia Paullese in viale urbano in cui prevalga la funzione e l'identità di luogo pubblico e di incontro, attuabile con provvedimenti di deviazione e decompressione del traffico, con interventi di modifica delle modalità di svolgimento del traffico, con interventi di arredo urbano e con la qualificazione delle funzioni presenti, in particolare di carattere pubblico;
 - trasformazione della Nuova Paullese in viale extraurbano in cui si privilegia la presenza di funzioni economiche, attraverso interventi di riqualificazione e di potenziamento delle attività esistenti, con interventi di riqualificazione ambientale dei fronti lungo la strada statale (percorsi ciclabili, alberature, arredo urbano, attraversamenti, ecc.);
 - ridestinazione a diverso e più opportuno utilizzo di comparti e destinazioni di piano rimaste inattuato nell'ambito delle previsioni del PRG vigente, oppure di edifici degradati ed obsoleti non correttamente utilizzati, in particolare di quelle localizzate in un contesto urbano considerato significativo alla luce degli obiettivi urbanistici enunciati;
 - incentivazione alla trasformazione e alla ridestinazione degli insediamenti produttivi presenti in ambito urbano, in particolare di quelli con caratteristiche di incompatibilità con il contesto residenziale e con i relativi servizi, valutando una loro possibile ricollocazione;
- **riqualificazione delle aree in contrasto, degradate e dismesse.** La trasformazione risponde ad una esigenza generale di riqualificazione urbanistica ed ambientale che coinvolge l'intero territorio comunale, assumendo caratteri sia sociali che propri della definizione ed uso dello spazio, arginando e bloccando quel processo di deterioramento della qualità ambientale che dipende da diverse forme di inquinamento. L'obiettivo è il riassetto delle zone, già edificate ed urbanizzate, ma in contrasto per destinazione d'uso e in condizione di progressivo degrado determinato principalmente dalla dismissione delle attività produttive o di sottoutilizzo delle strutture esistenti. Prioritariamente gli interventi di trasformazione saranno definiti in base alla compatibilità localizzativa con il tessuto urbano esistente, con l'obiettivo che le stesse trasformazioni urbane ricompongano e creino una "continuità" con l'edificato esistente, integrino gli spazi pubblici e la dotazione di servizi, e risolvano le problematiche afferenti la viabilità e l'accessibilità dei diversi contesti urbani;

- **indici urbanistici.** Nelle proposte di PII, le densità edilizie e le altezze non si discostino da quelle previste dal PRG vigente e, qualora siano diverse, dovranno essere integrate e coerenti con il contesto urbano circostante;
- **dotazione di servizi e di aree di interesse pubblico.** L'Amministrazione Comunale intende procedere all'ampliamento dell'offerta dei servizi alla persona in diversi ambiti, legati allo sport e alle attività ricreative, culturali, sociali, scolastiche e formative, legati alla cura e accoglienza, mediante la creazione di nuovi spazi ed edifici per la collettività realizzati direttamente o in concessione o con servizi convenzionati con i privati.
L'attuale dotazione di attrezzature pubbliche rende già oggi Peschiera città con elevata e qualificata presenza di servizi. Le nuove previsioni insediative legate alle possibili trasformazioni degli ambiti comporteranno la realizzazione di ulteriori attrezzature, anche di carattere privato, ma ad uso pubblico;
- **edilizia residenziale pubblica.** L'occasione dei PII consentirà all'Amministrazione di incrementare l'offerta di aree per l'edilizia residenziale pubblica attraverso forme varie ed articolate di intervento, considerando le diverse tipologie di domanda e di risposta (edilizia in affitto e a riscatto, edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata, edilizia di proprietà comunale, ecc.), avvalendosi anche della collaborazione dei diversi attori presenti sul territorio (imprese, cooperative, consorzi, fondazioni, ecc.);
- **sussidiarietà nei servizi.** Sono valorizzate le proposte di interventi che contengono spazi e servizi privati proposti in convenzione con l'Amministrazione e che offrono "servizi di interesse generale e di qualità per la persona e per la famiglia", a totale beneficio di tutti i cittadini. Tali servizi, da convenzionare per l'utilizzo con l'Amministrazione Comunale, possono essere realizzati sulle aree a standard da cedere all'interno dei programmi integrati. In base al tipo di servizio svolto, lo standard può essere pubblico (parcheggi di uso pubblico custoditi, verde pubblico attrezzato) o privato (aree per scuole private, attrezzate per lo sport, il tempo libero, la cultura, l'accoglienza o socio-assistenziali);
- **sistema del verde.** Il modello di riassetto urbano proposto ha il pregio di non presentare traumatici disegni alternativi rispetto alla città esistente. Va però completato con la difesa delle residue penetrazioni verdi nei tessuti urbani periferici ma anche semicentrali, garantendo così una funzione essenziale alla qualità ecologica della città, con l'indispensabile potenzialità del verde anche privato. Si intende promuovere interventi che incrementino la dotazione di spazi pedonali, verde attrezzato e a parco, prevedendo di aumentare la dotazione di verde urbano attraverso la realizzazione di una rete verde. Anche la dotazione di verde privato sarà considerata come elemento fondamentale al pari del verde pubblico, in relazione alla funzione di connettivo ambientale e di infrastrutturazione ecologica a supporto degli insediamenti previsti;
- **interventi per infrastrutture viarie, mobilità e parcheggi.** Diversi sono gli aspetti su cui si può agire per contribuire al miglioramento della percorribilità delle strade urbane: uno è costituito dalla fluidificazione del traffico, agendo sullo schema di circolazione stradale, sulla verifica delle sezioni, sulla capacità di carico degli assi anche attraverso il ricorso ad elementi di arredo urbano che limitino/favoriscano la percorribilità viabilistica, ecc.;
- **mobilità lenta.** Ulteriore obiettivo dell'Amministrazione riguarda la riqualificazione del transito pedonale, anche delle strade residenziali,

garantendo, soprattutto, la sicurezza delle fasce più deboli. L'intento inoltre è quello di completare gli itinerari ciclopedonali esistenti e/o la realizzazione di nuovi interventi in modo da costituire "una rete" di percorsi a sistema, per garantire, a chi sceglie di effettuare brevi spostamenti utilizzando risorse proprie, la possibilità di raggiungere i luoghi di riferimento della città, ed essere salvaguardati dalle principali problematiche/rischi del traffico veicolare;

- **ecosostenibilità degli interventi.** Attuare modelli insediativi caratterizzati dalla presenza di "bio – edifici", utilizzando risorse rinnovabili orientate al risparmio energetico, può rappresentare una svolta virtuosa del mercato edilizio locale, a tutti i livelli, capace di elevare il grado di qualità l'ambiente costruito ed il suo intorno, proponendo sistemi premiali che spingano gli operatori all'innovazione qualitativa.

E' necessario introdurre ed assimilare alcuni semplici concetti che devono caratterizzare i "buoni prodotti" edilizi, come ad esempio il rispetto dell'orientamento degli edifici, scarsamente applicato, l'impiego di materiali da costruzione naturali, l'adozione di tutti gli accorgimenti che contribuiscono ad un effettivo e misurabile risparmio energetico, il contenimento della impermeabilizzazione del suolo, il migliore e più intensivo uso del sottosuolo, spazi verdi ampi e fruibili, con la formazione di aree centrali boscate e alberate, con la prevalente funzione di produzione di ossigeno e così via.

PARTE TERZA

7. REQUISITI ED INDIRIZZI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

7.1. Note metodologiche

Fermi restando gli obiettivi di riorganizzazione del territorio delineati nella parte seconda, che dovranno informare i PII che venissero eventualmente presentati nei diversi ambiti territoriali, vengono di seguito descritti i criteri guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di PII e per l'organizzazione della discussione attorno a queste. Ovviamente tali criteri riguardano la valutazione dei PII proposti conformi al PRG vigente oppure in variante al PRG stesso, nonché quelli che possono rientrare fra le fattispecie elencate all'art. 2, secondo comma, della LR n° 23/1997.

Un sistema articolato di criteri per la valutazione delle proposte di PII è relativo ai seguenti punti, fra loro correlati:

- a) lettura delle condizioni territoriali, distinguendo le varie situazioni in base a:
 - stato di fatto (aree libere/aree edificate; aree attive/aree dismesse; aree prossime a valori storici/ambientali; aree già accessibili, ecc.);
 - stato di diritto (aree edificabili/inedificabili, ecc.);
- b) impegni richiesti, che possono riguardare:
 - aree a standard (da riservare a servizi pubblici o di uso pubblico);
 - realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - altre opere pubbliche aggiuntive (servizi, infrastrutture per l'accessibilità, ecc.);
 - edilizia di interesse pubblico (convenzionata, agevolata, sovvenzionata e affitto);
 - perimetrazione minima degli interventi;
- c) potenzialità edificatorie, essere espresse in termini di:
 - indici edificatori;
 - mix funzionali;
 - variazione delle volumetrie esistenti modificandone la destinazione d'uso.

È apparso opportuno stabilire che alcune condizioni “di base” (criteri di ammissibilità), applicabili indistintamente a tutte le situazioni in modo semplice, vengano accompagnate da una serie di incentivi, da applicare nei casi più complessi e a fronte del raggiungimento di significativi obiettivi qualitativi (criteri preferenziali).

Per una corretta comprensione dei criteri, occorre quindi estendere l'attenzione al loro insieme, senza enfatizzare una lettura pedissequa dei criteri più semplici, ma cogliendone la possibile declinazione nella soluzione degli ambiti specifici più complessi, facendo comunque salvi i due principi dell'imparzialità dell'azione amministrativa e del raggiungimento del risultato qualitativamente migliore.

7.2. Principi di carattere generale

I programmi integrati dovranno contenere obiettivi in grado di rispondere ai criteri generali, di indirizzo politico e amministrativo di seguito definiti, oltre ad essere coerenti con quanto stabilito dalla Legge Regionale n° 12/2005: ogni singolo programma deve raggiungere un obiettivo di corretto inserimento nel più vasto contesto urbano ed ambientale, oltre ad un alto profilo qualitativo delle trasformazioni sia per la parte di progettazione vera e propria, che per le successive fasi di realizzazione e gestione.

Al fine di assicurare un adeguato livello qualitativo delle trasformazioni, le proposte devono in genere rispondere ai seguenti requisiti ed indirizzi progettuali.

Requisiti di carattere generale

Fatti salvi i requisiti e le limitazioni previste dalle normative vigenti, nonché dal presente Documento, i Programmi Integrati di Intervento potranno riguardare tutto il territorio comunale, comunque azionato nel PRG vigente, su una o più aree, anche non contigue tra loro e con diversa destinazione funzionale, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti (primo criterio).

Restano esclusi dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:

- le zone agricole e le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano;
- i comparti di piano attuativo vigente e non esaurito, per i quali continuano a valere le condizioni contenute nelle relative convenzioni;
- gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione del PII.

In relazione alle principali finalità della trasformazione urbana, richiamata nei capitoli precedenti, si individuano a titolo di priorità di intervento, come secondo criterio, i seguenti ambiti di appoggio per la promozione dei PII:

- il primo relativo all'asse della Nuova Paullese, per il valore legato alla possibilità di potenziare e riqualificare il sistema economico locale;
- il secondo relativo al quartiere di Bellaria, per l'opportunità di avviare un processo di potenziamento del sistema dei servizi di interesse pubblico, all'interno di un ridisegno della rete viabilistica e di potenziamento della presenza insediativa;
- il terzo relativo ad alcune aree nei quartieri di Mezzate e di San Bovio, per l'importanza di completare ambiti territoriali interessati da interventi di recupero e riqualificazione urbanistica ed ambientale.

Un terzo criterio generale è quello di non incentivare il consumo delle risorse territoriali, concentrando l'edificazione in luoghi significativi, già urbanizzati o già edificati.

Un quarto criterio è quello finalizzato alla risoluzione delle situazioni di conflitto fra differenti destinazioni funzionali contigue, ad esempio fra gli impianti industriali/artigianali inseriti nel tessuto residenziale consolidato e le residenze circostanti. Ma riguarda anche la trasformazione delle aree produttive che per localizzazione, dimensione o natura delle attività svolte, hanno effetti negativi sulle condizioni ambientali o sul traffico, compromettendo la qualità degli spazi urbani delle aree residenziali residue.

Un quinto criterio è quello di assegnare ai PII un ruolo di soluzione più rapida di alcune situazioni territoriali ormai mature. Ne consegue che, nella definizione degli impegni e delle potenzialità edificatorie dei programmi, viene perseguita sia la fattibilità degli interventi, sia la selezione anticipata di proposte prive di forti requisiti in termini di interesse pubblico.

Un sesto criterio generale riguarda la creazione di nuovi posti di lavoro promuovendo l'inserimento di nuove attività economiche, attraverso la presenza, nell'assortimento funzionale dei PII, di quote destinate all'insediamento di nuove attività lavorative che potrebbero essere richiamate dalle particolari condizioni ambientali o economiche offerte dal PII stesso.

Infine, un ultimo criterio è relativo ad un controllo della qualità progettuale degli interventi, privilegiando la qualità architettonica e tecnologica dei manufatti e nel contempo caratterizzare positivamente il tessuto urbano circostante, soprattutto laddove si manifesta la necessità di raggiungere un efficace equilibrio ambientale.

Requisiti di carattere infrastrutturale

Un primo criterio è relativo alla realizzazione di interventi coerenti con i programmi di intervento individuati dallo strumento urbanistico vigente, oppure da successivi documenti di pianificazione di livello comunale, nonché da programmi, studi e strumenti di programmazione di livello sovracomunale.

Un secondo criterio riguarda la realizzazione di interventi finalizzati a migliorare i collegamenti viari, ciclabili e pedonali fra le diverse frazioni, unitamente ad interventi per migliorare le modalità di superamento della Strada Statale Paullese.

Un terzo criterio, riguarda la necessità di realizzare adeguate quantità di parcheggi pubblici e di servizio alla residenza, alle attività artigianali, terziarie ed espositive-commerciali. I progetti dovranno prevedere la realizzazione di un'adeguata quantità di posti auto pubblici, di uso pubblico o privato, privilegiando strutture interrato e previste su più piani per garantire maggiore permeabilità dei suoli e, comunque, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di interesse pubblico dovrà essere assicurata in aree interne al perimetro del Programma o comunque contigue e prossime a quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali, espositive o attività terziarie aperte al pubblico.

Un quarto criterio, riguarda la realizzazione di interventi, con particolare riferimento a quelli residenziali, in grado di sperimentare nelle connessioni interne, tecniche di moderazione del traffico automobilistico e attivando percorsi di tipo preminentemente ciclabile e pedonale, sviluppando soluzioni di controllo del traffico e della sosta (zone a traffico limitato, zone a traffico controllato, arredo urbano e progettazione attenta alle esigenze dei pedoni e dei ciclisti).

Infine, un ultimo criterio è quello relativo alla necessità di potenziare il sistema dei percorsi ciclabili esistenti, creando tratti di viabilità protetta, in grado di inserirsi nei tracciati esistenti, creando quelle necessarie continuità di percorso che ne garantiscono un utilizzo da parte dei cittadini.

Requisiti di carattere ecologico-ambientale

L'introduzione di questi requisiti si propone di elevare la qualità abitativa ed ambientale degli interventi edilizi sul territorio, contribuendo così al miglioramento della qualità della vita dei cittadini, edificando interventi secondo i criteri di bioarchitettura e bioedilizia¹¹.

Gli interventi di realizzazione di nuovi edifici dovranno raggiungere i seguenti obiettivi:

- garantire la salute delle persone che abitano gli edifici; favorire lo sviluppo di tecniche atte a porre le condizioni che permettano il raggiungimento di uno stato di benessere psico-fisico (primo criterio della salubrità);
- garantire che il complesso delle attività che si svolgono negli edifici – e gli edifici stessi – siano posti in relazione con l'ambiente circostante in modo che quest'ultimo, a causa dell'insediamento, non subisca ripercussioni tali da comprometterne lo stato di equilibrio dinamico o il rapido ripristino dello stato di equilibrio, innescando processi dannosi alle forme viventi dell'ambiente stesso (secondo criterio della compatibilità ambientale);
- garantire, che sotto l'aspetto specifico del bilancio energetico degli edifici, le risorse e le tecniche impiegate siano le più idonee a garantire le condizioni precedenti, con il minor consumo possibile delle risorse naturali (rinnovabili e non rinnovabili) (terzo criterio dell'efficienza energetica).

Requisiti dei suoli e delle aree verdi pubbliche e private

Un primo criterio riguarda la costruzione o integrazione del sistema del verde e degli spazi pubblici di carattere sia urbano che territoriale ed interessa la sistemazione delle aree verdi di diversa natura: di carattere estensivo, di mitigazione degli insediamenti o delle infrastrutture di carattere urbano o periurbano.

Un secondo criterio importante per il controllo del potenziale ecologico-ambientale della città è quello relativo alla permeabilità dei suoli urbani, da generalizzare nei Programmi attraverso l'indicazione di un indice urbanistico-ecologico: l'indice di permeabilizzazione.

Un suolo permeabile consente il naturale processo di ravvenamento delle falde sotterranee (e quindi la rigenerazione della risorsa acqua), la formazione di un sistema consistente di copertura vegetale (e quindi la rigenerazione della risorsa aria), mentre riduce per lo stesso suolo ogni forma di inquinamento, impedendone anche ogni forma di ulteriore consumo (e quindi garantendo anche la risorsa suolo).

Un terzo criterio riguarda il trattamento del verde privato come elemento irrinunciabile in relazione al verde pubblico, avente funzione connettiva e di infrastrutturazione di supporto nell'ambito di proposte di articolazioni insediative che garantiscano significativi spazi verdi con attenzione alla permeabilità del suolo.

¹¹ Per sviluppo sostenibile nell'edilizia si intende la diffusione di una metodologia progettuale che recepisca alla base dell'ideazione e della realizzazione dell'edificio, la salvaguardia dell'ambiente ed il miglioramento della qualità della vita dell'uomo. Qualità e sviluppo sostenibile nell'edilizia residenziale si realizzano attraverso l'adozione di tecniche e di principi costruttivi di bioarchitettura e bioedilizia, capaci di elevare il grado di salubrità degli ambienti domestici.

Requisiti di carattere insediativo

Un primo criterio riguarda l'esclusione di ogni trasformazione edilizia nelle zone non collegabili al sistema fognario ed agli impianti di depurazione e all'acquedotto, oltre all'esclusione delle aree industriali dismesse che non prevedano la bonifica preventiva finalizzata al disinquinamento del suolo.

Un secondo criterio riguarda la possibilità di introdurre elementi premiali che consentano di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione di interventi di recupero urbanistico, edilizio e di riqualificazione di aree degradate o dismesse.

Un terzo criterio riguarda la realizzazione di interventi che garantiscano una buona qualità dell'architettura degli edifici privati, come degli spazi e degli edifici pubblici, sotto il profilo progettuale, architettonico, di uso di materiali e tecnologico-gestionale, avviando interventi rivolti ad un "mercato della qualità", attraverso l'offerta di modelli di organizzazione spaziale, di prodotti edilizi, di spazi aperti, di tipi di intervento ad alta vivibilità.

Infine, per quanto riguarda il tema degli interventi in aree agricole, intese solamente come aree agricole dismesse, come riconosciute dalla normativa vigente, il documento interpreta e sviluppa gli intendimenti della legge regionale ponendo attenzione ai tessuti consolidati e al contenimento del consumo di suolo per nuove urbanizzazioni. Gli interventi che riguardano tale categoria di aree dovranno indirizzarsi verso:

- le trasformazioni di aree agricole intercluse o marginali, con lo scopo di rimodellare i margini sfrangiati, consolidare il disegno del tessuto urbano, inserendo funzioni ed attività coerenti con il territorio circostante e con l'inserimento di queste aree all'interno dei parchi di interesse sovracomunale;
- il recupero ambientale e dei manufatti rurali esistenti, in chiave di valorizzazione della fruizione dei caratteri paesistici e ambientali del territorio;
- la valorizzazione ed il mantenimento della presenza dei fontanili, dei sentieri rurali, dei filari arborei e della vegetazione ripariale;
- la creazione di funzioni ed attività legate al tempo libero, lo sport e le attività ricreative, all'interno dei parchi urbani e di interesse sovracomunale.

I Programmi Integrati aventi come ambito di intervento le zone agricole, costituiranno oggetto di analisi purché si propongano il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o l'area risulti abbandonata o ritirata dalla produzione, dimostrando quindi la non funzionalità degli ambiti interessati all'attività agricola, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 89 della L.R. n° 12/2005, e sia relativa ad ambiti idonei al perseguimento degli obiettivi del presente documento.

Requisiti delle aree e dei servizi di interesse pubblico

Gli interventi dei Programmi Integrati devono essere di massima finalizzati all'ottenimento di una dotazione ottimale di attrezzature e servizi funzionali alle istanze di riqualificazione degli ambiti in cui si svilupperanno o dell'intero comune. La programmazione di interventi che riguardano la realizzazione di opere pubbliche definite dalla programmazione comunale deve divenire operazione ordinaria e sistematica per la presentazione dei Programmi Integrati.

Pertanto, un primo criterio generale, è dunque quello di richiedere che, ad ogni incremento del carico urbanistico, corrisponda un analogo miglioramento nella dotazione di servizi e infrastrutture cittadine, sia in termini di maggiore dotazione, sia in termini di effettiva realizzazione.

Un secondo criterio generale è relativo alle modalità di reperimento di tale standard. Si ritiene che una parte di tale standard vada reperita nelle immediate prossimità dell' intervento, ad assolvimento della domanda generata dall' insediamento stesso (parcheggi, verde di quartiere, ecc.), mentre una parte possa essere reperita in forme alternative (aree esterne, ovvero realizzazione di opere pubbliche aggiuntive agli oneri dovuti o servizi privati di interesse pubblico, ecc.) e una parte ulteriore possa essere monetizzata¹².

Un terzo criterio, sulla base delle indicazioni fornite dalla LR n° 12/05 e dai criteri applicativi, è quello relativo alla realizzazione di alloggi per finalità sociali e riguarda la costruzione di alloggi da cedere in affitto, preferibilmente a canone sociale o comunque alloggi in proprietà destinati alle fasce sociali più deboli.

Un quarto criterio è quello relativo allo standard qualitativo, che si aggiunge a quelle che sono le dotazioni di aree standard previste dalla normativa vigente e dal presente documento, quale ulteriore obiettivo di interesse pubblico che concorre, quindi, alla costituzione della dotazione di servizi ed infrastrutture di interesse pubblico.

Dal punto di vista qualitativo, le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno avere caratteristiche di completezza e completezza sia in termini di assetto urbanistico, sia in termini di funzionalità degli impianti, garantendo soluzioni unitarie ed integrate, anche in caso di programmi articolati in più comparti e fasi di attuazione.

8. CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO

8.1. Criteri di ammissibilità

In base a questi principi generali, i criteri di ammissibilità delle proposte di Programma Integrato di Intervento sono i seguenti:

a) Criteri generali di dimensionamento delle quantità insediative

In generale, ove le proposte di PII prevedano la realizzazione di nuove edificazioni non contemplate dal PRG vigente, queste dovranno risultare coerenti con i parametri urbanistici proposti dal PRG vigenti, ovvero in modifica degli stessi, e con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.

Il riferimento alle condizioni del contesto vale anche per la trasformazione a residenza, o uffici o per altri usi simili alle aree occupate da impianti industriali dismessi: in quest'ultimo caso, le condizioni in

¹² È prevista anche la possibilità di asservimento ad uso pubblico perpetuo di aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, che assolve all'obbligo di dotazione di standard, analogamente alla cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale.

atto nei lotti industriali, in termini di densità e rapporti di copertura, non potranno essere adottate come riferimento per le nuove edificazioni.

Ove il raffronto alle condizioni del contesto non apparisse ragionevole o appropriato, le quantità volumetriche proposte saranno valutate con riferimento:

- agli effetti sul sistema dei servizi e della mobilità;
- all'interesse della proposta in relazione agli obiettivi indicati dal presente Documento;
- alla qualità complessiva del progetto;
- inoltre, per gli interventi di maggiori dimensioni, al bilancio ambientale del progetto, valutato in termini di consumi, efficienza energetica, consumi idrici, ecc.

In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto del PII dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di questi ultimi.

b) Diritti volumetrici per le aree destinate a servizi, con vincolo decaduto.

L'Amministrazione Comunale valuterà le proposte che interessano aree destinate a servizi di interesse pubblico, con vincolo decaduto, in relazione a valutazione di strategicità e di interesse pubblico all'interno del territorio comunale e ad un quadro di valutazione della dotazione/fabbisogno di aree pubbliche nelle diverse parti della città.

I Programmi incidenti su aree destinate a standard dal PRG vigente, per le quali sia prevista una nuova destinazione d'uso devono essere adeguatamente motivati ed assicurare, oltre alla quota minima determinata in base alle disposizioni legislative vigenti, anche il recupero della dotazione di standard in tal modo venuta meno.

I diritti volumetrici andranno concentrati preferibilmente sulle aree interessate dagli interventi del P.I.I.

Nel caso di aree a standard che costituiscono "filtro" e separazione fra differenti destinazioni funzionali, ed in modo particolare fra residenza e attività industriali/artigianali, non è prevista la possibilità di presentare proposta di nuova destinazione d'uso.

c) Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche

I PII dovranno sempre garantire la realizzazione di tutte le infrastrutture (urbanizzazioni primarie) necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di PII.

In generale l'attuazione dei PII dovrà essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche, sulla base dei seguenti criteri:

- reperimento aree per servizi all'interno dei comparti di PII. All'interno dei comparti di PII dovranno sempre essere individuate le aree pubbliche da destinare alle attrezzature ed alle sistemazioni a verde, compresi gli eventuali interventi di "mitigazione ambientale", direttamente funzionali all'utilizzo delle aree di interesse pubblico. L'Amministrazione valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche ed alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi;

- fabbisogno minimo di aree per attrezzature pubbliche. L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione gratuita delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche, i cui capisaldi sono contenuti nel PRG vigente.

La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione media di aree per attrezzature pubbliche previste dal PRG all'interno degli ambiti dallo stesso assoggettati a pianificazione attuativa. Tale dotazione media è indicativamente rapportata ai seguenti valori:

- 28 mq. per ogni nuovo abitante insediabile, calcolato secondo il parametro di 100 metri cubi/abitante;
- 100% della superficie lorda di pavimento per le destinazioni terziaria/direzionale, ricettiva/alberghiera, espositiva, commerciale, fino al negozio di vicinato;
- 120% della superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali che prevedono la realizzazione di medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 600 mq.;
- 150% della superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali che prevedono la realizzazione di medie strutture di vendita con superficie di vendita massima superiore a 600 mq. e fino a 2.500 mq.;
- 50% della superficie lorda di pavimento per le destinazione terziario-produttivo avanzato;
- 21,5% della superficie fondiaria per le destinazioni produttiva e artigianale di beni.

Per i servizi privati di interesse generale, quali centri e laboratori di ricerca, sedi istituzionali, sedi espositive e congressuali, non riconducibili alle categorie dello standard urbanistico di cui ai agli artt. 3 e 5 D.M. 1444/1968, 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 dotazione di servizi funzionali all'insediamento (parcheggi, ecc.);

- gestione dei servizi pubblici o di uso pubblico. La gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico realizzate nel contesto dei PII potrà essere assunta dall'Amministrazione Comunale oppure affidata ad altri enti istituzionalmente competenti od a soggetti privati, compresi gli stessi realizzatori: in questo caso sarà regolamentata da apposita convenzione ed accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata, che garantisca la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.

La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio, ed è accompagnata da una relazione ove viene dimostrato il rispetto delle finalità pubbliche. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione, il potere di risoluzione, l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fideiussorie.

- d) Standard qualitativo. Ogni PII conterrà il cosiddetto "standard qualitativo", da considerarsi come aggiuntivo rispetto alla dotazione di standard prevista dalla legge ed alle modalità di determinazione di cui al punto c), finalizzato ad una maggiore dotazione di servizi per il cittadino e ad un miglioramento complessivo della qualità degli interventi.

L'entità dello standard qualitativo sarà commisurata e proporzionata alle caratteristiche ed all'entità del programma stesso e dovrà essere definita con l'Amministrazione Comunale.

Lo standard qualitativo può essere trasferito all'Amministrazione Comunale attraverso:

- la realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere generale di particolare rilevanza individuate dal PRG vigente e dal Piano dei servizi, accertata mediante specifico progetto preliminare e allegata stima del costo delle opere ed il valore espresso in euro al metro quadrato;
- la cessione di edifici esistenti necessari alla trasformazione di infrastrutture o nuovi edifici realizzati per servizi di interesse generale, il cui valore è stabilito con perizia asseverata;
- la realizzazione e la cessione di alloggi all'Amministrazione Comunale, oppure la realizzazione e la vendita a prezzo convenzionato e l'affitto a canone concordato di alloggi, oppure la cessione di aree per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, da parte di soggetti che verranno individuati dall'Amministrazione Comunale.

In tutti i casi l'importo delle opere e/o il valore della cessione non dovrà essere inferiore al valore complessivo dello standard qualitativo.

- e) Accessibilità e parcheggi. Dovrà essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale alle aree pubbliche e private previste dal programma, senza aggravio delle condizioni al contorno, specialmente per quanto riguarda le destinazioni diverse dalla residenza.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi a parcheggio privato pertinenziale, nel caso di nuovi insediamenti residenziali, terziari, espositivi e commerciali dovrà essere dimostrata la capacità della proposta progettuale di soddisfare le esigenze di parcheggio delle attività previste, con dotazioni superiori a quelle minime stabilite dalla legge.

Nel caso di nuovi insediamenti residenziali la quota di parcheggi privati dovrà rispettare il rapporto di 1,5 posti auto per appartamento.

- f) Mix funzionale. Sono stabilite le seguenti limitazioni:

- sono escluse le funzioni moleste, inquinanti o rumorose;
- è escluso l'insediamento di nuove attività legate alla logistica, senza la presenza di attività produttive;
- è esclusa la realizzazione di grandi strutture di vendita e di centri commerciali aventi dimensione equivalente alla grande struttura, con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

- g) Attività in atto, per le quali vengono indicati i seguenti requisiti:

- il riuso ad altre funzioni di aree destinate ad attività produttive, industriali e artigianali nel PRG è ammesso se:
 - o tali aree risultano di comprovata dismissione, da dimostrare a cura dei soggetti proponenti;
 - o si tratta di edifici esistenti e mai utilizzati;
 - o 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,

nonché sul bilancio occupazionale positivo generato dall'attuazione del P.I.I.;

- è esclusa la dismissione di aree ed edifici effettivamente adibiti all'attività agricola (art. 89 della LR n° 12/2005).

In ogni caso per PII aventi ad oggetto interventi a destinazione produttiva, l'ammissibilità della proposta è legata anche all'interesse di carattere sociale relativo al mantenimento di posti di lavoro nel territorio di Peschiera, nonché all'incidenza positiva che le nuove attività economiche da insediare potranno avere.

h) Valutazione di impatto dell'intervento. Ogni proposta di intervento dovrà essere accompagnata da una relazione finalizzata ad esaminare e valutare le ricadute generate dall'attuazione del progetto, per ciò che riguarda le diverse componenti ambientali e di contesto, unitamente alla valutazione di impatto paesistico, ai sensi del PTPR e al rispetto delle linee-guida per l'esame paesistico dei progetti, del PTCP e della normativa di riferimento. Se previsto dalla normativa vigente, le proposte di PII dovranno essere assoggettate a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e/o a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

i) Relazione sulle caratteristiche prestazionali degli edifici in progetto. Le proposte di PII dovranno dimostrare di avere caratteristiche prestazionali degli edifici in progetto in grado di affrontare i seguenti argomenti:

- prestazioni dell'involucro edilizio: orientamento dell'edificio, protezione dal sole, isolamento termico dell'involucro, prestazioni dei serramenti, contenimento delle dispersioni, utilizzo di materiali ecocompatibili, isolamento acustico, tetti verdi, illuminazione naturale, ventilazione naturale, ventilazione meccanica controllata, certificazione energetica;
- efficienza energetica degli impianti: sistemi di produzione calore ad alto rendimento, impianti centralizzati di produzione calore, regolazione locale della temperatura dell'aria, sistemi a bassa temperatura, contabilizzazione energetica, efficienza degli impianti elettrici, inquinamento luminoso, inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz);
- fonti energetiche rinnovabili: impianti solari termici, predisposizione impianti solari termici, impianti solari fotovoltaici, sistemi solari passivi;
- sostenibilità ambientale: contabilizzazione individuale dell'acqua potabile, riduzione del consumo di acqua potabile, recupero acque piovane e riduzione effetto gas radon.

La relazione allegata al PII dovrà adeguatamente dimostrare che, per almeno tre delle aree tematiche citate in precedenza, gli edifici in progetto propongono soluzioni secondo i requisiti della bioarchitettura e del risparmio energetico e dovrà essere coerente con le indicazioni fornite dalla Provincia di Milano, "Linee guida per la definizione di un Regolamento Edilizio tipo Provinciale", nell'ambito delle attività del Tavolo Energia & Ambiente.

j) Indice di permeabilizzazione. Dovrà essere garantita una superficie permeabile minima pari al 40% della superficie territoriale del lotto di intervento nel caso di destinazione prevalentemente residenziale, e una superficie minima pari al 20% in tutti gli altri casi.

k) Salvaguardie:

- sono esclusi interventi in aree comprese all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano;
- sono esclusi interventi edificatori, pubblici e privati, che riguardino le aree interessate dal possibile prolungamento della linea metropolitana M3, secondo il tracciato fino ad ora stabilito dagli studi di fattibilità;
- sono esclusi interventi edificatori, pubblici e privati, che interessino aree destinate al progetto di Società di Trasformazione Urbana;
- sono esclusi interventi situati in prossimità di aree di valore storico, monumentale, ambientale e testimoniale, che non ne rispettino le caratteristiche.

8.2. Criteri preferenziali

I criteri preferenziali, ovvero oggetto di una possibile concertazione in sede di istruttoria e di valutazione delle proposte, sono i seguenti:

a) Perimetrazione dell' intervento.

L'intervento deve proporsi di comprendere in modo unitario l'ambito di possibile trasformazione urbanistica, in ragione delle condizioni di degrado esistenti o di superamento delle attuali destinazioni di PRG. In particolare, dovrebbe cercare di comprendere l'intera superficie avente medesima destinazione funzionale di PRG, od anche con destinazione diversa, oppure l'intero perimetro dell'area eventualmente soggetta a Piano Attuativo in base al PRG vigente, ovvero dovrebbe motivare le ragioni delle esclusioni, sulla base dello stato di fatto di tali aree contermini.

b) Integrazione con il tessuto urbano.

Le modalità edificatorie saranno valutate ed analizzate in relazione al contesto territoriale ed ambientale nel quale andranno a collocarsi, avendo cura di non generare squilibri fra le varie parti del territorio comunale, in termini di densità e tipologia insediativa.

L'assetto viabilistico e la localizzazione delle aree a servizi dovrà 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, marginali o residuali, ponendosi in relazione positiva con il tessuto circostante.

I programmi dovranno documentare l'inserimento del progetto all'interno del contesto territoriale e ambientale, mediante la rappresentazione planivolumetrica del progetto e una relazione che evidenzia le logiche insediative proposte sia dal punto di vista dimensionale e funzionale, sia dal punto di vista della dotazione di opere e di infrastrutture di urbanizzazione.

c) Interventi su aree non contigue.

I programmi, in attuazione o in variante al PRG vigente, potranno prevedere una diversa dislocazione delle aree destinate all'edificazione e alla realizzazione di servizi, purché venga motivato il maggiore interesse pubblico a tale ridisegno e siano collocate in ambito adeguato ad ospitare la funzione privata o pubblica che si propone di insediare.

d) Fattibilità dell' intervento.

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.

La relazione economica del programma dovrà evidenziare i costi di manutenzione delle opere pubbliche realizzate, e l'eventuale contributo del proponente alla manutenzione di tali opere pubbliche per un numero congruo di anni.

e) Modalità di assolvimento della quota di standard di competenza.

Le dotazioni minime di standard potranno essere assolte dalla realizzazione di servizi privati alla persona, riconducibili alle categorie di cui agli artt. 3 e 5 D.M. 1444/1968, convenzionati all'uso pubblico in forme tali da garantire le medesime prestazioni di servizio offerte dall'ente pubblico.

In alternativa, una quota della dotazione di standard di competenza potrà essere assolta mediante:

- la realizzazione di opere pubbliche, aggiuntive alle urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie all'intervento, aventi costi pari alle aree da cedere, calcolate sulla base dei parametri stabiliti dalla delibera di monetizzazione;
- il recupero e la valorizzazione di edifici di valore storico, monumentale e testimoniale di uso pubblico, mediante opere di costo pari alle aree da cedere, calcolate sulla base dei medesimi parametri;
- la realizzazione di servizi pubblici, parcheggi inclusi;
- la cessione di aree e l'eventuale realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- la monetizzazione. L'importo unitario della monetizzazione verrà determinato con apposita perizia tecnica e sarà commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non dovrà essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di interventi finalizzati ad incrementare i servizi e le attrezzature di uso pubblico.

Le tipologie dei servizi e delle opere da realizzare dovranno comunque essere concordate con l'Amministrazione Comunale ed essere coerenti con gli obiettivi dei programmi di intervento.

f) Incentivi volumetrici. Sono previsti nei seguenti casi:

- realizzazione di servizi privati di interesse generale, quali centri e laboratori di ricerca, sedi istituzionali, sedi espositive e congressuali, non riconducibili alle categorie dello standard urbanistico di cui agli artt. 3 e 5 D.M. 1444/1968, o alle categorie di funzioni residenziali, ricettive, direzionali e commerciali, fino alla quota massima aggiuntiva pari al 10% della volumetria attribuita al PII, ovvero mediante il riuso di edifici esistenti;
- il medesimo incremento volumetrico potrà essere previsto nel caso di cessione di aree per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale

pubblica, oppure per la realizzazione di alloggi in proprietà e in affitto da assegnare a soggetti aventi titolo o di alloggi da cedere all'Amministrazione Comunale;

- il medesimo incremento volumetrico (10% della volumetria attribuita al PII) potrà essere previsto nel caso di operatori che optino per intervenire in regime di edilizia convenzionata, ai sensi della legge 865/1971, per percentuali superiori al 40% della volumetria complessivamente prevista nel PII.

L'incremento volumetrico indicato costituisce comunque un tetto massimo non sommabile nel caso di presenza di più casi fra quelli indicati.

g) Edilizia convenzionata. In ogni programma potrà essere presente una quota di edilizia (residenziale, commerciale, produttiva, ecc.) posta in vendita o in affitto a prezzi convenzionati a favore di categorie individuate dall'Amministrazione Comunale in base alle esigenze non solvibili rilevate nel territorio comunale (come alloggi per giovani coppie, per anziani o disabili, esercizi commerciali di vendita di beni di prima necessità, spazi produttivi per le giovani imprese, ecc.).

La definizione della quota percentuale verrà definita in relazione ad obiettivi qualitativi raggiunti dal programma, quali:

- la corrispondenza agli obiettivi prioritari stabiliti dall'Amministrazione Comunale;
- la cessione, realizzazione e manutenzione di aree a standard in misura superiore ai minimi stabiliti dai presenti criteri;
- la soluzione architettonica di particolare pregio;
- l'estensione del perimetro dell'intervento tale da portare alla soluzione di problemi all'intorno, mediante il coinvolgimento di più proprietà.

Il raggiungimento di tali obiettivi qualitativi dovrà essere garantito mediante elaborati progettuali ed apposite disposizioni in sede di convenzione.

h) Mix funzionale. Si propone la seguente suddivisione tra diverse tipologie di area e funzioni:

- in prossimità di zone residenziali esistenti e di valore storico e ambientale, viene privilegiata la ricomposizione del tessuto urbano, secondo i seguenti rapporti funzionali:
 - o prevalenza di destinazioni a carattere residenziale;
 - o presenza di funzioni compatibili (uffici, commercio di vicinato, pubblici esercizi, servizi privati, artigianato di servizio, ecc., con esclusione di tutte le funzioni moleste, inquinanti o rumorose);
- in prossimità delle zone dotate di maggiore accessibilità a livello sovracomunale, viene privilegiato l'insediamento di funzioni speciali e qualificanti, quali:
 - o funzioni terziarie, ricettive, commerciali (con esclusione della grande distribuzione), di servizio, funzioni di interesse generale;
 - o presenza di compatibili (residenza al servizio dell'attività principale, depositi, ecc.).

i) Termini e scadenze. I Programmi Integrati cercheranno di perseguire una celerità attuativa e in modo particolare:

- i programmi, a meno di particolari e dimostrate complessità attuative, avranno una durata massima di dieci anni, entro i quali dovranno essere completati tutti gli interventi previsti;
- le richieste di permesso di costruire dovranno essere presentate entro centottanta giorni dalla stipula della convenzione;

- le richieste di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovranno precedere quelle delle opere private, relativamente ad ogni unità funzionale di intervento;
- l'attuazione completa delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire prima delle opere edilizie private, al fine di dotare le aree interessate delle necessarie infrastrutture e servizi, nei tempi e nei modi stabiliti dalla convenzione urbanistica.

9. STRUMENTI E PROCEDURE

I criteri riportati ai punti precedenti costituiscono indirizzi e impegni dell'Amministrazione Comunale nei confronti dei proponenti dei programmi, e assumono carattere vincolante solo per l'azione dell'amministrazione stessa, nei termini di validità del presente Documento di Inquadramento.

Oltre a quanto indicato nei punti precedenti, l'Amministrazione valuterà, nel corso del procedimento di istruttoria e di approvazione dei programmi, la necessità di introdurre ulteriori elementi utili all'esame e alla valutazione delle singole proposte; si intende in questo modo rendere possibile la ricerca di soluzioni efficaci e innovative ai temi urbani affrontati nei programmi, fatto salvo comunque il principio del perseguimento dell'interesse pubblico, inteso come interesse generale della cittadinanza.

9.1. Procedure e documentazione

Le proposte dei Programmi Integrati possono essere presentate da soggetti pubblici o privati, singolarmente o riuniti in consorzio o tra loro associati.

L'istruttoria dei programmi integrati di intervento verrà condotta dal Settore Pianificazione del Territorio nella persona del Responsabile del Settore che si potrà avvalere di consulenza esterna (tecnica e giuridica) per valutazioni specifiche, il quale procederà ad esprimere pareri su ogni proposta iniziale e definitiva, valutando in particolare:

- l'ammissibilità della proposta rispetto agli obiettivi del Documento;
- la coerenza del P.I.I. con i criteri d'indirizzo del Documento.

Il Settore Pianificazione del Territorio, sulla base dei contenuti della Parte Seconda del presente documento e delle richieste presentate, potrà sottoporre alla Giunta Comunale, che si esprimerà nel merito, proposte per l'adeguamento nel tempo del Documento di Inquadramento come previsto dall'articolo 92 della L.R. n° 12/2005.

L'esclusione delle domande deve essere comunicata al proponente previa adozione di conforme determinazione dirigenziale nella quale devono essere indicate le motivazioni del rigetto delle domande.

La presentazione da parte dei soggetti proponenti dello Schema preliminare di fattibilità, dovrà contenere almeno i seguenti materiali:

- planimetria di inquadramento territoriale, in scala 1/10.000, con l'individuazione dell'area oggetto dell'intervento;
- documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche fisiche ed ambientali della stessa, nonché le relazioni con il contesto;
- schema di massima del progetto planivolumetrico;

- relazione tecnica contenente le finalità del Programma proposto, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto alle strategie e agli obiettivi del Documento di Inquadramento;
- relazione di prefattibilità economica, con riferimento particolare alle risorse attivate o attivabili, nonché alle eventuali cessioni di aree, realizzazioni e conseguente gestione di opere o di interventi di interesse pubblico;
- attestato che dimostri la piena disponibilità delle aree o degli immobili compresi nell'ambito di intervento.

La proposta di Programma Integrato di Intervento, al fine di procedere ad un suo esame, è subordinata alla presentazione di una documentazione minima, come indicato dalla Circolare esplicativa approvata con DGR 9 luglio 1999, n° VI/44161, punto 8, di seguito sinteticamente richiamata:

- planimetria di inquadramento territoriale, in scala 1/10.000, con l'individuazione dell'area oggetto dell'intervento;
- stato di fatto degli ambiti di intervento, con l'indicazione delle infrastrutture per la mobilità, della consistenza edilizia dell'ambito di intervento;
- azzonamento del Piano regolatore generale vigente;
- progetto definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con l'individuazione delle aree pubbliche e di uso pubblico;
- progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- computo metrico 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 fisiche ed ambientali della stessa, nonché le relazioni con il contesto;
- relazione tecnica contenente:
 - o la descrizione delle finalità del Programma proposto, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale e ai documenti di programmazione sovracomunale;
 - o dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità e ai pesi insediativi indotti dal programma suddivisi tra le diverse funzioni previste;
 - o analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle normative di settore;
 - o analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla legislazione vigente e indicazione di eventuali misure compensative;
 - o studio della viabilità;
 - o valutazione della compatibilità geologica;
 - o descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici, nonché sul sistema di mobilità e accessibilità;
- relazione economica sulla fattibilità del programma contenente:
 - o concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione, sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;

- 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.

A questi elaborati, se necessari, si aggiungeranno elaborati e valutazioni derivanti da circolari e disposizioni ARPA, relative ai seguenti argomenti:

- valutazione dell'impatto paesistico dell'intervento (ex-art. 25 PTPR);
- analisi del contesto insediativo in cui si inserisce l'intervento, valutando l'impatto generato dall'insediamento di nuove funzioni;
- schema delle urbanizzazioni primarie esistenti e delle reti fognarie (anche interne all'insediamento) e, se previsti, relazione tecnica degli impianti di depurazione;
- valutazione del clima acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro n° 447/1995 e LR n° 13/2001;
- verifica delle fasce di rispetto con particolare riferimento ai pozzi pubblici di acqua potabile e alle linee di media ed alta tensione;
- nei casi di aree dimesse, dovrà essere verificata la salubrità dell'area mediante indagini ambientali mirate ai pericoli potenziali determinati dalle attività industriali pregresse e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal D.M. n° 471/1999;
- relazione in merito all'inquinamento luminoso per impianti di illuminazione esterna pubblici e privati (LR n° 17/2000);
- relazione in merito ai criteri da adottare per i consumi energetici e fonti alternative di energia.

9.2. Istruttoria

Precedentemente alla fase istruttoria, i soggetti proponenti potranno presentare all'Amministrazione Comunale una proposta preliminare del Programma, finalizzata ad una prima verifica di fattibilità. La fase di pre-istruttoria consente di individuare l'effettiva procedibilità della proposta e, qualora il parere dell'amministrazione comunale risultasse negativo, di aprire un processo negoziale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi contenuti del presente Documento. L'Amministrazione Comunale si esprimerà entro 30 (trenta) giorni, senza che ciò comporti pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva. La fase di pre-istruttoria si formalizzerà attraverso la presentazione di uno schema preliminare di fattibilità.

L'istruttoria dei Programmi Integrati di Intervento dovrà essere completata nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della documentazione del programma integrato di intervento.

Tale termine potrà essere interrotto una sola volta per integrazioni istruttorie entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della documentazione, in questo caso il termine inizierà a decorrere nuovamente per intero dalla presentazione delle integrazioni richieste.

La proposta dovrà essere sottoposta all'organo deliberante entro 30 (trenta) giorni dalla conclusione dell'istruttoria.

9.3. Ammissibilità degli interventi

Gli interventi considerati ammissibili sono quelli coerenti con il presente Documento.

Le proposte di Programmi Integrati di Intervento non conformi agli indirizzi e ai criteri esplicitati nel presente Documento, devono essere opportunamente motivate dai soggetti proponenti e caratterizzarsi in tal senso già in fase di schema preliminare di fattibilità, motivando e argomentando compiutamente le istanze di cambiamento. L'ammissibilità dei Programmi deve essere inoltre valutata dall'Amministrazione in base all'incidenza e alle ricadute degli interventi inclusi nel Programma sul soddisfacimento dei nuovi fabbisogni, sul miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche nonché sulla riorganizzazione dell'intero tessuto urbano.

L'approvazione di Programmi non conformi al presente Documento deve essere adeguatamente motivata da parte dell'Amministrazione comunale e deve dare luogo alla contestuale verifica ed aggiornamento delle strategie e dei criteri specificati nel Documento stesso.

9.4. Modalità e criteri di valutazione

Ai fini della valutazione della proposta di programma integrato sono considerati criteri di ammissibilità l'aderenza alle previsioni della L.R. n° 12/2005, la coerenza con gli obiettivi programmatici stabiliti dal presente Documento e dallo strumento urbanistico generale.

I programmi presentati saranno quindi valutati secondo due livelli:

- il primo riguarda la capacità di cogliere le istanze esplicitate dall'Amministrazione Comunale nel presente Documento e nel PRG, di inserirsi nello scenario strategico delineato, promuovendone specifiche politiche di intervento e attuandone le condizioni strutturali;
- il secondo riguarda la rispondenza agli indirizzi per gli ambiti della riqualificazione urbana ed ambientale interessati e l'aderenza ai requisiti specifici per i programmi integrati.

Per i PII incidenti su aree destinate a standard dal PRG vigente, per le quali sia prevista una nuova destinazione d'uso, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di valutare l'ammissibilità degli stessi, che comunque devono essere adeguatamente motivati ed assicurare, oltre alla quota minima determinata in base alle disposizioni legislative vigenti, anche il recupero della dotazione di standard in tal modo venuta meno.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici anche con atti di indirizzo della giunta comunale.

9.5. Adozione e approvazione

La procedura di approvazione dei PII è strutturata per rispondere a caratteristiche di rapidità istruttoria, trasparenza e pubblicità e prevede l'espressione in forma esplicita del quadro delle motivazioni assunte per l'assenso o per il diniego delle proposte.

I Programmi Integrati di Intervento, sia di iniziativa pubblica che privata, saranno approvati in conformità con le vigenti disposizioni di legge e seguiranno un iter differenziato in funzione della loro coerenza o meno con la strumentazione urbanistica comunale vigente.

Il procedimento di approvazione dei Programmi Integrati di Intervento è attivato dal Consiglio Comunale mediante delibera di adozione, che dovrà essere depositata con i relativi allegati, per 15 (quindici) giorni consecutivi nella segreteria comunale affinché chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione; del deposito ne dovrà essere data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale. Nei successivi 15 (quindici) giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni.

Decorso il suddetto termine, ed entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il programma integrato di intervento ed i relativi allegati sono approvati dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, che dovrà prendere in esame tutte le osservazioni pervenute motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte.

L'approvazione di varianti al Programma Integrato di Intervento avviene secondo lo stesso procedimento previsto per il Programma Integrato.

In particolare, per quanto riguarda i Programmi Integrati di Intervento approvati con accordo di programma, la competenza all'istruttoria spetta alla segreteria tecnica e quella dell'approvazione è del collegio di vigilanza ex art. 34 D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

A tale proposito il Settore Tecnico potrà ritenere opportuno che nel planivolumetrico del Programma Integrato di Intervento vengano indicate espressamente quali componenti tipologiche abbiano carattere essenziale e quindi non siano suscettibili di formare oggetto di varianti con procedure semplificate.

9.6. Convenzione di attuazione

Successivamente all'approvazione del Programma Integrato di Intervento deve essere stipulata tra il Comune e i soggetti attuatori, la convenzione prevista dalla normativa regionale.

Qualora sia decorso un anno dalla definita approvazione del programma integrato senza che sia intervenuta la stipula della convenzione di attuazione, il Sindaco avvia il procedimento di messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del programma da ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

La convenzione prevede i reciproci diritti e obblighi dei diversi operatori pubblici e privati per l'attuazione del Programma Integrato, con particolare riguardo, tra gli altri:

- ai termini, non superiori a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere contemplati nel programma integrato. In particolare, deve essere prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione contestualmente al programma di esecuzione degli interventi, mentre i termini in esame non devono essere superiori a quattro anni per l'esecuzione degli interventi relativi allo standard qualitativo;

- alla possibilità di suddividere l'attuazione in stralci funzionali, in considerazione della loro complessità;
- alle garanzie da fornirsi con fidejussioni bancarie o assicurative, che devono essere di importo non inferiore all'ammontare delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al programma integrato. L'entità delle garanzie potrà essere altresì commisurata agli eventuali interessi per il ritardo, alle variazioni dei prezzi e ad altre variabili prevedibili;
- all'impegno dell'Amministrazione Comunale di utilizzare le somme previste per la monetizzazione delle aree a standard, per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e di servizi pubblici;
- agli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard e agli interventi sostitutivi dell'Amministrazione Comunale in danno degli attuatori;
- ai rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati, finalizzati a garantire l'uso pubblico, salvo che detti rapporti non siano disciplinati da atto convenzionale apposito che deve essere espressamente indicato e allegato alla convenzione;
- alle modalità di esecuzione di eventuali interventi di bonifica, nel caso di programmi integrati di intervento interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse.