



**Comune di Varano Borghi**  
Provincia di Varese

# PGI 2008 VARANO BORGHI

## DOCUMENTO DI PIANO

### Parte 2 – Il Progetto di piano Modificato a seguito delle controdeduzioni

#### IL SINDACO

Dott. Marzio Molinari

#### IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Luciano Careghini

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Marco Balzarini

Dicembre 2010

Adottato con Delibera C.C: n. 19 del 07.07.2010

Approvato con Delibera C.C:

#### I PROGETTISTI

dott. arch. Alfredo Castiglioni (capogruppo)

dott. arch. Andrea Bigatti

dott. arch. Simona Maria Muscarino

dott. arch. Filomena Pomilio

*con la collaborazione di:*

dott. pianif. Massimo Spirlandelli

### **Elaborati della Parte 2 – Il progetto di Piano**

- Relazione di Piano
- Criteri per gli interventi di trasformazione.
- Elaborati grafici:
  - Tav. D.1 - Strategie di Piano (scala 1:10.000)
  - Tav. D.2 - Carta della sensibilità paesistica (scala 1:5000)
  - Tav. D.3 - Previsioni di Piano (scala 1:10000)

## Relazione di Piano

## Indice

<b>1.</b>	<b>Introduzione .....</b>	<b>3</b>	<b>5.</b>	<b>Obiettivi di sviluppo del documento di piano .....</b>	<b>18</b>
1.1	<i>Le novità legislative e degli strumenti di pianificazione comunale.....</i>	3	5.1	<i>Strategie, obiettivi ed azioni di intervento .....</i>	18
1.2	<i>Introduzione al Documento di piano di Varano Borghi.....</i>	4	5.1.1	Sostenibilità e tutela ambientale .....	19
<b>2.</b>	<b>Sintesi del quadro conoscitivo e programmatico.....</b>	<b>6</b>	5.1.2	Qualità del tessuto edilizio e urbano.....	20
2.1	<i>Il territorio di Varano Borghi: caratteristiche, potenzialità e fabbisogno</i>	6	5.1.3	Promozione del territorio di Varano Borghi e dei suoi valori.....	23
2.1.1	Il sistema ambientale.....	6	5.2	<i>I numeri del Piano .....</i>	24
2.1.2	Il sistema infrastrutturale.....	7	5.3	<i>Compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili .....</i>	25
2.1.3	Il sistema insediativo .....	7	5.4	<i>Compatibilità con le previsioni sovra - comunali.....</i>	26
2.2	<i>Il quadro vincolistico e programmatico.....</i>	8	5.4.1	Recepimento delle previsioni sovra - comunali.....	26
2.2.1	Lo stato dell'arte della strumentazione urbanistica vigente .....	8	5.4.2	Recepimento delle previsioni del P.T.C.P. della Provincia di Varese	26
2.2.2	Principali vincoli sul territorio .....	9			
2.2.3	Le previsioni in ambito sovracomunale .....	9			
<b>3.</b>	<b>Opportunità e criticità del territorio.....</b>	<b>10</b>			
3.1	<i>Principali opportunità del territorio e del paesaggio.....</i>	10			
3.2	<i>Principali criticità del territorio e del paesaggio.....</i>	13			
<b>4.</b>	<b>La carta della sensibilità .....</b>	<b>15</b>			
4.1.1	Rilevanze e integrità.....	15			
4.1.2	Individuazione delle classi di sensibilità.....	16			

## I. INTRODUZIONE

### I.1 LE NOVITÀ LEGISLATIVE E DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale di Varano Borghi avviene in una fase di profonda innovazione nel campo della pianificazione territoriale.

Tale innovazione è legata alla sempre più avvertita necessità di rivedere i contenuti, le relazioni, i principi, le finalità e le procedure degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, con l'obiettivo principale di garantire maggiore efficacia agli strumenti di piano e dunque all'azione pubblica.

Le istanze di rinnovamento provenienti sia dall'ambito disciplinare, sia da quello politico amministrativo, pur se non ancora sancite all'interno di una nuova legge quadro a livello nazionale, hanno trovato una risposta nelle legislazioni urbanistiche regionali che, soprattutto a partire dalla metà degli anni novanta, hanno tentato di introdurre e di interpretare i principi della riforma: la sostenibilità ambientale ed economica delle previsioni, l'equità di trattamento, la flessibilità degli strumenti, la partecipazione pubblica, la co-pianificazione, ecc. Non da ultima, la Regione Lombardia, con l'entrata in vigore della "Legge per il governo del territorio" l. 12 marzo 2005, n. 12, ha rivisto i contenuti e gli strumenti del sistema di pianificazione alle diverse scale territoriali.

In particolare, a livello comunale lo strumento Piano regolatore generale (P.R.G.) è stato sostituito dal *Piano di governo del territorio* (P.G.T.), che definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti:

- il Documento di piano;
- il Piano dei servizi;
- il Piano delle regole.

All'interno del P.G.T., il *Documento di piano* (DdP) è lo strumento con cui l'amministrazione delinea le principali politiche di sviluppo urbanistico del comune.

Il DdP costituisce l'atto del P.G.T. che esplicita obiettivi, strategie ed azioni finalizzati a perseguire un quadro di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, assumendo le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali come importanti elementi da valorizzare. Gli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e di conservazione del territorio che il DdP individua devono essere, infatti, sostenibili dal punto di vista ambientale nonché coerenti con le previsioni di livello sovracomunale.

Dato il suo carattere essenzialmente politico - strategico e programmatico, il Documento si differenzia in maniera sostanziale dal piano urbanistico generale di tipo tradizionale: esso non ha, infatti, effetti immediatamente cogenti sul regime dei suoli, ma ha valenza di strumento di indirizzo attraverso il quale l'Amministrazione definisce le iniziative di trasformazione territoriale da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Pur riferendosi al breve periodo, il DdP assume, infatti, una dimensione strategica, che delinea le scelte che possono

condurre allo sviluppo del territorio oggetto della pianificazione e deve necessariamente considerare una visione di lungo respiro.

Il *Piano dei servizi* è lo strumento di governo del territorio volto a programmare i servizi in funzione della domanda e delle linee di sviluppo dei singoli territori, superando la tradizionale disciplina degli standard urbanistici. L'oggetto del Piano è il sistema di attrezzature che costituisce la città di interesse pubblico e generale, in relazione all'effettiva fruibilità ed accessibilità delle strutture di servizio. Il Piano non ha termini di validità, è sempre modificabile ed ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Infine, il *Piano delle regole* definisce gli aspetti essenzialmente regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita. In particolare individua e definisce norme e prescrizioni relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato (comprese aree libere intercluse/di completamento), agli immobili assoggettati ai vari tipi di tutela, alle aree/edifici a rischio di compromissione e di degrado, alle aree a pericolosità ed a vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, ai nuclei di antica formazione ed ai beni ambientali e storico – artistico - monumentali. Come il Piano dei servizi, il Piano delle regole non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Ciascuno dei tre strumenti che compongono il P.G.T. contribuisce a definire il quadro di riferimento nel governo dei processi di trasformazione urbana e territoriale. In particolare, e in estrema sintesi, le relazioni tra i tre strumenti e le loro rispettive funzioni sono individuabili:

- nella verifica della coerenza degli interventi con le politiche urbanistiche delineate dal Documento di piano;
- nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi;
- nella base di partenza data dai diritti d'uso del suolo stabiliti dal Piano delle regole.

## **I.2 INTRODUZIONE AL DOCUMENTO DI PIANO DI VARANO BORGHI**

In applicazione dei contenuti della legge regionale n° 12/2005, art. 8, il presente Documento di Piano è lo strumento “di regia” delle politiche urbanistiche del comune di Varano Borghi, con contenuti di carattere prevalentemente strategico che definiscono l'assetto della struttura urbana ed elaborano le principali opportunità di sviluppo del territorio riferite al sistema ambientale e paesistico, dei servizi, abitativo, economico, della mobilità.

Il Documento esplicita la strategia paesistica assunta sia in riferimento alla tutela delle emergenze e delle caratterizzazioni paesaggistiche locali, sia in riferimento alla gestione delle trasformazioni che interesseranno il territorio comunale nonché alla risposta a specifiche domande ed a tendenze trasformative. Questo genere di valutazioni si trova poi a dialogare con quelle relative alle diverse componenti ambientali all'interno della procedura della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Inoltre, sulla base degli obiettivi strategici individuati, determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivi del Piano di Governo del Territorio e fornisce criteri e direttive per l'indirizzo dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata previsti nelle aree di trasformazione.

In particolare, il Documento definisce:

- il quadro conoscitivo e orientativo riferito al territorio comunale: ai suoi principali caratteri insediativi, ambientali, infrastrutturali (cap. 2 della presente relazione e la Parte I “*Quadro conoscitivo: aspetti territoriali, ambientali e socioeconomici*”);
- l'evidenziazione dei principali elementi di criticità e di potenzialità del territorio di Varano Borghi, che costituiscono le premesse per la definizione delle nuove politiche urbanistiche (cap. 3);
- gli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e di conservazione di valore strategico per la politica territoriale del Comune, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di livello sovracomunale (cap. 4): le politiche di intervento per il sistema insediativo (la residenza, le attività economiche) ed i servizi di interesse generale, in coerenza con le caratteristiche del contesto e con le condizioni di accessibilità, ed evidenziando le scelte di rilevanza sovra - comunale; gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P. G.T., tenendo conto del valore paesaggistico dei luoghi, della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, del miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovra - comunale; la precisazione delle risorse attivabili per il

perseguimento degli obiettivi e la coerenza con il quadro di riferimento strategico definito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

## **2. SINTESI DEL QUADRO CONOSCITIVO E PROGRAMMATARIO**

L'analisi dei caratteri strutturali del territorio, delle attività che vi si svolgono e della popolazione, nelle sue dinamiche insediative, è un momento importante di conoscenza della realtà locale che costituisce il supporto indispensabile per orientare le politiche del Documento di piano.

È infatti sulla base delle caratteristiche del territorio restituite nel quadro conoscitivo che il DdP delinea le principali strategie per tracciare lo sviluppo del comune di Varano Borghi, tenendo conto degli elementi di valore già presenti e da accrescere, nonché delle situazioni più problematiche emerse nel corso dell'analisi.

L'illustrazione delle principali caratteristiche del territorio in cui si colloca Varano Borghi, contenuta nel presente capitolo, è frutto dell'approfondimento analitico condotto nei primi mesi di lavoro per la stesura del Piano di Governo del Territorio. Quanto di seguito riportato costituisce una sintesi dei contenuti del *Quadro conoscitivo* del P.G.T. e non è da considerarsi quindi esaustiva del lavoro analitico svolto<sup>1</sup>.

Il presente quadro interpretativo intende per lo più sottolineare gli elementi principali che caratterizzano questi luoghi e che potrebbero interferire in modo

decisivo nelle scelte di pianificazione riferite ai diversi sistemi: ambientale, infrastrutturale, insediativo e delle attrezzature di servizio.

### **2.1 IL TERRITORIO DI VARANO BORGHI: CARATTERISTICHE, POTENZIALITÀ E FABBISOGNI**

#### *2.1.1 Il sistema ambientale*

Il territorio in cui si inserisce Varano Borghi è caratterizzato dalla presenza di molteplici ambiti di interesse naturalistico; tra gli elementi maggiormente caratterizzanti si individuano:

- il sistema dei laghi prealpini (i laghi Maggiore, di Varese, di Monate e quello di Comabbio, sulle cui sponde si affaccia Varano Borghi);
- l'insieme delle aree protette ai fini di tutela ambientale e naturalistica, tra cui il Parco lombardo della Valle del Ticino;
- le zone paludose, con il fitto sistema di canali e di fossi artificiali di drenaggio dei terreni piani compresi fra i laghi e la pianura;
- le alture verso Corgeno (le colline di San Giacomo), caratterizzate da vegetazione boschiva.

In particolare, nel territorio comunale sono ricomprese porzioni di due biotopi di elevata valenza ambientale: il Lago di Comabbio e la Palude Brabbia.

---

<sup>1</sup> Per una conoscenza più approfondita delle questioni di seguito affrontate si rimanda pertanto al testo integrale della Parte I "*Quadro conoscitivo: aspetti territoriali, ambientali e socioeconomici*", agli allegati relativi ed alle tavole che accompagnano la relazione.

Questi incorniciano il territorio comunale: il primo all'estremità occidentale del territorio comunale, mentre la seconda in quella nord-orientale.

La Palude costituisce un ambito significativo sopravvissuto pressoché intatto con un'ampia zona di verde naturale occupata in gran parte da vegetazione boschiva ed in quantità minima da attività agricole.

Il Lago di Comabbio riveste una notevole rilevanza naturalistica per la presenza di habitat legati al comparto acquatico.

La parte di territorio occupata da queste zone ad elevata naturalità risulta limitata per quanto riguarda le possibilità di trasformazione del suolo in accordo con le politiche di conservazione e di tutela di tali ambienti.

### 2.1.2 *Il sistema infrastrutturale*

L'attuale impianto urbano è caratterizzato dalla presenza dei principali tracciati storici di collegamento in senso nord - sud:

- l'uno è dato dall'antico tracciato viario della Vergiate - Biandronno (S.P. 18) che costituisce il principale collegamento di scala sovra - locale lungo la sponda orientale del lago di Comabbio;
- l'altro è costituito dalla linea ferroviaria Milano – Gallarate – Luino, elemento portante del sistema infrastrutturale alla scala sovra - comunale.

Inoltre, di diretto interesse per l'abitato di Varano Borghi risultano essere:

- la strada provinciale (S.P. n° 53) da Varano per Bernate – Inarzo - Cazzago, che costituisce una valida alternativa al nodo di Cassinetta per l'immissione sulla SP n° 36 e per il raggiungimento di Varese;

- i tracciati esistenti nel territorio di Casale Litta che consentono il collegamento con la strada provinciale che da Vergiate conduce a Varese, via Mornago (S.P. n° 17).

### 2.1.3 *Il sistema insediativo*

Nell'attuale assetto del territorio edificato del comune si riescono a distinguere alcuni elementi principali che consistono, in particolare:

- nei due sistemi residenziali (il nucleo di Varano centro e quello di Boffalora);
- nel “cuore” industriale originario della ditta Borghi e del suo recinto produttivo.

La struttura insediativa del centro abitato è contrassegnata dallo sviluppo in senso nord - sud dei nuclei residenziali, i quali hanno mantenuto le proprie specificità originarie, e prosegue nella conurbazione lineare formatasi al di fuori del territorio comunale, a nord verso Ternate, senza alcun punto di discontinuità.

L'abitato si presenta molto compatto, con una scarsa permeabilità infrastrutturale, sia viaria che ciclo – pedonale, in particolar modo in direzione della riva del Lago, a causa della duplice barriera costituita dalla linea ferroviaria e dall'asse della strada provinciale, che ne rende fisicamente difficoltoso l'attraversamento.

Il tessuto urbanizzato occupa circa il 37% della superficie territoriale non bagnata dal lago e circa il 27% di quella complessiva. Le due componenti principali dal punto di vista funzionale sono:

- quella residenziale (che occupa circa il 74% della superficie urbanizzata),

- quella produttiva (che rappresenta circa il 26%).

In generale il tessuto edilizio è caratterizzato da densità volumetriche contenute e da uno sviluppo per lo più di carattere estensivo, con la prevalenza di edifici uni e pluri - familiari, anche se non mancano edifici pluri - piano di tipo condominiale. Per quanto riguarda i nuclei storici, l'edificazione intensa delle aree libere interstiziali e marginali ha purtroppo condotto ad una progressiva modificazione nella logica insediativa dell'impianto urbano originario, causata dalla disomogeneità degli edifici realizzati oppure da una ridotta qualità edilizia dei manufatti; a ciò, in anni recenti, si è poi aggiunto lo stato di abbandono e di utilizzo improprio nel quale versano molti degli edifici.

## **2.2 IL QUADRO VINCOLISTICO E PROGRAMMATORIO**

Il quadro della programmazione urbanistica e della vincolistica che interessa il territorio di Varano Borghi è riconducibile, da un lato, agli strumenti di scala comunale (il P.R.G. vigente e le pianificazioni attuative in corso), dall'altro lato, alla pianificazione di area vasta data dalle previsioni dei piani regionali, provinciali e di settore nonché alle previsioni in corso nei territori dei comuni limitrofi.

### *2.2.1 Lo stato dell'arte della strumentazione urbanistica vigente*

Dall'analisi dello stato dell'arte della strumentazione urbanistica vigente si possono trarre alcune considerazioni di sintesi.

Il tessuto consolidato di Varano Borghi risulta quasi totalmente saturo, fatta eccezione per alcuni lotti interclusi di dimensioni ridotte rimasti ineditati; attualmente tali lotti interessano una superficie pari a circa 16.740 mq, pari a 117 abitanti teorici circa.

Per quanto riguarda lo stato di attuazione della pianificazione esecutiva, si riscontrano ridotte quantità residue delle previsioni del P.R.G.: gli interventi ancora inattuati interessano solo 2.540 mq circa, pari a 17 abitanti teorici; gli interventi in corso di attuazione porteranno a circa 250 nuovi abitanti.

Diverse sono invece le considerazioni sui Piani Particolareggiati di recupero dei due centri storici: essi, pur essendo stati approvati nel 1999 e quindi ormai 7 anni fa, fatta eccezione per l'intervento in area Crespi, non hanno finora avuto esiti nell'attivare le auspiccate iniziative da parte dei privati di trasformazione e di riqualificazione del tessuto urbanizzato. Ciò ha comportato la carenza di interventi, anche rilevanti, di miglioramento oppure di nuova realizzazione di opere pubbliche.

Le principali motivazioni possono ricondursi, da un lato, alla mancata condivisione delle scelte prese da parte dell'Amministrazione comunale con i proprietari e con gli operatori interessati; dall'altro lato, alla non adeguata considerazione dell'assetto proprietario delle aree assoggettate ad intervento unitario, assetto caratterizzato da un notevole frazionamento delle proprietà che ha reso difficile il raggiungimento di possibili accordi per l'avvio di interventi di recupero e di riqualificazione.

### 2.2.2 *Principali vincoli sul territorio*

La ricognizione dei principali vincoli alla trasformazione che insistono sul territorio comunale è riconducibile a tre principali tipologie di salvaguardia:

- *vincoli di tutela dei beni culturali, paesaggistici e ambientali*: essi riguardano beni culturali e paesaggistici, presenti in maniera significativa a Varano Borghi, come le aree della Villa Borghi e dell'attiguo parco e le aree ricadenti nella Riserva Naturale della Palude Brabbia, oltre a quelle dei due Siti di Interesse Comunitario della stessa Palude Brabbia e del Lago di Comabbio;
- *vincoli di difesa del suolo*: sono soggette a questo tipo di vincolo le aree disciplinate dalle Norme geologiche di Piano;
- *vincoli amministrativi*: riguardano le aree lungo le fasce di rispetto stradali, quelle ricadenti negli ambiti di rispetto cimiteriale, quelle in corrispondenza delle linee degli elettrodotti.

### 2.2.3 *Le previsioni in ambito sovracomunale*

Le scelte pianificatorie effettuate nel corso dell'elaborazione del Documento di Piano hanno un legame significativo con il territorio al di fuori dei confini amministrativi comunali. Esse sono influenzate ed a loro volta potranno comportare, in relazione alle caratteristiche territoriali e ambientali, ripercussioni non solo entro i confini comunali ma anche al di fuori di tale ambito, in corrispondenza delle aree limitrofe o anche a distanze maggiori a seconda dell'azione di piano considerata.

Di conseguenza, l'ambito d'influenza delle scelte di Piano si estende lungo le fasce territoriali che seguono i limiti amministrativi del comune e che ricadono nei comuni limitrofi (Inarzo, Casale Litta, Comabbio, Mercallo, Ternate e Vergiate).

A questo proposito è opportuno in questa sede sottolineare che:

- i comuni contermini, in attuazione della legge urbanistica regionale n° 12 / 2005, sono in fase di predisposizione dei relativi strumenti di pianificazione comunale e dunque in fase di modifica ed evoluzione delle scelte di assetto del territorio. Va comunque evidenziato che la nuova procedura di VAS introduce significativi elementi di co-pianificazione e di partecipazione alle scelte tra i comuni;
- date le caratteristiche insediative del territorio e la quasi totale assenza di conurbazioni, non si rilevano situazioni di immediato legame tra i diversi nuclei urbanizzati; fanno eccezione gli abitati di Ternate e di Varano Borghi: i due comuni confinano con zone residenziali e produttive di completamento e, data l'attuale saturazione dei tessuti urbanizzati, non si prevedono in tali ambiti nuove zone di espansione né interventi di riqualificazione di portata significativa. Ai fini della sua rilevanza sul contesto, va segnalato tuttavia in Comune di Ternate il P.I.I. in corso di attuazione lungo il Lago di Comabbio, con destinazione ricettiva.

### 3. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL TERRITORIO

Le informazioni raccolte nel Documento di piano costituiscono il presupposto per poter delineare un'interpretazione della realtà territoriale locale evidenziandone le dinamiche in atto, le criticità, le potenzialità dei luoghi e le opportunità che si intendono sviluppare.

La lettura ricognitiva dello stato di fatto del territorio di Varano Borghi ha permesso infatti di riconoscere una serie di elementi di forza e di debolezza che andranno affrontati nella definizione del nuovo governo del territorio.

In particolare, il presente Documento definisce gli elementi di partenza, siano essi delle 'occasioni', siano essi dei 'limiti' e delle 'condizioni', per la definizione degli obiettivi di sviluppo di valenza strategica per la politica territoriale del comune da elaborare nell'ambito della costruzione del PGT.

#### 3.1 PRINCIPALI OPPORTUNITÀ DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO

Le principali opportunità offerte dallo stato attuale del territorio di Varano Borghi possono riconoscersi in diversi elementi (si veda la figura I "Rilevanze ed opportunità del territorio e del paesaggio").

Primo fra tutti va ricordato il paesaggio naturale che contraddistingue il comune, composto dai tre sistemi (il lago di Comabbio, la palude Brabbia, le colline di San Giacomo) di rilevanza e di richiamo territoriale, oltre che locale.

Varano Borghi è anche un luogo ben riconoscibile per l'impianto urbanistico complessivo del comune, che rende ancora leggibile l'antica matrice sia rurale, sia industriale degli insediamenti e che costituisce una testimonianza dal valore storico rilevante.

Il comune ospita, in particolare, singole presenze storico – monumentali di pregio; si pensi: all'edificio della Villa Borghi, con il relativo parco; al campanile romanico presso il Municipio; agli edifici presenti nei nuclei di più antica formazione (la Fascia Rossa, il Moncucco; gli originari insediamenti destinati alla produzione, come la Tessitura Borghi, che costituiscono interessanti esempi di archeologia industriale, ecc.)<sup>2</sup>.

Il territorio e gli insediamenti presenti godono senza dubbio di una buona accessibilità, sia stradale, sia ferroviaria, e ciò ne garantisce un'attrattività consistente, anche se per ora solo in termini potenziali. Entrambe le linee, ma soprattutto il tracciato della S.P. 18, sono poi caratterizzate da una interessante valenza panoramica di cui il territorio di Varano Borghi è protagonista.

Inoltre, il sistema delle infrastrutture e delle attrezzature di interesse pubblico è presente in maniera significativa nel territorio comunale: sia nell'abitato di Varano che a Boffalora si ritrova, ad esempio, una buona offerta di servizi alla persona, testimoniando una tradizionale attenzione alla vita collettiva.

Infine, il comune di Varano Borghi è oggi sede di alcuni interventi in previsione e/o di recente realizzazione, certamente degni di attenzione. Si pensi: alla costituzione delle zone di protezione ambientale ed alle occasioni costituite dal

---

<sup>2</sup> Si tratta di elementi individuati anche all'interno del *Repertorio del Paesaggio*, allegato di approfondimento al P.T.C.P. di Varese.

“Piano della Riserva Naturale Orientata ‘Palude Brabbia’” e dal “Piano di gestione del SIC ‘Lago di Comabbio’”; al tracciato della nuova pista ciclabile che attraversa il territorio comunale in direzione nord-sud a partire dalla Palude a nord-est, fino a percorrere il lungolago in direzione sud-ovest; al progetto in del Programma integrato di intervento, in attuazione del Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali (giugno 2007) e che interessa l'area della Villa Borghi prevedendo interventi di restauro dell'edificio della Villa e di riqualificazione degli edifici contermini con destinazione turistico - alberghiera; alla recente riqualificazione degli spazi pubblici, contenuta sempre nel Programma integrato, quali la piazza Borghi antistante la Villa ed il tratto di viabilità di accesso.

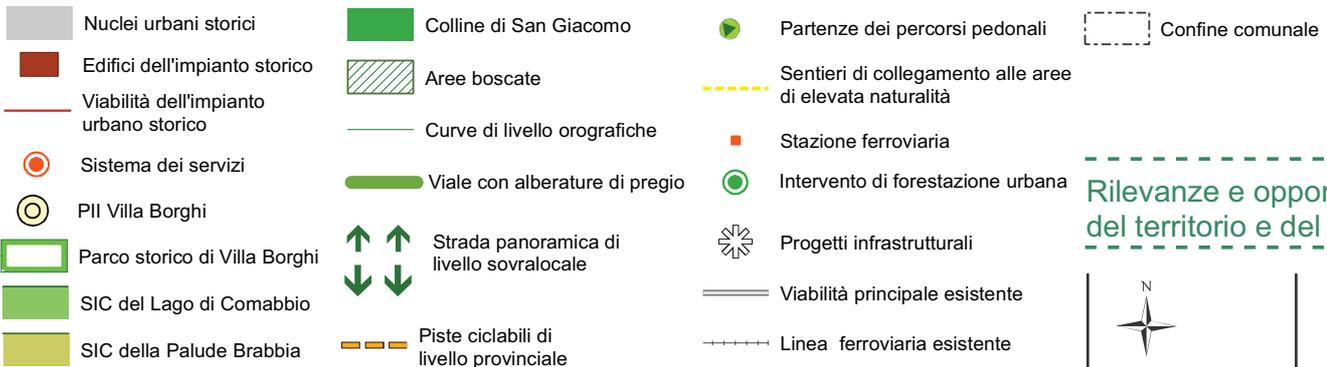
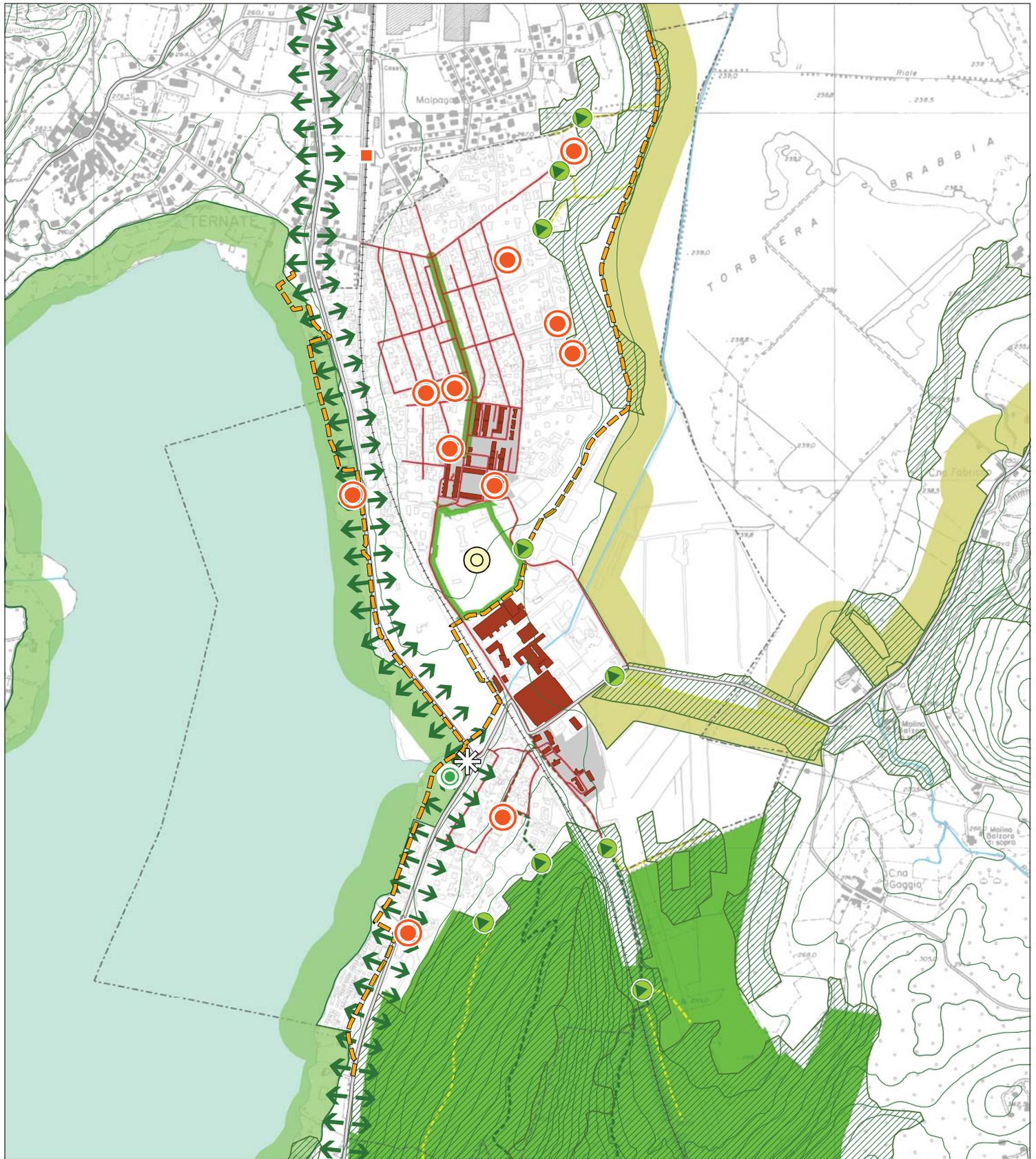


Figura 1

Rilevanze e opportunità del territorio e del paesaggio



### 3.2 PRINCIPALI CRITICITÀ DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO

Le analisi hanno tuttavia evidenziato anche alcuni problemi e criticità che derivano principalmente da fattori oggettivi emersi dalle indagini sul campo nonché da fabbisogni rilevati in occasione degli incontri con le rappresentanze tecniche e amministrative del Comune. Di seguito vengono illustrati brevemente solo i principali elementi critici, quelli cioè che sono condivisi e si ripropongono in diverse parti del territorio, organizzati secondo i tre sistemi individuati (si veda la figura 2 "Criticità del territorio e del paesaggio").

Il **sistema insediativo** presenta alcuni elementi problematici, che possono sintetizzarsi nei punti seguenti:

- nel tessuto edificato si rilevano situazioni frequenti di scarso livello qualitativo dell'edificato esistente, specialmente nei due nuclei storici (Varano e Boffalora), dovuto sia allo stato di precaria conservazione di alcuni immobili, sia ad interventi di adeguamento edilizio effettuati in passato in modo non congruo con il contesto, sia, infine, alla diffusa presenza di manufatti precari che penalizzano la qualità urbana ed ambientale;
- sempre nel tessuto edificato esistono fenomeni di dismissione o di sottoutilizzo di immobili e di aree di pertinenza, specialmente nel comparto produttivo;
- in entrambi i nuclei abitati sono presenti situazioni di scarsa qualità degli spazi pubblici quali strade urbane e piazze, in termini di non adeguata sistemazione

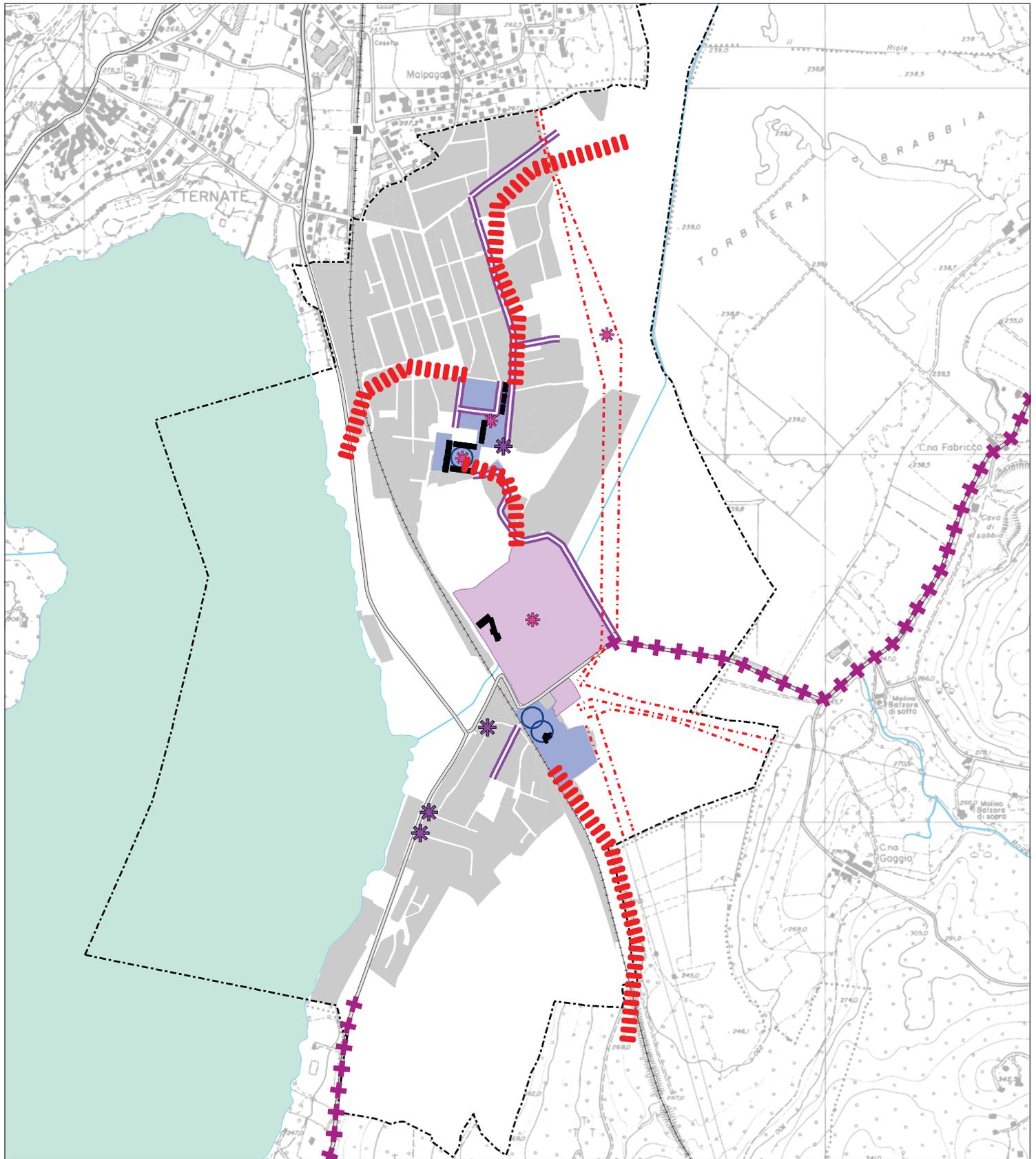
degli spazi e degli arredi, con particolare riferimento alla possibile fruibilità da parte dei residenti e non.

Per quanto riguarda il **sistema ambientale**, si sottolineano in particolare i seguenti elementi di criticità:

- sono radi e poco visibili i collegamenti degli insediamenti sia di Varano, sia di Boffalora, con il sistema del lungo lago e con l'area a parco pubblico attrezzato;
- esistono in genere una scarsa percezione e fruibilità del sistema ambientale del lago, della palude e delle colline di San Giacomo (luoghi che comunque necessitano di un utilizzo 'controllato' stante la loro delicatezza);
- sul territorio insistono alcune presenze con impatto visuale notevole e che interferiscono con il paesaggio di valenza ecologica: il tracciato dell'elettrodotto ad est del tessuto insediativo, l'infrastruttura di collegamento con Inarzo.

Il **sistema infrastrutturale** infine denuncia le seguenti questioni da affrontare in via prioritaria:

- la presenza di collegamenti stradali di natura locale che manifestano tutt'oggi una scarsa attenzione alla mobilità lenta, pedonale e ciclabile (è il caso, ad esempio, di un tratto della via Fogazzaro, asse che collega il centro di Varano con diverse attrezzature pubbliche, oppure della rete della viabilità nel nucleo di Boffalora);
- situazioni di criticità nella viabilità sul versante est (è il caso della via Brabbia), dovute alle sezioni stradali non adeguate alle percorrenze attuali e di possibile previsione, nonché al mancato inserimento paesaggistico del tracciato.



- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  | Nuclei antichi oggetto di PP non attuati                             |  | Infrastrutture di collegamento sovralocale ad alta interferenza con la rete ecologica |
|  | Impianto industriale storico   |  | Viabilità da riqualificare  |
|  | Edifici da recuperare o riqualificare                                |  | Nodi problematici della viabilità   |
|  | Spazi urbani da riqualificare  |  | Viabilità principale esistente  |
|  | Elementi di criticità  |  | Linea ferroviaria esistente   |
|  | Difficoltà di connessione tra nucleo urbano e elementi del paesaggio |  | Confine comunale  |
|  | Impatto visuale degli elettrodotti                                   |   |   |

Figura 2

Criticità del territorio e del paesaggio



## 4. LA CARTA DELLA SENSIBILITÀ

Ai sensi della Lr 12/05 (art. 8, comma e quater)) e del documento "Modalità per la pianificazione comunale" (Allegato A) il Documento di piano compie una ricognizione dei principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio comunale, al fine di indirizzare anche verso la definizione di specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito (si veda la tavola D. 2 "Carta della sensibilità paesistica").

### 4.1.1 Rilevanze e integrità

Sulla base dei contenuti raccolti nel quadro conoscitivo, il Documento compie una valutazione degli aspetti relativi alla rilevanza e integrità del paesaggio di Varano Borghi.

In particolare, gli elementi di maggior rilevanza sono individuati sulla carta in base all'importanza che rivestono sul territorio non solo in relazione alla loro bellezza e attrattività, ma anche in relazione al loro significato (storico, ad esempio) e al loro valore di identità e riconoscibilità. Gli elementi individuati sono esito di un giudizio prevalentemente positivo, sia all'interno del sistema paesistico-ambientale, sia riguardo ai caratteri degli insediamenti ed al sistema infrastrutturale.

Nello specifico, essi sono:

*Sistema infrastrutturale*

- il tracciato ferroviario, che ha connotato e ancora contraddistingue il territorio di Varano Borghi;
- il tracciato della SPI8, che può a tutti gli effetti considerarsi una strada panoramica lungo il lago di valore rilevante;

*Sistema paesistico-ambientale*

- l'ambito del Lago di Comabbio e l'ambito della Palude Brabbia, la cui rilevanza è riconosciuta anche istituzionalmente;
- l'ambito delle colline e dei versanti, che caratterizza il paesaggio dei laghi della Provincia di Varese;
- le aree boscate;
- gli ambiti del paesaggio agrario tradizionale, nella maggioranza rientranti nell'area tutelata della Palude, che, pur non essendo rilevanti dal punto di vista produttivo, rivestono un elevato valore paesaggistico;
- alcune vedute panoramiche riscontrate sul territorio comunale meritevoli di essere preservate e valorizzate;

*Sistema insediativo*

- i nuclei di antica formazione, incluso l'ambito produttivo della vecchia tessitura, che presentano ancora testimonianze di grande valore, non solo nelle singole architetture, ma anche nell'impianto urbano;
- gli edifici dell'impianto storico;
- le ville e i giardini di pregio che, in termini di consistenza e di presenza sul territorio ne mantengono alcuni dei caratteri originari e contribuiscono all'identità del paesaggio;

- gli edifici di interesse storico culturale, architettonico e paesaggistico, che presentano spesso una rilevanza già riconosciuta dal punto di vista tecnico-giuridico;
- la trama viaria originale dell'insediamento, ancora in parte riconoscibile;
- il viale Vittorio Veneto, che ne è l'elemento portante.

Nel caso della formazione del giudizio di integrità, a partire dal valore di alcuni ambiti, manufatti, sistemi che costituiscono il paesaggio di Varano Borghi, si sono presi in considerazione i cosiddetti 'elementi detrattori', ossia quegli elementi che rappresentano presenze con impatto negativo sul paesaggio e sui suoi aspetti peculiari. Su tali elementi il PGT dovrà lavorare non solo in modo da limitare quanto più possibile la loro percezione, ma soprattutto in modo da rivalorizzarli, incentivarne interventi di miglioramento nonché riprogettazione e restituire al paesaggio un valore quanto più possibile diffuso.

Gli elementi detrattori di maggior rilievo sono i seguenti:

- il campeggio lungo il lago che, date le caratteristiche che presenta attualmente (quelle di un vero e proprio insediamento stabile, privo di un ordine o impianto insediativo), costituisce un elemento di disturbo dell'integrità del paesaggio lacustre;
- diversi edifici 'incongrui' presenti nel tessuto storico che ne compromettono la leggibilità dei caratteri tradizionali e soprattutto ne limitano la percezione;
- alcuni fronti degradati di edifici di valore storico-testimoniale che necessitano di interventi di ripristino e valorizzazione;

- alcuni spazi pubblici non valorizzati, sempre nei due nuclei di antica formazione, che potrebbero altresì avere un rapporto diverso e più coerente con il contesto;
- il tracciato della via Brabbia che per localizzazione necessita di un inserimento paesaggistico mirato;
- i tracciati degli elettrodotti, presenti proprio nell'ambito della Palude e decisamente visibili.

#### 4.1.2 Individuazione delle classi di sensibilità

A seguito delle analisi e valutazioni sui caratteri del paesaggio su cui il PGT interviene, il Documento di piano propone la cosiddetta *Carta della sensibilità paesistica*, in cui sono individuate le diverse classi di sensibilità del territorio comunale.

La Carta copre l'intero territorio e, data soprattutto la indubbia positività riscontrata nelle diverse componenti del paesaggio di Varano Borghi (storico-insediativo, agrario, lacustre, collinare e della Palude), individua tre principali classi di sensibilità:

- *molto elevata*: comprende gli ambiti dei due nuclei di antica formazione, della Palude Brabbia, delle colline, del lungo-lago, il tessuto insediativo tradizionale lungo viale Vittorio Veneto;
- *elevata*: comprende l'impianto produttivo di origine storica, nonché i versanti urbanizzati verso il lago;

- *media*: comprende l'ambito urbanizzato di espansione del nucleo di Varano, con basse densità ed edificazione aperta.

Gli interventi consentiti dal Piano delle regole e dal Piano dei servizi dovranno tener conto delle classi riportate sulla Carta, in modo da non compromettere l'identità dei luoghi.

## 5. OBIETTIVI DI SVILUPPO DEL DOCUMENTO DI PIANO

### 5.1 STRATEGIE, OBIETTIVI ED AZIONI DI INTERVENTO

Le prospettive di sviluppo del territorio di Varano Borghi sono legate alle possibilità di rilancio, di potenziamento e di riqualificazione delle funzioni e degli insediamenti che contraddistinguono il suo territorio.

Gli elementi di maggior caratterizzazione dell'insediamento sono rappresentati da:

- quanto permane dell'**originario assetto del borgo** industriale e rurale ottocentesco / novecentesco, sia per gli aspetti urbanistici, sia per quelli edilizi;
- il **contesto naturale e paesaggistico**.

A partire da queste presenze peculiari, la **strategia di sviluppo** del territorio comunale considera gli elementi sopravvissuti in funzione della loro **conservazione e valorizzazione** non solo come "curiosità" oppure come episodi architettonici a sé stanti, bensì come componenti di un bene culturale e di un **sistema urbano** che dovranno risultare sufficientemente leggibili nonostante le mutilazioni e le trasformazioni subite nel tempo.

Il sistema dovrà quindi consentire una **lettura unitaria dell'organizzazione urbana e territoriale** in tutte le sue componenti: i borghi, la palude, le aree

boscate, il lago, i luoghi della residenza (in cui è possibile ancora oggi riconoscere le origini storiche dell'insediamento, nella residenza "dell'imprenditore", così come in quelle degli impiegati e dei lavoratori anche stagionali), i luoghi della produzione, i servizi pubblici (le scuole, la chiesa, il cimitero, ecc.), gli spazi comuni (le strade, le piazze, ecc.) (si veda la tavola D. I "Strategie di piano").



In particolare, la strategia urbanistica da perseguire con il P.G.T. di Varano Borghi, sia dal punto di vista normativo, sia attraverso la promozione e la valutazione dei Programmi Integrati di Intervento, è riferita in particolare ai seguenti ambiti del territorio comunale:

- il sistema dei nuclei residenziali storici (Boffalora, Fascia rossa, Moncuoco, ecc.);

- il sistema degli spazi pubblici e di connessione (le piazze, il viale Vittorio Veneto, la via Fogazzaro, la mobilità interna di carattere locale, i percorsi ciclo – pedonali in realizzazione ed in progetto, le aree per la sosta, ecc.);
- l'insediamento Borghi, sia quello residenziale della Villa con il parco (già in fase di riqualificazione), sia quello produttivo che coinvolge edifici ed aree verdi di pregio anche dal punto di vista paesaggistico, e testimonia il legame con l'identità del luogo;
- il sistema ambientale (la palude Brabbia, l'ambito del S.I.C. del lago di Comabbio, ecc.).

È in relazione alla conservazione ed alla valorizzazione di tali ambiti che l'Amministrazione auspica l'intervento diretto o la presentazione di P.I.I. da parte di operatori privati, ferma restando la disponibilità degli stessi a riconoscere vantaggi pubblici consistenti derivanti dalle iniziative di trasformazione urbana.

Di seguito sono evidenziati:

- gli **obiettivi generali** di sviluppo che il presente Documento si prefigge, relativi ai diversi ambiti tematici presenti sul territorio;
- gli **obiettivi specifici** in cui si articolano gli obiettivi generali;
- le opportune **linee di azione** che sono associate agli obiettivi e che talvolta sono sviluppate in modalità di intervento con cui affrontare le questioni di maggiore criticità.

### 5.1.1 Sostenibilità e tutela ambientale

#### **Obiettivo generale**

#### **Sostenibilità e tutela ambientale**

#### *Obiettivi specifici*

- tutela delle risorse storico-culturali ed ambientali del contesto e, nello specifico, del paesaggio e delle identità locali;
- limitazione del consumo di suolo, evitando la previsione di nuove aree di espansione edilizia (per la residenza, per l'industria, ecc.) e valorizzando le aree già urbanizzate ma a volte sotto - utilizzate (come, ad esempio, l'ex stabilimento Borghi, alcuni edifici a Boffalora, ecc.);
- attuazione della rete ecologica provinciale ai fini della tutela e valorizzazione del territorio non urbanizzato, anche mediante l'individuazione di nuove connessioni e varchi di livello locale;
- tutela e conservazione, anche attraverso fasce tampone e di mascheratura, delle peculiarità naturalistiche che caratterizzano il territorio comunale presenti nelle aree della *Rete natura 2000*, ossia il Sito d'Importanza Comunitaria “Lago di Comabbio” ed il Sito d'Importanza Comunitaria, nonché la Riserva Naturale e la Zona di Protezione Speciale “Palude Brabbia”.

#### *Azioni*

Ai fini del perseguimento degli obiettivi (generale e specifici) si indicano le seguenti azioni:

- promuovere una corretta ed attenta fruizione delle aree di pregio naturalistico in accordo con quanto previsto dagli enti gestori delle aree;
- tutelare gli ambiti non urbanizzati in relazione al loro valore paesaggistico ambientale e di mantenimento dell'attività agricola;
- tutelare gli ambiti urbanizzati interessati da varchi di livello locale e connessioni con la rete ecologica provinciale;
- promuovere il recupero degli elementi di criticità edilizia ed urbana;
- contenere la pressione degli elementi antropici e delle aree già urbanizzate lungo la sponda lacuale sottoponendo ogni trasformazione alla verifica di valutazione di incidenza;
- incentivare il risparmio energetico e idrico attraverso la sensibilizzazione dei cittadini e la promozione di prodotti eco - compatibili a basso impatto ambientale;
- migliorare la qualità delle acque potabili e l'efficienza del sistema di erogazione;
- mantenere il grado di efficienza nella gestione dei rifiuti finora dimostrato e raggiungere e superare gli obiettivi stabiliti dalla normativa ambientale (D. Lgs. n°152 / 2006) inerenti le percentuali minime di rifiuti differenziati.

### 5.1.2 *Qualità del tessuto edilizio e urbano*

#### **Obiettivo generale**

#### **Qualità del tessuto edilizio e urbano**

#### *Obiettivi specifici*

- produzione di una qualità urbana riconoscibile dai cittadini e dai visitatori;
- incentivazione degli interventi di riqualificazione nella trama del tessuto urbano costruito;
- recupero e valorizzazione dei nuclei di antico insediamento;
- miglioramento del sistema di offerta delle attrezzature pubbliche, nei suoi caratteri qualitativi oltre che quantitativi.

#### *Azioni*

Ai fini del perseguimento degli obiettivi (generale e specifici) si indicano le seguenti azioni:

- nel centro storico di Varano, e soprattutto nelle località Fascia rossa e Moncucco, attivare la riqualificazione edilizia ed ambientale delle aree e degli edifici mediante: interventi di recupero dei nuclei antichi con particolare riguardo agli elementi di interesse architettonico ed ambientale, nonché di carattere tipologico (androni, atri comuni, collegamenti a piano terra, ecc.); l'insediamento di funzioni compatibili con l'intorno sotto i vari punti di vista (accessibilità, sosta, rumore, ecc.); la previsione di incremento delle aree di interesse pubblico e di

- adeguamento della rete della mobilità, con la tutela dei caratteri del tessuto originario; gli interventi sui fabbricati, comportanti anche la demolizione dei manufatti e la ri - progettazione delle aree, ai fini del miglioramento della rete della viabilità e del sistema degli spazi pubblici;
- o così come nel caso del capoluogo, anche nel centro antico di Boffalora, attivare la riqualificazione edilizia ed ambientale delle aree e degli edifici mediante: interventi di recupero dei nuclei antichi con particolare riguardo agli elementi di interesse architettonico ed ambientale, nonché di carattere tipologico (a testimonianza delle origini rurali dell'insediamento); la realizzazione di posti auto scoperti ed in autorimesse, adeguatamente inseriti nel contesto; interventi sui fabbricati, comportanti anche la demolizione dei manufatti e la ri - progettazione delle aree, ai fini del miglioramento della rete della viabilità e del sistema degli spazi pubblici originariamente unitari. In particolare, si tratta di interventi volti alla soluzione dei problemi determinati dalla presenza di manufatti provvisori e precari (tettoie, baracche, accessori, box, ecc.); nonché dalla frammentarietà negli interventi edilizi parziali attuati in modo sporadico all'interno di grandi edifici;
  - o attivare la riqualificazione ambientale degli spazi pubblici (ad esempio, il sistema delle piazze Matteotti e Borghi nel capoluogo ed il sistema delle piazze Duca D'Aosta e Unità d'Italia a Boffalora), con possibilità di interventi di carattere unitario su pavimentazioni, arredi, impianti, aree per la sosta, prospetti degli edifici anche privati ma di interesse architettonico, storico e sociale. Tali interventi, allorché intrapresi,

- dovranno avere carattere unitario e potranno essere oggetto di forme di incentivazione da parte dell'Amministrazione comunale;
- o valorizzare il sistema dei collegamenti che costituiscono la struttura portante degli insediamenti: via Vittorio Veneto, via Motta, via Boffalora e via Dante in direzione nord-sud, che rappresentano gli assi principali (nonché storici) sia di attraversamento, sia di collegamento tra le maggiori presenze monumentali e rappresentative dell'abitato; via Fermi, via Cavour e via Manzoni in direzione est-ovest e via Fogazzaro in direzione nord-sud, che collegano il sistema delle attrezzature pubbliche. In particolare, per quanto riguarda la via Fogazzaro, è opportuno avviare la qualificazione della via come tracciato di collegamento del sistema dei servizi pubblici (per lo sport, l'istruzione ed il tempo libero, ecc.), migliorandone la percorribilità pedonale in sicurezza (anche in vista dell'istituzione del cosiddetto "piedibus") attraverso opere di arredo urbano e di risoluzione di alcune problematiche di geometria della sede stradale (incrocio con via Trento, ecc.);
  - o a partire dalla presenza significativa di edifici e di attrezzature di interesse pubblico e generale, integrare tra loro gli spazi collettivi esistenti, anche attraverso interventi di riqualificazione dei collegamenti stradali;
  - o incentivare su tutto il territorio edificato le operazioni di recupero edilizio delle aree interessate da edifici incongrui rispetto al contesto e da superfetazioni edilizie, anche singolarmente, attraverso forme premiali da definire;

- o intervenire sul riassetto organico delle aree ora in condizioni di progressivo degrado, determinato sia dalla dismissione o dal cattivo utilizzo di edifici residenziali e produttivi, sia dall'inadeguatezza di alcune destinazioni e previsioni del P.R.G. vigente. In particolare, per quanto riguarda il comparto produttivo sarà opportuno avviare il recupero e la riqualificazione dell'ambito mediante la valorizzazione degli edifici storici industriali di pregio; l'adeguamento degli impianti produttivi esistenti dal punto di vista igienico - sanitario nel rispetto dei valori architettonici; la ri - funzionalizzazione delle aree attualmente dismesse oppure sotto - utilizzate anche con eventuale recupero ad usi non produttivi (terziari, artigianali di servizio, ecc.).

Naturalmente il recupero edilizio e – laddove necessario – il restauro architettonico degli immobili, dei manufatti e anche del paesaggio, sarà possibile solo se si individueranno funzioni attuali compatibili con gli elementi paesaggistici, storici ed architettonici ritenuti di valore.

Per gli edifici residenziali l'attuale frazionamento della proprietà non sembra più reversibile; occorrerà pertanto procedere, da un lato, ad un'attenta normazione degli interventi operati dai singoli proprietari all'interno dell'alloggio, dall'altro, a definire incentivi e contributi comunali ai privati organizzati a livello di caseggiato (condominio, ecc.) per ripristinare e per conservare gli elementi di proprietà comune (facciate, corti, androni, ecc.).

Ai fini del recupero delle parti dismesse nel comparto industriale e dell'insediamento di nuove funzioni, potranno essere individuate attività lavorative

rispettose delle valenze architettoniche, quindi di tipo evoluto (grazie all'impiego di tecnologie informatiche e telematiche, ecc.), nonché di funzioni terziarie e direzionali, che consentano il recupero edilizio e decorativo degli edifici pregevoli, la demolizione di quelli aggiunti in modo incongruo e soprattutto la salvaguardia di alcuni spazi che in origine erano non edificati (giardini all'interno dell'opificio).

In particolare, oltre alle località già segnalate in precedenza, si citano alcuni **elementi puntuali** rilevanti ai fini della definizione di una maggiore qualità dell'insediamento urbano:

- o la villa Borghi (ristrutturata a metà del 1800 su progetto dell'ing. Paolo Cesa Bianchi) con gli edifici annessi (portineria, corpo agricolo, ecc.), già oggetto di un recentissimo progetto di recupero e di ri - funzionalizzazione;
- o il parco della Villa Borghi, circostante la villa ma che si estende anche oltre la via Motta giungendo fino alle sponde del Lago<sup>3</sup>;
- o lo stabilimento tessile ex Borghi, oggi diviso in due proprietà;
- o l'edificio del "convitto" presso lo stabilimento, oggi in stato di abbandono;
- o gli edifici residenziali attorno a piazza Matteotti;
- o il Campanile romanico della Chiesa di S. Andrea adiacente all'attuale Municipio;

---

<sup>3</sup> Oggi questa parte è di altra proprietà (in passato le due porzioni erano tra loro connesse mediante un ponte che oltrepassava la ferrovia interna alla fabbrica, ma che oggi risulta demolito) e non ricade nel progetto del Programma integrato di intervento.

- la Chiesa del Divino Redentore (risalente al 1904, su progetto dell'ing. Paolo Cesa Bianchi, e su modello della Collegiata di Castiglione Olona);
- il cimitero con la tomba Borghi;
- lo “Stallone” per l'antica produzione di latte e burro, ancor oggi ottimamente conservato;
- le attrezzature per l'itticoltura connessa al Lago di Comabbio (attività avviata nel 1898).

### 5.1.3 *Promozione del territorio di Varano Borghi e dei suoi valori*

#### **Obiettivo generale**

#### **Promozione del territorio di Varano Borghi e dei suoi valori**

#### **Obiettivi specifici**

- valorizzazione del patrimonio ambientale e storico-culturale in termini di gestione, promozione e nuove possibilità di fruizione;
- promozione della matrice industriale ottocentesca / novecentesca e rurale dei due nuclei storici (capoluogo e Boffalora);
- promozione delle attività turistiche, anche di tipo culturale e didattico, nonché di quelle ricettive.

#### **Azioni**

Ai fini del perseguimento degli obiettivi (generale e specifici) si individuano le seguenti azioni:

- nei principali ambiti di interesse naturalistico, promuovere interventi volti: alla migliore fruizione delle sponde del lago di Comabbio, mediante la realizzazione di nuovi collegamenti (nuovo sottopasso pedonale, piste ciclabili) e di nuove attrezzature (servizi igienici, ecc.) di concerto con l'Ente gestore del sito SIC; alla migliore fruizione dell'ambito protetto della Palude Brabbia (attraverso la formazione di nuovi collegamenti con il centro abitato), nonché alla migliore valorizzazione della presenza della Palude, mediante l'attivazione di percorsi guidati di tipo turistico – didattico; all'integrazione del sistema abitato di Boffalora con l'ambito collinare di S. Giacomo e, in particolare, con i percorsi fruitivi già previsti anche a livello sovra - comunale.
- valorizzare la tradizione locale di utilizzo delle risorse offerte dal territorio (come avvenne con lo sfruttamento della torba nella zona della “palude Brabbia” anche con l'utilizzo della linea ferroviaria), ma in un'ottica di rinnovamento delle risorse stesse;
- prevedere, anche in stretto legame con il progetto riguardante la Villa Borghi, la possibilità di insediare nuove funzioni ricettive (ospitalità, benessere, ristorazione, ecc.) nel tessuto edificato, che potrebbero rendere sopportabile l'onere economico del recupero edilizio delle costruzioni private e, nel contempo, consentirebbero una maggiore fruibilità da parte di popolazioni temporanee (turisti, visitatori, ecc.);
- assicurare che nel Parco annesso alla villa Borghi e nella porzione ormai di altra proprietà almeno una parte resti accessibile al pubblico, sia pure con opportune regolamentazioni e limitazioni.

Inoltre, ai fini della maggior promozione e fruibilità del territorio, è auspicabile la previsione di:

- collegamenti e percorsi opportunamente progettati e valorizzati, con le rilevanze ambientali presenti fuori dal tessuto edificato. In particolare, per quanto riguarda la via Brabbia, si tratta di attivare la riqualificazione ambientale del tracciato, preservando le aree verdi ed i giardini esistenti e mediante: la sistemazione e la regolarizzazione dei margini; il rifacimento della pavimentazione; l'adeguamento impiantistico; la realizzazione dell'arredo e della ciclabilità;
- attrezzature per lo svolgimento di attività didattiche legate alle risorse ambientali esistenti (ad esempio, la torbiera<sup>4</sup>; l'itticoltura<sup>5</sup>; la fauna e la flora peculiari delle sponde del lago, della collina, ecc.);
- attrezzature per lo sviluppo di attività didattiche legate alle risorse storiche, urbanistiche ed architettoniche; Varano Borghi potrebbe costituire una meta rilevante come esempio di borgo industriale tutt'oggi conservato<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> A tal proposito, si vedano gli interventi - sia pur minimali ma efficaci – recentemente attuati in un contesto simile: torbiera in località Pian di Gembro ad Aprica (Sondrio).

<sup>5</sup> A tal fine sarebbe auspicabile riscoprire la cosiddetta "via di risalita dei pesci", dal Lago alla Palude, presente storicamente all'interno dello stabilimento Borghi.

<sup>6</sup> In riferimento ad interventi di questo tipo, si veda l'esperienza di Crespi d'Adda (BG), insediamento produttivo ottocentesco / novecentesco di notevole valenza socio – economica, urbanistica ed architettonica, che è stato adeguatamente valorizzato ai fini turistico – didattici e che oggi è interessato da uno studio di valorizzazione affidato al Politecnico di Milano (referente prof. arch. Paolo Gasparoli).

## 5.2 I NUMERI DEL PIANO

Il presente paragrafo riporta in maniera sintetica gli elementi quantitativi fondamentali che traducono gli obiettivi e le strategie del piano.

Va sottolineato che le previsioni strategiche del Documento di Piano di Varano Borghi non interessano direttamente aree di nuova trasformazione.

Come sintetizzato nella Tabella I, le previsioni di sviluppo sono essenzialmente relative ai limitati interventi di completamento del tessuto edilizio esistente, che determinano un aumento degli abitanti teorici di circa 385 unità, arrivando così a stimare quasi 2.700 abitanti teorici complessivi. Di essi, 268 derivano da previsioni non attuate del PRG che il nuovo Piano fa salve, mentre circa 117 sono gli abitanti teorici insediabili applicando le previsioni del Piano delle regole. Si tratta, dunque, di una capacità insediativa teorica complessiva decisamente più contenuta rispetto a quella riscontrabile nelle previsioni del PRG vigente (pari a circa 6.121 abitanti teorici).

In merito alla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, a Varano Borghi sono attualmente presenti complessivamente 124.679 mq di aree a servizio sia delle attività economiche che della residenza, comprendendo i servizi già programmati e realizzati nelle aree soggette a pianificazione attuativa vigente.

Il Piano non prevede di incrementare questa dotazione all'interno del Piano dei Servizi.

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti che concorrono alla cosiddetta 'dotazione minima' da garantire agli abitanti e attività nel periodo di

validità del Piano corrispondono a 104.227 mq. In particolare, il piano prevede una dotazione minima di servizi procapite di circa 40 mq/ab, a sostanziale conferma della elevata dotazione esistente (pari a 45 mq/ab) e superiore a quella minima richiesta per legge (pari a 18 mq/ab), volta a garantire la qualità degli insediamenti.

<b>CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO</b>	
<b>Abitanti insediati al 31.12.2009</b>	<b>2.314 ab.</b>
Abitanti teorici insediabili dalla pianificazione attuativa in corso (1 ab/150mc)	268 ab.
Abitanti teorici insediabili dal Piano delle regole (lotti liberi, recuperi edilizi)	117 ab.
<b>TOTALE NUOVI ABITANTI TEORICI</b>	<b>385 ab.</b>
<b>TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PGT</b>	<b>2.699 ab.</b>
<b>DOTAZIONE DI SERVIZI COMPLESSIVA</b>	
Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale essenziali esistenti	124.679 mq
Servizi esistenti e previsti che concorrono alla dotazione minima	104.227 mq
Dotazione di servizi essenziali per abitante esistente	45 mq/ab
<b>Dotazione di servizi pro-capite prevista</b>	<b>40 mq/ab</b>

*Tabella 1. I numeri del Piano*

### **5.3 COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI**

La legge urbanistica regionale (l.r. n° 12/2005 art. 8, comma 2, lett. d) prevede che il Documento di Piano dimostri la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Le previsioni del Documento di Piano si riferiscono ad un periodo temporale di cinque anni (l.r. n° 12/2005 art. 8, comma 4), durante il quale è previsto che vengano attuati sia gli interventi privati, relativi alla nuova edificazione negli ambiti di trasformazione e alla riqualificazione del tessuto consolidato, sia gli interventi ritenuti strategici per la città pubblica e per il sistema ambientale e paesistico.

Nella prospettiva di rendere fattibili le previsioni del Documento di Piano, si ritiene che le risorse necessarie a realizzare i principali interventi strategici per la città pubblica possano essere generate sulla base:

- della disciplina della programmazione negoziata contenuta nelle norme tecniche del Documento di Piano;
- della disciplina del Piano dei Servizi, in particolare in merito alle quantità minime di cessione di aree per servizi essenziali ed alla possibilità di ricorso alla monetizzazione degli standard urbanistici;
- della disciplina del Piano delle Regole, in particolare riguardo alla possibilità di prevedere compensazioni e/o incentivazioni all'iniziativa privata, al fine di perseguire gli obiettivi e le azioni delineate;
- della contrattazione e del convenzionamento tra l'A.C. ed i proponenti, come previsto dalla l.r. n° 12/2005 agli articoli 12 e 87, in cui l'Amministrazione valuterà per ogni singolo intervento l'entità del contributo dei soggetti privati alla costruzione di opere di pubblico interesse, in coerenza con le strategie di piano e sulla base delle indicazioni fornite nei diversi atti del P.G.T..

## 5.4 COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI SOVRA - COMUNALI

### 5.4.1 Recepimento delle previsioni sovra - comunali

Per quanto riguarda le previsioni contenute in strumenti di natura sovra - comunale, il presente Documento ne recepisce la programmazione ed individua pertanto l'intervento in previsione della nuova rotonda di ingresso al centro abitato, in fase di approvazione, che ha visto la compartecipazione della Provincia e dell'Amministrazione comunale.

### 5.4.2 Recepimento delle previsioni del P.T.C.P. della Provincia di Varese

#### *Compatibilità con gli obiettivi strategici*

Gli obiettivi delineati dal presente Documento di piano tengono conto della coerenza con le politiche di scala sovra - comunale, in particolare con i contenuti del P.T.C.P. della Provincia di Varese<sup>7</sup>.

Il P.T.C.P. definisce infatti strategie e indirizzi di riferimento per la pianificazione comunale, in relazione ai rilevanti effetti che le scelte insediative dei comuni producono rispetto ai temi della competitività dei territori; del sistema della mobilità e delle reti; del riconoscimento di polarità urbane e di insediamenti di

natura sovra - comunale; dell'agricoltura; del paesaggio; di ciò che concerne il rischio ambientale.

Nello specifico, il Piano provinciale stabilisce direttive per gli strumenti urbanistici comunali, sia di natura indicativa (in base alle quali si richiede la coerenza con le previsioni alla scala comunale), sia di natura prescrittiva, che sono cioè immediatamente vincolanti e possono avere efficacia conformativa sugli usi del suolo.

In riferimento agli obiettivi generali ed alle politiche del P.T.C.P., gli *indirizzi* sono privi di valore prescrittivo, costituiscono linee guida per i P.G.T. e sono parametro di riferimento nella valutazione di compatibilità al P.T.C.P..

Essi sono da perseguire in primo luogo attraverso la qualificazione, la valorizzazione e la messa in rete delle risorse locali,

In coerenza con i caratteri specifici del territorio di Varano Borghi, le strategie e le azioni di intervento contenute del presente Documento di piano recepiscono in particolare le seguenti indicazioni provinciali:

- la promozione della qualità urbana e del sistema territoriale, attraverso la valorizzazione delle risorse locali ed il recupero delle situazioni di criticità, in particolare relativamente alle aree in stato di degrado e/o dismesse presenti nei nuclei di valore storico;
- l'attenzione posta al recupero delle aree industriali dismesse (di elevato valore storico - testimoniale) verso nuove forme insediative delle industrie avanzate o verso funzioni di connessione urbana e ambientale;

---

<sup>7</sup> La Provincia di Varese ha approvato il proprio P.T.C.P. in data 11.04.2007 con Delibera del Consiglio Provinciale P.V. n° 27.

- la tutela e la conservazione dell'ambiente costruito e non, mediante l'esclusione di nuovo consumo di suolo e la salvaguardia delle aree agricole, anche non ricomprese negli ambiti di tutela sovra - ordinata (S.I.C. e Z.P.S.);
- la riqualificazione e il miglioramento del patrimonio paesaggistico e dell'ecosistema agricolo, mediante il riconoscimento del valore delle formazioni forestali e dei corridoi ecologici;
- la promozione del turismo e la valorizzazione del patrimonio di risorse naturali, storiche e paesaggistiche;
- l'incentivazione di modalità di spostamento alternative all'uso dell'autovettura privata, in particolare attraverso la previsione di nuovi interventi o di sistemazione di tracciati di mobilità lenta e sostenibile, al fine di assicurare l'accessibilità ciclo - pedonale a funzioni di interesse pubblico, stazioni ferroviarie, parchi pubblici e complessi sportivi;
- la previsione di interventi di ambientazione delle infrastrutture della viabilità.

In particolare, riguardo ai contenuti del P.T.C.P. in materia paesistica occorre evidenziare la ripresa nel presente Documento dei seguenti indirizzi:

- la tutela dal punto di vista paesistico: delle aree forestali, nel rispetto della rete ecologica e del mantenimento degli spazi aperti significativi (aree vicino agli abitati ed alle zone d'acqua, corridoi visuali e funzionali, ecc.); dell'esaltazione dell'identità dei luoghi; della conservazione delle diversità visuali;
- la tutela e la valorizzazione dal punto di vista turistico dei beni storici, culturali e dell'identità locale;

- in coerenza con quanto contenuto agli artt. 67, 68 e 69 delle NdA del P.T.C.P., la tutela ed alla manutenzione conservativa del territorio, allo scopo di valorizzarne le matrici storiche originarie e gli ambiti di elevata naturalità;
- il rispetto di un modello insediativo di tipo sostenibile, privilegiando il recupero ed il riuso di insediamenti esistenti alla localizzazione di nuovi insediamenti (art. 64);
- la definizione di premesse conoscitive delle azioni di pianificazione che tengano conto del contesto paesaggistico - ambientale (in termini sia di rilevanza che di criticità) (art. 65);

#### *Compatibilità con i contenuti prescrittivi*

Per quanto riguarda le **prescrizioni vincolanti** contenute nel P.T.C.P., il loro recepimento in territorio di Varano Borghi è riassumibile nei seguenti punti:

- *Ambiti agricoli*

Il presente Documento:

- riporta gli "ambiti agricoli" e le superfici boscate individuate a livello provinciale e nella cartografia del P.T.C.P.<sup>8</sup>, prevedendo per esse interventi di valorizzazione agro - forestale;
- recepisce le previsioni degli strumenti urbanistici dei Parchi e dei piani di gestione delle altre aree protette (SIC, ZPS, Riserva Naturale);

---

<sup>8</sup> Si veda la "Carta degli ambiti agricoli AGR I e" del P.T.C.P.. Si tratta, nello specifico, delle aree sul lago di Comabbio, in corrispondenza dell'ansa che forma la strada provinciale con il lago, tra Boffalora e Varano; di alcune aree a est della località Boffalora; di piccole porzioni di territorio a est di Varano verso la palude Brabbia.

- tiene in considerazione, oltre al valore produttivo delle aree, i caratteri paesaggistici che connotano il territorio e le relazioni con le aree urbane e forestali – naturali, garantendone la continuità intercomunale.
  
- *Elementi di valore paesaggistico e reti ecologiche*  
Il presente Documento:
  - recepisce l'individuazione delle aree di rilevanza ambientale ai sensi della L.r. n° 86/1983 e la configurazione della rete ecologica provinciale, indicando tre ambiti di promozione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica (il lago di Comabbio, la Palude Brabbia, l'ambito a sud dell'insediamento di Boffalora verso le colline di S. Giacomo) e la S.P. n° 53, nel tratto esterno al nucleo di Boffalora, come barriera infrastrutturale ad alta interferenza e pertanto da sottoporre ad interventi di mitigazione;
  - individua nuove aree di connessione e varchi di livello locale ai fini del completamento della rete ecologica provinciale;
  - individua la rete dei percorsi ciclabili principali esistenti e di progetto, a partire da quello che da Monte S. Giacomo, in comune di Vergiate, arriva fino al nucleo di Boffalora, nonché il nuovo tratto in corso di realizzazione in direzione nord-sud, ed il collegamento di questi con ingressi verso il tessuto edificato;
  - indica, tra gli elementi peculiari del tessuto edificato oggetto di recupero e valorizzazione, la Villa Borghi, l'edificio principale della Tessitura Borghi, il Campanile romanico della Chiesa di S. Andrea.

## **Criteri per gli interventi di trasformazione**

## INDICE

<b>Capo I. Criteri generali per l'ammissibilità e la valutazione degli interventi</b>	<b>3</b>
Art. 1. Principi generali	3
Art. 2. Criteri di ammissibilità delle proposte	3
<b>Capo II. Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento</b>	<b>4</b>
Art. 3. Criteri di ammissibilità	4
Art. 4. Soddiscimento delle dotazioni di opere di urbanizzazione e di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	4
Art. 5. Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	5
Art. 6. Forme di incentivazione e criteri preferenziali	5
Art. 7. Compatibilità con la disciplina di difesa del suolo	5
<b>Capo III Procedura di approvazione delle proposte di P.I.I.</b>	<b>6</b>
Art. 8. Proposta iniziale	6
Art. 9. Proposta definitiva	6
Art. 10. Valutazione di ammissibilità delle proposte	7
Art. 11. Convenzione di attuazione	7

## Capo I. Criteri generali per l'ammissibilità e la valutazione degli interventi

### Art. 1. Principi generali

1. I piani attuativi sottoposti all'Amministrazione comunale, inclusi i Programmi integrati di intervento (P.I.I.) disciplinati dall'art. 87 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., saranno valutati sulla base dei risultati attesi, giudicandone positivamente le ricadute di interesse generale; pertanto la motivazione alla base dell'approvazione dei progetti sarà riferita ad una valutazione degli obiettivi perseguibili con l'intervento proposto fatta ad opera dell'Amministrazione comunale, che si assume la responsabilità di fronte al Consiglio comunale ed ai cittadini.

### Art. 2. Criteri di ammissibilità delle proposte

1. L'ammissibilità delle proposte è subordinata ad una dimostrata e condivisibile integrazione urbana degli interventi, che devono inserirsi correttamente nel contesto, adeguando l'impatto visuale e migliorando la dotazione infrastrutturale.
2. Dal punto di vista *sostanziale* nelle proposte deve essere valutato il soddisfacimento degli obiettivi territoriali espressi nel Documento di Piano, la coerenza con gli obiettivi definiti negli altri atti del P.G.T., nonché la rispondenza ai requisiti qualitativi richiesti per gli interventi. In particolare:
  - riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica delle aree oggetto di intervento;
  - valorizzazione e salvaguardia delle risorse ecologico – ambientali e paesistiche presenti sul territorio, con particolare riferimento agli

- elementi che definiscono l'identità e la leggibilità del contesto locale e alla salvaguardia dei coni visuali di particolare pregio paesaggistico;
- ottimizzazione e miglioramento degli spazi e delle attrezzature per la città pubblica;
- miglioramento dell'accessibilità al territorio dal punto vista veicolare, ciclabile e pedonale, con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle opere infrastrutturali;
- insediamento di attività economiche che possono comportare un incremento delle opportunità di occupazione/lavoro, con attenzione al livello di accessibilità dalla rete stradale esistente e alla compatibilità con le funzioni intorno;
- promozione del territorio a livello sovralocale in termini di scelte insediative e funzionali nonché nella proposta di nuove reti ambientali e di fruizione;
- localizzazione delle funzioni residenziali e ricettive tenendo conto di criteri di accessibilità agli insediamenti e della presenza delle opere di urbanizzazione;
- riqualificazione di aree occupate da edifici incongrui (per ragioni di evidente obsolescenza, scarsa integrazione con il contesto, ecc.) e superfetazioni edilizie, con la previsione della demolizione degli stessi edifici e delle superfetazioni e la sistemazione delle aree liberate;
- previsione di soluzioni progettuali di qualità che prevedano in particolare:
  - rispetto delle caratteristiche tipologiche e costruttive del nucleo di antica formazione;
  - contenimento dei consumi energetici;
  - corretto inserimento ambientale degli impianti tecnologici;
  - cura nella sistemazione degli spazi esterni di pertinenza.

## Capo II. Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento

### Art. 3. Criteri di ammissibilità

1. Fermo restando quanto stabilito all'Art. 2 delle presenti norme ed all'art 87 della l.r. 12/05 e s.m.i., dal punto di vista *tecnico-procedurale* sono applicabili i seguenti criteri generali per la valutazione delle proposte di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.):
  - ad ogni incremento del carico urbanistico previsto deve corrispondere un analogo miglioramento nella dotazione di servizi e di infrastrutture urbane e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia in termini di maggiore dotazione, sia in termini di effettiva realizzazione;
  - l'intervento di riqualificazione urbanistica va interpretato in maniera più ampia e completa possibile, senza determinare "residui" in termini di aree non coinvolte o non progettate (in relazione agli ambiti da trasformare), oppure di opere, pubbliche e private, non coperte da finanziamento.
2. L'Amministrazione comunale, nella valutazione delle singole proposte ed al fine di raggiungere più efficacemente gli obiettivi programmatici del Documento di Piano, può inoltre *formulare osservazioni ed avanzare specifiche richieste* relative, a titolo esemplificativo, a:
  - gli aspetti formali, architettonici e funzionali che dovranno caratterizzare ogni singolo intervento;
  - indicazioni specifiche per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
  - monetizzazione in alternativa alla cessione delle aree per servizi pubblici dovute in relazione agli interventi proposti;

- adozione di provvedimenti di agevolazione in favore del settore del commercio al dettaglio e degli esercizi pubblici in relazione ai contenuti complessivi della proposta;
- riorganizzazione e ridefinizione del sistema viario e della sosta affinché l'area di intervento risulti dotata delle infrastrutture in grado di soddisfare l'incremento del traffico veicolare prevedibile;
- inserimento nella proposta di altre aree appartenenti alla stessa proprietà e/o di aree appartenenti a proprietà di soggetti diversi, al fine di conseguire una riqualificazione a livello urbanistico il più possibile estesa e coerente.

### Art. 4. Soddiscamento delle dotazioni di opere di urbanizzazione e di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Nei P.I.I. la dotazione di aree per servizi di interesse pubblico o generale deve soddisfare almeno la dotazione minima prevista per le diverse funzioni da insediare secondo quanto stabilito dall'Art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità di ricorrere alla monetizzazione ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i..
2. Qualora l'area oggetto di proposta di P.I.I. sia sprovvista (anche parzialmente) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, la loro realizzazione deve precedere o essere contestuale agli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2, con oneri a totale carico dell'operatore.

### **Art. 5. Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

1. La dotazione di servizi di interesse pubblico o generale deve essere di norma individuata all'interno del perimetro del P.I.I.
2. È ammessa la cessione di aree e/o la realizzazione gratuita di servizi su aree esterne al perimetro del P.I.I. nei casi seguenti:
  - qualora, in riferimento alle dimensioni dell'area d'intervento, si dimostri l'impossibilità, anche parziale, di reperire aree idonee a supportare le funzioni previste per dimensione, posizione o giacitura;
  - qualora la dotazione di aree per servizi superi il fabbisogno generato dall'intervento, calcolato sulla base delle quantità minime definite all'Art. 9 del Piano dei Servizi.
3. Le aree di cessione per servizi esterne al perimetro del P.I.I. devono fare parte del sistema degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico previsto dal Piano dei Servizi o essere aree di interesse per l'Amministrazione comunale, effettivamente accessibili e fruibili, che non abbiano collocazioni residuali e la cui realizzazione non gravi sull'intorno. L'interesse dell'Amministrazione comunale deve essere riconosciuto in sede di valutazione di ammissibilità della proposta, in funzione sia della localizzazione e/o delle caratteristiche dell'intervento sia dei fabbisogni espressi dal Piano dei Servizi.

### **Art. 6. Forme di incentivazione e criteri preferenziali**

1. Qualora nella proposta siano previsti, oltre ai requisiti di cui all'Art. 2 che determinano la qualità dell'intervento, almeno alcune delle seguenti condizioni:
  - dotazione aggiuntiva di servizi pubblici o di uso pubblico rispetto alla dotazione minima dovuta;

- corresponsione di oneri di urbanizzazione aggiuntivi rispetto a quelli dovuti correlati ad opere non direttamente connesse all'intervento;
- esecuzione di opere di urbanizzazione, che non siano a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- esecuzione di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico e uso di fonti energetiche rinnovabili, in misura superiore a quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e dalle NTA del P.G.T.;

l'Amministrazione comunale può consentire un incremento edificatorio in misura non superiore al 10% del Volume massimo consentito dal P.G.T. con applicazione dell'It o dell'If massimo dell'ambito.

2. L'incremento edificatorio è commisurato all'entità, al valore economico e all'interesse delle opere e delle cessioni aggiuntive ed è subordinato alla dimostrata compatibilità urbanistica dell'intervento.

### **Art. 7. Compatibilità con la disciplina di difesa del suolo**

1. Le proposte di P.I.I. devono dimostrare la compatibilità degli interventi in oggetto con gli elaborati della "*Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio*", che costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

### Capo III Procedura di approvazione delle proposte di P.I.I.

#### Art. 8. Proposta iniziale

1. Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del P.I.I. potrà essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati da una proposta iniziale, volta a verificare la conformità del programma alle linee di indirizzo ed ai criteri e obiettivi della Amministrazione comunale.
2. La presentazione della proposta iniziale non comporterà alcun pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.
3. Detta proposta iniziale, in coerenza con quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale 9 Luglio 1999 n. 6/44161, punto 8, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:
  - schema di massima del progetto planivolumetrico in scala 1:1000 definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazioni e di funzioni, individuando le urbanizzazioni primarie esistenti e quelle funzionali all'intervento;
  - relazione tecnica;
  - relazione economica;
  - schema di convenzione.
4. L'istruttoria sulla proposta iniziale dovrà concludersi entro 30 giorni dalla sua presentazione. I predetti termini potranno essere interrotti per una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione, per eventuali integrazioni documentali.

#### Art. 9. Proposta definitiva

1. Indipendentemente dalla presentazione della proposta iniziale i soggetti interessati potranno presentare all'Amministrazione Comunale una proposta definitiva del P.I.I.
2. La documentazione minima a corredo del P.I.I. è quella stabilita dalla Giunta regionale con la deliberazione del 9 luglio 1999, n. VI/44161, ai sensi dell'art. 91, comma 2 della legge regionale n. 12 del 2005.
3. Inoltre, qualsiasi proposta di P.I.I. deve essere corredata da idonei documenti comprovanti il miglioramento della qualità urbana e ambientale derivante dalla realizzazione dell'intervento, con specifico riferimento a:
  - possibili impatti delle nuove funzioni sul contesto urbano e ambientale in cui si inserisce l'intervento, nonché sulla dotazione infrastrutturale, con particolare riferimento alla rete della mobilità laddove interferisca con le strade di livello sovracomunale. Tali impatti devono essere verificati in via preliminare dal proponente, mettendo l'Amministrazione comunale in condizione di valutarli in base agli obiettivi elencati nel Documento di Piano;
  - adeguate garanzie in ordine alla fattibilità temporale ed economico-finanziaria degli interventi;
  - compartecipazione pubblica ai vantaggi indotti dalla proposta di P.I.I. rispetto a quanto previsto dal PGT, da valutare tramite bilancio economico/ patrimoniale.
4. L'istruttoria dovrà essere fatta entro 30 giorni dalla presentazione della proposta, comprensivo di una sua richiesta di integrazioni.
5. La proposta dovrà essere sottoposta all'organo deliberante entro 30 giorni dalla data della conclusione dell'istruttoria.

### **Art. 10. Valutazione di ammissibilità delle proposte**

1. La valutazione di ammissibilità delle proposte avviene sulla base:
  - della conformità ai contenuti dell'art. 87 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
  - della rispondenza ai criteri di cui al Capo I del presente documento.
2. L'Amministrazione comunale detta ulteriori indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici con atti della Giunta comunale.

### **Art. 11. Convenzione di attuazione**

1. La convenzione, da sottoscrivere tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale successivamente all'approvazione definitiva del programma integrato, disciplina i diritti e gli obblighi degli operatori pubblici e privati per l'attuazione del programma integrato ed è regolata dagli artt. 46 e 93 della Lr 12/05 e s.m.i.
2. Oltre a quanto stabilito dalla legislazione regionale, la convenzione contiene:
  - i termini di inizio dei lavori, previsti a pena di decadenza del programma, e quelli per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contemplati nel programma integrato;
  - le garanzie finanziarie, da fornirsi con fidejussioni bancarie o assicurative, di valore non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al programma integrato;
  - gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativo;
  - le modalità di esecuzione e i tempi delle eventuali bonifiche, nel caso di programmi integrati d'intervento interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse;

- le modalità di esecuzione e i tempi delle eventuali opere di compensazione ambientale necessarie.
3. Tutte le proposte di P.I.I. devono garantire tempi certi e celerità di attuazione. A tal fine:
    - gli atti abilitativi (permesso di costruire o DIA) per tutte le opere previste devono essere richiesti entro tre anni dalla stipula della convenzione, salvo che si tratti di interventi di particolare complessità, per i quali la scadenza può essere prolungata di ulteriori due anni;
    - la richiesta degli atti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione deve precedere quelle per gli interventi edificatori; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle attrezzature per servizi essenziali dovrà essere contestuale alla realizzazione dell'intervento ed ultimata entro la fine dei relativi lavori, come previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2;
    - gli interventi devono essere attuati entro sette anni, decorrenti dalla data in cui è avvenuta la stipula della convenzione.