

COMUNE DI MAGNAGO

Provincia di Milano

*“A.T. Studio Associato di Architettura – Arch. G. Alaimo e C. Torretta” – Via Silvio Pellico, 17 –
20020 Arconate (MI) – C.F. / P.IVA 12368050154 – Tel/Fax 0331 460655*

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

Legge regionale 16 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni
- Art. 25, comma 7 e Artt. 87 e seguenti –

DATA
10 Giugno 2008

AGGIORNAMENTO

Arch. Giuseppe Alaimo

INDICE

- Premessa	pag.	3
- Analisi della situazione urbanistica e dei servizi	pag.	6
1. La Pianificazione Urbanistica Sovracomunale	pag.	6
a. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale	pag.	6
b. Il Piano Territoriale Regionale	pag.	6
c. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	pag.	6
2. La Pianificazione Urbanistica Comunale	pag.	7
a. Il Piano Regolatore Vigente	pag.	7
b. La Pianificazione Attuativa	pag.	8
3. Ricognizione degli Standards e dei Servizi	pag.	8
- Finalità, obiettivi ed indirizzi della programmazione integrata	pag.	10
- La disciplina dei Programmi Integrati di Intervento	pag.	13
- Il Vantaggio Pubblico – Standard qualitativo	pag.	14
- Modalità e procedure di elaborazione ed approvazione dei Programmi Integrati di Intervento	pag.	16
a. L'attivazione delle fasi di formazione dei Programmi Integrati di Intervento	pag.	16
b. La documentazione da produrre a corredo dei Programmi Integrati di Intervento	pag.	17
c. Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione	pag.	20
d. Procedure di approvazione	pag.	21
- Indicazioni conclusive	pag.	23

PREMESSA

La legge regionale 12/04/1999, n. 9, in attuazione dell'art. 16 della legge 17/02/1992, n. 179, ha introdotto nell'ordinamento urbanistico nuove modalità d'intervento espressamente finalizzate a promuovere interventi coordinati ed integrati di riorganizzazione, riqualificazione e rivitalizzazione di valenza urbana e territoriale.

Il nuovo istituto urbanistico introdotto, denominato Programma Integrato di Intervento, è 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 legge regionale 11/03/2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni -"Legge per il governo del territorio" - che conferma l'istituto del programma integrato di intervento come strumento elettivo per il raggiungimento delle finalità proprie anche della legge regionale di riforma urbanistica.

La l.r. 12/2005 e smi ha previsto che i Comuni promuovano la formazione di programmi integrati di intervento, nell'ambito delle previsioni del documento di piano di cui all'art. 8 mentre scompare dalla disciplina, a regime, il riferimento al "documento di inquadramento" previsto dall'art. 5 della l.r. 9/99 quale documento guida per la redazione dei programmi integrati di intervento.

La modifica risponde ad una logica del tutto evidente. La l.r. 12/2005 e smi introduce infatti un nuovo strumento programmatico dell'assetto del territorio comunale costituito dal Piano di Governo del Territorio (PGT), articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole; poiché il Documento di Piano ha finalità ricognitive e programmatiche per lo sviluppo dell'intero territorio del Comune, esso ingloberà anche le previsioni di intervento a mezzo di Programmi integrati di intervento.

Per i Comuni che, ad oggi, non si sono ancora dotati del PGT, l'art. 25 della l.r.12/2005 e smi prevede un regime transitorio con una specifica disciplina per i programmi integrati di intervento che verranno approvati durante la vigenza del

piano regolatore generale e che dunque non potranno giovare delle indicazioni contenute nel documento di piano.

In assenza del Documento di Piano la presentazione dei programmi integrati di intervento è subordinata all'approvazione da parte del consiglio comunale di un documento di inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale 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.

Il Documento di Inquadramento può inoltre costituire un utile 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 programmi integrati di Intervento, ma estese ad ogni procedura ammissibile, ai sensi dell'art. 25, comma 1 della Lr 12/2005 e smi.

Il presente Documento individua gli indirizzi fondamentali, le metodologie e le procedure che debbono essere adottate, secondo le previsioni della legislazione urbanistica regionale, per consentire una corretta, coordinata e bilanciata riqualificazione urbanistica del territorio comunale.

Con l'approvazione del Documento verrà consentito ai cittadini e agli operatori del settore la possibilità di utilizzare l'istituto dei programmi integrati di intervento per proporre all'Amministrazione stessa quelle iniziative di riqualificazione degli ambiti che necessitano di trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel rispetto degli indirizzi ed obiettivi.

La migliore e più corretta operatività dello strumento 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", nel periodo transitorio, fino alla approvazione del PGT.

Si deve infine sottolineare che il presente documento potrà essere verificato ed eventualmente variato o integrato in fase successiva anche contestualmente all'adozione da parte del Consiglio Comunale di successivi programmi integrati di intervento

ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA E DEI SERVIZI

1. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA SOVRACOMUNALE

a. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

La Regione Lombardia con delibera del Consiglio Regionale del 06 marzo 2001, n. VII/197, ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale .

Tale piano assume un rilievo ancor maggiore con la recente approvazione del D.G.R. 15 marzo 2006 n 8/2121 recante: "Criteri e procedure per l'esercizio di funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della lr 12/2005 e smi".

Esso detta una serie di norme di indirizzo e di tutela che riguardano sia le aree agricole ed inedificate sia le aree urbanizzate. La sua importanza è ulteriormente evidenziata dai richiami a tale strumento che sono inseriti nella lr 12/2005 e smi.

b. Il Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale ha iniziato il suo iter con la comunicazione regionale 20 dicembre 2005, n. 159 dell'assessorato all'urbanistica, come previsto dall'art. 21 della lr.12/2005 e smi allo scopo di individuare gli elementi essenziali dell'assetto territoriale lombardo e definire le politiche regionali per lo sviluppo e la tutela del territorio, nonché gli indirizzi per i Piani Territoriali di Province e Comuni.

c. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Provincia di Milano il 14 ottobre 2003 ha approvato in via definitiva con delibera del Consiglio Provinciale n. 55 il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) che è successivamente entrato in vigore il 5 novembre 2003. E' la prima volta che questo strumento urbanistico viene approvato dalla Provincia di Milano e rappresenta uno strumento con cui il Comune si deve confrontare.

Rispetto a questo strumento le problematiche, che interessano specificatamente il Comune di Magnago, possono così essere riassunte:

- individuazione di un sistema di protezioni e salvaguardia ambientale interessanti le aree boscate presenti nel territorio, di interesse paesaggistico a nord e di interesse naturalistico a sud;
- l'individuazione di un'area omogenea, relativamente alle aree boscate poste a sud, interessata da un futuro parco di interesse sovracomunale;
- l'individuazione di due ambiti in cui ricadono industrie dimesse;
- l'individuazione di percentuali di possibili espansioni urbanizzative particolarmente contenute.

Per comprendere come le dinamiche inerenti la programmazione urbanistica siano sempre in movimento si vuole ricordare che la Provincia di Milano ha già dato corso alle pratiche per l'avvio del procedimento per la revisione del PTCP da attuarsi in funzione della l.r. 12/2005 e s.m.i. nonché alla definizione degli ambiti agricoli.

2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

a. Il Piano Regolatore Vigente

Il PRG vigente è stato approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 12011 del 25/07/1986.

Successivamente allo stesso sono state apportate varianti ai sensi della ex legge regionale n. 23/97 e s.m.i. e varianti connesse agli accordi di programma / conferenze di servizio con gli enti attuatori delle opere di interesse sovracomunale che hanno interessato il territorio quali l'esecuzione della tratta ferroviaria Sanonno-Malpensa (Malpensa Express) le opere connesse al raddoppio ferroviario – Ferrovie Nord Milano – e le opere connesse all'esecuzione del raccordo stradale “Boffalora – Malpensa”.

In attesa dell'approvazione del PGT i programmi integrati di intervento, previsti dalla normativa vigente vengono individuati dall'Amministrazione quali possibili strumenti di attuazione delle trasformazioni urbanistiche alla scala urbana utili al

recupero, con particolare riferimento alle aree produttive dismesse nelle aree urbane, capaci di fornire una grande opportunità per ridefinire i progetti e le regole necessarie per giungere ad una efficace, condivisa e operativa promozione delle esigenze di riqualificazione.

b. La pianificazione attuativa

La situazione delle aree di espansione del vigente PRG soggette a piani attuativi risulta ad oggi essere la seguente:

i. Ambiti residenziali

A fronte di circa mq. 119.000 di superficie destinata a tali interventi su cui era consentita l'edificazione di una volumetria pari di circa mc. 151.335 ad oggi ne è stata convenzionata o è in fase di convenzionamento una volumetria complessiva di mc. 139.926, pari a circa il 92% di quanto previsto.

ii. Ambiti produttivi

Il vigente PRG prevede una Superficie Lorda di Pavimento edificabile nei piani attuativi produttivi di circa mq. 224.084 di cui, ad oggi, ne è stata convenzionata o è in fase di convenzionamento una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 145.816, pari a circa il 65% di quanto previsto.

iii. Ambiti Commerciali/terziari

La Superficie Lorda di Pavimento prevista dal vigente PRG ad uso terziario/commerciale, pari a mq. 3.020, ad oggi, è stata interamente convenzionata.

3. RICOGNIZIONE DEGLI STANDARDS E DEI SERVIZI

Il vigente PRG prevede una capacità insediativi teorica di 9.690 abitanti a fronte dei quali, sulla base di quanto previsto dalla legge urbanistica pre-vigente (l.r. 15/1975 e smi), sono state individuate aree standards per servizi residenziali pari a mq. 332.620. Ad oggi tali aree sono state acquisite dall'Amministrazione Comunale per circa il 68%, a cui si aggiungono mq. 44.894 per aree ed attrezzature di

urbanizzazione secondaria gestite dagli enti ecclesiastici presenti nel territorio, a fronte di una popolazione residente pari a 8.522 abitanti alla data del 31/12/2005. La dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è rispondente alle attuali esigenze della comunità, tenendo in debita considerazione le infrastrutture di trasporto urbano e la vicinanza a centri di grandi dimensioni quali Busto Arsizio, Gallarate, Legnano e Castano Primo dotati delle attrezzature pubbliche di rango superiore.

Per quanto attiene le superfici destinate a standards produttivo, a fronte di mq. 152.760 previste dal vigente PRG ne sono state attuate circa il 36%.

La normativa urbanistica vigente prevede la scadenza dei vincoli urbanistici decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PRG nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non abbia provveduto ad acquistarle od espropriarle.

Il Programma Integrato di Intervento diventa una opportunità per i proprietari delle predette aree destinate dal vigente PRG a standards urbanistici qualora non ritenute, dall'Amministrazione Comunale, strategiche per lo sviluppo della rete dei servizi del Comune di Magnago.

FINALITA', OBIETTIVI ED INDIRIZZI DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

Già nel 2003 l'Amministrazione Comunale nell'intento di procedere alla redazione della variante generale al vigente PRG aveva elencato le esigenze di carattere generale di seguito sintetizzate:

- soddisfare la domanda di mercato, sia per edilizia residenziale che per quella produttiva, nel rispetto delle più recenti indicazioni della Provincia sul risparmio del consumo dei suoli;
- vagliare le opportunità offerte dalla realizzazione di nuove infrastrutture territoriali indotte dal potenziamento dell'aeroporto della Malpensa, secondo le direttive riportate anche nel PTCP (radicale ristrutturazione della rete viaria ed autostradale per la Malpensa, potenziamento del servizio ferroviario regionale sulla direttrice per Novara, nuova stazione ferroviaria di Vanzaghello, interventi sulla viabilità locale in corrispondenza dei sovrappassi ai tracciati ferroviari), destinate a produrre significative ricadute sull'impianto urbanistico del comune di Magnago, per un migliore sviluppo ambientale, sociale ed economico della comunità locale, specie in relazione al sistema di accessibilità territoriale all'abitato di Magnago.

Nel documento programmatico approvato a livello locale: "Criteri e obiettivi per la redazione della variante al Piano Regolatore Generale" sono stati indicati gli obiettivi che sinteticamente si riportano con l'indicazione delle azioni esplicative:

- salvaguardare le caratteristiche fisiche e sociologiche che caratterizzano la realtà urbanistica di Magnago, favorendo una qualità di vita locale equilibrata e completa, ricca di rapporti interpersonali e promotrice di sviluppo sociale ed economico, evitando di trasformarsi in un ambiente da "periferia" cittadina;
- incoraggiare la riqualificazione dei centri storici, punti focali della vita delle comunità, promuovendo l'attività di interscambio e di valorizzazione delle realtà di Magnago e Biatese;
- prevedere soluzioni per le aree destinate alla produzione con il fine di promuovere possibilità lavorative ad alto contenuto innovativo e tecnologico e creare uno sbocco professionale di profilo elevato alle nuove generazioni;

- favorire il recupero dell'edilizia esistente e dei centri storici, operando in modo da salvaguardare le tipologie edilizie tradizionali, contenere la dispersione del tessuto urbano, specie in corrispondenza degli interventi produttivi, ovvero risanare situazioni pregresse in corrispondenza delle aree di transizione tra i due nuclei urbani originali, che hanno comportato il graduale inglobamento di industrie all'interno dell'abitato oppure, ai margini dell'abitato, la formazione di espansioni "minimali" residenziali servite da una rete viaria fitta e di calibro insufficiente;
- valutare l'opportunità di aree per l'Edilizia Convenzionata;
- trasferire all'esterno gli insediamenti industriali presenti all'interno dell'abitato, promozioni di attività di servizio e commerciali, nell'obiettivo primario della difesa, della valorizzazione e della riqualificazione dell'ambiente urbano e rurale e della rivitalizzazione dell'abitato, in sintonia col Piano di Zonizzazione Acustica;
- recuperare i centri storici promuovendo un disegno complessivo di riqualificazione urbana partendo dalle piazze dei due nuclei urbani da connettere con un adeguato asse viario a destinazione prevalente pedonale, favorendo la percorribilità interna per una migliore accessibilità ai servizi, parcheggi e piste ciclabili;
- razionalizzare la mobilità a livello locale in concomitanza con la realizzazione in atto delle nuove infrastrutture a livello sovracomunale (tratta delle F.N.M. e raccordo autostradale Boffalora – Malpensa), mirando all'espulsione dall'abitato del traffico di transito e del traffico "pesante", al contenimento dell'effetto barriera dei nuovi tracciati, ad un ottimale interconnessione con la viabilità esistente che va ammodernata e contenuta nel suo sviluppo;
- ridurre la presenza delle industrie all'interno dell'abitato alle sole attività produttive compatibili con la residenza, ridefinire l'edificabilità nelle aree industriali dismesse, possibilità di ampliamento delle industrie esistenti in rapporto alle opere di urbanizzazione disponibili o realizzabili e razionale organizzazione di due poli industriali, evitandone la polverizzazione mediante piani attuativi, in corrispondenza di due poli da sviluppare ai limiti meridionali dei due nuclei di Magnago e di Biate;

- promuovere la riqualificazione degli insediamenti residenziali all'interno di una perimetrazione che comprenda le aree già urbanizzate e renda possibile compattare la struttura urbana edificando solo gli spazi liberi del costruito, "considerando soprattutto le esigenze presenti all'interno dell'edificato, sui quali dosare gli indici e bilanciare le esigenze di espansione; si avverte soprattutto la necessità di contenere le espansioni stesse, costruendo a ragion veduta, offrendo la possibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, sempre all'interno di aree già urbanizzate, per realizzare reali necessità ed esigenze"; per interventi di una certa consistenza, si proceda tramite piani attuativi, sviluppati in modo autonomo anche in termini di servizi pubblici.

In questa fase, in attesa della redazione del PGT, l'Amministrazione comunale intende perseguire i predetti obiettivi generali con gli interventi di riqualificazione urbana e territoriale attuabili mediante il ricorso ai programmi Integrati di Intervento che dovranno costituire occasione per la riqualificazione ed il potenziamento degli standard della qualità urbana e ambientale, introducendo elementi significativi per la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio.

Saranno applicabili principi di flessibilità, laddove si intenda incentivare l'iniziativa imprenditoriale alla presentazione di proposte anche non conformi agli strumenti urbanistici vigenti, a condizione che siano evidenti l'interesse ed il maggior vantaggio pubblico derivante da tali proposte.

Si privilegeranno le proposte finalizzate a riorganizzare, qualificandole, le strutture produttive dismesse e le aree urbane di margine, gli interventi di rimodellamento e di sviluppo della struttura urbana per tutti quegli interventi che non risultano spesso realizzabili con il ricorso esclusivo alle risorse pubbliche; gli interventi finalizzati al recupero delle parti più degradate, e, in generale, di tutte quelle situazioni in cui siano presenti elementi di obsolescenza del patrimonio edilizio e/o ambientale esistente anche e soprattutto attraverso la riconversione delle aree nelle quali siano presenti destinazioni in contrasto con il contesto urbano ed ambientale nonché interventi che prevedano la realizzazione di attrezzature pubbliche ed infrastrutture definite dal programma delle opere pubbliche o che rispondano a criteri di necessità.

LA DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

A norma dell'art. 87 della lr 12/2005 e smi, il programma integrato di intervento per essere efficace deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Alla definizione di un programma possono partecipare più soggetti operatori, pubblici e/o privati, e concorrere risorse finanziarie sia pubbliche che private.

Secondo quanto previsto dal primo comma dell'art. 88 della citata legge, il programma integrato di intervento si attua su aree anche non contigue, in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione.

Ogni programma integrato di intervento deve assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in relazione alle nuove destinazioni d'uso previste, introdotte dallo stesso programma integrato di intervento ed in variazione rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Qualora, per la natura delle destinazioni d'uso proposte o per diversa collocazione, il programma integrato di intervento dovesse necessitare di ulteriori aree per la collettività, il loro reperimento può essere variamente articolato:

- mediante la cessione anche di aree esterne all'ambito considerato (salvo, in ogni caso, il reperimento degli spazi a parcheggi all'interno o in prossimità dell'ambito);
- mediante la monetizzazione sostitutiva della cessione (in tale ipotesi le somme introitate dal Comune sono destinate all'acquisto di aree e/o immobili da destinare per le attrezzature collettive o all'esecuzione di opere "standard qualitativo");

- mediante la realizzazione diretta, da parte degli operatori privati, di infrastrutture e/o servizi di interesse generale (anche a gestione privata convenzionata) a condizione che il valore sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto esser cedute.

Per quanto attiene lo specifico caso delle aree destinate all'agricoltura nell'art. 89 della Lr 12/2005 e smi vengono disciplinate le modalità ed i casi di ammissibilità dei programmi integrati di intervento.

IL VANTAGGIO PUBBLICO - STANDARD QUALITATIVO

L'Amministrazione Comunale, in fase di definizione dei contenuti dei programmi integrati di intervento, oltre alle specifiche caratteristiche già stabilite per legge e dal presente Documento, concorderà con gli operatori proponenti la cessione delle aree a standard ed il pagamento degli oneri in analogia a quanto le normative vigenti prevedono per la realizzazione di un piano esecutivo, nonché il conseguimento di un ulteriore vantaggio pubblico - standard qualitativo.

In linea generale, fatte salve le valutazioni dell'Amministrazione Comunale, gli indici edificatori specifici applicabili ai comparti di PII sono quelli previste dal vigente PRG per le aree di espansione con analoga destinazione ed in particolare gli indici territoriali della zona C2 per gli interventi con destinazione finale a prevalenza residenziale e della zona D2 per gli interventi con destinazione finale produttiva.

Nei programmi integrati di intervento l'ulteriore vantaggio pubblico/standard qualitativo è soddisfatto con la cessione/monetizzazione pari a:

1. per aree aventi destinazione attuale a standards urbanistico:
 - 65% della superficie del comparto per le proposte di P.I.I. con destinazione finale a prevalenza residenziale;
 - 30% della superficie del comparto per le proposte di P.I.I. con destinazione finale produttiva;
2. per le restanti attuali destinazioni:
 - 40% della superficie del comparto per le proposte di P.I.I. con destinazione finale a prevalenza residenziale;

- 15% della superficie del comparto per le proposte di P.I.I. con destinazione finale produttiva;
- 40% della superficie del comparto per le proposte di P.I.I. con destinazione finale diversa da quella residenziale e produttiva.

Le cessioni si applicano generalmente su aree libere.

La monetizzazione (o compensazione approvata dall'Amministrazione) avviene con l'applicazione del parametro di €. 80,00 al mq. alla parte di area sopra definita; tale parametro potrà essere periodicamente aggiornato con apposito atto della Giunta Comunale.

Qualora l'intervento proposto preveda indici urbanistici superiori alle previsioni del PRG per zone con analoga destinazione, per la sola porzione di superficie o volume eccedente tali indici e fino ad un incremento degli stessi massimo consentibile non superiore al 100%, il vantaggio pubblico/standard qualitativo aggiuntivo dovrà essere monetizzato, o compensato con la realizzazione di opere pubbliche, in misura doppia rispetto al predetto parametro economico.

In caso di intervento su comparti con destinazioni conformi alle previsioni di P.R.G., per la sola porzione di superficie lorda di pavimento o volume eccedente gli indici previsti, fino ad un massimo consentibile non superiore al 100%, il vantaggio pubblico/standard qualitativo aggiuntivo dovrà essere monetizzato, o compensato con la realizzazione di opere pubbliche, applicando il predetto parametro economico aumentato del 20% alla corrispondente superficie territoriale.

MODALITA' E PROCEDURE DI ELABORAZIONE ED APPROVAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

a. L'attivazione delle fasi di formazione dei programmi integrati di intervento

Nel caso di proposte di programmi integrati di intervento 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 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 al 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 completo di estratto mappa catastale aggiornato con evidenziati i mappali oggetto della proposta;
- impegnativa sottoscritta dai proponenti da cui si evinca la disponibilità legale degli immobili, la sintesi della proposta e l'impegno a sostenere le spese relative;
- relazione tecnica contenente la descrizione del Programma, i contenuti di ammissibilità del programma ai sensi dell'art. 87 della l.r. 12/2006 e s.m.i., le proposte di standard qualitativi e del rapporto con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di Programmazione sovracomunale;
- 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.

Su tale proposta si esprimerà la Giunta Comunale previo acquisizione della preliminare istruttoria da parte degli uffici e sentiti gli organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

Sulle proposte preliminari l'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta, salvo un'interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione anche in relazione alle caratteristiche peculiari del territorio o dello specifico ambito di intervento.

Sulla base delle preliminari procedure e valutazioni l'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare, laddove ritenuto necessario e rilevante per l'interesse pubblico, elementi "premiali" che possano consentire di dar corso alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana, in rapporto ai caratteri dell'intervento.

b. La documentazione da produrre a corredo dei Programmi Integrati 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 sub-sistemi 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, purché 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 sottoservizi 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. Azzonamento del piano regolatore vigente ed eventualmente adottato.
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 urbanistica.
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;
 - 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. Documentazione inerente le procedure di VAS;

11. 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 dalla normativa vigente 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.

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.

c. 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 ritenuta necessaria 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, e per l'ulteriore vantaggio pubblico - standard qualitativo, il soggetto attuatore potrà proporre la realizzazione di opere di urbanizzazione/servizi 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, come previsto dall'art. 90, comma 5 della lr 12/2005 e smi;
 - le garanzie finanziarie a mezzo di fidejussioni bancarie o assicurative, a garanzia delle opere e degli interventi pubblici che i soggetti attuatori dovranno realizzare, avendo come riferimento la relazione economica allegata al programma integrato e con le modalità della normativa comunale vigente in materia;
 - le garanzie finanziarie previste dalle normative vigenti in materia di opere pubbliche nei casi di esecuzione di tali opere da parte dell' attuatore del PII;
 - gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere/strutture realizzate a titolo di standard qualitativo, e le modalità per gli interventi 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 strutture produttive dismesse che necessitino per legge di tali interventi;
 - procedure e modalità di collaudo finale ed in corso d'opera delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere/strutture realizzate a titolo di standard qualitativo.

d. Procedure di approvazione

Le procedure di approvazione dei programmi integrati di intervento sono diversificate in funzione della loro conformità o meno allo strumento urbanistico

generale, al piano territoriale di coordinamento provinciale o nel caso interessi opere di rilevanza regionale. In particolare le procedure per le varie casistiche sono elencate e disciplinate dall'art. 92 della Lr 12/2005 e smi.

Qualora decorso un anno dalla definitiva approvazione del programma integrato di Intervento, non sia stata sottoscritta la convenzione dagli Operatori, si applicheranno le procedure di cui al punto 4 dell'art. 93 della Lr 12/2005 e smi, 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.

INDICAZIONI CONCLUSIVE

Il Documento di Inquadramento costituisce elemento di programmazione strategica: gli interventi di carattere non residenziale ivi previsti che potranno accedere a procedure diverse dai programmi integrati di intervento, con particolare riferimento al DPR 447/98, come indicato dall'art. 25 della Lr 12/20005 e smi, dovranno comunque applicare i contenuti del presente Documento di Inquadramento.

Sono escluse dagli ambiti di attuazione dei P.I.I. le aree agricole, nei termini indicati all'art.89 della Lr 12/20005 e smi.

Per quanto non contenuto nei presenti criteri, si rimanda alla Lr 12/2005 e smi e alla delibera di GR n. 6/44161 del 9 luglio 1999.