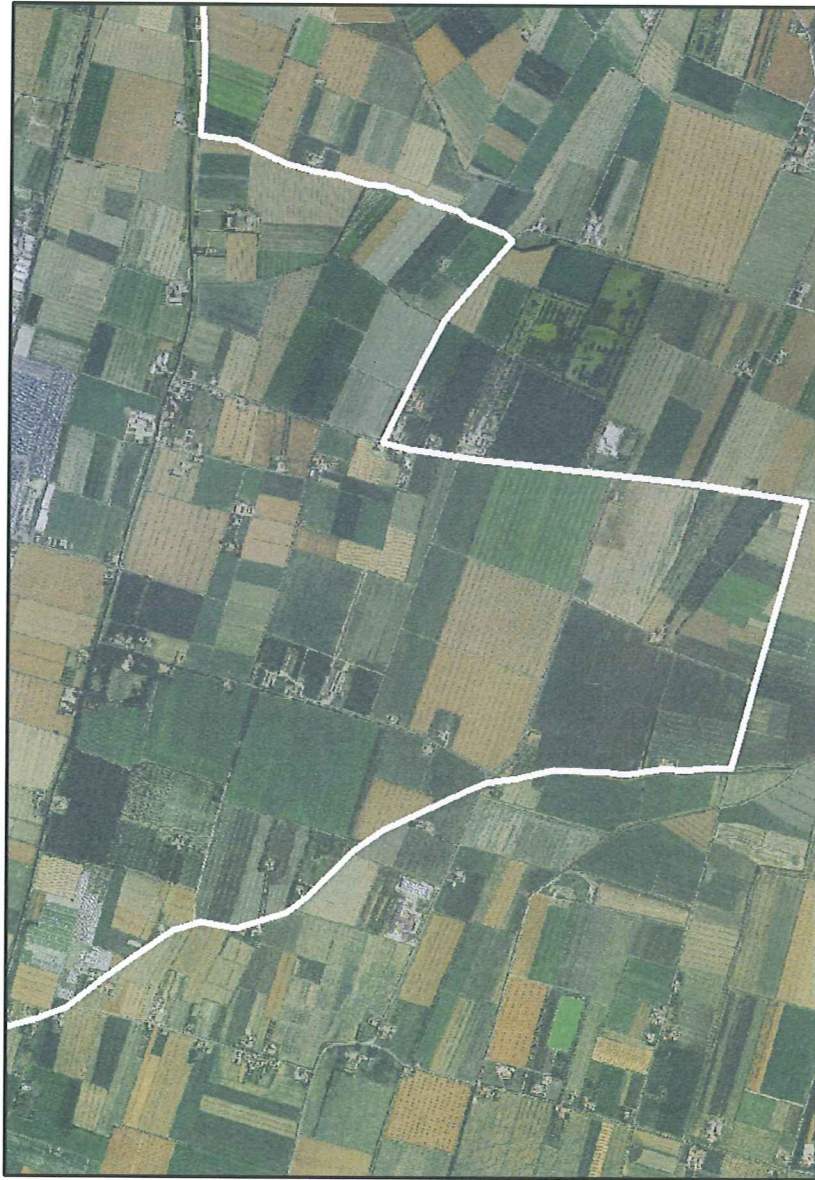




**Comune di Torriale**



**LINEE GUIDA PER IL COORDINAMENTO DELLE POLITICHE  
URBANISTICO - EDILIZIE DEL TERRITORIO DELLA  
FRAZIONE DI GAINAGO**

*Approvato con atto di Consiglio Comunale n° 37 del 29/09/2008*



## **LINEE GUIDA PER GAINAGO**

### **SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ DELLA PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE, INTEGRAZIONE E VALORIZZAZIONE DI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **INTRODUZIONE.**

L'approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale - avvenuta nel 2007 - ha avviato una nuova fase di rilancio e sviluppo delle politiche edilizie per l'intero territorio comunale di Torriile.

La legge Regionale E.R. n° 20/2000, e successive modificazioni, prevede per la pianificazione comunale la seguente articolazione:

1. PSC, Piano Strutturale Comunale;
2. RUE, Regolamento Urbanistico Edilizio;
3. POC, Piano Operativo Comunale;
4. ZAC, Zonizzazione Acustica Comunale.

Durante la progettazione del complesso piano urbanistico, è inoltre stata rilevata l'opportunità di creare un documento che potesse accompagnare proprietari, progettisti, soggetti attuatori, imprese di costruzioni, nella comprensione di aspetti tecnici e normativi di relazione tra i vari strumenti sopra enunciati: ecco quindi le presenti "linee guida".

In questo primo esame di valutazione del vantaggio prodotto da questo strumento di aiuto alla progettazione, costruzione, promozione e valorizzazione degli interventi edilizi e urbanistici è stato scelto il territorio di Gainago, precisamente individuato all'art. 7 comma 8 - Normativa di Applicazione - PSC, e all'art. 4 comma 5 - Norme di Attuazione - POC.

*("L'Amministrazione Comunale predisporrà, prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dalla variante, per il territorio della frazione di Gainago esteso ad almeno quello compreso tra il canale Naviglio ed il confine est del Comune, delle "linee guida per il coordinamento delle politiche urbanistico - edilizie" che definiranno le caratteristiche tipologico - architettoniche dei nuovi interventi, gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, la valorizzazione delle preesistenze e gli interventi infrastrutturali e di dotazione ecologico - ambientale necessari, prevedendone la realizzazione contestuale agli interventi di trasformazione pianificati dal PSC.*



*Il POC dovrà inoltre prescrivere il recepimento da parte dei PUA previsti nel suddetto territorio dei contenuti di tali "linee guida" predisposte dall'Amministrazione Comunale."*)

E' infatti lasciata facoltà all'Amministrazione Comunale di promuovere l'approvazione, alla luce di quanto sopra detto, di tale strumento anche per altri centri abitati frazionali o parti del territorio di Torrile, ritenuti meritevoli di tale iniziativa. (comma 11 e comma 12 dell'art. 42 – Norme di Attuazione – RUE).

#### **PREMESSE.**

**Visto** quanto contemplato dai disposti normativi di cui al vigente PSC-POC-RUE del Comune di Torrile, approvato con delibere di Consiglio Comunale in data 19/07/2007 atti numeri 20, 21, 22.

**Appurata** la necessità di redigere le seguenti linee guida al fine di coordinare, ottimizzare e valorizzare, all'interno dell'abitato di Gainago, i seguenti interventi urbanistici ed edilizi:

- a) Piano Urbanistico Attuativo;
- b) Interventi edilizi unitari;
- c) recupero del patrimonio immobiliare ex agricolo;
- d) restauro, ristrutturazione, ampliamento e riqualificazione, tutte azioni significative da attuarsi su fabbricati ed in generale immobili giudicati di rilevante interesse.

**Considerato** di assolvere alle necessità normative e regolamentari sopra esposte, mediante l'utilizzo del presente documento;

**Valutata** inoltre la possibilità che il medesimo strumento possa subire integrazioni e modificazioni in relazione alle necessità e condizioni specifiche in cui dovrà operare, o in relazione ad una rinnovata politica urbanistica approvata dall'ente locale di governo;

**tutto quanto sopra detto,**

*si presentano, nelle pagine seguenti, le linee guida per Gainago, anche denominato "Piano Guida per Gainago".*



**LINEE GUIDA**  
**per il coordinamento delle politiche urbanistico – edilizie**  
**del territorio della frazione di Gainago**

**1. OBIETTIVO PRIMARIO DEL SUPPORTO DOCUMENTALE**

Fornire le principali linee di indirizzo inerenti le tematiche, definite al successivo punto 2, per la progettazione, l'integrazione, la realizzazione, quindi la modificazione e il miglioramento qualitativo del tessuto urbano dell'abitato di Gainago e delle aree immediatamente attigue, individuate come spazi utili all'integrazione tra l'intervento posto in essere ed il generale contesto ambientale urbano, sub-urbano ed agricolo.

**2. TEMATICHE DI PRIMARIO INTERESSE**

**2.a – viabilità**

**2.b – ambiente**

**2.c – impianti tecnologici**

**2.d – tecnologie e materiali da costruzione**

**2.a - VIABILITA'.**

**Viabilità locale**

Sistema della mobilità pedonale, ciclabile e veicolare all'interno delle aree di interesse. Si ritiene che ogni nuovo insediamento debba relazionarsi con il contesto storico e il tessuto urbano consolidato al fine di:

- a. potenziare e incentivare la mobilità frazionale;
- b. valorizzare le principali caratteristiche e attrattive storiche dell'abitato.

Testimonianze del contesto storico e ambientale con cui occorre valutare le relazioni:

- la Pieve Romanica e il cimitero;
- le dimore padronali e le case coloniche;
- le strade a maglia regolare di impostazione romana;
- i canali di irrigui e di scolo.

Priorità maggiore sarà assegnata al potenziamento dei sistemi stradali esistenti anche con creazione di piste ciclabili e pedonali, in funzione:

- dell'adeguamento normativo e dimensionale;
- dei nuovi volumi di traffico e di utenza residente prodotta dai nuovi insediamenti e dalla valorizzazione di quelli esistenti.



Attenzione particolare sarà assegnata ai miglioramenti delle intersezioni a raso, al convogliamento del traffico verso l'abitato di San Polo e verso la Strada Provinciale 72 Parma – Mezzani, percorrendo la Strada Argine Naviglio e via 1° Maggio (*tratto compreso tra il Canale Naviglio Navigabile e la linea ferroviaria Parma – Brescia*).

**Principali intersezioni:**

- a) via Viazza – via Argine Naviglio;
- b) via Repubblica – via Argine Naviglio;
- c) via 1° Maggio – via Argine Naviglio;
- d) via Gramsci – via Argine Naviglio;
- e) via Malcantone – via Argine Naviglio;
- f) via Repubblica – via Gombia;
- g) via Repubblica – SP 72 Parma – Mezzani;
- h) Via Gombia – via Gramsci;
- i) via Gombia – via Malcantone;
- j) via Malcantone – SP 72 Parma – Mezzani.

Il recupero dimensionale, funzionale, nonché le principali azioni di riqualificazione stradale, interesseranno le seguenti strade:

via Malcantone, via Gramsci, via Gombia, strada Repubblica, strada Argine Naviglio.

**Strada Argine Naviglio:**

- a) messa in sicurezza dei tratti all'interno dell'abitato con costruzione di banchine carrabili, marciapiedi, sistemi di scolo delle acque meteoriche stradali anche relazionati alla presenza di canali di scolo di bonifica;
- b) messa in sicurezza dei tratti costeggianti il Canale Naviglio Navigabile con realizzazione di impianti di illuminazione puntuali e di barriere di sicurezza;
- c) miglioramento funzionale e adeguamento dimensionale delle intersezioni con Strada Viazza (di concerto con il Comune di Parma in quanto strada intercomunale), Strada Repubblica, Via Gramsci, via Malcantone;
- d) miglioramento della struttura del corpo arginale, ove necessario, attraverso l'interessamento degli enti esterni di riferimento quali AIPO e Consorzio della Bonifica Parmense;
- e) salvaguardia ed eventuale rifacimento della condotta di acquedotto di Grande Adduzione attualmente esistente al margine del piene est del corpo arginale del Canale Naviglio.



Strada Viazza e via Gombia (tratto sud):

percorso oggetto di forte riqualificazione in funzione di una possibile trasformazione della viabilità che preveda la circolazione a senso unico al fine sgravare una parte dell'utenza di Strada Argine Naviglio, nel tratto compreso tra via Repubblica e via Viazza.

Strada Repubblica: strada oggetto di riqualificazione differenziata.

Il primo tratto, compreso tra la Strada Argine Naviglio e via Gombia, dovrà prevedere:

- un potenziamento della sezione stradale, con tombinamento dei fossi laterali;
- la creazione di un marciapiede/pista ciclabile a servizio della locale chiesa e cimitero;
- il recupero o la nuova realizzazione di recinzioni a demarcazione delle proprietà private di valore storico esistenti, secondo gradi di definizione proponibili dalle medesime proprietà;
- la creazione di illuminazione pubblica di arredo, in stile rispettoso degli insediamenti storici tutelati e delle caratteristiche ambientali preesistenti.

Il secondo tratto, compreso tra via Gombia e la Strada Provinciale per Mezzani, dovrà prevedere un potenziamento della sezione stradale con i seguenti interventi:

- recupero e valorizzazione dei due canali di scolo irriguo laterali;
- creazione di piazzole di scambio con relativo tombinamento dei tratti di canali interessati;
- irrigidimento e armamento di tratti spondali e banchine stradali più soggetti a cedimenti naturali come rintracciabile in loco.

Strada Gombia (tratto nord, compreso tra Strada Repubblica e via Malcantone):

tale strada è da intendersi quale possibile complanare a Strada Argine Naviglio e quindi possibile futura arteria di riferimento per la derivazione di traffico transigente e non residente.

In questo caso è auspicabile una generale rivisitazione della sezione stradale mediante:

- raddoppio della dimensione attuale, con acquisizione dei terreni necessari;
- rifacimento e nuovo attrezzamento del fondo stradale per migliorare la portata del cassonetto carrabile;
- conseguente traslazione di canali di scolo, da lasciare comunque a cielo aperto a servizio delle funzioni agricole.



In prossimità delle tre intersezioni con Strada Repubblica, via Gramsci e via Malcantone dovranno prevedersi opere idrauliche di tombinamento permettendo un generale potenziamento delle intersezioni stradali medesime, come poc'anzi citato, con raggi di curvatura maggiorati, barriere di protezione stradali e sistemi di illuminazione puntuali anche alimentati da pannelli ad energia fotovoltaica.

Al termine nord di via Gombia, all'intersezione con via Malcantone, si ritiene utile individuare un'area pubblica, di tipo comunale, per allocare un impianto meccanico - idraulico utile al sollevamento dei reflui neri prodotti nelle aree urbane ad ovest e coincidenti con il tessuto urbano consolidato e con le iniziative di PUA di espansione di tipo residenziale previste dalla variante urbanistica di luglio 2007.

#### Via Gramsci:

prevedere il generale rifacimento stradale:

- aumento della sezione utile trasversale attraverso un parziale tombinamento e acquisizione di terreni agricoli circostanti;
- attrezzamento di collettori fognari per acque bianche e acque nere;
- cavidotti e in genere polifore tecnologiche per acquedotto, gasdotto, rete elettrica e telefonica e distribuzione dati, rete illuminazione pubblica;
- rete di teleriscaldamento se disponibile sul territorio un impianto di alimentazione specifico, situato ad una distanza tecnicamente attuabile.

Per tale arteria è prevedibile il generale attrezzamento di due corsie stradali e una pista ciclabile sul lato sud. Nelle aree più ad est, oltre la cinta urbana e delle espansioni residenziali è preferibile lasciare i canali di scolo a cielo aperto per facilitare l'uso irriguo di tipo agricolo.

#### Via Malcantone:

come per Strada Repubblica è possibile ipotizzare due tipi di intervento suddividendo la strada in due tratti.

Il primo tratto, compreso tra Strada Argine Naviglio e via Gombia, dovrà prevedere:

- un aumento della sezione trasversale utile stradale, anche attraverso il tombinamento dei canali laterali e la creazione di una pista ciclabile sul lato sud;
- la dotazione di collettori fognari acque bianche e nere;
- la creazione di un "tunnel tecnologico" per la consegna di servizi primari ai vari insediamenti, anche produttivi previsti ad est dell'abitato e della strada provinciale Parma - Mezzani, accorpendo quindi gasdotto acquedotto alimentazione elettrica e reti fognarie, in conformità ai disposti vigenti in materia.

Questo tratto dovrà essere dotato di illuminazione pubblica.



Il secondo tratto, compreso tra via Gombia e la Strada Provinciale 72 Parma - Mezzani, dovrà prevedere:

- un potenziamento della sezione stradale con recupero e valorizzazione dei due canali laterali;
- la creazione di piazzole di scambio con relativo tombinamento dei tratti di canali interessati;
- irrigidimento e armamento di tratti spondali e banchine stradali più soggetti a cedimenti naturali come rintracciabile in loco.

Per l'intersezione con la strada provinciale è auspicabile la definizione di un accordo tra varie Amministrazioni ed Enti Pubblici per la creazione di una intersezione a raso a rotatoria, avente adeguate dimensioni, soprattutto funzionali al traffico in ingresso al locale impianto di compostaggio, situato sul fronte di via Malcantone, in territorio del Comune di Mezzani.

L'intersezione con Strada Argine Naviglio dovrà invece essere potenziata per garantire:

- la creazione di due corsie, una per ogni senso di marcia;
- dotazione di barriere stradali sul corpo arginale;
- impianto di illuminazione pubblica.

Tale complesso intervento prefigura sicuramente un rifacimento del corpo arginale da attuarsi di concerto con gli Enti Pubblici titolati.

### **Viabilità primaria**

Connessione della viabilità locale con la macro viabilità sovra-comunale, provinciale e regionale, nonché con i presenti sistemi ferroviari e fluviali.

Criterio guida per l'analisi e l'approccio di questo tema è:

- la salvaguardia della frazione rispetto al traffico transitante, di altra origine e destinazione, al fine di garantire la vivibilità, la sicurezza e la tranquillità dell'abitato;
- la definizione di vincoli stradali atti a tutelare la percorribilità ciclo-pedonale del tratto urbano dell'abitato.

Particolare attenzione dovrà pertanto essere rivolta alla disincentivazione di ogni forma e sistema viabilistico che si possa trasformare o possa prefigurarsi come la via di accesso secondaria o facilitata all'abitato di San Polo e Colorno, e ai loro sistemi e servizi primari esistenti in queste aree produttive.





In ugual modo dovrà essere prevista e inibita ogni possibile iterazione tra l'abitato di San Polo e la strada Provinciale 72 Parma - Mezzani per mezzo dei territori dell'abitato di Gainago.

Importanti relazioni andranno invece progettate e messe in atto per garantire il collegamento della viabilità dell'abitato con la costruenda arteria regionale denominata "Cispadana": in questo caso l'utenza in uscita dall'abitato di Gainago potrà usufruire di detta arteria principale per poter giungere sulle principali vie di accesso a San Polo, Colorno e Casale di Mezzani, quali appunto la SP 343R Asolana e relativa tangenziale e la SP 72 Parma – Mezzani.

Il progetto della "Cispadana", in presentazione durante la redazione di questo documento, prevede appunto di interagire con via Argine Naviglio, a mezzo di rotatoria a raso, a nord dell'abitato di Gainago.

## **2.b - AMBIENTE.**

### *Sistemi di fognatura e depurazione:*

in relazione al collettamento e depurazione delle acque nere, ogni intervento di PUA dovrà partecipare alla realizzazione dei relativi sistemi fognari.

Per i collettori fognari a servizio delle aree urbane residenziali, la partecipazione avverrà:

- in relazione alla dimensione degli Abitanti Equivalenti insediati o insediabili secondo i disposti normativi urbanistici.

Per il sistema depurativo di Gainago, la partecipazione avverrà:

- in relazione alla dimensione degli Abitanti Equivalenti insediati o insediabili secondo i disposti normativi urbanistici, sia per le aree residenziali sia per le aree delle attività produttive realmente avviate.

Priorità maggiore sarà assegnata alla creazione dei sistemi fognari che possano interagire e produrre funzionalità anche per il sistema urbano consolidato che sarà pertanto vincolato all'adeguamento dei sistemi di scarico e smaltimento dei reflui in tempi definiti dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con l'ente gestore del servizio.

In generale dovranno prevedersi dorsali di collettamento fognario in via Malcantone, via Gramsci, Strada Repubblica e via Gombia (*tratto nord dall'intersezione con via Gramsci a via Malcantone*), tutte confluenti all'intersezione tra via Malcantone e via Gombia in cui sarà realizzato un impianto di sollevamento e di spinta dei reflui in direzione est.



La depurazione dell'areale di Gainago dovrà essere garantita come segue:

- A. in via temporanea mediante conferimento a impianto da realizzarsi a cura di soggetto privato, attuatore dell'iniziativa di PUA produttivo, presso la località del Malcantone; in questo caso sono da prevedersi partecipazioni economiche all'iniziativa del privato, come sopra citato, in relazione al parametro degli Abitanti Equivalenti conferiti; in questo caso sono pertanto da prevedersi contribuzioni da parte dell'Amministrazione Comunale per mezzo del Gestore del Servizio Idrico Integrato per la parte dell'abitato consolidato, oltre a quote di contribuzione a carico dei privati attuatori di iniziative di PUA;
- B. in via definitiva mediante conferimento a impianto sovracomunale da realizzarsi presso la località del Malcantone in linea con i disposti normativi del P.P.T.A. approvato dall'Amministrazione Provinciale.

La gestione, lo sviluppo, il rifacimento e il miglioramento dei collettori e dei cavi per acque bianche, aventi importanti ruoli scolanti e di tipo irriguo – agricolo, dovrà contestualizzarsi e integrarsi con i sistemi di scolo locali esistenti.

Per il loro eventuale potenziamento dovrà prevedersi un percorso amministrativo e tecnico progettuale a stretto coinvolgimento dei relativi Enti esterni quali Consorzio della Bonifica Parmense e AIPO.

Sarà pertanto proposta ad una conferenza allargata coordinata dall'Amministrazione Provinciale.

Le priorità riguarderanno sostanzialmente:

- l'eliminazione delle acque luride dalle acque bianche di scolo, provvedendo quindi al miglioramento della qualità delle acque di superficie utilizzate anche per irrigazione agricola, creando linee separate per i reflui in base alle caratteristiche fisiche e chimiche dei medesimi;
- il miglioramento dei servizi irrigui consortili per le attività colturali.

I canali di scolo e di irrigazione delle aree agricole saranno i principali ricettori dei collettamenti acque bianche provenienti dall'abitato; tali iniziative dovranno pertanto essere coordinate per interagire:

- con i sistemi morfologici;
- con gli assi stradali;
- con i sistemi idraulici;

tutti elementi esistenti, senza comportare particolari manufatti artificiali di notevole impatto per il territorio e costosi per la gestione e il mantenimento in efficienza.



In generale il rifacimento o la nuova realizzazione di collettori acque nere dovrà contemplare la necessità, in assenza di particolari cavi a cielo aperto esistenti, di realizzare paralleli collettori per acque bianche.

Per garantire il naturale deflusso delle acque e impedire fenomeni di rigurgito potranno essere previsti sistemi di laminazione temporanea prima dell'immissione in cavi ricettori di modesta entità per i quali non sarà possibile procedere ad un generale potenziamento della sezione idraulica per generare un aumento di portata utile.

Ai fini idraulici dovrà essere garantito il principio dell'invarianza della portata: ogni nuovo insediamento non potrà scaricare reflui eccedenti le quantità attuali e comunque preventivamente concordate con il Consorzio della Bonifica Parmense, secondo parametri e modelli matematici definiti dall'Ente medesimo di concerto con l'Amministrazione Comunale.

*Sistemi arborei e arbustivi importanti:*

Sarà incentivata l'analisi del sistema ambientale e territoriale, con particolare attenzione:

- al mantenimento;
- alla valorizzazione;
- alla nuova piantumazione;

delle essenze arboree di pianura, di tipo autoctono, come previsto dalla Tabella D delle Norme di Attuazione del RUE vigente.

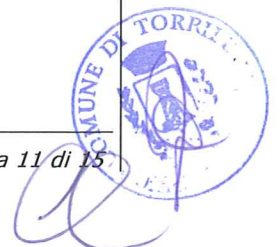
con ripristino, ove possibile, di testimonianze storiche del sistema del bosco di pianura, dei filari che definiscono le proprietà e che costeggiano le strade, i canali ed i fossi.

Il progetto del verde dovrà essere concepito:

- sia come implementazione ecologico – ambientale;
- sia come strumento di rapporto con il disegno del paesaggio circostante.

Come poc'anzi citato le piantumazioni arboree e arbustive importanti, a corredo delle principali linee territoriali, saranno prefigurabili:

- nei confini tra differenti proprietà, anche accentuate da differenti colture applicate sui suoli;



- nei bordi e nelle sponde dei canali irrigui, con valorizzazione anche dei percorsi a volte tortuosi e a volte geometricamente deviati da limiti territoriali o vincoli morfologici non superabili;
- nel margine delle strade interpoderali e della viabilità locale;
- nel margine delle nuove piste ciclabili, con orientamento funzionale e vantaggioso per la medesima infrastruttura, ottenendo un'azione ombreggiante durante le principali ore calde del giorno;
- nella puntualizzazione e definizione degli accessi alle proprietà immobiliari;
- nella mitigazione di fabbricati obsoleti o mascheratura di elementi incongrui con la tipologia rurale o tipica della situazione ambientale;
- nella la creazione di aree e di rispetti ai fabbricati padronali e alle residenze di tipo agricolo esistenti o di nuova concezione con insediamento rispettoso e contestualizzato nel patrimonio agricolo circostante.

*Risparmio energetico, creazione e uso di energie rinnovabili:*

l'area geografica di riferimento sarà caratterizzata da un importante utilizzo delle nuove tecnologie per il contenimento del consumo energetico, l'uso di energie rinnovabili a basso impatto ambientale.

I nuovi fabbricati abitativi saranno caratterizzati per l'adozione di tecniche innovative di costruzione relazionate all'uso di materiali naturali:

- provenienti da riciclo o recupero;
- ad alto potere termoisolante;
- con elevate caratteristiche fonoassorbenti.

L'energia prodotta all'interno di ogni sistema abitativo o gruppo di sistemi abitativi, così come quella prodotta dalle aziende agricole circostanti, che vorranno interagire con l'urbanizzazione dei suoli limitrofi, dovrà servire prioritariamente alle necessità del produttore e quindi, l'eccedente, essere utilizzato e canalizzato per la collettività locale, con priorità per edifici e impianti di uso comune o di pubblica utilità.

I sistemi di convogliamento, trasferimento e trattamento di energia nell'area di Gainago, anche attraverso la forma del calore, saranno programmati e coordinati dall'Amministrazione Comunale.

I privati parteciperanno alle spese di urbanizzazione in relazione al vantaggio che potranno offrire alla collettività derivante dall'energia prodotta e messa a disposizione pubblica.



Ogni impianto, o esperienza significativa, sarà inoltre segnalata dall'Amministrazione Comunale agli Enti preposti per l'ottenimento di eventuali riconoscimenti e contribuzioni economiche previste da atti legislativi.

## **2.c – IMPIANTI TECNOLOGICI.**

Obiettivo di questo strumento ausiliario guida è procedere alla generale urbanizzazione coordinata dell'abitato di Gainago, dotando pertanto l'insediamento anche di tutti i servizi tecnologici ora in parte assenti o sottodimensionati, oppure non relazionati alle situazioni territoriali e ambientali esistenti e di espansione.

Il primo aspetto riguarda sicuramente il collettamento dei reflui neri e delle acque bianche, il tutto ampiamente documentato nelle pagine precedenti all'indirizzo "2b - Ambiente – Sistemi di fognatura e depurazione".

Il secondo aspetto, di particolare importanza, è quindi imputabile anche ai servizi di acquedotto e gasdotto, distribuzione e potenziamento in funzione delle nuove urbanizzazioni e dei nuovi insediamenti sia abitativi che produttivi.

Pur essendo attualmente due i gestori presenti sul territorio comunale sarà cura dell'Amministrazione Comunale coordinare la simultaneità delle iniziative aventi i seguenti obiettivi primari:

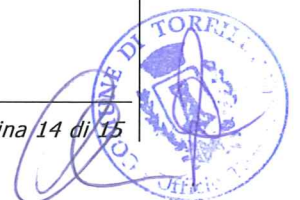
- a) estensione dei servizi a tutto l'areale di Gainago interessato dall'iniziativa di cui al presente documento, effettuando interventi coincidenti con il potenziamento delle arterie viarie prese in esame nel relativo capitolo precedentemente analizzato;
- b) creazione di linee di alimentazione per teleriscaldamento a favore di nuovi ed esistenti insediamenti, con oneri da ripartire tra fruitore finale e soggetto produttore o proponente al quale potranno essere riconosciuti benefici economici in seno alle possibilità che offre la normativa vigente in materia;
- c) creazione di parchi urbani fruibili dalla collettività oppure di aree perimetrate in cui è presente una forte iniziativa tecnologica a sostegno e per la produzione di energia verde;
- d) utilizzo di sistemi di mitigazione a verde (esempio cortine alberate e modulazione dei terreni di riporto) per ridurre al minimo l'impatto di eventuali impianti di superficie accessori ai servizi primari sopra enunciati.



## **2.d – TECNOLOGIE E MATERIALI DA COSTRUZIONE**

Principi generali:

- A)-. i nuovi edifici dovranno armonizzarsi con le eventuali preesistenze edilizie, compreso aie, cortili, e strade agricole o interpoderali, cercando di riprendere l'idea di "centro" o "nucleo" edificato, nell'intorno del quale è possibile valorizzare insediamenti abitativi;
- B)-. particolare attenzione dovrà essere posta, durante la progettazione, nella distribuzione dei volumi, sia per agire nelle preesistenze sia per agire nei nuovi insediamenti, anche utilizzando l'elemento funzionale di connessione carrabile come asse prospettico, come unità ambientale ed elemento ordinatore e di razionale avvicinamento a disegni geometrici, per parallelismi e ortogonalità;
- C)-. utilizzo di volumi semplici, tipici degli edifici rurali della zona, a copertura inclinata di circa il trenta per cento, con il sistema consolidato della porta-morta allineata allo stradello di accesso, con utilizzo di porticati, con il disegno delle aree a verde perimetrali di attinenza armonizzato, come erano inizialmente i campi agricoli con la dimora del coltivatore;
- D)-. utilizzo del colore secondo una cromia nota e già collaudata, più volte richiamata negli intendimenti e nei pareri espressi dall'Ente Sovrintendente alla qualità dei Beni Architettonici e Ambientale del Paesaggio, anche con provenienza da un percorso di recupero testimoniale di tinte tipiche rilevate in fabbricati adiacenti o tipici del paesaggio di Gainago;
- E)-. nelle progettazioni sarà richiesto l'utilizzo del verde arboreo di facciata per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
- F)-. per gli insediamenti produttivi sarà inoltre possibile incentivare l'utilizzo di tetti verdi per ottimizzare l'uso dei suoli, delle aree cortili zie, e mitigare l'impatto ambientale - anche zenitale - degli stessi;
- G)-. le aree a verde e le aree cortilive esterne dovranno armonizzarsi e garantire adeguati standard a parcheggio per autovetture: almeno una per unità abitativa completata; al fine di evitare congestionamenti caotici e disordinati delle vie, delle piazze e in generale dei suoli pubblici o di pubblica utilità;
- H)-. le aree a verde di cessione pubblica dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale completamente attrezzate, conformemente ai progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria approvati dall'Amministrazione Comunale;
- I)-. L'Amministrazione Comunale si impegna ad individuare forme incentivanti nei casi di recupero di importati edifici, e costruzioni in genere, di rilevante o caratterizzante valore storico testimoniale anche recente passato.



### **3. RUOLO DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E DEI PRIVATI**

Ogni iniziativa di competenza di questo strumento ausiliario sarà preventivamente valutata tra l'Amministrazione Pubblica e i soggetti attuatori mediante:

- la primaria presentazione di bozze progettuali;
- l'eventuale indizione di conferenze di coordinamento anche aperte ad altri Enti esterni interessati, i quali potranno formalizzare i rispettivi vincoli o aspettative attese;
- il coinvolgimento della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.

La suddivisione dei costi e degli oneri di competenza pubblica o privata sarà oggetto di eventuale accordo per il riconoscimento di scomputi, sgravi economici e in generale vantaggi prodotti alla parte pubblica e al soggetto attuatore.

Sarà inoltre possibile convenzionare l'eventuale gestione di servizi:

- quali il mantenimento del decoro del bene di pubblica fruibilità;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria di specifici impianti o immobili per periodi di tempo congrui e validi a salvaguardare le attese di efficienza e qualità del paesaggio.

### **4. TEMPI DI ATTUAZIONE**

L'Amministrazione Pubblica e il soggetto attuatore concerteranno i tempi di realizzazione dei singoli interventi privati e delle iniziative di pubblica utilità, garantendo la concretizzazione di queste ultime in tempo utile con la messa a regime degli insediamenti medesimi e la loro contestualizzazione con il tessuto urbano modificato, anche ispirato da questo documento.

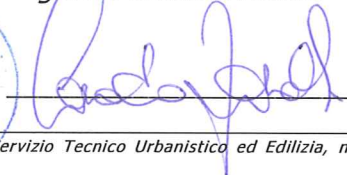
### **5. ULTERIORI PATTUZIONI**

L'Amministrazione Pubblica e il privato attuatore potranno inoltre disporre ulteriori interventi a parziale integrazione e modificazione delle linee guida sopra definite, in relazione dell'innovata politica di governo dell'Ente e in relazione alla presenza di nuovi programmi, leggi o fatti di rilevanza sovra - comunale.

*Ing. Claudio Mazzera*



*geom. Corrado Zanelli*



Redatto dal responsabile del Settore Tecnico LL.PP., in collaborazione con il Servizio Tecnico Urbanistico ed Edilizia, nonché con i componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio.