

COMUNE DI GRASSOBBIO

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

L.R. 16 marzo 2005, n. 12

Art. 25, comma 7

Artt. 87 e ss.

PREMESSA GENERALE

La Legge Regionale n. 9 del 12.4.1999, ha introdotto nell'ordinamento, ed offerto alle Amministrazioni comunali, uno strumento operativo espressamente finalizzato a promuovere interventi coordinati ed integrati di riorganizzazione, riqualificazione e rivitalizzazione di valenza urbana e territoriale: trattasi di nuovo istituto urbanistico, specificamente indirizzato ad incentivare gli interventi di riqualificazione urbanistica ed urbana, soprattutto se volti al recupero di aree e insediamenti dismessi, degradati o irrazionalmente collocati.

La L.R. 9/99 è, oggi, sostituita dagli artt. 87 e ss. della L.R. 11.3.2005, n. 12 (*"Legge per il governo del territorio"*), che reca la disciplina dei Programmi Integrati di Intervento, i quali sono stati, quindi, confermati come strumenti elettivi per il raggiungimento delle finalità proprie anche della Legge regionale di riforma urbanistica n. 12/2005.

I Programmi Integrati di Intervento, previsti dal Titolo IV - Capo I – Articoli, 87-93 (dei quali il presente documento, ai sensi dell'art. 25, comma 7 della LR 12/2005, costituisce elemento preliminare e ordinatore, per quanto concerne l'applicazione dei richiamati disposti legislativi nel territorio di Grassobbio), vengono, quindi, individuati dall'Amministrazione quali possibili strumenti di attuazione delle trasformazioni urbanistiche alla scala urbana, utili a sostanziare ancor maggiormente gli indirizzi di recupero già presenti nel P.R.G., capaci di fornire una grande opportunità per ridefinire i progetti e le regole necessari per giungere ad una efficace, condivisa e operativa promozione delle esigenze di riqualificazione del territorio.

L'istituto consente di rendere, nel contempo, più snella ed agevole la gestione del PRG, mediante il coinvolgimento dei privati nell'opera di rimodellamento e di sviluppo del comune, attività, quest'ultima, non realizzabile con il ricorso esclusivo alle risorse pubbliche (in progressiva rarefazione, in conseguenza delle politiche di maggiore autonomia, cui sono connesse importanti riduzioni dei trasferimenti dallo Stato centrale).

L'Amministrazione comunale di Grassobbio, condivise le finalità della programmazione negoziata, intende avvalersi delle possibilità operative offerte dallo strumento dei Programmi Integrati di Intervento.

A tal fine, peraltro, l'art. 25, comma 7, della L.R. 12/2005 dispone che la presentazione dei Programmi Integrati di Intervento è assentibile anche in assenza di P.G.T - Piano di Governo del Territorio (nuovo strumento di gestione territoriale, sostitutivo del P.R.G.), a condizione che l'Amministrazione provveda all'approvazione di specifico Documento di Inquadramento, redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento.

Il Documento di Inquadramento costituisce, dunque, lo strumento mediante il quale l'Amministrazione Comunale definisce il quadro di riferimento per le trasformazioni urbanistico – territoriali, da promuoversi attraverso la concertazione e la cooperazione con soggetti pubblici e privati.

Vi è, peraltro, da considerare che, nell'attuale regime transitorio indotto dall'approvazione della L.R. n. 12/2005, il Documento di Inquadramento svolge anche un ruolo più generale e pervasivo.

Ciò, anche tenuto conto del fatto la elaborazione del futuro PGT sarà prevedibilmente lunga e complessa, per cui il vigente P.R.G. costituirà atto di riferimento per il governo del territorio per un periodo non predeterminabile di tempo.

In tal senso, il presente Documento può costituire utile e complessivo strumento di raffronto ed indirizzo per tutte le tematiche di ordine territoriale che l'Amministrazione si trovi ad affrontare nel periodo transitorio in corso, non limitate ai soli P.I.I., ma estese ad ogni procedura ammissibile, ai sensi dell'art. 25, comma 1 della L.R. 12/2005.

Il presente Documento individua gli indirizzi fondamentali, le metodologie, le procedure e gli strumenti che debbono essere adottati, secondo le previsioni della legislazione urbanistica recentemente approvata dall'Amministrazione Regionale, per consentire una corretta, coordinata e bilanciata riqualificazione urbanistica del territorio comunale di Grassobbio.

Ciò, al fine di permettere ai cittadini e agli operatori del settore la possibilità di utilizzare anche questi innovativi strumenti di intervento, per proporre all'Amministrazione stessa quelle iniziative che possono meglio trovare nei Programmi Integrati uno strumento idoneo a riqualificare gli ambiti, che necessitano di trasformazioni edilizie ed urbanistiche.

La migliore e più corretta operatività dello strumento dei Programmi Integrati presuppone, infatti, che il rapporto tra pubblico e privato si attui in un quadro di progettazione concordata e partecipata, onde poter promuovere, con interventi

idonei ed efficaci, la riqualificazione del territorio, dell'ambiente e del paesaggio, nonché l'ottimizzazione dei servizi.

Il presente Documento intende, pertanto, porsi come strumento di riferimento finalizzato a rendere chiari gli obiettivi, i contenuti e le procedure sulla base delle quali l'Amministrazione intende valutare le proposte di intervento, rendendo fin d'ora palesi i criteri in raffronto ai quali le proposte stesse potranno essere ritenute adeguate, e quindi procedibili, mediante l'utilizzazione delle procedure previste dalla normativa di legge in materia di "*disciplina dei Programmi Integrati di Intervento*".

A tal fine, il Documento, premessa la ricognizione delle principali previsioni, inerenti il territorio di Grassobbio, contenute negli atti di pianificazione sovracomunale, nonché la verifica dello stato di attuazione del PRG, e relative esigenze insediative di carattere endogeno, ed altresì della situazione dei servizi pubblici comunali, declina gli obiettivi generali, e le finalità, assegnate alla programmazione integrata, completati con le indicazioni principali sul sistema dei servizi.

Nella parte finale, il Documento reca, altresì, la definizione delle metodologie e criteri per la presentazione e formazione dei PII.

PARTE I
LA RICOGNIZIONE DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE E DELLA
SITUAZIONE DEI SERVIZI

CAPITOLO I

INDICAZIONI DESUMIBILI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

1. Premessa

Come è noto, il PTCP ha introdotto indicazioni aventi carattere prevalente sugli strumenti urbanistici comunali e definito direttive e indirizzi per la pianificazione comunale, alle quali i Comuni dovrebbero adeguare i propri strumenti urbanistici entro il Luglio 2006.

Al di là di questa necessità, che dovrà essere rapportata con le innovazioni contenute nella L.R. 12/2005, resta il fatto che tutte le indicazioni di carattere prescrittivo della pianificazione sovracomunale sono già prevalenti sul PRG, e, come tali, non solo debbono essere rispettate, ma possono determinare ricadute rispetto alle previsioni del Piano Regolatore, che necessitano di essere verificate e rapportate al quadro previsionale vigente.

In questo senso - ed in particolare - le attrezzature e le infrastrutture di interesse sovracomunale che il PTCP individua nel quadro territoriale di riferimento del Comune di Grassobbio, considerate soprattutto nella loro finalità generale e nella logica dell'inquadramento funzionale complessivo, al di là delle specifiche collocazioni fisiche (che lo stesso PTCP considera in molti casi indicative), possono costituire importanti elementi di riferimento in materia di dotazione di servizi.

Anche questi elementi potranno, quindi, consentire di definire alcune ipotesi di lavoro, che, da un lato, consentiranno di fornire un più ampio ventaglio di possibilità operative, soprattutto per l'anticipazione di interventi dotazionali di interesse pubblico all'interno della progettazione urbana connessa agli interventi di riqualificazione territoriale, dall'altro, si potranno porre come elementi utili di riferimento per la fase di impostazione e di progettazione del Piano di Governo del Territorio.

2. Indicazioni desumibili dal PTCP di Bergamo

Nel PTCP di Bergamo (approvato con delibera C.P. n. 40 del 22.4.2004, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Inserzioni, n. 31 del 28.7.2004), le indicazioni relative ai sistemi insediativi sono, in effetti, per Grassobbio, di scarsa significatività: come risulta dalla relativa Tavola E4 –

Organizzazione del territorio e sistemi insediativi, infatti, l'intero territorio comunale risulta classificato come *aree agricole con finalità di protezione e conservazione* – ad esclusione ovviamente delle aree consolidate classificate come *ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente* e degli ambiti definiti quali *aree di primo riferimento per la pianificazione locale*. Una parte del territorio, quella a ridosso del fiume Serio è invece classificata come *“Aree dei Parchi fluviali individuati dalle leggi istitutive e atti di approvazione di P.T.C.”*. A nord del territorio comunale il PTCP individua l' area dell' *“Aeroporti e eliporti”* ed infine lungo la S.S. 42 (tangenziale sud) viene delineata una fascia di *“Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica”*.

Ai fini dell'individuazione degli ambiti effettivamente meritevoli di preservazione sul territorio, è la tavola E5.4 - *Ambiti ed elementi di rilevanza paesistica*, che esprime le scelte, assunte dalla Provincia all'esito dei propri studi e valutazioni, in ordine agli aspetti di natura paesistico – ambientale, e riporta, dunque, la più aggiornata ricognizione della reale situazione dei territori in materia.

Emerge, da detta tavola, la suddivisione del territorio comunale tra aree già antropizzate, o di cui è comunque prevista l'edificazione, ed ambiti che, per specificità di vario genere, rivestono interesse sotto il profilo ecologico– ambientale come *“paesaggio delle colture agrarie intensive caratterizzate dalla presenza del reticolo irriguo, dalla frequenza di presenze arboree e dalla presenza di elementi e strutture edilizie di preminente valore storico culturale”* .

Vengono quindi individuati *“filari arborei continui che determinano caratterizzazione del paesaggio agrario”* e viene rilevata l'area del Parco del Serio quale *“paesaggio agrario di particolare valore naturalistico e paesaggistico di relazione con i corsi d'acqua principali”*.

CAPITOLO II

IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Il Comune di Grassobbio dispone per il governo del proprio territorio di un Piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale in data 27.07.2004 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 38 in data 24.10.2005.

Lo Strumento Urbanistico Generale individua una suddivisione del territorio urbanizzato, sia per quanto riguarda le zone residenziali esistenti, sia per le zone edificate con altra destinazione, formulata secondo i seguenti criteri:

- ambiti da conservare
- ambiti da modificare con interventi edilizi
- ambiti da riqualificare con interventi urbanistici.

La Regione Lombardia con propria legge n. 9 del 12.04.1999 istituiva una nuova modalità di intervento urbanistico attuativo finalizzata alla promozione degli interventi di riqualificazione urbanistica ed urbana soprattutto se volti al recupero di aree e insediamenti dismessi, degradati o irrazionalmente collocati mediante l'istituzione dei Programmi Integrati di Intervento, i quali sono stati confermati come strumenti elettivi per il raggiungimento delle finalità appena richiamate dalla Legge regionale di riforma urbanistica n. 12/2005.

I Programmi Integrati di Intervento, previsti dal Titolo IV° - Capo I – Articoli, 87-93, dei quali il presente documento, ai sensi dell'art. 25, comma 7 della LR 12/2005, costituisce l'elemento preliminare e ordinatore per quanto concerne l'applicazione dei richiamati disposti legislativi nel territorio di Grassobbio, vengono quindi individuati dall'Amministrazione quali possibili strumenti di attuazione delle trasformazioni urbanistiche alla scala urbana utili a sostanziare ancor maggiormente gli indirizzi di recupero urbano già presenti nel P.R.G., capaci di fornire una grande opportunità per ridefinire i progetti e le regole necessari per giungere ad una efficace, condivisa e operativa promozione delle esigenze di riqualificazione urbana.

L'Amministrazione Comunale di Grassobbio, conformemente ai criteri e alle finalità già indicati in termini complessivi nell'ambito del Piano Regolatore Generale intende quindi avvalersi delle possibilità previste dalla legge regionale n. 12/2005.

Ciò al fine di permettere ai cittadini e agli operatori del settore la possibilità di utilizzare anche questi innovativi strumenti di intervento al fine di proporre all'Amministrazione stessa quelle iniziative che possono meglio trovare nei Programmi Integrati uno strumento idoneo a riqualificare gli ambiti che necessitano di trasformazioni edilizie ed urbanistiche.

Il tutto a condizione che il rapporto tra Pubblico e Privato si attui in un quadro di progettazione concordata e partecipata, al fine di promuovere con interventi idonei ed efficaci la riqualificazione del territorio, dell'ambiente e del paesaggio e l'ottimizzazione dei servizi.

Il presente documento intende pertanto porsi come strumento di riferimento finalizzato a rendere chiari gli obiettivi, i contenuti e le procedure sulla base delle quali l'Amministrazione intende valutare le proposte di intervento rendendo fin d'ora palesi i criteri sulla base dei quali le proposte stesse potranno essere ritenute adeguate e quindi procedibili mediante l'utilizzazione delle procedure previste dalla normativa di legge in materia di "disciplina dei Programmi Integrati di Intervento".

CAPITOLO III

LA RICOGNIZIONE DEGLI STANDARD E DEI SERVIZI

1. L'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore

Come si è ricordato, il Piano Regolatore vigente è stato approvato di recente, nell'anno 2005: conseguentemente, i vincoli in esso contenuti, relativi ad inedificabilità o ad aree soggette ad espropriazione, sono tuttora validi e non necessitano di un'immediata revisione.

L'Amministrazione ha già in possesso aree per standard urbanistici in misura adeguata a soddisfare i parametri teorici minimi in rapporto ai propri abitanti residenti, alla data attuale.

Il fatto che le quantità previste dal PRG risultino adeguate ai nuovi parametri di legge, e, quindi, appaiano non necessitanti, almeno in via preliminare, di essere nuovamente confermate, non significa, però, che non vi sia più alcun bisogno di aree a standard.

Va, infatti, considerato che una valutazione dei fabbisogni – presenti e futuri – non può limitarsi al dato, in sé poco espressivo, delle *quantità* di aree, ma deve soprattutto verificare le destinazioni e le vocazioni specifiche delle strutture su tali aree disponibili, trovando in tali analisi gli elementi adatti a definire se, per alcune specificità, le dotazioni esistenti siano effettivamente già da considerarsi sufficienti, ovvero se, al contrario, dette dotazioni non siano, comunque, inferiori ai fabbisogni, oppure ancora risultino sovrabbondanti, rispetto alle necessità di determinate attrezzature e servizi.

Gli elementi di giudizio richiamati sono già stati valutati nella fase di elaborazione dell'attuale PRG, ma va precisato che le modalità con cui è stato pensato il Piano dei Servizi all'interno del PRG non è la stessa prevista oggi dalla L.R. 12/2005, che ha introdotto nuove possibilità da valutare nella stesura di tale strumento, al quale è stata data una valenza diversa da quella prevista dalla L.R. 1/2001 che aveva istituito i Piani dei Servizi. Il PRG del Comune di Grassobbio al momento dell'entrata in vigore della L.R. 12/2005 era però già stato adottato e le valutazioni e le scelte relative ai servizi già compiute.

Oggi dunque nell'ambito della Riforma urbanistica regionale (L.R.12/2005), come già per effetto della L.R. 1/2001, la questione dei vincoli si inserisce nel più ampio contesto del Piano dei Servizi, che dovrà essere definito in rapporto alle scelte strategiche che costituiranno il supporto fondamentale per la definizione del PGT.

Il presente Documento, tuttavia, esplicita, nella parte II, alcune prime indicazioni di interesse dell'Amministrazione in materia di attrezzature e servizi, relative a specifiche aree e localizzazioni, da intendersi quale indirizzo preliminare per la definizione di alcune nuove ipotesi e scelte operative.

2 – La dotazione di attrezzature e servizi

Quale componente essenziale del presente Documento, è da considerarsi il Piano dei Servizi adottato e approvato dal Consiglio Comunale contestualmente al PRG

Nel Piano dei Servizi, è stata effettuata un'analisi delle attrezzature e dei servizi esistenti, con il contributo essenziale dell'Ufficio tecnico Comunale, basandosi su una ricognizione puntuale e ordinata dell'offerta di servizi principali e sulla loro valutazione in rapporto al grado di accessibilità e di fruibilità, estesa:

- a tutte le attività e le attrezzature pubbliche o suscettibili di essere qualificate come servizi di interesse pubblico o generale, indipendentemente dalla loro iscrizione alla categoria tradizionale degli standards
- ai servizi pubblici erogati direttamente dal Comune, da Enti Pubblici o da privati, che in base alla tipologia e alla modalità dell'offerta possono soddisfare una quota parte dei fabbisogni della Comunità e incidere sulla valutazione del fabbisogno di servizi pubblici che l'Amministrazione deve erogare in modo diretto.
- Alla presenza di servizi di natura privata ma capaci di integrare l'offerta di attrezzature a beneficio della collettività

Nell'analisi condotta sono quindi state considerate in primis tutte le attrezzature e infrastrutture urbane già presenti nel territorio, che sono state fatte oggetto di specifiche schede di indagine e di valutazione.

Sono stati considerati tutti i servizi a gestione diffusa sul territorio, anche quelli non coincidenti con l'esistenza di apposite strutture nonché quelli relativi ai servizi sociali e di assistenza.

Il documento di inquadramento si struttura e si configura quindi anche come primo elemento di definizione degli indirizzi, in materia di strutture e attrezzature per l'erogazione dei servizi, che sono sottesi alla definizione del Piano dei Servizi, del quale l'Amministrazione – come si è detto - si era già dotata ai sensi della disciplina della legge regionale n. 01/2001 e che si propone di assumere significato di atto di programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio, all'interno delle quali selezionare, nell'ambito dei servizi programmati, quelli che l'Amministrazione intenderà identificare come standards urbanistici.

Il presente documento, individua nel mantenimento dell'organizzazione esistente e nella effettuazione di potenziamento sia delle strutture che degli spazi ad esse collegati gli elementi fondamentali per consentire di migliorare e implementare le prestazioni già presenti allo stato di fatto e considera come primo obiettivo in materia di dotazione di servizi e attrezzature, gli interventi necessari al fine di mantenere e/o garantire per ciascuno di essi:

- un adeguato livello di fattibilità
- un adeguato livello di accessibilità
- un adeguato livello di fruibilità

Il completamento delle strutture esistenti mediante elementi integrativi che consentano di rendere ulteriormente articolata l'offerta dei servizi nell'ambito delle strutture stesse, costituisce il secondo possibile obiettivo.

Requisito fondamentale e prioritario dei Programmi Integrati di Intervento sarà comunque considerato , oltre che quello di pervenire all'effettuazione degli interventi atti alla riqualificazione urbana delle aree più degradate, anche la presenza di proposte in grado di definire nuove prospettive di dotazione di servizi, attraverso l'individuazione di:

- interventi di adeguamento, riqualificazione e ristrutturazione di spazi pubblici esistenti
- nuovi interventi e dotazioni da reperire sia nell'ambito di spazi di nuova acquisizione che all'interno di luoghi degradati da recuperare

Ai sensi di quanto sopra l'Amministrazione indica quali elementi di qualificazione dei contenuti e delle proposte in materia di servizi all'interno dei Programmi Integrati le seguenti esigenze di interesse pubblico che potranno costituire, in rapporto all'entità degli interventi, riferimenti utili per la proposta degli standard qualitativi, intendendosi per tali quelli che consentano la possibilità:

- di realizzare il completamento della via Basella;
- di realizzare il completamento della pista ciclabile via Padergnone e via Fermi;
- di riqualificare il centro storico con nuovo arredo urbano comprensivo di via Roma, via Papa Giovanni XXIII, via Colombo, via Vespucci;
- di riqualificare la via Papa Giovanni XXIII dall'intersezione della via Quarenghi al passaggio pedonale del Centro Polifunzionale;
- di riqualificare il viale del Cimitero;
- di ampliare il Cimitero;

- di realizzare una nuova Biblioteca;
- di realizzare un nuovo polo scolastico;
- di realizzare il parcheggio pubblico nell'area di via Lungo Serio (vicino ex Otefal)

Gli interventi sopra descritti costituiscono comunque un primo elenco di opere che l'Amministrazione ritiene di primaria importanza sia per pervenire ad una progressiva riqualificazione di punti importanti degli spazi urbani aperti, sia per l'integrazione e il miglioramento delle dotazioni di strutture per l'erogazione di servizi.

I soggetti che intendono procedere alla formazione dei PII potranno comunque proporre all'Amministrazione anche altri e diversi elementi di standard qualitativo, sia in funzione della possibilità di realizzare tali standard nell'ambito delle aree oggetto di intervento sia in rapporto ad eventuali e particolari valutazioni su ulteriori possibilità di intervenire nell'ambito del territorio urbanizzato con la realizzazione di elementi utili per la integrazione e la crescita della qualità urbana e dei servizi.

PARTE II
GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

CAPITOLO IV

GLI OBIETTIVI GENERALI DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1 – Gli obiettivi generali per gli interventi di riqualificazione urbana e territoriale attuabili mediante il ricorso ai Programmi Integrati di Intervento

In considerazione degli intendimenti espressi in premessa e delle valutazioni formulate sulla situazione di fatto e sulle sue prospettive, l'Amministrazione esplicita preliminarmente con il presente documento gli obiettivi generali che intende debbano essere perseguiti per il raggiungimento delle sopra enunciate finalità di riqualificazione urbana ed ambientale e di miglioramento delle attrezzature e dei servizi.

Tali obiettivi possono essere sintetizzati come segue:

1. garantire, attraverso l'uso delle possibilità consentite dalla legge regionale, la maggiore celerità degli interventi, al fine di consentire che i programmi di trasformazione e riqualificazione urbanistica si attuino nei tempi più brevi possibili per dare impulso concreto e tempestivo alle operazioni di rinnovo e riqualificazione urbana ed ambientale che possono restituire elementi di incremento della qualità complessiva e nuove dotazioni di servizi ai cittadini.
2. favorire il coinvolgimento dei privati nell'opera di rimodellamento e di sviluppo della struttura urbana per tutti quegli interventi che non risultano spesso realizzabili con il ricorso esclusivo alle risorse pubbliche,
3. favorire il risparmio del suolo, mediante il riuso di aree dismesse e la limitazione di nuove forme di espansione urbana (oltre a quelle già previste dal P.R.G., o a quelle necessarie per le operazioni di riconversione);
4. rendere quindi più snella e agevole la gestione delle trasformazioni urbane finalizzate al recupero delle parti più degradate, delle aree dismesse e, in generale, di tutte quelle situazioni in cui siano presenti elementi di obsolescenza reale o potenziale del patrimonio edilizio, paesistico e/o ambientale esistente anche e soprattutto attraverso la riconversione delle aree nelle quali siano presenti destinazioni in contrasto il contesto urbano ed ambientale.

5. promuovere interventi tesi a soddisfare ai fabbisogni abitativi dei cittadini e a migliorare la qualità della vita – sia attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici sia mediante iniziative tese al miglioramento della quantità e della qualità dei servizi
6. pervenire ad una progressiva crescita della qualità complessiva del territorio negli ambiti relativi alle sue parti urbanizzate, mantenendo un corretto rapporto tra le varie funzioni presenti al suo interno,
7. creare nuove possibilità per la formazione di un'offerta articolata e diversificata di opportunità occupazionali mediante interventi utili a garantire la presenza di strutture economiche diffuse.
8. perseguire, attraverso attente strategie di intervento - e previa valutazione degli effettivi fabbisogni relativi agli “standards urbanistici quantitativi” - la crescita delle dotazioni di servizi, sia in termini di potenziamento e riqualificazione di quelli esistenti, sia mediante la creazione di nuove strutture
9. utilizzare, ove risulti opportuno, la possibilità di trasformazione delle quantità di standard in offerta di funzionalità e di qualità mediante la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale in luogo della cessione di aree, come previsto dall' art. 6 della legge regionale 12/2005, creando i presupposti operativi adeguati per consentire la realizzazione delle opere e degli spazi necessari all'interno di un quadro organizzato e coerente che dovrà essere individuato all'interno di ogni Programma Integrato.

PARTE III
MODALITA' E PROCEDURE PER LA REDAZIONE E FORMAZIONE DEI
PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

CAPITOLO V

INDIRIZZI SPECIFICI, E CONDIZIONI DI PRIORITA', DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

1 – I presupposti per la procedibilità dei Programmi Integrati di Intervento

Sulla base degli obiettivi generali indicati l'Amministrazione si ripropone di promuovere, in forma diretta, strumenti di riqualificazione urbana e territoriale o - in presenza di contenuti propositivi che garantiscano il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi sopra enunciati - di riconoscere come promuovibili eventuali proposte di Programmi Integrati di Intervento da parte di Operatori privati, favorendo così l'instaurarsi di un rapporto sempre più sinergico tra l'intervento pubblico e quello privato e con modalità del tutto nuove rispetto ai tradizionali modelli di interrelazione.

In considerazione degli obiettivi sopra enunciati l'Amministrazione indica quindi come propri indirizzi fondamentali per il riconoscimento dell'utilità pubblica del ricorso allo strumento del Programma Integrato di Intervento.

Condizione preliminare per la promozione e l'ammissibilità dei PII sarà quella che la perimetrazione dell'ambito da assoggettare a PII sia individuata in maniera tale che all'interno del perimetro si esauriscano in modo compiuto le problematiche di riqualificazione urbana del comparto.

Gli altri elementi che si assumono come riferimenti essenziali per l'ammissibilità dei Programmi Integrati di Intervento sono così individuati:

- la scelta, per l'effettuazione dei progetti di Programma Integrato, di aree che presentino, ai fini degli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano, le seguenti tipologie:
 - aree che sono già individuate dal P.R.G. come Zone di Ristrutturazione Urbanistica o di Recupero
 - aree con presenza di situazioni urbane inadeguate e improprie e in particolare le aree che presentano situazioni di destinazione d'uso diversa da quella del contesto urbano nel quale sono collocate, anche se confermate dal P.R.G.
 - aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse
 - insediamenti rurali in abbandono, da riqualificare;

- la presenza, all'interno dei Programmi Integrati, di proposte tese alla offerta di una dotazione ottimale di attrezzature e servizi negli ambiti urbani nei quali i Programmi si svilupperanno, secondo le finalità indicate al successivo capitolo e proporzionatamente all'entità complessiva degli interventi;
- la coerenza e/o la complementarietà di tali proposte con la programmazione relativa agli interventi di realizzazione delle opere pubbliche
- la possibilità quindi di effettuare interventi che siano in grado di contribuire alla realizzazione dei programmi dell'Amministrazione, sia con riferimento ad opere previste dal Programma Triennale approvato dal Consiglio Comunale, ma anche a quelle opere che, se pur non previste nel triennio possano essere di utilità alla soddisfazione di reali esigenze di interesse pubblico, con preliminare riferimento alle indicazioni formulate nel successivo capitolo;
- la disponibilità, in funzione dei programmi e degli obiettivi più generali dell'Amministrazione ad attuare interventi che possano consentire di soddisfare a richieste che di volta in volta saranno effettuate in rapporto alle situazioni di maggiore emergenza o di prevalente opportunità, anche qualora gli interventi, ove ritenuto necessario utile e opportuno dall'Amministrazione, debbano essere realizzate anche all'esterno dei comparti oggetto dei Programmi.
- la proposta di forme operative, anche innovative, per la realizzazione di attrezzature e di servizi ancora mancanti o che siano da integrare e potenziare con particolare riferimento a quelli che risultino di maggior interesse per garantire una adeguata e articolata presenza di dotazioni di interesse pubblico, anche di scala sovracomunale.

2 – Le modalità di definizione degli Standard quantitativi e qualitativi

La tradizionale richiesta di attrezzature e standard, con riferimento al mero dato quantitativo, appare oggi superata e non in grado di soddisfare le reali esigenze della collettività che devono essere prioritariamente soddisfatte con l'offerta dei servizi.

Il presente Documento di Inquadramento guarda quindi alla possibilità di individuare tipologie di “servizi sostitutivi” in luogo della semplice cessione di standard, come elemento di grande opportunità per la crescita dotazionale e qualitativa di attrezzature pubbliche da offrire alla popolazione.

La realizzazione di tali strutture sarà ovviamente da commisurare ad un meccanismo di conversione in “standard qualitativi” delle superfici a standard dovute, all'interno del quale si dovrà valutare, come alternativa alla “misura geometrica” dello standard, la “misura di qualità”.

La legge 12/2005 indica, all'art. 46, come primo riferimento per la determinazione del valore economico delle infrastrutture e delle attrezzature da realizzarsi in via sostitutiva alla cessione di aree a standard, l'esigenza che la monetizzazione delle stesse venga effettuata sulla base di un valore che deve essere commisurato *“all'utilità economica conseguenti per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree ”*.

Tuttavia si ritiene che la valutazione non possa essere semplicemente rapportata al mero valore di compensazione economica, poiché appare di grande importanza, come elemento di interesse pubblico, la realizzazione di opere effettivamente compiute e funzionali.

Quindi non si intende pervenire soltanto ad operazioni finalizzate ad acquisire denaro per realizzare opere, o parti di esse, di entità rapportabile ai valori delle aree, come precedentemente definiti, ma di ottenere la realizzazione di interventi che dovranno essere finalizzati a garantire dotazioni effettivamente organiche di strutture e servizi in grado di espletare efficacemente le proprie funzioni.

Nell'ambito della valutazione complessiva di questo rapporto “quantità-qualità”, ai fini della determinazione dell'entità degli impegni economici da proporre e definire nell'ambito del Programma Integrato l'operatore dovrà avere quindi come riferimento non solo la valutazione del beneficio che l'operatore potrà trarre dal mantenimento nella propria disponibilità delle aree che non vengono cedute ma

anche la disponibilità a considerare – e quindi proporre – interventi, anche economicamente più impegnativi – che consentano di dare efficacia e operatività effettiva agli obiettivi di interesse pubblico che l'Amministrazione ha individuato e intende perseguire.

In questo senso la definizione dello “standard qualitativo” dovrà quindi di volta in volta essere definito:

- in funzione della completa realizzazione dell'attrezzatura sostitutiva che si intende proporre,
- avere come elemento preliminare la considerazione del maggior beneficio che i contenuti del programma, le agevolazioni procedurali e la disponibilità delle aree verranno a determinare per l'operatore,
- avere infine riguardo al fatto che il dato sopra indicato dovrà essere considerato quale parametro economico “di partenza” da integrarsi in funzione di un bilanciamento economico finanziario tra i vantaggi dei quali l'operatore potrà usufruire e le esigenze della collettività .

Per questa ragione si ritiene che l'entità dello “standard qualitativo” non possa essere preventivamente definita dal presente documento ma si valuta che essa potrà essere adeguatamente individuata nell'ambito degli accordi da assumere nella fase di predisposizione dei P.I.I., in funzione delle esigenze della collettività, e in rapporto alle previsioni e ai programmi dell'Amministrazione.

Lo standard qualitativo inoltre dovrà essere contraddistinto da un'elevata qualità progettuale, e presentare un'elevata attenzione alla caratterizzazione qualitativa degli interventi di trasformazione degli spazi e del territorio.

L'Amministrazione, con l'obiettivo di una efficace programmazione temporale delle priorità, intende quindi sollecitare gli operatori, attraverso opportuni meccanismi di concertazione tra pubblico e privato, affinché provvedano alla realizzazione di servizi e attrezzature nei luoghi ove risultino maggiormente carenti, in coerenza e/o con proposte complementari alle previsioni del Programma delle Opere Pubbliche, rispondendo in modo efficace e diretto alle esigenze reali dell'organizzazione urbana.

La realizzazione delle attrezzature e dei servizi potrà come si è detto, avvenire in luogo della cessione in tutto o in parte delle aree per standard urbanistici così come previsto dall'art. 6.5 e 6 della Legge 12/2005.

In questo senso comunque si richiama ancora una volta come elemento guida per l'individuazione delle attrezzature e dei servizi il Programma Generale Amministrativo dell'Amministrazione Comunale e gli obiettivi da questo fissati e saranno quindi privilegiate le proposte di PII che formulino ipotesi di realizzazione coerenti con tale Programma e che risultino complementari o integrative di quelle comprese nel POP o che consentano l'attuazione degli interventi in esso compresi.

L'amministrazione intende inoltre già da ora indicare che potranno essere valutati come elementi di qualità aggiuntivi degli interventi quelle proposte che, oltre a tipologie di servizi di natura pubblica, proposte nell'ambito di offerta di standards qualitativi, offrano anche la possibilità di insediare attrezzature e strutture private che propongano servizi in grado di garantire l'assolvimento di un interesse pubblico o generale contribuendo a far sì che la dotazione dei servizi si ponga in stretta congruenza con l'effettive necessità del territorio di riferimento, valutate nei loro elementi oggettivi di risposta ad effettive domande della collettività, tenendo quindi conto non solo delle indicazioni della L.R. n.12/2005 ma anche delle indicazioni introdotte già dalla Legge regionale 1/2001 che prevedono la possibilità della preordinazione e della "validazione" di strutture ed attrezzature anche private, qualora esse propongano servizi in grado di garantire l'assolvimento di un interesse pubblico o generale.

3– Gli indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei P.I.I.

In coerenza con quanto enunciato precedentemente, sotto il profilo della riqualificazione urbana e del miglioramento quantitativo e qualitativo dei servizi, l'Amministrazione individua i seguenti indirizzi da seguire all'interno delle proposte progettuali nelle quali - come si è già precedentemente affermato - la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

Essa dovrà quindi avere riguardo ai seguenti elementi:

- prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva e la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana,
- prevedere funzioni e destinazioni diversificate all'interno dei singoli comparti, evitando la monofunzionalità degli interventi;
- promuovere soluzioni tese alla valorizzazione dell'intervento sotto il profilo della qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici, in particolare in quegli interventi nei quali, per l'entità delle operazioni di trasformazione urbana e di riqualificazione, la qualità architettonica deve essere elemento di primaria importanza;
- attuare la progettazione di manufatti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi all'interno degli organismi edilizi per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali
- individuare un approccio progettuale che preveda che i necessari interventi di trasformazione siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari.
- migliorare la qualità funzionale e percettiva degli spazi pubblici e privati esistenti e di progetto (piazze, strade, parcheggi) e quella della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità;
- favorire lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato, ma di interesse pubblico, e il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature e in particolare di quelli volti alla realizzazione di strutture per l'educazione, la salute e l'assistenza, lo sport e il tempo libero;

- garantire che le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Programma integrato nel rispetto dei criteri qualitativi abbiano caratteristiche di compiutezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, alle esigenze dei servizi che sin intendono realizzare, ancorché si definiscano come realizzazione di una prima fase funzionale di un progetto integrato più ampio;
- promuovere interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili e di verdi attrezzati, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti.

Ogni progetto dovrà raggiungere un alto “profilo qualitativo della trasformazione” sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.

4 – Definizione degli elementi premiali

In coerenza con gli indirizzi fondamentali precedentemente enunciati, l’Amministrazione valuterà la possibilità di individuare, laddove necessario, all’interno dei P.I.I. quegli elementi “premiali” che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano e di riqualificazione degli ambiti di cui all’art. 88 della Legge Regionale 12/2005.

A tale proposito l’Amministrazione ritiene che anche l’accelerazione delle procedure di approvazione dei Programmi Integrati e la semplificazione delle stesse possano costituire un importante elemento non solo di natura “premiabile” (in quanto consente all’Operatore una più celere realizzazione dei propri programmi imprenditoriali) ma debba essere considerato come elemento fortemente positivo anche per l’interesse pubblico poiché consentirà una più rapida ed efficace disponibilità degli standard, dei servizi e delle attrezzature pubbliche previste dal Programma e una più veloce attuazione degli interventi di riqualificazione urbanistica, elementi anch’essi concorrenti alla determinazione della riqualificazione e quindi della qualità urbana.

Per questa ragione, nel caso di interventi che necessitano di varianti al P.R.G, il Programma Integrato di Intervento viene individuato come elemento strategico nella definizione della scelta procedurale per gli interventi di riqualificazione urbana

rispetto ad ogni altro tipo di strumento attuativo, ritenendo anche l'elemento temporale un fattore importante ai fini dell'interesse pubblico.

CAPITOLO VI
MODALITA' E PROCEDURE DI ELABORAZIONE ED APPROVAZIONE
DEL PII

1 – L' attivazione delle fasi di formazione dei PII

Nel caso di proposte di Programmi Integrati dovrà essere attivato prima della fase di progettazione degli interventi, un rapporto di consultazione con l'Amministrazione Comunale al fine di valutare congiuntamente se gli intendimenti di intervento possano essere considerati come ammissibili ai sensi del presente Documento.

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del Programma integrato dovrà quindi essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità, fine di verificarne la conformità alle linee Programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente Documento.

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- progetto planivolumetrico di massima;
- relazione tecnica contenente la descrizione del Programma, delle proposte di standard qualitativi e del rapporto con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel Documento di inquadramento;
- relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi con riferimento in particolare alle modalità di attuazione degli stessi .

La proposta verrà quindi preliminarmente sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Consiglio Comunale perché ne venga preso atto al fine di garantire la massima trasparenza delle procedure in corso di definizione e delle finalità delle stesse.

Su tale proposta di esprimerà l' Amministrazione Comunale, sentiti gli Organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

Per l'esame di tutte le proposte di PII l'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo un'interruzione di tale

termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.

A seguito di tale fase ricognitiva sarà attivata un' intesa preliminare con la Giunta Comunale mediante la sottoscrizione di un Protocollo di Intenti nel quale dovranno essere indicati gli obiettivi e le finalità per i quali si intende pervenire alla presentazione al Consiglio comunale del Programma Integrato e le modalità operative per la sua predisposizione.

Solo sulla base di tali preliminari procedure e valutazioni l'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare anche, laddove necessario, quegli elementi "preliminari" che possano consentire di ritenere eventualmente utile dare agli operatori incentivi che consentano di dar corso alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana, in rapporto ai caratteri dell'intervento.

2 – La documentazione da produrre a corredo dei Programmi Integrati

DOCUMENTAZIONE MINIMA A CORREDO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La documentazione minima da predisporre a corredo dei P.I.I. è quella stabilita al punto 8 della circolare regionale approvata con DGR n. VI/44161 del 9.7.1999, che di seguito si riporta:

“1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sottosistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del Programma Integrato di Intervento contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.

La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e programmate dagli enti competenti (secondo le indicazioni fornite dal servizio strumenti integrati urbani e territoriali della Direzione Generale e Territorio ed Edilizia Residenziale).

2. Stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purchè in scala 1:500 o 1:1.000 o 1:2.000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sotto-servizi tecnologici (direttiva 3 marzo 1999 della presidenza del consiglio dei ministri, dipartimento delle aree urbane), nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.

3. Azionamento del piano regolatore vigente ed eventualmente adottato, con la documentazione di cui all'art. 8 comma 5 della legge; stralcio del programma pluriennale di attuazione per i casi previsti dalla legge.

4. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.

5. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile, a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione di cui all'art. 10 della legge.

6. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.

7. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

8. Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale nel documento di inquadramento e dai documenti di programmazione sovracomunale;

- dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Programma Integrato di Intervento suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma, secondo il disposto dell'art. 6 della legge regionale 9/99;

- *analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;*

- *analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;*

- *valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;*

- *descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e accessibilità trasportistica.*

9. *Relazione economica sulla fattibilità del Programma, che evidenzi in particolare:*

- *il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;*

- *il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.*

10. *Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.*

Si ricorda che nei casi in cui il programma integrato di intervento comporti una variante urbanistica dovrà essere allegata nei casi previsti dalle circolari attuative della L.R. 24.11.1997 n. 41 (adottate con le seguenti deliberazioni di Giunta: D.G.R. 6 agosto 1998 n. VI/37918 – D.G.R. 6 agosto 1998 n. VI/37919 - D.G.R. 6 agosto 1998 n. VI/37920 e pubblicate sul BURL, 1° supplemento straordinario n. 36 dell'8 settembre 1998) apposita perizia geologica da redigersi secondo le modalità in esse indicate.

Inoltre, nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel programma integrato di intervento rientrino in una delle ipotesi di cui agli allegati A e B del D.P.R. 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo e coordinamento in materia di V.I.A. regionale), si rammenta che ai fini dell'espletamento procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica, dovrà essere allegato al programma integrato di intervento l'apposito studio previsto dal D.P.R. stesso.

Ai fini dell'adozione o promozione da parte del Comune il programma integrato deve obbligatoriamente essere corredato con la documentazione sopra elencata.

A corredo, invece, della proposta iniziale inoltrata all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- *schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al punto 4;*
- *relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di Programmazione sovracomunale;*
- *relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.*

E' in facoltà dell'Amministrazione comunale di motivatamente richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del proprio territorio o dello specifico ambito di intervento”.

In particolare, ove il Programma interessi aree produttive o agricole dismesse dovrà essere prodotta approfondita documentazione relativamente a:

- analisi della situazione dello stato di fatto relativamente alle caratteristiche e alle condizioni del suolo, sottosuolo, aria acqua secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazioni di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore, in particolare quelli relativi allo smaltimento delle acque piovane ed alla necessità di formazione di vasche volano;
- analisi della situazione dello stato di fatto in relazione alla eventuale presenza di situazioni di impatto acustico, con indicazione delle misure compensative che si intendono assumere per ovviarvi;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento da effettuarsi con apposita perizia geologica predisposizione del Piano di caratterizzazione ai fini delle eventuali necessità di bonifica del sito interessato dal P.I.I.

3 – Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione

La convenzione per l'attuazione dei PII disciplina i diritti e gli obblighi delle parti per l'attuazione del Programma integrato, e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere urbanizzative ed infrastrutturali contemplati nel Programma stesso.

In particolare, la convenzione deve prevedere:

- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi, anche in funzione del progressivo soddisfacimento di eventuali fabbisogni pregressi dell'ambito urbano di riferimento;
- le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- l'obbligo di esecuzione contestuale e di ultimazione anticipata delle opere di infrastrutturazione generale, anche per lotti funzionali, rispetto alla realizzazione degli edifici;
- la cessione delle aree per standard urbanistici che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione fosse ritenuto necessario prevedere all'interno del comparto: in luogo di tale cessione potrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, che assolverà l'obbligo di dotazione di standard analogamente alla cessione gratuita a favore dell'amministrazione;
- per la rimanente quota di standard, il soggetto attuatore potrà proporre la realizzazione di elementi di "standard qualitativo", concorrendo alla formazione della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche esterne al perimetro dell'intervento; quale modalità residuale di assolvimento della dotazione, potrà essere proposta la monetizzazione, dovendo, in tal caso, il PII recare gli impegni del Comune, in ordine alla destinazione delle somme introitate a tale titolo, di cui all'art. 90, comma 5 della L.R. 12/2005;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore pari all'importo delle opere e degli interventi pubblici che i soggetti attuatori dovranno realizzare, avendo come riferimento la 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 qualitativi, e le modalità per gli interenti sostitutivi del Comune;
- le modalità attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi, qualora questi siano realizzati per essere condotti dai privati in convenzione;
- le modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche, nel caso di PII interessanti anche parzialmente da strutture produttive dimesse che necessitino per legge di tali interventi.

4 – Le procedure di approvazione

Le modalità di istruttoria ed approvazione delle proposte di PII sono quelle disciplinate dagli articoli 7-10 della Legge Regionale 9/99.

Le procedure di approvazione sono quelle individuate all'art. 92 della LR 12/2005 e sono diversificate in funzione della tipologia del PI in rapporto alla presenza o meno degli elementi di rilevanza regionale, così come definiti al punto 5 dell'art. 92 della LR 12/2005.

Esse sono inoltre diversificate in funzione del loro rapporto di conformità allo strumento urbanistico generale o della tipologia di variazione necessaria.

In particolare:

- per i Programmi Integrati conformi allo strumento urbanistico generale si applica la procedura di cui all'art. 14 della LR 12/2005,
- ai Programmi Integrati che comportano variante allo strumento urbanistico comunale vigente sono approvati con la procedura di cui al punto 8 dell'art. 92
- ai Programmi Integrati che richiedano variazioni anche al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale si applica inoltre la procedura prevista dal punto 9 del più volte citato art. 92.

I Programmi Integrati acquistano efficacia a partire dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Qualora decorso un anno dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento, non sia stata sottoscritta dagli Operatori la Convenzione di cui punto 1 dell'art. 93 e punto 10 del presente documento si applicheranno le procedure di cui al punto 4 dell'art. 93 e, in presenza dell'inutile decorso delle stesse, il Programma Integrato perderà ogni efficacia nei propri contenuti e in quelli di variante allo strumento urbanistico, ove presenti.