



COMUNE DI CREMA

Ufficio di Piano Regolatore Generale - Ripartizione Urbanistica

LEGGE REGIONALE 12.04.1999, N.9 – ART.5

“Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche”

approvato con atto consiliare n. 98 in data 22.12.2003

Lì, 18.11.2003

Ufficio di Piano Regolatore - Ripartizione urbanistica

Arch. Fernando Fusar Poli

Geom. Annibale Lameri

Ing. Paolo Vailati

Arch. Beniamino Minola

Il Sindaco
Dott. Claudio Ceravolo

L'Assessore all'Edilizia Urbanistica
Agostino Alloni

Il Segretario Generale
Dr. Giuseppe Cattaneo

INDICE

1. PREMESSA	pag 3
1.1 L'URBANISTICA	3
2. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO GENERALE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)	3
2.1 I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)	3
2.2 CARATTERISTICHE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)	4
3. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO GENERALE REGIONALE	8
3.1 LA LEGISLAZIONE REGIONALE	8
3.2 LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE	8
3.3 LA LEGGE REGIONALE 12.04.1999, N.9	9
3.4 FLESSIBILITÀ E INTERESSE GENERALE	10
3.5 IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO	10
4. CRITERI - REGOLE E OPERATIVITA' DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO	11
4.1 INDIRIZZI STRATEGICI	11
4.2 MIGLIORARE LA QUALITÀ URBANA	13
4.3 RENDERE PIU' EFFICACE LA GESTIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTRAVERSO I PROCESSI DI SVILUPPO URBANO	14
4.4 FAVORIRE IL COINVOLGIMENTO DEI PRIVATI NELL'OPERA DI RIMODELLAMENTO E DI SVILUPPO DELLA CITTA' ATTRAVERSO LO SVILUPPO DI UNA VISIONE INTEGRATA DEI PROBLEMI URBANI NON REALIZZABILE CON IL RICORSO ESCLUSIVO ALLE RISORSE PUBBLICHE	15
4.5 LA CITTA' E I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	15
4.6 IL GOVERNO DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO	16
4.7 PRINCIPI	17
4.8 LO STANDARD QUALITATIVO	19
4.9 POLITICHE DELL'AMMINISTRAZIONE	19
4.10 LOCALIZZAZIONE	21
4.11 REQUISITI	22

4.12	CRITERI DI AMMISSIBILITA' E DI VALUTAZIONE	23
5.	REGOLE PER L'APPROVAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	24
5.1	PROPONENTI – ANALISI	24
5.2	DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE A CORREDO DELLE PROPOSTE DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	24
5.3	DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE A CORREDO DELLA PROPOSTA INIZIALE (SCHEMA PRELIMINARE DI FATTIBILITA') DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	26
6.	PROCEDURA DI APPROVAZIONE – RAPPORTI CON GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI	27
6.1	GENERALITA'	27
6.2	PROGRAMMA INTEGRATO CONFORME ALLO STRUMENTO URBANISTICO	27
6.3	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RICADENTE IN AMBITI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DI CUI ALL'ARTICOLO 9, COMMA 1 LETTERA A) DELLA LEGGE REGIONALE 23.06.1997, N.23	27
6.4	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA RIENTRANTE NELLA DISCIPLINA DELLA LEGGE REGIONALE 23.06.1997, N.23	28
6.5	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA NON RIENTRANTE NELLA DISCIPLINA DELLA LEGGE REGIONALE 23.06.1997, N.23	28
6.6	PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLE VARIANTI AI DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	28
6.7	PUBBLICAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	29
6.8	CONVENZIONE DI ATTUAZIONE	29

1. PREMESSA

1.1 – L'URBANISTICA

L'art.34 del decreto legislativo 31.03.1998, n.80 nel definire il concetto di urbanistica come materia concernente tutti gli aspetti dell'uso del territorio si caratterizza per l'estrema sinteticità e l'evidente ampiezza della formulazione.

L'articolo in questione, infatti, nel definire la "materia urbanistica" si limita a rinviare "tutti gli aspetti dell'uso del territorio", senza fornire esemplificazioni.

Nella sua formulazione, la norma si presta pertanto ad essere intesa, come valida ad abbracciare le generalità degli aspetti dell'uso del territorio.

Conseguentemente, appare corretto ritenere che rientrano nel concetto di urbanistica tutti gli aspetti dell'uso del territorio, ivi compresi quelli gestionali, concernenti l'attuazione concreta della pianificazione non intesa in senso stretto.

2. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO GENERALE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

2.1 – I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

I Programmi Integrati di Intervento (PII) , nascono all'interno della legge 17.02.1992 n. 179, cosiddetta Ferrarini-Botta, dal nome dei due estensori del provvedimento che reca le norme per l'edilizia residenziale pubblica: programmazione per il quadriennio 1992-1995.

I PII sono stati la prima tipologia di programmi complessi a "regime" ad entrare strutturalmente nel quadro legislativo nazionale e alle cui caratteristiche si sono riferite tutte le successive tipologie di programmi complessi nazionale e regionali.

Nonostante ciò i PII hanno dovuto aspettare la riformulazione procedurale da parte delle regioni per vedere definitiva applicazione.

Tuttavia, la flessibilità di contenuti e di obiettivi ha permesso alla legislazione regionale più innovativa in materia urbanistica di trasformare questi programmi di propria competenza, formulati all'interno del settore dell'edilizia residenziale pubblica ed alimentati dai fondi ad essa destinati, in uno strumento ordinario e di tipo operativo per dare attuazione alle strategie del piano.

La declinazione regionale dei programmi ha prodotto una grande diversità, incluse legislazioni innovative come i POI liguri (equiparati ai PII), i PUC umbri, i PIA sardi, ecc con diverse specializzazioni operative.

Gli obiettivi specifici ai quali sono destinati i PII, hanno assunto così nel tempo una declinazione differenziata, a seconda delle diverse modalità di recepimento regionale e delle diverse caratteristiche delle agende urbane nelle varie realtà territoriali italiane.

Un elemento unificante è tuttavia costituito dall'obiettivo generale di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale che, a partire dal dettato della legge istitutiva, si è mantenuto in tutte le esperienze concretamente avviate.

Anche se per vari aspetti sono simili agli altri tipi di Programmi complessi, i PII rappresentano un caso paradigmatico, poiché riassumono al loro interno molti dei

caratteri sperimentali contenuti nelle altre tipologie e nel contempo sono anche il primo tipo di programma complesso inserito ordinariamente e a regime nella strumentazione programmatoria prevista dalla legislazione nazionale.

Il confronto delle esperienze sino ad oggi attuate in tema di PII, fa emergere un comune denominatore, la necessità di una nuova “domanda di piano”.

La necessità di uno scenario generale e condiviso, di supporto alla programmazione economica e sociale, di riferimento e guida per i “programmi complessi”, tra cui rientra il PII, insieme a PRU, PRIU o PUR, PRUSST.

Si profila una nuova geografia degli attori coinvolti, più complessa ed articolata, rendendo meno centrali i soggetti tradizionali della trasformazione urbana (il costruttore, il proprietario fondiario).

Esigenze vengono dal rinnovamento del quadro giuridico di sfondo, esplicitando i limiti della strumentazione impiegata per i programmi complessi.

In questo, direttamente o meno, i programmi complessi esprimono, come detto, una nuova “domanda di piano”, proponendo pratiche e procedure attuative negoziali, nei quali la componente urbanistica s'intreccia con obiettivi socio-economici e gli attori ed i finanziamenti, attraverso differenti livelli di competenze, sono presenti insieme al tavolo della “concertazione programmatica”.

Il dato inconfutabile è che attraverso questi strumenti si sono attivate negli ultimi anni e si stanno attuando le principali trasformazioni urbane, tanto da configurare una vera e propria nuova stagione d'interventi nelle città.

2.2 – CARATTERISTICHE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

L'art.16 della legge 17.02.1992, n.179, elenca le differenti caratteristiche dei programmi integrati d'intervento, che ripercorsi delineano:

a) Pluralità di funzioni

La pluralità di funzioni è un elemento che individua e affronta una delle principali contraddizioni del modello tradizionale di pianificazione tipico del razionalismo funzionalista, vale a dire la tendenziale monofunzionalità delle diverse zone della Città, fissata all'interno dell'art.2 del Decreto 2.04.1968 n.1444, in specificazione dell'art.17 della legge 06.08.1967, n.765.

La separazione delle destinazioni funzionali nelle diverse zone urbane, che ha nelle sue origini la necessità di dare una risposta all'alta capacità inquinante dei nuclei industriali, con la ratifica legislativa è divenuta un carattere strutturale della progettazione urbanistica del dopoguerra italiano e si è mantenuta come caratteristica dominante sino agli anni ottanta.

L'introduzione del concetto di pluralità di funzioni contiene pertanto, sia pur implicitamente, un giudizio negativo sugli effetti, o comunque su alcuni effetti, della segregazione funzionale e incoraggia alla sperimentazione di quella urban mix già punto di qualità in buone pratiche europee di pianificazione con contenuto innovativo. Del resto rendere la città vitale ed attraente, vissuta sia pure in modi diversi in tutte le ore della giornata e da parte di un ampio numero di categorie civili e sociali, è non solo condizione della sua piacevolezza, ma anche funzione di una più alta qualità

della vita collettiva e persino una condizione indispensabile a garantire il successo economico delle operazioni di valorizzazione immobiliare contenute nel programma. Appare inoltre significativo che il passaggio a interventi che prevedano una pluralità di funzioni avvenga a partire da fondi originariamente destinati ad interventi nel settore della casa; ciò è in effetti avvenuto sotto il noto slogan "dalla casa alla città". Inoltre la pluralità delle funzioni rimanda implicitamente ad una pluralità di soggetti, attori delle relative funzioni, con un rinvio all'integrazione che si svolge anche lungo l'asse pubblico-privato.

b) Diverse tipologie d'intervento

Altro tratto caratteristico di questi programmi è di essere "d'intervento", come recita la dizione del provvedimento che li istituisce.

Si tratta cioè di strumenti amministrativi la cui operatività possiede una particolare enfasi.

Nati per incrementare l'efficacia operativa della manovra urbanistica, soprattutto al di fuori degli ambiti tradizionalmente "forti" per l'urbanistica dei Comuni, vale a dire i quartieri e gli interventi di edilizia residenziale pubblica, questi programmi sono aperti dalla norma a diverse tipologie d'intervento, sia nell'ambito dell'edilizia, definito recentemente dall'art. 3 del testo unico per l'edilizia (D.P.R. 06.06.2001, n.380), sia nel senso di una pluralità di modalità di relazione fra i diversi soggetti pubblici e privati, coinvolti secondo una varietà di approcci procedurali.

Essi non sono cioè riservati a specifici aspetti delle trasformazioni urbanistiche tradizionalmente intese, ma possono riguardare anche i più vari contesti in cui si articola il recupero edilizio ed ambientale di ambiti urbani con ricche tracce insediative e rilevanti preesistenze.

Per sintetizzare in un'altra frase-chiave, in questi anni reiteratamente utilizzata, la molteplicità di tipologie di intervento a cui si riferisce il testo istitutivo dei PII corrisponde alla famosa "tastiera" della quale il governo degli assetti urbani deve poter disporre al termine dell'espansione "virulenta" e nell'epoca del riconoscimento della molteplicità delle tematiche e dei problemi che affliggono gli insediamenti urbani della contemporaneità.

c) Dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana

Questa caratteristica dei PII è stata a lungo oggetto di riflessioni da parte degli urbanisti e dei dirigenti degli enti locali.

Il riferimento alla dimensione esclude la confrontabilità dei PII con i tradizionali strumenti attuativi della pianificazione urbanistica, ai quali, a volte con qualche inesattezza, è successo che fossero.

Riservare i PII alle operazioni aventi dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana ha con evidenza il carattere di riconoscimento del fatto che l'integrazione di diversi fattori ed apporti secondo matrici complesse si realizza solo e laddove le trasformazioni urbanistiche sono in grado di rimettere in discussione struttura, finalità e carattere dell'insediamento urbano nel suo insieme; e quindi non in qualsiasi attuazione della pianificazione generale.

Naturalmente ciò non vuol dire che i PII non possano assumere anche il valore di un tradizionale PPE, ai sensi dell'art. 23 e seguenti della legge 17.08.1942, n.1150; in

effetti in varie Regioni la legislazione urbanistica ha loro riconosciuto anche tale valore.

Ma le sue caratteristiche, pur compresenti, non debbono essere confuse fra loro, pena il travisamento delle reali possibilità di tali programmi.

Il carattere di intervento di rilevante dimensione, originariamente associato alle caratteristiche procedurali ed alla possibilità di operare in variante allo strumento urbanistico vigente, che era proprio dei PII nella versione licenziata dal Parlamento, fece parlare, al tempo del loro varo di "strumenti derogatori"; questo aspetto fu poi superato a seguito dell'accettazione del ricorso costituzionale delle Regioni, dal quale le facoltà di deroga rispetto al piano urbanistico furono dichiarate incostituzionali.

La natura complessa dei PII e la loro dimensione urbana di riferimento fanno tuttavia di essi strumenti di rilevante importanza, anche dopo la soppressione delle possibilità di modifica del quadro urbanistico preesistente.

d) Concorso di più operatori pubblici e privati

Assai rilevante appare la definizione dei soggetti promotori dei programmi: il comma 2 dell'art. 16 della legge 17.02.1992, n.179, afferma, per la prima volta in modo generalizzato nella normativa italiana, che i programmi possono prendere avvio anche da autonome proposte di soggetti pubblici e privati, singolarmente o in associazione.

Altrettanto rilevante, specie nella prospettiva che poi assumerà con ulteriori provvedimenti legislativi, è quanto l'art.13, dopo aver elencato i possibili soggetti, specifica subito dopo: " è in facoltà del Comune delegare in tutto o in parte con apposita convenzione l'esercizio delle sue competenze all'istituto autonomo per le case popolari competente per territorio o al relativo consorzio regionale o a società miste alle quali partecipi anche il Comune.

L'accenno alle società miste sembra riferirsi alle società previste all'interno della legge 08.06.1990, n.142 all'art.22 (ora art.112 del decreto legislativo 18.08.2000, n.267) per la produzione di servizi pubblici locali.

Si tratta in realtà della prima sia pur implicita apparizione delle società di trasformazione urbana che poi troveranno più ampia articolazione all'art.17 comma 59 della legge 15.05.1997, n.127 (ora art.120 del decreto legislativo 18.08.2000, n.267) e che sono attualmente oggetto di rilevanti sperimentazioni in molti contesti italiani.

La legge 17.02.1992, n.179 (Ferrarini-Botta) fu varata, come accennato, a seguito delle contrastanti esperienze dell'istituto della concessione, protrattesi per tutti gli anni ottanta, che videro forme di deleghe complete di funzioni pubbliche a consorzi privati, con risultati sporadicamente buoni e assai più spesso assolutamente deludenti, sia sul piano delle realizzazioni sia per l'avvio alla gestione delle opere realizzate.

Con questa legge ed all'interno di questi articoli fu avviato il tentativo di stabilire nuove forme di relazione e di cooperazione pubblico-privata, che garantissero contemporaneamente una maggiore possibilità propositiva ai soggetti privati e un maggiore livello di coinvolgimento ai soggetti pubblici.

Si trattava di un tentativo decisivo per consentire un maggiore livello di efficienza del settore pubblico dinanzi alla permanente necessità di interventi di riordino ed infrastrutturazione di cui abbisogna il territorio nazionale.

La possibilità del concorso associato di più operatori pubblici e privati si sta rivelando ad esempio importantissima per il sistema degli ALER-IACP che a fronte del venire meno del tradizionale canale di finanziamento delle politiche abitative stanno costruendo la ragione sociale del loro futuro sulla gestione dei complessi urbanistici da loro realizzati, in partnership con altri soggetti pubblici e privati ed anche grazie ad apposite deleghe ad essi riconosciute, spesso proprio dalla legislazione regionale di recepimento della legge 17.02.1992, n.179.

e) Concorso di risorse pubbliche e private

L'altro aspetto rilevante della cooperazione pubblico-privata promossa dalla legge è quello del possibile concorso di risorse pubbliche e private per l'attuazione delle trasformazioni.

Nonostante la legge urbanistica fondamentale (17.08.1942, n.1150), non impedisse affatto la partecipazione mista, pubblica e privata, nel reperimento delle risorse finanziarie per le trasformazioni, la prassi della gestione urbanistica della crescita urbana italiana ha portato, fino a tutti gli anni ottanta, una profonda separazione di fatto fra gli interventi realizzati a partire da finanziamenti pubblici e quelli promossi da soggetti privati. I motivi di tale separazione vanno ricercati da un lato nella scarsità delle risorse pubbliche impiegate nel governo della trasformazione urbana, dall'altro nell'uso che i soggetti privati hanno fatto dell'istituto della lottizzazione convenzionata, lo strumento principe dell'attuazione urbanistica privata.

In tale istituto in effetti gli oneri che vengono posti in capo al privato sono relativi alle urbanizzazioni primarie ed a una parte di quelle secondarie, ma relative solamente all'insediamento da realizzare, più gli allacciamenti alla rete dei servizi urbani.

E' chiaro che non ci si riferisce in alcun modo alla realizzazione del resto degli spazi urbani della città nel suo complesso, che restano ad esclusivo carico della amministrazione pubblica.

Le caratteristiche fisiche e di reperimento delle risorse per la realizzazione delle parti pubbliche della città sono così divenute tipiche di ciascun regime di intervento, con una profonda differenziazione fra i modi dell'intervento pubblico, tipicamente i quartieri di 167, e quelli delle lottizzazioni convenzionate dell'intervento privato; tutto ciò ha portato gli osservatori più attenti a parlare della città postbellica come di un mosaico di tessere, ciascuna delle quali riconoscibile ed identificabile a partire dal regime urbanistico che l'ha prodotta.

Il concorso di risorse pubbliche e private ha quindi molteplici elementi di rilevanza. Se segnala da un lato la significatività del contributo privato alla realizzazione dell'insieme dell'intervento, incluse le sue parti pubbliche, indica anche la necessità dell'integrazione sinergica fra risorse pubbliche e private in concorso fra loro, riconoscendo implicitamente la limitatezza delle esperienze di gestione separata dei due canali.

3. INQUADRAMENTO LEGISLATIVO GENERALE REGIONALE

3.1 – LA LEGISLAZIONE REGIONALE

La regione Lombardia a metà degli anni '70 aveva individuato con la legge regionale 15.04.1975, n. 51, i livelli di pianificazione del territorio e delineato la sua politica generale di pianificazione territoriale.

Sono seguite, negli anni successivi, una serie di leggi regionali che hanno attuato alcune fondamentali leggi nazionali: la legge regionale 05.12.1977, n.60 ha dato attuazione sul territorio regionale alla legge 28.01.1977, n.10; la legge regionale 12.09.1983, n.70, ha regolato la realizzazione delle opere pubbliche di interesse regionale; le leggi regionali 12.03.1984, n. 14 e 15, hanno regolato, rispettivamente, l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e l'attuazione della normativa nazionale in ordine all'approvazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione.

Negli anni '80 in analogia con quanto accaduto a livello nazionale sono state approvate numerose leggi per regolare alcuni settori specifici dello sviluppo del territorio, ad esempio: la legge regionale 20.02.1989, n.6 sull'eliminazione delle barriere architettoniche; la legge regionale 09.05.1992, n.19, riguardante le disposizioni di attuazione degli articoli 7, 8, e 25 della legge 28.02.1985, n.47.

Gli anni '80 in Lombardia sono stati inoltre caratterizzati dall'emanazione della legge 04.07.1986, n.22, (legge Verga), che introducendo il Programma Integrato di Recupero come eccezione alla "regola" della pianificazione ordinaria, cercando di dare risposta alle istanze di flessibilità, anticipava a livello locale, i temi della legislazione nazionale sviluppati negli anni '90 con l'approvazione delle leggi 17.02.1992, n.179 e 04.12.1993, n.493.

In particolare, con la legge regionale 04.07.1986, n.22 sono stati affrontati, pur con inevitabili limiti, i temi del recupero delle zone degradate attraverso interventi integrati e coordinati che potevano costituire variante al piano regolatore generale senza seguire le procedure ordinarie. Temi che, come si è detto, proseguendo poi sulla strada delineata, con l'approvazione della legge regionale 02.04.1990, n.23 (legge Adamoli) sono diventati poi caratteristici della legislazione speciale nazionale degli anni '90.

3.2 – LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE

La prima parte degli anni 90 è stata caratterizzata in Lombardia dall'approvazione della legge regionale 15.05.1993, n. 14, ora sostituita con la legge regionale 18.03.2003, n.2 con riferimento all'art.34 del decreto legislativo 18.08.2000, n.267, che disciplina sul territorio regionale la procedura degli accordi di programma.

La Regione Lombardia ha promulgato una serie di leggi finalizzate ad introdurre nel sistema normativo regionale alcune semplificazioni rivolte ad accelerare, per quanto possibile, specifiche procedure urbanistiche.

In primo luogo, la legge 09.06.1997, n.18, che, oltre a dare un nuovo ordine alle competenze in materia ambientale, semplifica le procedure per il rilascio delle autorizzazioni paesistiche conferendo, tra l'altro, agli enti locali ampie competenze in materia ambientale.

Una considerazione particolare è per la legge 23.06.1997, n. 23, riguardante l'accelerazione dei procedimenti di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e la disciplina del regolamento edilizio.

La novità introdotta dalla legge riguarda una serie di casi in cui la variante al piano regolatore generale può avvenire con una procedura semplificata il cui iter si svolge esclusivamente nell'ambito comunale senza alcuna ulteriore fase di approvazione da parte della regione.

Con questa normativa la regione ha tentato di affrontare uno dei noti problemi della pianificazione del territorio: la lentezza del procedimento è tale da impedire un efficace rapporto con le dinamiche territoriali, e le varianti degli strumenti di pianificazione richiedono tempi così lunghi da penalizzare le proposte di trasformazione meritevoli di attuazione.

E' comunque evidente che la legge regionale 23.06.1997, n. 23, pur contribuendo in modo significativo ad una semplificazione delle procedure, non ha risolto il problema della natura attuale dei piani regolatori che definiscono in modo specifico ogni uso del suolo, e pertanto impediscono di tener conto delle nuove esigenze che possono emergere nel tempo.

Nel recente tale norma è stato oggetto di diverse sentenze a cura del Tribunale Amministrativo regionale che unite alla circolare regionale n. 25 del 13.05.2002 ne hanno limitato l'operatività.

3.3 – LA LEGGE REGIONALE 12.04.1999, N.9

Solo la completa attuazione dell'articolo 16 della legge 17.02.1992, n.179 poteva introdurre dei nuovi strumenti in grado di superare, pur nei limiti del concetto di riqualificazione urbanistica, la tradizionale rigidità del piano regolatore generale, prevedendone anche l'attuazione in variante attraverso forme di 'contrattazione partecipata.

Ciò è avvenuto con la approvazione della legge 12.04.1999, n.9 con la relativa circolare esplicativa approvata dalla Giunta regionale con atto n.6/44161 in data 09.07.1999, che disciplina i nuovi strumenti di programmazione territoriale — come li ha definiti la sentenza della Corte Costituzionale 393/92 — che sono i Programmi Integrati di Intervento.

Sin da una prima lettura ciò che caratterizza la legge 12.04.1999, n.9 sono i criteri di estrema flessibilità introdotti dal legislatore per la proposizione di un Programma Integrato di Intervento.

L'articolo 3 stabilisce infatti che il Programma può essere attuato su aree anche non contigue fra loro, in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.

Le proposte di programmazione integrata, articolo 7, possono essere presentate da soggetti pubblici o privati singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro.

Il Programma può comportare anche variante al piano regolatore generale, in tal caso il Sindaco potrà promuovere per la sua approvazione la procedura di Accordo di Programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18.08.2000, n.267.

I privati, in luogo della cessione di aree, possono impegnarsi a realizzare direttamente "infrastrutture o servizi di interesse generale anche a gestione convenzionata il cui valore accertato con specifico computo metrico estimativo sia

almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute” (articolo 6, comma 5).

Si tratta di principi innovativi che introducono nell’ordinamento regionale lombardo, seppure limitatamente alle procedure di programmazione integrata, valori di flessibilità e compartecipazione di particolare interesse.

3.4 – FLESSIBILITÀ E INTERESSE GENERALE

Il ruolo propositivo assegnato al privato, la duttilità di funzioni ammesse e la possibilità di utilizzare risorse private per interventi di interesse pubblico consentiranno alle amministrazioni comunali di indirizzare alcune scelte strategiche di sviluppo territoriale riverificando e talvolta, prescindendo dalle prescrizioni di piano regolatore che si rivelassero inadeguate a recepire le istanze di cambiamento e di sviluppo urbanistico provenienti dalla società.

Gli elementi innovativi e di flessibilità introdotti dalla legge regionale 12.04.1999, n.9 non possono peraltro comportare l’obbligo del comune di accogliere qualsiasi proposta di trasformazione, pubblica o privata, ma introducono un rapporto concertativo da fondare su elementi di certezza e di trasparenza.

Si rende pertanto necessario la preventiva definizione di una piattaforma di regole entro cui calare i contratti urbanistici pubblico-privati.

3.5 – IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

La legge regionale 12.04.1999, n.9 ha introdotto all’articolo 5 l’istituto del Documento di Inquadramento, stabilendo al 1° comma che “il consiglio comunale delibera, anche contestualmente all’adozione ai sensi della presente legge del primo Programma integrato di intervento, un Documento di Inquadramento, allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa nell’ambito della programmazione integrata di intervento sull’intero territorio comunale”.

Alla luce di tale previsione resta salvo quindi, anche nell’ambito della pianificazione integrata, il potere/dovere del Comune di non accedere a qualsiasi richiesta di trasformazione salvaguardando, nel contempo, il principio di imparzialità e certezza dei diritti che deve guidare l’attività della pubblica amministrazione.

Il Documento di Inquadramento, nel delineare gli obiettivi ed indirizzi del Comune deve rendere esplicite le scelte strategiche fondamentali del governo locale che, in quanto tali, non saranno negoziabili.

Il valore della certezza dell’imparzialità dell’azione amministrativa viene quindi garantito da un Documento di carattere strategico che chiarisce i criteri e le scelte di sviluppo territoriale decise dal Consiglio comunale.

Anche con riferimento al Documento di Inquadramento, il legislatore regionale ha introdotto degli ulteriori criteri di flessibilità: infatti, il comma 3 dell’articolo 5 impone all’amministrazione l’obbligo di verifica e di eventuali integrazioni del Documento “contestualmente all’approvazione dei successivi Programmi di intervento da parte del Consiglio comunale”.

E ancora il comma 2 del medesimo articolo chiarisce espressamente che “il Documento di Inquadramento non è comunque vincolante ai fini dell’approvazione dei singoli Programmi di intervento”.

Il che comporta la possibilità che l’Amministrazione comunale prenda in considerazione e eventualmente approvi con una motivazione particolarmente approfondita proposte di programmazione integrata che modificano gli obiettivi strategici di sviluppo del territorio e/o i modi per perseguirli, a suo tempo stabiliti dal Consiglio comunale. L’articolo 8, comma 6, della legge 12.04.1999, n.9 stabilisce, infatti, che “Qualora il Programma integrato di intervento concerna iniziative non conformi ai criteri ed indirizzi contenuti nel Documento di Inquadramento di cui all’articolo 5, la delibera di approvazione deve espressamente motivarne le ragioni”.

Ci troviamo di fronte ad uno schema normativo e procedimentale che garantisce all’Amministrazione il potere di guidare, mediante l’indicazione di obiettivi certi, le trasformazioni più rilevanti del proprio territorio, concedendo nel contempo alla stessa amministrazione margini di ampia flessibilità per poter sempre valutare le proposte di trasformazione del territorio presentate da un soggetto privato o pubblico, nell’ottica dell’utilità e convenienza dell’interesse generale.

Viene così definitivamente riconosciuto nell’ambito di un’attività di programmazione del territorio, che indubbiamente presenta connotati di interesse pubblico, il valore della cooperazione tra pubblico e privato, e viene consentito il superamento della tradizionale rigidità delle previsioni urbanistiche e del ruolo di soggetti formalmente passivi assegnato agli operatori dalle procedure tradizionali.

Il principio irrinunciabile della certezza degli obiettivi strategici dell’amministrazione dovrà essere garantito da un corretto utilizzo dell’istituto del Documento di Inquadramento che, senza riproporre gli schemi tradizionali della pianificazione urbanistica, dovrà dare la possibilità a tutti i cittadini di comprendere gli indirizzi e gli obiettivi che le proposte di intervento presentate dai soggetti (pubblici e privati), dovranno perseguire per una corretta attuazione dei Programmi a rilevanza urbanistica.

4. CRITERI - REGOLE E OPERATIVITA’ DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

4.1 – INDIRIZZI STRATEGICI

Il territorio della Città di Crema è da tempo oggetto di studi e approfondimenti.

Nell’ultimo decennio si è, sviluppata un’opera continua di pianificazione con sovrapposizioni di strumenti particolareggiati con lo strumento generale.

Con l’adozione del nuovo piano regolatore generale, l’08 febbraio 2001 il Consiglio Comunale, con atto n.21, ha fornito un documento generale di indirizzo delle politiche urbanistiche.

Uno sviluppo condiviso, con il contributo di rappresentanti di enti e istituzioni e cittadini che si sono incontrati periodicamente in riunioni di lavoro aperte.

Il nuovo strumento urbanistico è il risultato di diverse linee di lavoro; “una analisi attenta del “Piano Bacigalupo” con i suoi indirizzi già innovativi, verifiche preliminari

attraverso testimoni privilegiati ed attori a livello locale e sovralocale, una raccolta ed analisi di dati e materiali prodotti, alcuni momenti di presentazione e discussione pubblica dei risultati prodotti dal lavoro.

L'Amministrazione comunale, in una logica di programmazione, nella consapevolezza di quanto sopra esposto ha provveduto, nello spirito della normativa regionale ad adeguare lo strumento urbanistico alle necessità territoriali, per rendere lo strumento stesso congruente con le nuove norme legislative di sviluppo organico coordinato del territorio.

Un punto nodale è quello del fascio di binari che taglia in due la Città limitando la possibilità di sviluppo sia urbano che sociale.

Alla zona nord sono destinate funzioni che necessitano di una programmazione.

Il territorio ha assorbito le residenze espulse dal centro fornendo risposte in termini di alloggi disponibili che necessitano di una revisione delle opere di urbanizzazione e di strutture di servizi.

Il polo universitario situato a nord della ferrovia in prossimità di una delle principali arterie di ingresso in città soffre di carenza di collegamento con il centro che è poco distante.

La qualità urbana, nell'immediato Nord dei binari si è impoverita anche a seguito delle parziali dismissioni di aree produttive.

Per rilanciare la zona nord e collegarla coerentemente con il Centro Storico occorre omologare gradualmente la qualità urbana delle sue aree comprese quelle della ferrovia ponendo attenzione non solo all'edificazione gradevole ma soprattutto all'inserimento di destinazioni apportatrici di vivibilità, di aggregazione e di interesse in genere.

Per questi motivi l'Amministrazione Comunale si pone il problema della sicurezza ma anche quello del rilancio.

Per il Centro Storico si pone il problema dell'accessibilità, del traffico, dei parcheggi e soprattutto del riordino delle funzioni.

In attesa delle infrastrutture dipendenti da altri livelli decisionali, (SS. 591) l'Amministrazione si sta muovendo per quanto di propria competenza, attivando importanti interventi come la realizzazione della Gronda Nord (da Via Milano a Via Caravaggio), la ristrutturazione del Teatro San Domenico, gli ampliamenti cimiteriali, la ristrutturazione del campo sportivo Bertolotti e il grande parcheggio di Viale Santa Maria.

Si tratta di interventi qualificanti con notevoli investimenti dell'ordine di diversi milioni di euro.

Occorre avere il coraggio, che non vuol dire incoscienza, di partire sapendo bene che la Crema futura non la si costruisce solamente con bretelle e rattoppi vari.

E' già in fase di sviluppo il progetto urbano nel settore nord-est della città al fine di utilizzare le potenzialità delle aree dismesse che interessa non solo l'Urbanistica.

Si tratta di un progetto che si porrà come centro di connessione tra la zona nord e la zona sud, non solo per la comunità, ma costituirà punto di riferimento per lo sviluppo, non solo a livello comunale.

Questo progetto dovrà consigliare gli opportuni accorgimenti in campo viario e nella regolazione della mobilità.

Collegata ai tempi di realizzazione è legata anche la viabilità per il polo universitario che dovrebbe assecondare il salto di qualità nella valorizzazione del sistema scolastico, socio-economico e produttivo cremasco.

Si tratta quindi di un progetto che porta qualità nell'area interessata e può contribuire all'opera di recupero di elementi di criticità.

All'interno di questa cornice di interventi strategici e di largo respiro, si pone la necessità di sviluppare nuovi elementi per contribuire alla crescita e alla vita della città.

Non si tratta della politica della quotidianità ma di qualcosa sicuramente più impegnativo.

Si tratta di far ricorso a tutte le energie e le risorse disponibili per elevare la qualità urbana.

Tali interventi si pongono come premessa per l'evoluzione urbanistica: un patto tra operatori privati e Amministrazione non consumato in uno scambio volumetrico - quantità di standard, ma finalizzato al raggiungimento di un equilibrio tra interesse economico dell'operatore e l'obiettivo del miglioramento della qualità.

La collettività deve trarre benefici visibili dalla realizzazione dell'intervento proposto.

Per far questo è indispensabile il confronto costante tra il Comune, gli Ordini, le Associazioni, gli operatori interessati e la Collettività; non solo e non tanto per scambiarsi opinioni ma soprattutto per assunzioni di responsabilità.

Infatti mentre il conteggio delle quantità è fondato per lo più su elementi di certezza, il giudizio di qualità si presenta complesso e difficile da costruire.

E su questo sono chiamati a misurarsi tutti coloro che vogliono contribuire al rilancio della nostra città.

La legge regionale 12.04.1999, n.9 introduce e rappresenta una importante opportunità.

L'Amministrazione Comunale intende utilizzare questo strumento normativo per raggiungere tre obiettivi:

- 1. Migliorare la qualità urbana;**
- 2. Rendere più efficace la gestione dello strumento urbanistico attraverso i processi di sviluppo urbano;**
- 3. Favorire il coinvolgimento dei privati nell'opera di rimodellamento e di crescita della città attraverso lo sviluppo di una visione integrata dei problemi urbani non realizzabile con il ricorso esclusivo alle risorse pubbliche.**

4.2 – MIGLIORARE LA QUALITÀ URBANA

Con riferimento ad un principio di buona amministrazione, è giusto considerare, i processi di cambiamento come un'occasione e una risorsa per la società locale, ma si tratta di opportunità che devono di volta in volta essere valutate con attenzione tenendo conto in modo coerente delle dimensioni qualitative e quantitative dello sviluppo.

Poiché è diffusa e fondata la preoccupazione di difendere e valorizzare le risorse ambientali, la valutazione delle proposte di trasformazione andrà condotta tenendo conto di tutte le conseguenze indotte sul territorio, sia nel decidere circa proposte di insediamento, sia nel decidere delle nuove infrastrutture in progetto affrontando le problematiche connesse.

Se di ogni proposta di trasformazione devono essere valutati i caratteri qualitativi e quantitativi, ogni proposta di trasformazione deve comunque contribuire al miglioramento della qualità urbana.

In particolare, ogni proposta di trasformazione dovrà essere valutata anche per le conseguenze attese sulla mobilità generale e locale.

Nella convinzione che la qualità urbana sia la risorsa principale per rendere Crema sempre più competitiva nel suo contesto territoriale, si ritiene, inoltre, che la valorizzazione della qualità urbana sia un investimento indispensabile a favore delle persone e delle attività attualmente presenti e una garanzia del benessere delle persone e delle attività che decideranno di insediarsi in futuro.

4.3 – RENDERE PIU' EFFICACE LA GESTIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTRAVERSO I PROCESSI DI SVILUPPO URBANO

Poiché il suolo è una risorsa scarsa e non riproducibile, e poiché questa natura del suolo è esaltata dalla peculiarità delle caratteristiche pressoché uniche di ogni luogo, ogni decisione urbanistica deve essere attentamente valutata nell'interesse della comunità.

Una preoccupazione della politica urbanistica è di ridurre le differenze di trattamento tra i proprietari di suolo, a meno che queste differenze non siano motivate da un interesse generale che coinvolge la maggioranza dei cittadini se non tutta la comunità.

Questa esigenza si pone, in particolare, avendo riguardo all'obiettivo del P.I.I. di assicurare la partecipazione generalizzata delle proprietà pubbliche e private ai processi di trasformazione.

Secondo un indirizzo che è in corso di apprendimento anche in sede legislazione regionale, si prospetta la possibilità di introdurre un indice unico per ciascuna funzione differenziata prevista nel Piano per coinvolgere tendenzialmente tutto il territorio, indipendentemente dalla sua titolarità originaria pubblica o privata nel perseguimento degli obiettivi di trasformazione.

Sulla base di questa impostazione si prevede l'attribuzione alle aree in disponibilità (proprietà e demanio) di indici volumetrici che possono entrare a far parte di singole iniziative di sviluppo edificatorio nella forma del comparto edilizio, ovvero dei consorzi di edificazione, ovvero ancora, nell'ambito di concessioni convenzionate, e ciò a seconda della regolamentazione giuridica che l'Amministrazione riterrà di adottare nei vari interventi oggetto di P.I.I..

Se si considera l'incidenza, ai fini dello sviluppo della zona nord delle aree di titolarità pubblica facenti capo alle Ferrovie dello Stato, si rileva l'importanza di questa impostazione anche per acquisire margini concreti e utili per possibili convergenze con l'Amministrazione ferroviaria nello sviluppo dei Programmi di Intervento.

Invero, esistono due dimensioni rispetto alle quali verificare ogni scelta: la prima dimensione pretende che ogni scelta risponda soprattutto all'interesse generale; la seconda richiede che, nel rispetto dell'interesse generale, tutti i cittadini coinvolti direttamente dalle scelte urbanistiche ricevano lo stesso trattamento.

Il perseguimento dell'interesse generale è anche condizionato dall'efficienza del processo di sviluppo urbano e, in particolare, dall'efficienza dei processi amministrativi. Pertanto si può ricondurre ai problemi di equità ogni provvedimento

che renda più efficiente l'amministrazione dell'urbanistica e i processi di trasformazione urbana, ad iniziare da un lato dalla semplificazione delle regole di trasformazione, e dall'altro dal miglioramento della qualità tecnica dei progetti di trasformazione, pubblici e privati.

4.4 – FAVORIRE IL COINVOLGIMENTO DEI PRIVATI NELL'OPERA DI RIMODELLAMENTO E DI CRESCITA DELLA CITTA' ATTRAVERSO LO SVILUPPO DI UNA VISIONE INTEGRATA DEI PROBLEMI URBANI NON REALIZZABILE CON IL RICORSO ESCLUSIVO ALLE RISORSE PUBBLICHE

Con un approccio integrato si intende un approccio che costruisca relazioni positive con il contesto territoriale e insieme eviti che i problemi urbani e territoriali siano trattati secondo logiche settoriali dettate vuoi da prospettive particolari di investimento, vuoi da criteri tradizionali di ripartizione delle competenze all'interno della pubblica amministrazione.

Una parte dei problemi urbanistici di Crema è legata all'intorno dei confini comunali o può essere risolta solo in un contesto più ampio, che non sempre è completamente o adeguatamente rappresentato nei piani di livello superiore. In ogni caso, vantaggi e svantaggi delle proposte di trasformazione devono essere valutati nel loro giusto contesto anche se la competenza formale dell'Amministrazione si ferma ai confini comunali.

Inoltre, perché le proposte di trasformazione contribuiscano al miglioramento della qualità urbana è necessario che non siano limitate ad una considerazione settoriale dei problemi e delle occasioni di investimento. In particolare, bisogna che le diverse ripartizioni dell'Amministrazione possano considerare insieme i problemi di trasformazione urbana, e che chi avanza le proposte di trasformazione tenga conto dei legami con il contesto, per considerarne anticipatamente gli effetti diretti e indiretti, positivi e negativi.

4.5 – LA CITTA' E I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Essendo in presenza di uno strumento urbanistico adottato, in cui sono contenuti gli elementi di trasformazione urbanistica della città, i Programmi Integrati di Intervento si prestano al raggiungimento dei tre obiettivi sopracitati in quanto possono introdurre elementi di flessibilità e di adattamento alle esigenze nuove della Città.

La normativa dello strumento urbanistico adottato, allo stato in fase di elaborazione in riferimento alle osservazioni pervenute per le relative decisioni assunte, risulta quindi in fase di collaudo manifestando alcune problematiche al momento della pratica attuazione.

E' evidente che l'attuale struttura dell'impianto normativo non può causare solo fenomeni di rallentamento delle iniziative, ma può rendere di difficile attuazione gli interventi che porterebbero indubbia utilità alla Città e ai bisogni dei residenti.

Con la legge regionale 12.04.1999, n.9 si rendono possibili significative e snelle trasformazioni di parti della città con l'obiettivo della riqualificazione urbana. Inoltre al Comune viene riconosciuta una profonda autonomia operativa con i PII o con il ricorso alle leggi regionali 23.06.1997, n.23 e 20.12.1999, n.26.

La previsione di rimodellare la Città pone l'esigenza di sviluppare una grande potenzialità progettuale che non può essere costretta in ambiti angusti o a vincoli controproducenti.

Si tratta di mettere in campo tutte le energie e le capacità culturali per affiancare il Comune in un'operazione che da solo non potrebbe mai portare avanti.

Il Piano delle Opere Pubbliche va visto come elemento di contesto intorno al quale i Programmi vanno ad inserirsi.

Il recupero della "possibilità" deve accompagnarsi alla dotazione di standard e attrezzature con una perequazione a alto livello tra i vari ambiti della Città.

Alla luce di queste considerazioni il documento d'inquadramento deve essere connotato da flessibilità e adattabilità ai luoghi e alle situazioni.

In proposito la relativa circolare approvata dalla Giunta regionale con atto n.6/44161 relativa ai PII riporta testualmente che "il documento ha caratteri di flessibilità e dinamicità non essendo vincolante per l'approvazione del programma".

E' opportuno, perciò, che il documento non ponga parametri rigidi e vincolanti.

Questo non risulta però sufficiente se non accompagnato da una approccio flessibile e libero da bardature burocratiche.

Uno strumento legislativo, come la legge regionale 12.04.1999, n.9, che punta nel concorso di operatori privati e soggetti pubblici, pone l'esigenza di una struttura amministrativa aperta al confronto e alla negoziazione, nel solco di quei criteri di trasparenza cui più volte si accennerà nel prosieguo.

4.6 – IL GOVERNO DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO

Il territorio del Comune di Crema come precedentemente indicato si avvale per il suo governo di un Piano Regolatore Generale approvato, con Deliberazione della Giunta regionale n.6205 in data 07.04.1981 e di Piano Regolatore Generale adottato con atto consiliare n.21 in data 08.02.2002 e per il quale sussistono le misure di salvaguardia previste dall'art.11 comma 3 del D.P.R. 06.06.2001, n.380.

E' indispensabile che debba essere utilizzato e valorizzato il notevole patrimonio di conoscenze e di analisi sviluppate con tali strumenti.

Si condivide l'approdo delle analisi che portano ad individuare ambiti da riqualificare con interventi urbanistici.

Si ritiene di integrare ed aggiornare le regole e gli strumenti proposti per raggiungere tali obiettivi (norme ed impostazione per le Zone Polifunzionali disciplinate dall'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione adottate), quindi:

- vanno aggiornate le regole (compito esclusivo dell'Amministrazione Comunale: governo);
- vanno attentamente definiti i progetti (concorso di tutta la comunità: Comune, Professionisti, operatori, ecc.)

I PII possono contribuire, congiuntamente alle possibilità introdotte dalla vigente legislazione urbanistica regionale e nazionale, a ridefinire i progetti e le regole per giungere ad un'effettiva, efficace e condivisa riqualificazione urbana.

Il governo del territorio è solo parte della questione del governo della città.

L'azione di governo presuppone l'assunzione di obiettivi, ma anche: - di un metodo per raggiungerli - di strumenti per raggiungerli - di mezzi per raggiungerli.

L'azione di governo del territorio urbano presuppone l'assunzione di obiettivi (soddisfare fabbisogni dei cittadini, migliorare la qualità della vita, sostenere ed incentivare l'economia, ecc.).

Il metodo sta nel creare i presupposti logistici – operativi adeguati per consentire la realizzazione delle opere e degli spazi necessari all'interno di un quadro organizzato e coerente.

Gli strumenti sono costituiti dalle regole che governano le modalità operative.

I mezzi sono le risorse disponibili o reperibili.

4.7 – PRINCIPI

Il presente documento individua come propri indirizzi fondamentali:

- la localizzazione delle principali aree sulle quali l'Amministrazione intende orientare i propri obiettivi per la riqualificazione del tessuto urbano;
- l'individuazione delle attrezzature e dei servizi (già individuati in linea generale nel piano dei servizi allegato allo strumento urbanistico adottato) che si ritengono di maggior interesse per garantire alla Città una sempre maggiore e adeguata presenza di dotazioni di interesse pubblico;
- la necessità che gli interventi dei Programmi Integrati siano sempre finalizzati all'ottenimento di una dotazione ottimale di attrezzature e servizi negli ambiti urbani nei quali i Programmi si svilupperanno;
- la possibilità di individuare anche, laddove necessario, quegli elementi "premiati" 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. 3 della Legge.
- la programmazione degli interventi che inseriscono la realizzazione di opere pubbliche, previste dagli strumenti urbanistici, deve divenire operazione ordinaria e sistematica.

La strategia generale si propone di raggiungere gli obiettivi sopra enunciati attraverso l'instaurarsi di un rapporto sempre più sinergico tra l'intervento pubblico e quello privato e con modalità del tutto nuovo rispetto al tradizionale modello di relazione.

In particolare si intende procedere, attraverso la responsabilizzazione delle singole parti verso obiettivi condivisi e modalità concordate, a:

- promuovere la presenza e la attivazione di funzioni diverse, produttive, terziarie, di servizio o commerciali promuovendo la loro collocazione in aree da strutture in funzione del tessuto consolidato di cui fanno parte;
- 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 PRG);
- le politiche di relazione intercomunale nei confronti del territorio

Necessità che gli interventi dei PII siano sempre finalizzati all'ottenimento di una dotazione ottimale di attrezzature e servizi negli ambiti urbani nei quali i Programmi si svilupperanno.

Gli ambiti nei quali i Programmi Integrati vengono proposti potrebbero trovarsi in condizioni di diversa dotazione di servizi e attrezzature.

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, le quali devono essere prioritariamente soddisfatte con l'offerta di servizi.

L'Amministrazione attraverso rapporti di concertazione tra pubblico e privato, con l'obiettivo di una efficace programmazione temporale delle priorità, intende sollecitare gli operatori affinché provvedano alla realizzazione di servizi e attrezzature nei luoghi ove la città risulta maggiormente carente, in coerenza e con proposte complementari alle previsioni del Programma delle Opere Pubbliche rispondendo in modo efficace e diretto alle concrete esigenze.

L'Amministrazione condivide e fa proprio l'obiettivo, previsto nella legge regionale 12.04.1999, n.9, di valorizzare l'attivazione di servizi concretamente fruibili dalla collettività in rapporto alle effettive esigenze ravvisabili sul territorio, quale obiettivo prevalente e prioritario rispetto alla mera acquisizione di aree libere rispondenti esclusivamente a parametri di tipo quantitativo ferma restando l'osservanza dei limiti imposti per legge in materia di standard nella misura minima attualmente prevista per i Piani Attuativi.

A fronte dell'obbligo di cedere al Comune aree preordinate alla realizzazione di strutture pubbliche o di interesse pubblico è ammessa, quale modalità integralmente equivalente di adempimento, la realizzazione e la cessione, da parte del privato, di opere idonee a soddisfare l'interesse generale previsto.

E' prevista inoltre la possibilità che dette opere vengano conservate in proprietà dal privato ed asservite all'interesse generale tramite un regolamento convenzionale della gestione.

La possibilità contenuta nel programma di avvalersi del cosiddetto "standard qualitativo", laddove conforme alle indicazioni sopra richiamate, ha carattere sostitutivo della cessione gratuita di aree libere e ha valenza satisfattiva degli obblighi del reperimento delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso generale, senza che questo costituisca variante allo strumento urbanistico.

Il comma 3 dell'art.6 della nella legge regionale 12.04.1999, n.9 impone che il programma assicuri contestualmente, oltre alla quota minima determinata prevista ai comma 1 e 2 dell'art.6, anche il recupero della dotazione di standard venuta meno nel caso di programmi incidenti su aree già destinatarie di previsione a standard, in modo di assicurare il mantenimento della dotazione individuata dallo strumento generale vigente.

Il programma dovrà specificare il quantitativo di mq di aree a standard cui corrisponde l'infrastruttura eseguita dall'attuatore.

Il valore dell'opera deve essere almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute, calcolate nella misura prevista dalla vigente legislazione o, dove individuate, nella misura prevista dallo strumento urbanistico, fatto salvo il ricorso alle procedure di variante.

L'elemento guida per l'individuazione delle attrezzature e dei servizi è costituito dalle indicazioni fornite dalla Amministrazione anche tramite il Piano dei servizi e dal Programma di Opere Pubbliche approvato ed in questo senso saranno privilegiate le proposte di PII che formulino ipotesi di realizzazione complementari o integrative di quelle comprese nel Programma di Opere Pubbliche.

4.8 – LO STANDARD QUALITATIVO

Il concetto di qualità in campo urbanistico e territoriale riconduce al ruolo delle relazioni che un processo trasformativo è capace di mettere in atto per rendere viva e attraente la componente socio-economica, nondimeno coniugando tale capacità con l'applicazione di quei principi irrinunciabili che sostanziano un'elevata attenzione alla caratterizzazione degli spazi e del territorio attraverso cui raggiungere la qualità della vita mediante:

- la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana e della qualità della vita;
- la promozione di interventi che comprendano servizi alla persona e alle imprese: in ogni intervento di trasformazione e di riqualificazione urbana una particolare attenzione va posta nella realizzazione di servizi orientati in particolar modo alla realizzazione di strutture per l'educazione, la salute e l'assistenza, per categorie protette, per studenti, lo sport ed il tempo libero in coerenza e complementarietà con i Programmi e le indicazioni dell'Amministrazione, anche riutilizzando strutture pubbliche o private preesistenti da risanare (ad esempio, cascine, edifici dismessi ecc.);
- un approccio alla trasformazione del territorio che tenga conto della sostenibilità ambientale delle azioni proposte, mediante adeguati interventi di compensazione ambientale;
- la possibilità di individuare anche, laddove necessario, quegli elementi "premiati" 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. 3 della Legge.
- Tale possibilità sarà perseguita valutando il differenziale tra i pesi insediativi previsti dallo strumento urbanistico e i pesi ammissibili in funzione di una considerazione urbanistica più ampia.

In particolare, per quanto riguarda le Zone Polifunzionali disciplinate dall'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione adottate, la possibile individuazione di "elementi premiati" potrà prevedere le condizioni per la ridefinizione dei pesi insediativi previsti dal P.R.G., la ridefinizione quantitativa e/o qualitativa degli standard nonché la rilocalizzazione e la eventuale ridefinizione delle singole destinazioni d'uso pubbliche e private, manifestando interesse pubblicistico necessario per l'avvio delle procedure di variante o di Accordo di Programma.

4.9 – POLITICHE DELL'AMMINISTRAZIONE

Sulla base di quanto indicato e del nuovo strumento urbanistico è possibile riassumere le politiche urbanistiche principali dell'Amministrazione rivolte a migliorare la qualità urbana e ambientale:

1. La promozione di soluzioni tese alla valorizzazione dell'intervento sotto il profilo della qualità architettonica degli edifici con particolare attenzione agli interventi finalizzati alle nuove tecnologie di bioedilizia e di contenimento energetico e degli spazi pubblici, in particolare negli interventi di trasformazione urbana e di riqualificazione dove la qualità architettonica deve essere elemento di primaria importanza;

2. Il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica, funzionale, percettiva degli spazi pubblici e privati esistenti e di progetto e della viabilità urbana (piazze, strade, parcheggi) favorendo i collegamenti e gli interscambi tra trasporto pubblico e privato;
3. favorire il ritorno della residenza in quelle parti di città che necessitano di riattivare funzioni durevoli con particolare riguardo alle sue parti consolidate, al centro storico ed ai nuclei periferici da riqualificare;
4. un efficace mix funzionale: localizzazione di funzioni e destinazioni diversificate evitando la monofunzionalità degli interventi;
5. promuovere progetti che prevedano l'insediamento di attività legate al territorio e compatibili, considerando l'insediamento momento di riqualificazione sociale ed urbana;
6. promuovere progetti che prevedano nelle aree agricole interventi di recupero, anche in considerazione delle funzioni esistenti per il loro sviluppo, promozione di funzioni di interesse collettivo e di compensazione ambientale;
7. favorire la localizzazione delle attività di produzione di beni e servizi anche innovativi con la realizzazione di nuove tipologie promovendo nuove forme di vendita che, senza rinunciare all'economia di scala offerte dalla grande distribuzione, ritrovino il fascino del negozio tradizionale e della strada commerciale come luogo di passeggio e incontro oltre che di acquisto e consumo;
8. lo sviluppo di offerta di servizi e funzioni di tipo pubblico durevoli;
9. il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature: standard qualitativo;
10. favorire lo sviluppo urbano con la localizzazione di importanti funzioni urbane di livello strategico e di uffici pubblici e privati, nell'ottica della creazione di un sistema con una pluralità di funzioni compatibili in grado di sviluppare strategie di relazione tra funzioni e parti di città;
11. la collocazione di alcune strutture e funzioni pregiate in ambiti periferici da riqualificare. - proposizione di aree ed attrezzature pubbliche o ad uso pubblico compiute e funzionali;
12. interventi a favore del patrimonio culturale e della qualità dell'ambiente costruito (protezione, conservazione e recupero dei valori storici, culturali e architettonici negli edifici, nei monumenti, valorizzazione e salvaguardia della bellezza e della funzionalità degli spazi e degli edifici);
13. promuovere interventi che incrementino la dotazione di spazi pedonali, verdi attrezzati ed a parco, prevedendo l'incremento della dotazione di verde urbano attraverso la realizzazione di una rete di nuovi parchi urbani collegabili tra di loro e con il verde esistente, in modo da considerare anche il verde privato come elemento irrinunciabile in relazione al verde pubblico, avente funzione connettiva.
14. promuovere soluzioni delle problematiche di mobilità valutando soluzioni integrate di servizi (pubblico-privato, ferro-gomma ciclopedonale)

4.10 – LOCALIZZAZIONE

In considerazione delle analisi e delle valutazioni condotte nell'ambito della predisposizione del nuovo strumento urbanistico l'Amministrazione individua, per la riqualificazione, come localizzazioni principali e prioritarie per l'attuazione dei PII:

- gli ambiti che il Piano stesso individua come Zone Polifunzionali disciplinate e con le condizioni indicative previste dall'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si tratta di tre aree, che assumono per la loro collocazione e estensione un rilievo urbanistico decisivo e strategico.

Per queste tre aree: Stazione-Ferriera-Ex Everest-Baldini, Ex Consorzio Agrario-Stadio Voltini, e Viale Europa-Cascina Valcarenga, la trasformazione è subordinata alla predisposizione di un idoneo strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica, secondo le procedure e le modalità stabilite dal vigente ordinamento urbanistico.

Si ritiene opportuno fornire per tali aree, di rilevanza strategica, alcuni indicatori, quali:

- a Per la Zona Stazione-Ferriera-Ex Everest-Baldini: i collegamenti funzionali tra la Zona Nord e Sud della Città attraverso il superamento del fascio di binari con la riqualificazione della stazione ferroviaria per il potenziamento del collegamento, rapido e strategico, con Treviglio in considerazione del quadruplicamento del tratto Treviglio-Milano e della prossima apertura del passante ferroviario milanese e un polo scolastico di interesse sovracomunale;
- b Ex Consorzio Agrario-Stadio Voltini: il trasferimento dello stadio e le idonee riconversioni degli immobili;
- c Viale Europa-Cascina Valcarenga: una vasta area verde di fruizione pubblica in collegamento con il parco Bonaldi, alloggi protetti e un polo scolastico.

L'individuazione delle Zone Polifunzionali, con gli indicatori previsti, quali luoghi preferenziali per la proposizione di interventi nell'ambito dei PII non va comunque intesa come necessariamente legata alla perimetrazione individuata per ciascuna Zona dallo strumento urbanistico, ma può indicare ipotesi di perimetrazione estese anche a parti non originariamente considerate dalla Zona Polifunzionale. Resta comunque come condizione essenziale che la perimetrazione dell'ambito da assoggettare a PII deve essere individuata in modo tale che all'interno del perimetro si esauriscano in modo compiuto le problematiche di riqualificazione urbana del comparto e dovranno quindi riferirsi o alla individuazione di precisi perimetri fisici o alla circoscrizione di situazioni omogenee per l'intera superficie interessata.

- gli ambiti che il Piano stesso individua come Zone A2: Cascine – disciplinate dall'art.23.2 delle Norme Tecniche di Attuazione

Si tratta delle Cascine classificate nella tavola n.8 dello strumento.

- gli ambiti che il Piano stesso individua come Zone B3, disciplinate dall'art.24.4 delle Norme Tecniche di Attuazione

Si tratta di ambiti che comprendono gli edifici di origine produttiva inglobati nel tessuto periferico, in parte già riconvertiti per usi diversi, per i quali il Piano consente la completa trasformazione e riconversione ad usi residenziali, terziari e per servizi

- gli ambiti che il Piano stesso individua come Zone C con particolare riferimento alle Zone C1 e C2 disciplinate dall'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione
Si tratta delle aree destinate dallo strumento urbanistico a soddisfare le esigenze residenziali della comunità.
- L'ambito che il Piano stesso individua come Zona D3: zona per insediamenti produttivi di livello comprensoriale disciplinate dall'art.27.3 delle Norme Tecniche di Attuazione
Si tratta di un comparto che comprende alcune aree del territorio comunale che il Piano mette a disposizione per un'iniziativa di pianificazione produttiva a livello sovracomunale, al fine di razionalizzare l'uso del territorio e rispondere ad una domanda di localizzazione e/o rilocalizzazione produttiva sentita in ambito sub-provinciale.
- gli ambiti che il Piano stesso individua come Zone SP e F con particolare riferimento alla Zona F5: Nuovo polo di servizi disciplinata dall'art.28.2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione
Si tratta di un comparto posto alle spalle del sistema di attrezzature di Viale Libero Comune è destinato alla realizzazione di un polo concentrato di servizi che integri le attrezzature già presenti in prima linea sul Viale.
- gli ambiti degradati, in abbandono, dismessi o in via di dismissione con l'obiettivo del riuso e della rifunzionalizzazione del tessuto urbano (es. edifici e/o aree industriali, edifici o parti di quartieri residenziali laddove il livello di degrado ambientale impone agli abitanti standard di vita insoddisfacenti);
- gli ambiti costituenti reti e connessioni importanti per la creazione di identità dello spazio urbano (ad esempio le nuove centralità urbane connesse tra loro da reti funzionali);
- gli ambiti connessi alla riproposizione di "mix funzionali" idonei con le destinazioni esistenti che con il tempo si sono radicate, in particolar modo laddove ora si denota una carenza di attività o di servizi o una monofunzione spinta;
- gli ambiti che si pongono come sussidiari alle iniziative già intraprese o programmate dalla Amministrazione in tema di attrezzature (ad es: aree comprese nei Piani di Zona, opere e servizi del Programma delle Opere Pubbliche procrastinati etc) e che completino risolutivamente la loro attuazione;
- gli ambiti soggetti a vincoli di destinazione decaduti (art.3.1 della Legge).

4.11 – REQUISITI

Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione" sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione. La ricerca della qualità urbana si pone oggi come elemento "premiante" - anche in termini economici - dell'intervento creando un "mercato della qualità" mediante:

- l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale intesi come modalità per correlare tra loro funzioni e spazi qualificati tendente a perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva della città e la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale culturale, sociale e urbana, creando un vero e proprio "mercato della qualità" attraverso l'offerta di prodotti edilizi con pluralità di funzioni e di spazi urbani di alto livello qualitativo.

- la coerenza con i programmi della mobilità urbana e i progetti relativi all'organizzazione del trasporto pubblico con particolare attenzione all'ambientazione delle diverse infrastrutture per la mobilità definendo le caratteristiche dei luoghi di interscambio che dovranno caratterizzarsi come spazi urbani "pensati" e progettati (ad es.: fermate bus – parcheggi di interscambio – etc.);
- un efficace varietà tipologica delle unità edilizie;
- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi anche in funzione dei fabbisogni pregressi;
- la realizzazione di aree residenziali protette con percorsi interni a utilizzo preminentemente ciclo-pedonale, sviluppando soprattutto nei nuovi interventi e nel recupero urbanistico un controllo del traffico e della sosta.
- la protezione dell'ambiente naturale (adozione di un approccio ecosistemico, riduzione al minimo dell'uso di risorse naturali e di terreno, della produzione dei rifiuti e dell'emissione di inquinanti, valorizzazione della biodiversità);
- lo sviluppo di viabilità di collegamento "tranquilla" tra zone con caratteristiche di basso impatto ambientale e soluzioni progettuali orientate a differenziare le varie categorie di fruizione (pedoni, ciclisti, automobili), compatibilmente con la realtà urbana;
- la qualità culturale e sociale.

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Programma integrato nel rispetto dei criteri qualitativi dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, ancorchè rappresentino la realizzazione di una prima fase funzionale di un progetto più ampio.

4.12 – CRITERI DI AMMISSIBILITA' E DI VALUTAZIONE

Le valutazioni delle proposte sono effettuate sulla base:

- dei seguenti criteri di ammissibilità:
 - a) aderenza alle previsioni della legge regionale 12.04.1999, n.9;
 - b) coerenza con gli obiettivi programmatici stabiliti dal presente Documento;
- dei seguenti criteri di priorità:
 - a) Rispondenza ai requisiti di cui ai precedenti punti 4.9 e 4.11;
 - b) individuazione di standard qualitativi;
 - c) individuazione delle attrezzature e dei servizi costituite dalle indicazioni fornite dalla Amministrazione anche tramite il Piano dei servizi e dal Programma di Opere Pubbliche approvato ed in questo senso saranno privilegiate le proposte di PII che formulino ipotesi di realizzazione complementari o integrative di quelle comprese nel Programma di Opere Pubbliche;
 - d) implementazione delle quantità e qualità degli standard.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici con atti della giunta comunale.

5. REGOLE PER L'APPROVAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

5.1 – PROPONENTI - ANALISI

La piena operatività dei Programmi integrati potrà essere garantita solo attraverso una libera valutazione degli elementi qualitativi delle proposte, soprattutto negli ambiti individuati come Zone Polifunzionali, attraverso le procedure consentite dalla Legge Regionale 12.04.1999, n.9 agli art.8 e 9 e dalla normativa regionale urbanistica.

I proponenti, pubblici o privati, di un programma integrato di intervento potranno presentare all'Amministrazione una proposta iniziale (schema preliminare di fattibilità) in cui si verifica che il progetto di trasformazione proposto è coerente con le politiche dell'Amministrazione e corrisponde ai criteri e obiettivi indicati al paragrafo 4.

Lo schema preliminare di fattibilità dovrà chiarire intenzioni e dimensioni dell'investimento previsto, definire l'area oggetto dell'intervento, le sue condizioni di accessibilità a trasformazione avvenuta, nonché le possibili conseguenze indotte dall'intervento sulla mobilità generale.

La proposta iniziale sarà istruita ed esaminata da un nucleo di valutazione a prevalente composizione tecnica, nominato dall'Amministrazione, che esprimerà un giudizio tecnico riferito alle indicazioni fornite dal presente documento, da sottoporre all'esame delle Commissioni preposte e dell'organo amministrativo deliberante,

Se la proposta iniziale riceverà parere positivo, i proponenti stessi potranno sviluppare la proposta definitiva tenendo conto delle indicazioni espresse.

La proposta definitiva sarà oggetto di un'ulteriore valutazione secondo la procedura sopra descritta.

L'eventuale rifiuto di approvazione della proposta iniziale dovrà essere motivata.

5.2 – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE A CORREDO DELLE PROPOSTE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La presentazione di PII deve essere corredata dalla documentazione indicata dalla deliberazione della Giunta Regionale in data 09.07.1999 n.6/44161, punto 8 e più precisamente:

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni ambientali - ad esempio: il Sistema del Verde, gli ambiti paesaggistici e di Parco del Fiume Serio, il PAI, i coni visuali, gli ambiti assoggettati a vincolo idrogeologico, etc.) del sistema infrastrutturale della mobilità compresi i percorsi delle linee di trasporto pubblico, della ubicazione delle reti dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti e di progetto in un raggio di almeno m.500 e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di 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/o programmate dagli enti competenti (Secondo le indicazioni fornite dal servizio strumenti integrati urbani e territoriali della Direzione Generale Territorio ed Edilizia Residenziale).

2. Stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in scala 1:5000 1:1000 o 1:2000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali documentate anche fotograficamente, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici (direttiva 3 marzo 1999 della presidenza del consiglio dei ministri, dipartimento delle aree urbane), nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
3. Azzonamento del piano regolatore generale, con individuazione delle caratteristiche urbanistiche desunte dagli elaborati degli strumenti urbanistici nonché eventuali estratti di Piani Attuativi relativi all'area ancorché scaduti, con la documentazione di cui all'art.8 comma 5 della legge regionale 12.04.1999, n.9;
4. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, 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, possibilmente verificati con fotomontaggi o elaborazioni informatiche; Individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico con 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 regionale 12.04.1999, n.9;
6. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
7. Documentazione fotografica a colori con planimetria esplicativa dei punti di ripresa, 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 dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai 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 12.04.1999, n.9;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente alle caratteristiche ed 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 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 che si intendono assumere per ovviarvi;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento; qualora il Programma Integrato comporti variante urbanistica, deve essere allegata nei casi previsti dalle circolari attuative della Legge Regionale 24.11.1997, n.41 apposita perizia geologica da redigersi secondo le modalità in esse indicate;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di 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 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.

Nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel Programma Integrato rientrino in una delle ipotesi di cui agli allegati A e B del Decreto del Presidente della Repubblica del 12.04.1996 (Atto di indirizzo e coordinamento in materia di V.I.A. regionale - ad es: trasformazioni urbanistiche in ambito urbano su aree aventi estensione superiore ai 10 ha), dovrà essere allegato l'apposito studio previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica stesso ai fini dell'espletamento della procedura di verifica o valutazione di impatto ambientale da parte della Regione anche ai sensi della legge regionale 03.09.1999, n.20.

Nei casi di maggiore complessità e delicatezza dell'intervento l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere documentazione integrativa e se necessario di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici.

5.3 – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE A CORREDO DELLA PROPOSTA INIZIALE (SCHEMA PRELIMINARE DI FATTIBILITÀ) DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La proposta iniziale di uno schema preliminare di fattibilità per un programma integrato di intervento dovrà essere corredata dalla seguente documentazione, coerentemente alle indicazioni della deliberazione della Giunta in data 09.07.1999 n.6/44161, punto 8 e precisamente:

1. planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto dell'intervento, di cui al precedente paragrafo 5.2 punto 1;
2. documentazione fotografica a colori di cui al precedente paragrafo 5.2 punto 7;
3. schema di massima del progetto planivolumetrico, di cui al precedente paragrafo 5.2 punto 4;

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 dall'Amministrazione Comunale nel Documento di Inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
5. relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

6. PROCEDURA DI APPROVAZIONE – RAPPORTI CON GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

6.1 – GENERALITA'

La legge regionale 12.04.1999, n.9 individua con le previsioni degli artt. 8 e 9 il procedimento di approvazione del programma integrato di intervento.

6.2 – PROGRAMMA INTEGRATO CONFORME ALLO STRUMENTO URBANISTICO

In caso di programmi di intervento conformi alla strumentazione urbanistica, il procedimento di approvazione è quello previsto dall'art.8, commi 1 e 2 della legge regionale 12.04.1999, n.9 mediante specifica deliberazione esecutiva della Giunta comunale da depositarsi, per 15 giorni consecutivi, presso la segreteria comunale.

Al fine di consentire a chiunque abbia interesse di prendere visione del piano ed eventualmente di presentare osservazioni o opposizioni (nei successivi 15 giorni dal deposito), è necessario comunicare il deposito mediante avviso all'albo pretorio e mediante pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale.

Successivamente, adempiuti gli obblighi di pubblicità del programma integrato di intervento, il Consiglio comunale, mediante propria deliberazione, approva definitivamente il Piano Integrato di Intervento.

6.3 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RICADENTE IN AMBITI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DI CUI ALL'ARTICOLO 9, COMMA 1 LETTERA A) DELLA LEGGE REGIONALE 23.06.1997, N.23

Nel caso di programmi integrati di intervento ricadente in ambiti di interesse sovracomunale di cui all'articolo 9, comma 1 lettera a) della legge regionale 23.06.1997, 23, citati all'art.8, comma 3 della legge regionale 12.04.1999, n.9, si applica la procedura di approvazione prevista dall'art.10 della medesima Legge regionale.

6.4 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA RIENTRANTE NELLA DISCIPLINA DELLA LEGGE REGIONALE 23.06.1997, N.23

Nel caso di programmi integrati di intervento rientranti nella disciplina della legge regionale 23.06.1997, 23, citati all'art.8, comma 4 della legge regionale 12.04.1999, n.9, non comportanti varianti sostanziali allo strumento urbanistico per cui sia applicabile il procedimento semplificato di cui all'articolo 6, comma 2, si applica la procedura di approvazione prevista dall'art.3 della medesima Legge regionale.

Il procedimento di cui all'articolo 3, legge regionale 23.06.1997, n.23, si applica anche alle ipotesi disciplinate dall'articolo 1, Legge regionale 20.12.1999, n.26: "Norme urbanistiche straordinarie per la tutela della sicurezza e dell'ordine pubblico", nel rispetto dei termini e requisiti fissati da quest'ultima disposizione.

6.5 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA NON RIENTRANTE NELLA DISCIPLINA DELLA LEGGE REGIONALE 23.06.1997, N.23

Nel caso di Programma Integrato di Intervento comportante variante urbanistica non compresa tra i casi di variante di cui ai precedenti paragrafi 6.3.e 6.4, oppure che richieda la partecipazione di più soggetti pubblici e privati per la rilevanza dell'intervento e la molteplicità degli interessi coinvolti, oppure interessi aree socialmente degradate individuate all'articolo 3, comma 4, della legge regionale 12.04.1999, n.9: il Sindaco può promuovere il procedimento di Accordo di Programma citato all'art.9 della citata legge regionale, disciplinato dall'art.34 del decreto legislativo 18.08.2000, n.267 e previsto dall'art.6 della legge regionale 18.03.2003, n.2

Per l'osservanza delle procedure di pubblicazione e delle osservazioni, richieste dall'articolo 9 della legge regionale 12.04.1999, n.9, la proposta di Programma sarà pubblicata e verranno raccolte le osservazioni, per assicurare la partecipazione e la conoscibilità delle scelte di pianificazione, secondo il procedimento di cui all'articolo 6 comma 11 della , della legge regionale 18.03.2003, n.2.

Il Consiglio Comunale ratifica l'Accordo di Programma in variante urbanistica.

6.6 – PROCEDURA DI APPROVAZIONE DELLE VARIANTI AI DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

L'approvazione di varianti al Programma Integrato, come previsto dall'art.10 comma 5 della legge regionale 12.04.1999, n. 9 segue lo stesso procedimento seguito per la sua approvazione.

In particolare, per quanto riguarda i Programmi Integrati approvati con Accordo di Programma, la competenza all'approvazione delle varianti spetta al collegio di vigilanza di cui all'art.34 del decreto legislativo 18.08.200, n.267 confermato dall'art.6 comma 9 della legge regionale 14.03.2003, n.2.

Sarà applicabile lo strumento della variante di cui all'art.7 comma 10 della legge regionale 23.06.1997, n.23, nelle ipotesi previste e a condizione che le modificazioni

non incidano sugli elementi e sulle componenti tipologiche essenziali, indicate espressamente dal progetto planivolumetrico del Programma Integrato come indicato all'ultimo comma del punto 10 della circolare regionale n.6/44161 in data 09.07.1999.

6.7 – PUBBLICAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Tutte le proposte di programma saranno rese note mediante le opportune forme pubblicazioni all'Albo Pretorio comunale e avviso sulla stampa locale e depositato in visione a tutti presso gli uffici comunali per un periodo dai 15 ai 30 giorni consecutivi. Dopo tale termine verranno raccolte le osservazioni su cui si esprimerà l'Amministrazione prima della definitiva approvazione.

6.8 – CONVENZIONE DI ATTUAZIONE

La convenzione indicata al precedente punto 10 del paragrafo 5.2, da stipulare successivamente all'approvazione definitiva del Programma Integrato tra gli attuatori ed il Comune, è regolata dall'articolo 10 della legge regionale 12.04.1999, n.9, con riferimento alla disciplina dell'articolo 12, lettere a) e b) della legge regionale 15.12.1977, n.60 e successive modificazioni e dell'articolo 8, numeri 3, 4, della legge 06.08.1967, n.765, in quanto compatibili.

La convenzione disciplina i diritti e gli obblighi delle parti per l'attuazione del Programma Integrato, con particolare riguardo, tra gli altri, ai termini, non superiori a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere urbanizzative ed infrastrutturali contemplati nel Programma Integrato. In particolare, deve essere prevista:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione contestualmente al Programma di esecuzione degli interventi;
- la possibilità di suddividere l'attuazione dei Programmi Integrati in stralci funzionali, in considerazione della loro complessità;
- le garanzie finanziarie, da fornirsi con fidejussioni bancarie od assicurative, che devono essere di valore congruo in riferimento ai tempi di realizzazione e non inferiore all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, avendo riguardo anche alla relazione economica allegata al Programma Integrato.
- L'entità della garanzia potrà essere altresì commisurata agli eventuali interessi per il ritardo, alle variazioni dei prezzi e ad altre variabili prevedibili;
- l'impegno dell'Amministrazione di impiegare le somme, previste per la monetizzazione delle aree a standard, per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- 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, ed agli interventi sostitutivi del Comune, in danno degli attuatori;
- I rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati come previsto dall'articolo 6, comma 5, Legge regionale 12.04.1999, n.9, finalizzati a

garantirne l'uso pubblico; salvo che detti rapporti non siano disciplinati da atto convenzionale apposito che deve essere espressamente indicato ed allegato alla convenzione;

- le modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche, nel caso di PII interessati anche parzialmente strutture produttive dismesse.

Qualora sia decorso un anno dalla definitiva approvazione del PII senza che sia intervenuta la stipula della convenzione di attuazione, il Sindaco, come indicato e nei modi previsti dall'articolo 10, comma 4 della legge regionale 12.04.1999, n.9, avvia il procedimento di messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del Programma da ogni effetto, ivi compreso quello di variante urbanistica.