

Approvato con deliberazione di C.C. n. 26 del 30.06.2009



COMUNE DI PONTOGLIO

PROVINCIA DI BRESCIA
(Area Tecnica e Gestione del Territorio)

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

(titolo VI capo I LR. 12/2005 e s.m.e i.)

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

PREMESSA

Scopo del Documento è di dotare il Comune degli strumenti per valutare l'interesse delle trasformazioni proposte attraverso i PII e per indirizzarle verso il conseguimento degli obiettivi della qualificazione urbana e territoriale.

A tal fine il Documento prende in considerazione le diverse opportunità offerte dalle innovazioni normative e procedurali e dalle condizioni e dalle dinamiche dello sviluppo territoriale.

La Legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 disciplina al Titolo VI Capo I gli strumenti di programmazione territoriale denominati "Programmi Integrati di Intervento".

Questi strumenti sono caratterizzati da criteri di estrema flessibilità per la proposizione di interventi di riqualificazione urbana: l'art. 88 della L.R. 12/2005 stabilisce infatti che il Programma può essere attuato "su aree, anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti".

L' art. 91 definisce inoltre che le proposte di programmazione integrata possono essere presentate al Comune da "soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro", precisando tuttavia che i soggetti privati possono presentare proposte solo "se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento".

Molto importante appare la possibilità di utilizzare risorse private per

interventi di interesse pubblico. Questa possibilità era emersa chiaramente nella Legge n. 179 del 17 febbraio 1992, che introduceva per la prima volta nella Legislazione urbanistica italiana il nuovo strumento urbanistico del "Programma Integrato di Intervento", caratterizzato dal concorso di operatori pubblici e privati.

Questo strumento consente di superare la tradizionale rigidità del Piano Regolatore Generale, prevedendone anche l'attuazione in variante attraverso forme di "contrattazione partecipata".

L' art. 87 della L.R. 12/2005 stabilisce che "i comuni promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio", mentre l'art. 88 precisa ulteriormente che gli obiettivi di "riqualificazione urbana ed ambientale" si riferiscono in particolare "ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse".

L'art. 87 della Legge Regionale 12/2005, al comma 2, stabilisce che il programma integrato d'intervento debba essere necessariamente 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 paesaggistica;*
- b. compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche in riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- c. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Il ruolo propositivo assegnato al privato, la duttilità di funzioni ammesse e la possibilità di utilizzare risorse private per interventi di interesse pubblico sono elementi innovativi e di flessibilità introdotti dalla L.R. 9/99 e ripresi dalla L.R. 12/2005.

Ciò non significa che il Comune sia obbligato ad accogliere qualsiasi proposta di trasformazione, pubblica o privata: la legge introduce un rapporto di concertazione tra pubblico e privati, rapporto da fondare su elementi di certezza e di trasparenza. Per questa ragione appare necessario definire preventivamente un insieme di regole entro cui definire i futuri contratti urbanistici pubblico-privati.

A tal fine la L.R. 12/2005 prevede all'art. 25 comma 7 l'approvazione, in assenza del Documento di Piano, di un **Documento di Inquadramento**, redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa nell'ambito della Programmazione Integrata di Intervento.

Il Documento di Inquadramento rende quindi espliciti gli indirizzi strategici fondamentali del Comune riguardanti la "riqualificazione urbana ed ambientale"

del suo territorio, salvaguardando quindi il principio di imparzialità e certezza dei diritti che deve guidare l'attività della pubblica amministrazione.

Per questa ragione, i criteri e le scelte definite dal Documento di Inquadramento e decise dal Consiglio Comunale non sono negoziabili.

Tuttavia il Consiglio Comunale, con propria deliberazione analiticamente motivata ha la facoltà di approvare Programmi Integrati d'intervento che modifichino i criteri e gli indirizzi contenuti nel Documento d'inquadramento sostitutivo del Documento di Piano.

Il Documento di Inquadramento garantisce quindi all'Amministrazione il potere di guidare, mediante l'indicazione di obiettivi certi, le Riqualficazioni più rilevanti del proprio territorio, concedendo nei contempo alla stessa amministrazione margini di ampia flessibilità per poter sempre valutare le proposte di riqualficazione del territorio presentate da un soggetto privato o pubblico, nell'ottica dell'utilità e convenienza dell'interesse generale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente documento per la selezione dei programmi presentati si fa comunque riferimento:

- **alla Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio" Titolo VI Capo I e s.m.i..**
- **alla D.g.r. Lombardia n. 8/9413 del 6 maggio 2009. "Determinazioni in merito alle modalità per l'approvazione dei Programmi Integrati di intervento in variante non aventi rilevanza regionale, da osservarsi fino all'approvazione dei Piani di Governo del Territorio (art. 25 comma 7 l.r. 12/2005 e s.m.i.)"**.

1. OBIETTIVI

L'Amministrazione Comunale di Pontoglio intende attivare rapporti di concertazione tra pubblico e privato per favorire la realizzazione di servizi e di attrezzature nei luoghi dove il tessuto urbano risulta maggiormente carente, in coerenza alle previsioni del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e del piano dei servizi pubblici, ma anche con proposte integrative di tali previsioni, rispondendo in modo efficace e diretto alle concrete esigenze della popolazione e delle realtà imprenditoriali locali.

L'obiettivo è quello di incentivare l'iniziativa imprenditoriale locale alla presentazione di proposte anche in non completa conformità con gli strumenti urbanistici vigenti, a condizione che siano evidenti l'interesse ed il maggior vantaggio pubblico derivanti da tali proposte.

L'Amministrazione Comunale intende perciò utilizzare i Programmi Integrati di Intervento per contribuire a raggiungere i seguenti obiettivi generali sull'intero territorio comunale:

1. Migliorare la qualità urbana con il miglioramento dei servizi esistenti e la

- dotazione di nuovi servizi alle persone e alle imprese;
2. Riqualificare zone urbane degradate o obsolete;
 3. Attrezzare aree verdi e spazi pubblici già di proprietà comunale ma non utilizzati,
 4. Creare nuove aree destinate a standards per aumentare la qualità e la vivibilità del contesto urbano;
 5. Favorire il coinvolgimento di operatori privati per la realizzazione e la gestione di opere pubbliche previste nel "Programma Triennale delle Opere Pubbliche" e nel "Piano dei Servizi Pubblici", ma anche con proposte integrative di tali previsioni;
 6. Limitare il consumo del suolo mediante la riqualificazione dell'esistente, il riuso delle aree produttive dismesse;
 7. Incentivare interventi di edilizia residenziale e produttiva a prezzi agevolati/convenzionati;
 8. Incrementare i servizi pubblici e privati per i cittadini anziani, la realizzazione di mini alloggi per anziani
 9. Favorire la realizzazione di nuovi parchi di quartiere e parchi urbani, spazi per il gioco protetti per bambini, aree verdi e pedonali intercomunali, piste pedonali e ciclabili, marciapiedi e alberature stradali;
 10. Favorire la dotazione di parcheggi anche oltre le dotazioni minime previste per legge, al fine di sopperire alle carenze di posti auto riscontrate sul territorio.

2. INDIRIZZI FONDAMENTALI

Il Comune di Pontoglio condivide e fa quindi proprio l'obiettivo generale, previsto nella L.R. 12/2005, 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.

A tal fine l'Amministrazione Comunale intende assumere, per i Programmi Integrati d'Intervento, una dotazione minima inderogabile di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o viabilistico pari a:

1. Insediamenti Residenziali: 80% della S.L.P.;
2. Insediamenti Terziario-Ricettivo-Commerciale: 100% della S.L.P.;
3. Insediamenti Produttivi: 20% dell'intera superficie territoriale destinata agli insediamenti;

comunque adeguato secondo i parametri dettati dal cap. 5.1 "Standard Qualitativo e Monetizzazione".

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, tali opere vengono riconosciute come "standard qualitativo".

Questa possibilità è prevista dall'art. 90 comma 3 della L.R. 12/2005, che afferma che: *"Qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste può essere proposta la **realizzazione di nuove attrezzature indicate nel piano dei servizi o eventualmente da inserire nello stesso (...), ovvero la cessione di aree anche esterne al perimetro del singolo programma purché sia garantita la loro accessibilità e fruibilità**".*

Al fine di attuare una effettiva riqualificazione urbana ed ambientale dei luoghi in cui verranno attivati Programmi Integrati di Intervento, gli interventi previsti nei Programmi Integrati dovranno garantire alcune prestazioni seguenti:

1. Valorizzare come elemento di primaria importanza la qualità architettonica, funzionale e tecnologica degli edifici e degli spazi pubblici;
2. Migliorare la viabilità urbana all'interno e nelle immediate vicinanze delle aree interessate da Programmi Integrati di Intervento, favorendo i collegamenti e gli interscambi tra trasporto pubblico e privato, la realizzazione di parcheggi pubblici e la viabilità ciclopedonale.
3. Garantire un'efficace mescolanza di funzioni e destinazioni d'uso diversificate, al fine di ottenere un effettivo miglioramento della qualità urbana dei luoghi oggetto di intervento;
4. Migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico;
5. Favorire il recupero del patrimonio culturale;
6. Favorire, tramite opportuni incentivi urbanistici, la delocalizzazione delle attività produttive prossime al tessuto residenziale, ma incompatibili con questo in quanto fonte di rumore, emissioni, traffico pesante, ecc.;
7. Favorire la qualità abitativa e l'integrazione sociale, mediante interventi residenziali ricchi di aree a verde.

Tutti gli interventi previsti dal programma dovranno essere realizzati con risorse finanziarie messe a disposizione dal proponente. In particolare, i costi di bonifica o di messa in sicurezza delle aree, dove non avesse provveduto l'autore del danno, sono interamente a carico del proponente, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di autorizzare la realizzazione di opere di interesse pubblico a scomputo, totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, prevista dall'art. 45 della L.R. 12/2005.

I programmi, a meno di particolari e dimostrate complessità attuative, dovranno avere validità di tre anni, entro i quali dovranno essere richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti.

Le richieste di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione (ovvero le dichiarazioni di inizio attività nei casi previsti dalla legge) dovranno precedere quelle delle opere private, relativamente ad ogni unità funzionale di intervento.

L'attuazione completa delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle opere edilizie private.

3. LOCALIZZAZIONI AMMESSE

Fatta salva la premessa che per nuove aree di espansione urbana si ritengono quelle aree esterne alle circostanze previste a P.R.G., comunque dettati i limiti naturali posti da ambiti territoriali protetti.

È possibile presentare programmi integrati di intervento solo nel contesto generale della riqualificazione urbanistica, escludendo quindi interventi di nuova espansione urbana.

In ogni caso gli obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale si dovranno riferire esclusivamente ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dismesse, aree di pubblica utilità utilizzate e non.

EDIFICI ABBANDONATI ED ISOLATI DEGRADATI NEL CENTRO STORICO

All'interno del centro storico, l'obiettivo di riqualificazione urbana ed ambientale potrà dedicarsi in particolare ad alcuni edifici abbandonati e isolati degradati: Gli interventi dovranno consentire un riuso funzionale degli edifici di pregio, favorire la dotazione di parcheggi pubblici e, ove possibile di aree attrezzate di verde urbano di quartiere.

CASCINE STORICHE

È possibile proporre Programmi Integrati di Intervento per cascine che hanno conservato i caratteri originali ma che hanno perso l'originale funzione agricola: i Programmi dovranno comprendere gli immobili esistenti, che dovranno necessariamente essere restaurati, e le aree direttamente contigue, sulle quali potranno essere fatti interventi di ampliamento agli edifici storici entro i limiti del 10% della superficie lorda di pavimento esistente.

I nuovi interventi potranno essere proposti a condizione che rispettino le caratteristiche ambientali, paesistiche ed agricole del territorio circostante.

ZONE PRODUTTIVE DISMESSE O NON REALIZZATE

In queste zone, spesso degradate, potranno essere proposti Programmi Integrati di Intervento, cercando prioritariamente di favorire la riqualificazione del tessuto urbano introducendo funzioni compatibili con il contesto circostante.

4. PROGRAMMAZIONE DEI SERVIZI

L'Amministrazione Comunale individua quelle attrezzature pubbliche o di uso pubblico che ritiene prioritarie anche ai fini dell'applicazione delle modalità di identificazione dello "standard qualitativo" connesso all'attuazione dei Programmi Integrati d'Intervento.

Questa individuazione delle priorità dovrà essere oggetto di continuo aggiornamento in funzione dell'evolversi dei bisogni e delle esigenze territoriali, diventando un punto di riferimento da coordinare con il Programma delle Opere Pubbliche e con il futuro piano dei servizi in un quadro generale di attivazione di risorse pubbliche e private.

5. DOTAZIONI DL AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Il programma integrato deve assicurare il reperimento, preferibilmente all'interno dell'area di intervento, della quantità di aree per standard nella misura minima di seguito riportata, in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità aggiuntiva, nel rispetto delle prescrizioni dettate dai punti seguenti:

1. Insediamenti Residenziali: 80% della S.L.P.;
2. Insediamenti Terziario-Ricettivo-Commerciale: 100% della S.L.P.;
3. Insediamenti Produttivi: 20% dell'intera superficie territoriale destinata agli insediamenti.

La cessione di aree esterne al perimetro del programma integrato è ammessa purché si tratti di aree funzionali al perseguimento degli obiettivi del Documento con particolare riguardo a quanto determinato per i parcheggi pubblici e di uso pubblico.

L'asservimento ad uso pubblico delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, assolve all'obbligo di dotazione di standard analogamente alla cessione gratuita a favore dell'amministrazione.

5.1. STANDARD QUALITATIVO E MONETIZZAZIONE

Per standard qualitativo si intende la realizzazione sostitutiva di opere di interesse generale come prevista dalla normativa vigente. La determinazione contenuta nei programmi di avvalersi dello standard qualitativo, ha carattere sostitutivo della cessione gratuita di aree libere, e soddisfa gli obblighi di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi pubblici.

In relazione allo specifico tema dello "standard qualitativo", l'amministrazione ritiene equo che il valore delle opere che andrà coprire la valutazione delle aree che avrebbero dovuto essere reperite e cedute, come da computo metrico estimativo redatto secondo il vigente prezziario delle opere edili della provincia di

Brescia, validato dall'ufficio tecnico comunale, non risulti inferiore a:

$$\text{STQ} = \text{VALORE FINALE} - \text{VALORE INIZIALE} - \text{UDV}$$

Differenza tra il valore e il valore iniziale e UDV

$$\text{UDV} = (\text{VALORE FINALE} - \text{VALORE INIZIALE}) \times 0,275$$

LEGGENDA: STQ = Standard Qualitativo
UDV = Utile netto del Delta Valore
VALORE FINALE = Ricavo finale dopo l'intervento
VALORE INIZIALE = Ricavo della vendita allo stato di fatto

Questo per garantire un effettivo controllo trasparente e non speculativo del P.I.I.

Lo stesso fattore di incremento andrà utilizzato in caso di monetizzazione specifica come prevista dalla normativa vigente.

La valutazione effettiva dello standard qualitativo da realizzare sarà comunque commisurata al risultato della relazione economica sulla fattibilità del programma presentata dall'operatore e verificata dall'ufficio tecnico.

La validazione del computo metrico estimativo, avverrà sulla base dei prezzi del citato prezzario.

Le opere saranno valutate positivamente in relazione al loro interesse pubblico a prescindere dal loro precedente inserimento nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche e nel Piano dei Servizi. Nel caso di approvazione di un Programma che ne preveda la realizzazione esse saranno inserite nel Programma Triennale delle OQ.PP. (se superiori ai €.100.000,00) al primo adeguamento successivo all'approvazione, e contestualmente all'approvazione del Programma Integrato d'Intervento nel Piano dei Servizi.

In luogo della dotazione di standard, è ammessa in caso di impossibilità accertata di reperimento di aree per standard, la monetizzazione nel rispetto dell'articolo 90 comma 4 della Legge Regionale 12/2005, soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.

Quest'ultima soluzione costituisce peraltro l'unica modalità che, a differenza della cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico, da un lato, e dello standard qualitativo, dall'altro, non assicura l'effettivo soddisfacimento delle infrastrutture e servizi necessari, limitandosi ad attribuire al comune le risorse finanziarie per provvedere successivamente in merito.

Per tali motivi, il ricorso a tale istituto è da considerarsi quale soluzione da adottarsi solo in caso di impossibilità o assoluta inopportunità di ogni altra modalità alternativa, ferma restando l'osservanza degli obblighi di cui all'art. 90

della Legge Regionale che impone a tal fine di assicurare che la monetizzazione dia effettivamente luogo all' acquisizione di aree ad uso pubblico.

6. PROCEDURE DI APPROVAZIONE

La piena operatività dei Programmi Integrati di Intervento potrà essere garantita solo mediante la valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli elementi qualitativi delle proposte, attraverso le procedure previste dalla L.R. 12/2005 e s.m.i..

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del Programma Integrato dovrà essere preceduto dalla presentazione, da parte degli interessati, di una proposta iniziale, al fine di verificarne la conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente Documento di Inquadramento, su cui si esprimeranno gli uffici della Amministrazione Comunale, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

La presentazione definitiva del Piano Integrato di Intervento dovrà essere corredata dalla documentazione indicata dalla deliberazione della Giunta Regionale 06.05.2009 n. 8/9413.

PROPOSTA INIZIALE

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del programma integrato deve essere preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta iniziale, al fine di verificarne la conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente documento, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

La proposta, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- Inquadramento urbanistico;
- Stato di fatto;
- Progetto planivometrico;
- Documentazione fotografica;
- Relazione tecnica ed economica del programma;
- Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità, di cui al comma 7, art. 25 della l.r. 12/2005 e s.m.i.;

PRESENTAZIONE DEL PIANO

La presentazione di programma integrato deve essere corredata dalla seguente documentazione:

1. planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto dell'intervento, 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) con l'indicazione delle infrastrutture per la mobilità, della consistenza edilizia del comparto, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, delle urbanizzazioni primarie, dei sottoservizi tecnologici (direttiva 3.3.1999 della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane), nonché delle caratteristiche morfologiche e funzionali, e dei profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;

2. zonizzazione del piano regolatore generale vigente ed eventualmente adottato;
3. progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, 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;
4. individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico;
5. progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
6. 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'articolo 93 della Legge Regionale 12/2005;
7. computo estimativo particolareggiato dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
8. 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;
9. 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 ai documenti di programmazione sovracomunale;
 - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato 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, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità ed accessibilità;

10. 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 sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;

11. schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato;

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere documentazione integrativa, in relazione a specifici ambiti di intervento.

APPROVAZIONE

Le modalità di istruttoria ed approvazione delle proposte di Programma Integrato sono quelle disciplinate dall'art. 92 della Legge Regionale 12/2005.

L'istruttoria dei programmi integrati di intervento verrà curata dall'ufficio tecnico comunale che dovrà esprimere parere su ogni proposta iniziale e definitiva, valutando in particolare:

- l'ammissibilità della proposta rispetto agli obiettivi strategici del Documento di Inquadramento;
- la coerenza del programma integrato con i criteri d'indirizzo del Documento di Inquadramento.

L'adozione del programma seguirà nei termini previsti dall'articolo 92 della Legge Regionale 12/2005.

La procedura di adozione e approvazione del programma integrato, si distingue, giuste le previsioni dell'art. 92 della legge regionale 12/2005, nelle seguenti ipotesi:

1. PROGRAMMA INTEGRATO CONFORME AL P.R.G. (si applica il procedimento di cui all'articolo 92 comma 1, Legge Regionale 12/2005)

Il procedimento è attivato dalla giunta comunale mediante deliberazione da depositarsi con i relativi allegati per 15 giorni presso la segreteria comunale, del deposito viene data comunicazione mediante avviso all'albo pretorio, nonché la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse

locale, nei successivi 15 giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni.

Entro 30 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra il programma è approvato dal Consiglio comunale che si esprime sulle osservazioni ed opposizioni presentate.

2. PROGRAMMA INTEGRATO NON CONFORME AL P.R.G

Programma integrato comportante variante urbanistica, non avente rilevanza regionale ai sensi del comma 8 dell'art. 92 della L.R. n. 12/2005 che recita: <<I programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non aventi rilevanza regionale ai sensi del comma 5, sono adottati e approvati dal consiglio comunale con la procedura di cui all'art.14, commi 2, 3 e 4, acquisita la verifica provinciale di compatibilità di cui all'art.3, comma 18, della L.R.1/2000, ovvero dell'articolo 13, comma 5, della presente legge, intendendosi i termini ivi previsti ridotti a quarantacinque giorni>>.

L'art.14 comma 2 della L.R.12/2005 recita: <<La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio>>.

L'art.14 comma 3 della L.R.12/2005 recita: <<durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni>>.

L'art.14 comma 4 della L.R.12/2005 recita: <<entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficienza degli atti assunti, il Consiglio Comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate>>.

L'art.13 comma 5 della L.R.12/2005 recita: <<il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente. Qualora il comune abbia presentato anche proposta di modifica o integrazione degli atti di pianificazione provinciale. In caso di assenso alla modifica, il comune può sospendere la procedura di approvazione del proprio documento di piano sino alla definitiva approvazione, nelle forme previste dalla vigente legislazione e dalla presente legge, della modifica dell'atto di pianificazione provinciale di cui trattasi, oppure richiedere la conclusione della fase valutativa, nel qual caso le parti del documento di piano connesse alla richiesta modifica della pianificazione provinciale acquistano efficacia alla definitiva approvazione della modifica

medesima. In ogni caso, detta proposta comunale si intende respinta qualora la provincia non si pronunci in merito entro centoventi giorni dalla trasmissione della presente proposta>>.

3. **VARIANTI**

L'approvazione di varianti al programma integrato, segue lo stesso procedimento seguito per la sua approvazione.

CONVENZIONE DI ATTUAZIONE

La convenzione, da stipulare successivamente all'approvazione definitiva del programma integrato tra gli attuatori ed il Comune, è regolata dagli articoli 93 e 46 della Legge Regionale 12/2005. La convenzione disciplina i diritti e gli obblighi delle parti per l'attuazione del programma integrato, con particolare riguardo, tra gli altri: ai termini per l'inizio dei lavori previsti a pena di decadenza del programma, e a quelli per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contemplati nel programma integrato.

In particolare, la sopraccitata convenzione deve prevedere:

- 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 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 ai sensi dell'articolo 93, comma 2, Legge Regionale 12/2005, 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;
- alle modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche, nel caso di programmi

integrati d'intervento interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse.

Qualora sia decorso un anno dalla definitiva approvazione del programma integrato senza che sia intervenuta la stipula della convenzione di attuazione, il Sindaco, ai sensi e nei modi dell'articolo 93, comma 4, Legge Regionale 12/2005, avvia il procedimento di messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del programma da ogni effetto, ivi compreso quello di variante urbanistica.

MODELLI ALLEGATI

Per l'istruttoria dei programmi integrati si dovranno utilizzare esclusivamente i seguenti modelli che fanno parte integrante del documento di inquadramento:

PROPOSTA PRELIMINARE

- Proposta iniziale
- Elenco documentazione a corredo della proposta iniziale
- Relazione economica di fattibilità

PROPOSTA DEFINITIVA

- Proposta di programma integrato
- Elenco documentazione a corredo della domanda definitiva
- Piano economico preventivo
- Programma temporale
- Schema di convenzione
- Dichiarazione irrevocabile di assenso

COSTI DI INTERESSE PER IL P.I.I.

I costi che incidono sull'intera operazione di riqualificazione, sono quelli di seguito riportati:

1. Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione.
2. A. Valore dell'area attuale.
B. Valore delle costruzioni attuale.
3. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Opere di urbanizzazione aggiuntive.
5. Contributo commisurato al costo di costruzione.
6. Costo Opere Pubbliche.
7. Monetizzazione delle Aree Standard.
8. Standard qualitativo.
9. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio.
10. Spese tecniche e complementari.
11. Spese tecniche progettazione Opere Pubbliche.
12. A. Valore dell'area dopo l'intervento.
B. Valore alla vendita delle costruzioni dopo l'intervento.

Costi scomputabili dagli standard qualitativi

1. Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Opere di urbanizzazione aggiuntive dove richieste.
3. Costo progettazione Opere Pubbliche fino al max del 20% del costo delle opere stesse.

4. Costo Opere Pubbliche secondo il prezzario della Provincia di
Brescia.
