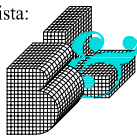


Coordinamento tecnico:

SER·T·IN SRL
SERVIZI TECNICI INTEGRATI

Viale Matteotti 18c-22012-Cernobbio(Co) - P.IVA 01665160139
Tel 031/3347025 - Fax 031/3347027 - E-mail: infob@sertin.com

Progettista:



STUDIO B&L
ENRICO BERNASCONI
ARCHITETTO

Viale Matteotti n. 18c
22012 - Cernobbio (CO)
Telefono: 031-3347025
Telefax: 031-3347027

Collaboratori:

Arch. Alessandra Bernasconi
Arch. Giovanna Simondi

Committente:

Olivè S.r.l. Società Immobiliare

Via Manzoni, 17 - Olgiate Comasco - P.IVA 02807950130

Sig. Simone Bruga

CISALPINA R.E. S.r.l.

Via Larga, 6 - 20100 - Milano - P. IVA 05818640962

Sig. Mauro Bertolotti

COMUNE DI
CLIVIO
PROVINCIA DI VARESE

**Programma Integrato
di Intervento "Olivè"**
Proposta iniziale

Oggetto:

PROGETTO

Titolo:

**Variante urbanistica e
proposta iniziale
Primi indirizzi**

TAVOLA N°

V

Scala:

DIRECTORY 166-CLIVIO	DIRECTORY DI LAVORO 166H-PII-R00/166H-R00-DOCUMENTI	REVISIONE 00	FILE \ LAYOUT 166H-R00----COP.dwg	DATA Novembre-2009
-------------------------	--	-----------------	--------------------------------------	-----------------------

INDICE

1. OBIETTIVI DELLA VARIANTE URBANISTICA PROPEDEUTICA ALL'ATTUAZIONE DEL P.I.I.	2
1.1 Motivazioni della variante	2
1.2 Dimensionamento di massima degli interventi	3
2. PROPOSTA INIZIALE DI P.I.I.	4
2.1 Elementi che caratterizzano il PII	4
2.2 La verifica di ammissibilità del PII in variante al vigente piano regolatore generale	4
2.3 La fattibilità micro urbanistica nelle rappresentazioni grafiche	5

1. OBIETTIVI DELLA VARIANTE URBANISTICA PROPEDEUTICA ALL'ATTUAZIONE DEL P.I.I.

1.1 Motivazioni della variante

Le modifiche che il Programma Integrato di Intervento intende proporre nei riguardi del vigente Piano Regolatore riguardano un ambito posto ai margini sud ovest del consolidato urbano (area urbanizzata) del Comune di Clivio. Le aree interessate dalla variante si affacciano sul confine di Stato verso la Confederazione Elvetica a ridosso del Comune Svizzero di Stabio, località San Pietro.

Nell'ambito in questione, nell'attuale quadro pianificatorio comunale, insiste un comparto produttivo, già in parte edificato, ma potenzialmente predisposto per accogliere altri edifici artigianali o industriali. Le restanti aree sono in parte destinate alla realizzazione di una nuova strada periferica, di gronda, prevista nella variante urbanistica approvata nel 2007 per alleggerire il centro paese dal traffico di transito, ma per la maggiore estensione destinate a verde agricolo di valenza ambientale.

Obiettivo primario della variante è di trasformare il contesto produttivo, in parte già compromesso dalla presenza di un vecchio capannone dismesso e per il resto disponibile per poter essere completato con ulteriori edifici artigianali, in un quartiere abitativo a minor impatto paesistico e più consono a convivere in un prossimo futuro con funzioni turistiche il cui insediamento l'Amministrazione intenderebbe favorire nella zona. Essa ha infatti intenzione di collegare il primo obiettivo, di maggior interesse per il soggetto proponente il P.I.I., con un secondo ancora più strategico in quanto di grande rilevanza pubblica.

Si intenderebbe creare le condizioni affinché la zona più a sud del complesso residenziale diventi un parco agricolo in cui sono già presenti due importanti attrattive: tre laghetti che attraggono una numerosa schiera di fauna avicola, e non solo, ed un roccolo situato su un'emergenza che costituisce un ottimo punto di visuale aperta (belvedere) in una zona ricca di elementi naturalistici ed ambientali. L'intento non è fine a se stesso, ma mira piuttosto alla costruzione di un sistema città/campagna in stretta sinergia, con al centro il futuro costituendo museo naturalistico allocato nel centro del paese.

Le connessioni viabilistica e pedonale tra la realtà urbana e il parco agricolo troveranno nell'operatore privato che realizzerà il villaggio il concreto realizzatore.

Gli interventi previsti, che la variante urbanistica deve garantire e che il programma integrato dovrà realizzare, sono il primo tassello di un'ulteriore trasformazione. Essa dovrà interessare l'immobile sito in

prossimità dei laghetti, attualmente ubicato, anche se abitato, in zona agricola ambientale. Si adatta, per ubicazione, spazi pertinenziali di cui dispone e qualità dei luoghi, a costituire il nucleo centrale di un futuro complesso turistico ricettivo (alberghiero e di ristorazione) di media dimensione (30/40 camere), indispensabile supporto alla presenza di un museo naturalistico di rilevanza sovracomunale.

1.2 Dimensionamento di massima degli interventi

Edificabilità

a. Superficie territoriale (b+d+e+f)	mq. 41.340
b. Superficie fondiaria residenziale	mq. 11.793
c. Volume edificabile	mc. 10.750

Infrastrutture e servizi

d. Mobilità veicolare e pedonale	mq. 2.802
e. Parcheggi pubblici e verde di quartiere	mq. 3.765
f. Verde pubblico/parco agrario di interesse sovracomunale	mq. 22.980

2. PROPOSTA INIZIALE DI P.I.I.

2.1 Elementi che caratterizzano il PII

Ai sensi del secondo comma dell'articolo 87 della L.R. 12/2005 il Programma Integrato di Intervento Olivè è caratterizzato dai seguenti due elementi:

- a. punto a): previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b. punto b): rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

2.2 La verifica di ammissibilità del PII in variante al vigente piano regolatore generale

Ai sensi di quanto disposto dal comma 7 dell'articolo 25 della L.R. 12/2005, si provvede a relazionare circa la possibilità di dare corso al PII in questione con argomentazioni tratte dalla D.G.R. 9413 di 06/05/09 recante "criteri e modalità per l'approvazione, in assenza di Piano di Governo del Territorio, di Programmi Integrati di Intervento in variante non aventi rilevanza regionale".

Le argomentazioni a seguire contengono i concetti che stanno alla base della redazione della "Dichiarazione di congruenza" con i criteri e modalità di cui al già citato comma 7 dell'art. 25 della L.R. 12/2005.

L'ambito territoriale riguarda un'area dismessa la cui presenza, accomunata alla possibilità di realizzarvi ulteriori in sedimenti produttivi, comporterebbe la compatibilità urbanistica di contesto e di tutela dell'ambiente. Il suo recupero è invece finalizzato ad innescare un processo virtuoso che riguarda anche aspetti di sviluppo socio-economico di rilevanza comunale.

In questo contesto risulta determinante, per la facoltà di approvare il Programma Integrato in variante al vigente Piano Regolatore Generale, il fatto che è intenzione dei Soggetti Attuatori proporre infrastrutture aventi carattere strategico ed essenziali per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambito in questione.

L'offerta della realizzazione di un primo lotto della nuova viabilità di gronda, prevista dal piano regolatore per bypassare il centro e di un parco agrario, di notevole qualità ambientale e naturalistica, aperto al pubblico, conferisce al PII una rilevanza territoriale in grado di incidere sull'organizzazione funzionale di un più ampio ambito urbanistico riferibile all'intero territorio comunale, se non addirittura sovralocale.

Va sottolineata, nel senso sopra espresso, l'intenzione di costituire un parco naturale esterno ma strettamente connesso al comparto d'intervento, che riqualificherà l'ambito di frangia (ex area produttiva) contribuendo al ridisegno del confine tra urbanizzato verde agricolo.

È evidente, in conclusione, che le infrastrutture previste (nuova viabilità e parco agrario) rappresentano elementi di concreto miglioramento dell'intero sistema dei servizi urbani e del sistema principale della mobilità e dell'accessibilità; soprattutto poiché esse vengono programmate in ragione delle necessità di una loro stretta connessione con l'istituendo museo naturalistico di interesse sovracomunale (Italia/Svizzera).

2.3 La fattibilità micro urbanistica nelle rappresentazioni grafiche

Assumendo il dimensionamento della variante quale metro di misura della fattibilità alla scala della pianificazione attuativa, è stata elaborata la proposta iniziale per consentire, già in fase di orientamento iniziale di comprendere le linee di indirizzo caratterizzanti il Programma Integrato di Intervento.

A corredo della presente relazione sono allegati gli elaborati grafici che illustrano urbanisticamente, ambientalmente e morfologicamente il sistema integrato degli interventi.

Essi rappresentano nell'ordine:

- Tav. 01^{SF} Inquadramento territoriale ed urbanistico
- Tav. 02^{SF} Caratteristiche morfologiche, viabilità e presenze ambientali
- Tav. 03^{SF} Assetti della proprietà, di rilievo e catastale
- Tav. 04^{PR} Variante di piano e della rete ecologica provinciale
- Tav. 05^{PR} Piano di indirizzo – Planimetria generale e sezioni ambientali
- Tav. 06^{PR} Planimetrie generali livelli 1,2,3 e autorimesse