

COMUNE DI MEDOLAGO
(PROVINCIA DI BERGAMO)

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO
PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
ex art. 25, c. 7, artt. 87 e 88 LR 11 marzo 2005, n. 12

marzo 2007

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA

SOMMARIO

1 - PREMESSA.....	3
1.1 - OSSERVAZIONI GENERALI.....	3
1.2 - CORRELAZIONE TRA LA LR 9/99 E LA LR 12/2005.....	4
2 - STATO DI FATTO.....	7
2.1 - Il territorio comunale	7
La conformazione del territorio.....	7
2.2 - IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE.....	8
2.3 - DEMOGRAFIA ED ECONOMIA.....	8
2.3.1 - L'evoluzione demografica attraverso i censimenti e l'analisi dell'ultimo quinquennio con le previsioni di crescita.....	8
2.3.2 – Tavole e grafici di sintesi.....	12
2.4 - STRUTTURE DI SERVIZIO PUBBLICO.....	13
Scuola materna.....	13
Scuola elementare.....	13
Edifici di interesse comune.....	13
Attrezzature sportive e verde pubblico.....	14
Parcheggi.....	14
VIABILITA'	15
Stato di fatto – schema delle grandi infrastrutture.....	15
Stato della viabilità al 2000.....	16
LO SVILUPPO URBANO.....	17
Foto aerea 1971.....	17
Foto aerea 2001.....	18
Foto satellitare 2007.....	19
2.5 - Rapporto con la pianificazione sovracomunale.....	20
3 - GLI OBIETTIVI GENERALI DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	22
3.1 - Valutazioni di base.....	22
3.2 - Obiettivi della programmazione integrata	23
4 - MODALITA' E PROCEDURE PER LA REDAZIONE E FORMAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.....	24
4.1 - CONDIZIONI DI PRIORITA' DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E INDIRIZZI SPECIFICI.....	24
4.1.1 - I presupposti di priorità per la promozione dei Programmi Integrati di Intervento	24
4.1.2 - Le modalità di definizione degli standard quantitativi e qualitativi	25
4.1.3 - Gli indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei P.I.I.	27
4.1.4 - Definizione degli elementi premiali	28
4.2 - MODALITA' E PROCEDURE DI ELABORAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.....	29
4.2.1 - L'attivazione delle fasi di formazione dei Programmi Integrati di Intervento..	29
4.2.2 - La documentazione da produrre a corredo dei Programmi Integrati	30
4.3.3 - Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione	32
4.4.4 - Le procedure di approvazione	34

1 - PREMESSA

1.1 - OSSERVAZIONI GENERALI

La metodologia usata per l'elaborazione del documento di inquadramento tiene conto della specifica evoluzione che tale strumento ha avuto nel corso degli anni dalla data della sua prima apparizione nel contesto culturale urbanistico lombardo.

La legge regionale sui P.I.I. (LR 9/99) costituisce infatti, come noto, attuazione della legge nazionale 179/92, ma rappresenta soprattutto il compimento e la “messa a regime” di una prassi urbanistica tipicamente lombarda, quella avviata con le leggi regionali LR 22/86 e LR 23/90.

Nelle diverse valutazioni che sono state fatte di tali esperienze, emergono alcune loro caratteristiche principali, sia positive, sia oggetto di maggiori perplessità. Fra gli aspetti positivi, quello di cercare di dare soluzione, in modo flessibile e pragmatico, a specifici problemi urbani e “urbanistici” (ovvero fisici, funzionali e procedurali) presenti sul territorio e nei Piani Regolatori, in modo integrato; dove l'integrazione va letta non solo con riferimento alle definizioni di legge, e quindi come integrazione di diverse modalità di intervento (recupero e nuova edificazione), di diverse funzioni (residenza, commercio, uffici, produzione, servizi, ecc.) e di diversi attori (pubblici e privati, tipicamente); ma anche e soprattutto come integrazione dei diversi livelli temporali in cui normalmente si articola l'attività urbanistica (pianificazione, programmazione, progettazione planivolumetrica ed edilizia) in un unico atto, capace, come nella tradizione di costruzione della città storica, di rappresentare sia le ragioni di carattere più generale, di disegno urbano e di volontà politiche ed amministrative, sia le ragioni più di dettaglio, attente alla specificità dei luoghi e delle situazioni.

Oltre agli aspetti positivi, anche i possibili limiti di tale modo di procedere sono apparsi presto evidenti:

- il rischio di procedere “caso per caso”, in modo discrezionale quando non arbitrario, con scarsa trasparenza ed equità dell'agire amministrativo;
- il rischio di perdere di vista il quadro complessivo delle trasformazioni e dello sviluppo di una comunità;
- quello infine di dare soluzioni parziali ai problemi emergenti, solo là dove si mostrava una volontà operativa da parte di un soggetto attuatore.

Tali dubbi sull'equità dello strumento si sono tradotti, prima nella prassi di molti Comuni, e poi nel testo di legge, nella richiesta che l'avvio della procedura P.I.I. sia preceduta (o accompagnata) dall'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un “Documento di Inquadramento” che precisi obiettivi e criteri di carattere generale entro cui costruire, in modo flessibile e trasparente, le diverse proposte di intervento, fino alla loro formalizzazione; in modo da ricondurle comunque ad un quadro coerente ed unitario.

Il “Documento di Inquadramento” presenta quindi un'importante differenza rispetto a un PRG, che è valido “erga omnes” sia per l'amministrazione pubblica che lo ha emesso, sia per i privati cittadini; si tratta infatti di uno strumento a carattere cosiddetto “endoprocedimentale”, privo cioè di effetti immediati sul diritto dei suoli, ma con carattere di indirizzo fortemente impegnativo solo della successiva azione dell'Amministrazione Comunale nei confronti dei soggetti privati che a questa vorranno formulare delle proposte

di intervento.

In particolare, compito del “Documento di Inquadramento” è quello di evidenziare, rendendole pubbliche e trasparenti, le volontà politiche nei confronti delle domande nuove ed emergenti e delle possibili soluzioni ai problemi irrisolti mediante le procedure ordinarie; cruciale in questo senso è il tipo di rapporto (comunque ineliminabile) che si intende instaurare con il PRG vigente.

La prassi degli ultimi anni ha mostrato diverse declinazioni tipiche di questo tipo di rapporto:

- “Documenti di Inquadramento” che si propongono come integralmente sostitutivi di PRG di vecchia data o non più condivisi, con elaborazioni aventi contenuto e dettaglio tipici di quest'ultimo strumento;
- “Documenti di Inquadramento” anticipatori del contenuto di un nuovo PRG allo studio o in itinere;
- “Documenti di Inquadramento” volti principalmente alla soluzione di uno (o più) specifici problemi, esattamente individuati;
- “Documenti di Inquadramento” aperti ad una molteplicità di proposte, salvo una verifica successiva nel corso di un processo continuo di adeguamento degli obiettivi e delle strategie;
- “Documenti di Inquadramento” sostanzialmente di conferma del quadro unitario definito dal PRG vigente, tuttora condiviso, di cui consentono possibili aggiustamenti che ne rendano più agevole l'attuazione.

Come si può vedere, lo strumento si presta a differenti interpretazioni, in parte dovute ad una fase ancora parzialmente sperimentale di applicazione della legge, in parte intrinseche alla flessibilità stessa dello strumento; la lettura delle caratteristiche del tessuto cittadino e dello strumento urbanistico generale vigente, assieme al rapporto (ed equilibrio) fra questo e il contenuto dei Programmi Integrati di Intervento, costituiranno una delle chiavi di lettura del “Documento” che segue.

Certamente, non si ritiene che tale rapporto vada risolto individuando uno - e uno solo - strumento dove risolvere tutti i problemi urbanistici cittadini.

Come appare spesso ideologico sostenere che solo nel PRG i diversi temi urbanistici possano trovare un'adeguata soluzione, ugualmente (e simmetricamente) ideologica potrebbe apparire la posizione per cui si pretende che solo nello strumento innovativo del “Documento di Inquadramento” possano (e debbano) trovare soluzione tutte le diverse tematiche urbanistiche cittadine.

Pragmaticamente, la scelta dello strumento da utilizzare andrà adeguata al tipo di problema individuato; ben sapendo che alcuni temi possono essere bene affrontati e risolti anche mediante il ricorso a strumenti di tipo tradizionale, ma anche allo stesso tempo senza atteggiamenti inutilmente conservatori di una tradizione urbanistica che ha presentato anche limiti di efficacia attuativa.

1.2 - CORRELAZIONE TRA LA LR 9/99 E LA LR 12/2005

La Legge Regionale n. 9 del 12.4.1999, ha introdotto nell'ordinamento, ed offerto alle Amministrazioni comunali, uno strumento operativo espressamente finalizzato a promuovere interventi coordinati ed integrati di riorganizzazione, riqualificazione e rivitalizzazione di valenza urbana e territoriale: trattasi di nuovo istituto urbanistico,

specificamente indirizzato ad incentivare gli interventi di riqualificazione urbanistica ed urbana, soprattutto se volti al recupero di aree e insediamenti dismessi, degradati o irrazionalmente collocati.

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

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

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

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

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

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

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

La redazione del presente documento risponde alla duplice finalità di consentire l'esercizio della programmazione integrata sul territorio (per soddisfare esigenze di variante altrimenti non conseguibili nel periodo transitorio), e di disporre di indirizzi generali la cui pubblicizzazione alla cittadinanza, e la sperimentazione possibile con la programmazione integrata, possa costituire utile antecedente per la formazione degli indirizzi ulteriori che il P.G.T. dovrà, successivamente, contenere, nella sua parte di documento di piano (di cui all'art. 8 della L.R. n. 12).

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

In tal senso, il presente Documento può costituire utile e complessivo strumento di raffronto ed indirizzo per tutte le tematiche di ordine territoriale che l'Amministrazione si

trovi ad affrontare nel periodo transitorio in corso, non limitate ai soli P.I.I., ma estese ad ogni procedura ammissibile, ai sensi dell'art. 25, comma 1 della L.R. 12/2005.

Anche sotto il profilo del confronto interistituzionale, peraltro, il Comune si trova impegnato in processi di elaborazione, la partecipazione ai quali non può essere posposta alla fase successiva alla redazione del PGT, di cui, anzi, gli atti sovracomunale in itinere costituiscono, in qualche senso, l'antecedente.

Ci si riferisce, in particolare, all'inclusione di Medolago, nel quadro delle valutazioni sull'organizzazione del territorio della Provincia di Bergamo definite dal PTCP, nell'Ambito 18, in ordine al quale la Provincia di Bergamo ha attivato le procedure per la formazione del Piano d'Area: l'Amministrazione è chiamata ad esprimere, nelle relative consultazioni, valutazioni necessitanti di ampia condivisione, che potranno, pertanto, trovare nel presente Documento, costituente atto consiliare fondamentale, un riscontro certo e verificabile.

Anche in relazione alle più ampie considerazioni espresse, il presente Documento individua gli indirizzi fondamentali, le metodologie, le procedure e gli strumenti che debbono essere adottati, secondo le previsioni della legislazione urbanistica recentemente approvata dall'Amministrazione Regionale, per consentire una corretta, coordinata e bilanciata riqualificazione urbanistica del territorio comunale di Medolago.

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

La migliore e più corretta operatività dello strumento dei Programmi Integrati presuppone, infatti, che il rapporto tra pubblico e privato si attui in un quadro di progettazione concordata e partecipata, onde poter promuovere, con interventi idonei ed efficaci, la riqualificazione del territorio, dell'ambiente e del paesaggio, nonché l'ottimizzazione dei servizi.

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

A tal fine, il Documento, premessa la ricognizione delle principali previsioni, inerenti il territorio di Medolago, contenute negli atti di pianificazione sovracomunale, nonché la verifica dello stato del PRG vigente, e relative esigenze insediative di carattere endogeno, ed altresì della situazione dei servizi pubblici comunali, declina gli obiettivi generali, e le finalità, assegnate alla programmazione integrata, completati con le indicazioni principali sul sistema dei servizi. Nella parte finale, il Documento reca, altresì, la definizione delle metodologie e criteri per la presentazione e formazione dei PII.

2 - STATO DI FATTO

2.1 - IL TERRITORIO COMUNALE

La conformazione del territorio

Il Comune di Medolago è posto sulla sponda sinistra del fiume Adda nel tratto che lo stesso fa da confine tra la Provincia di Bergamo e la Provincia di Milano. Fa parte della plaga delimitata dalla confluenza dei fiumi Adda e Brembo ed a nord dai monti del Canto e dei Frati. Detta plaga è conosciuta come 'isola Bergamasca' o 'quadra d'isola'.

La superficie totale del territorio comunale misura 3,76 Km².

L'altimetria ha un minimo di m. 175 lungo la riva dell'Adda ed una massima di m. 245, a nord verso il confine con il comune di Solza. Il centro abitato è posto ad una quota media di m. 246.

La strada principale di Medolago è la provinciale n. 170 che partendo da Calusco d'Adda congiunge tutti i paesi che si affacciano sull'Adda fino a Capriate S.Gervasio. Proprio per questa sua caratteristica detta strada ha assunto il nome di 'Rivierasca'. La strada divide il territorio comunale in due parti nettamente distinte tra loro: verso est si trova tutta l'area industriale ed agricola del paese; mentre verso ovest è posto l'insediamento residenziale e tutta l'area boschiva e delle cave della sponda sinistra dell'Adda. Ulteriori strade che collegano i centri vicini sono: la strada provinciale n. 163 che collega il centro con Terno d'Isola; le strade provinciali che collegano il paese con Solza, a nord e con Suisio a sud.

Medolago dista 15 chilometri da Bergamo, 8 da ponte S. Pietro, 45 da Milano e circa 3 da Calusco d'Adda.

il nucleo abitato è localizzato alla sommità della sponda dell'Adda e si espande in direzione nord-sud. L'agglomerato urbano è ben identificabile con una netta separazione fra la zona residenziale, di origine agricola, e carica di storia, e la zona industriale di recente formazione.

La morfologia del terreno è varia a seconda della zona. Abbiamo una piana che scende lievemente verso sud e caratterizzata dal solco del fiume Grandone posto verso il confine con i comuni di Calusco d'Adda e Chignolo d'Isola. In prossimità del fiume vi è una vegetazione molto simile alla brughiera. La parte di territorio verso il fiume invece è scoscesa con alcune zone a terrazzamenti. Vi è una discreta vegetazione salvo nelle zone ove è in atto una cava di ghiaia.

Lo sviluppo urbano di Medolago nei secoli ha seguito una naturale espansione policentrica. Da un nucleo iniziale, probabilmente un agglomerato agricolo di poche cascine, si è allargato lentamente, con una propensione verso nord. Solo recentemente si è avuto una conurbazione con Solza a causa delle recenti costruzioni tutte edificate nel dopoguerra.

Anche in Medolago tutta l'economia, un tempo prevalentemente agricola, è stata completamente sovvertita da interventi esterni e si è spostata su basi industriali ed artigianali. Il paese ha visto così sorgere in questo ultimo trentennio diverse ed importanti aziende di carattere industriale ed artigianale.

Ciò non ha generato grossi squilibri sul territorio anche perché la sua gestione è sempre stata oggetto di sapiente programmazione. (*vedere "RELAZIONE – PRG 2003"*)

2.2 - IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

STRUMENTO	NUM. ATTO	DATA ATTO
P.R.G.	del. G.R. n. 15204	21/11/03
Variante al P.R.G. vigente	del. C.C. n. 9	04/02/05
Variante ex LR 23/97	del. C.C. n. 20	12/05/05
Rettifica ex art.4 L.R. 23/97	del. C.C. n. 45	29/09/05
Variante ex LR 23/97	del. C.C. n. 44	29/09/05

Il vigente P.R.G. è stato approvato dalla Giunta della Regione Lombardia con delibera n. 15204 del 21/11/2003 e nel corso degli anni seguenti ha subito solo marginali modifiche che non hanno influito in nessun modo sulle direttive di pianificazione in vigore.

Sono state approvate le seguenti varianti:

2.3 - DEMOGRAFIA ED ECONOMIA

2.3.1 - L'evoluzione demografica attraverso i censimenti e l'analisi dell'ultimo quinquennio con le previsioni di crescita

Per analizzare il comportamento demografico della popolazione riportiamo nelle tabelle e

nelle tavole grafiche seguenti l'andamento della popolazione stessa nel periodo 1861-2001. Il primo dato che si pone in evidenza è l'andamento della curva di crescita che caratterizza due momenti della fase evolutiva della popolazione.

Il primo periodo che va dal 1861 al 1971 presenta una crescita pressoché costante ma contenuta con un tasso del 26,47% medio nel periodo considerato. Infatti dagli iniziali 763 abitanti del 1861 si è giunti ai 1052 del 1971. Tale espansione contenuta è molto significativa e con lo studio del Documento di Piano del futuro PGT si dovrà approfondire le cause che l'ha determinata.

Il secondo periodo che va dal 1971 al 2001 la curva dell'andamento demografico si presenta una netta tendenza di crescita fino a quasi a raddoppiare gli abitanti nell'arco di trent'anni. È questa la fase storica dove si registra la maggiore immigrazione dovuta principalmente al decollo economico delle industrie insediatesi nel bacino "dell'Isola". Il censimento del 2001 registrava la presenza di 2047 abitanti residenti.

Per meglio comprendere la struttura della popolazione si è analizzato l'ultimo quinquennio che va dal 2002 al 2006 separando il movimento naturale da quello migratorio.

In tale periodo si evidenzia che i valori assoluti del saldo naturale sono in graduale costante crescita. Ciò conferma che Medolago si sta assestando su un tipo di struttura sociale diverso dal dato nazionale dove la crescita naturale della popolazione resta vicino allo zero. Si denota così uno stato di minore incremento dell'indice di invecchiamento della popolazione residente con un buon ricambio naturale.

Il saldo migratorio, in questo ultimo periodo considerato, denota una curva discendente con un saldo di sole 11 unità nel 2005.

Da questa prima analisi si è potuto stimare una ipotesi di sviluppo nel breve e medio periodo.

La tendenza di crescita demografica, calcolata con il metodo dei minimi quadrati, risulta positiva e si può ipotizzare un incremento di 208 nuovi abitanti al 2009 e di 539 nuovi abitanti al 2015; per cui si prevede un totale di 2439 abitanti al 2009 e di 2770 al 2015. L'incremento stimato sarà dovuto in pari proporzione sia a fenomeni di migrazione che di crescita naturale.

L'analisi della struttura compositiva della popolazione evidenzia ulteriori fattori utili per la nostra indagine conoscitiva.

Lo studio ha fatto due diverse analisi: la prima prende in considerazione un periodo pregresso molto ampio che va dal 1982 al 2001; mentre la seconda analisi prende in considerazione un periodo recente che va dal 2002 al 2006 (dati disponibili fino al luglio).

La popolazione è stata suddivisa in otto classi di età che rispecchiano i momenti qualificanti di crescita della persona.

- La prima classe, infanzia, va da 0 a 2 anni;
- la seconda classe, materna, va da 3 a 5 anni;
- la terza classe, elementare, va da 6 a 10 anni;
- la quarta classe, media inferiore, va da 11 a 13 anni;
- la quinta classe, media superiore, va da 14 a 18 anni;
- la sesta classe, università, va da 19 a 24 anni;
- la settima classe, lavoro, va da 25 a 64 anni;
- infine, l'ottava classe, pensionamento, va da 65 anni ed oltre.

Questa suddivisione per classi ci permette di indagare e conoscere meglio i bisogni legati alle diverse fasi evolutive della vita e di proporre, quindi, le strategie migliori per soddisfarli.

Nel lungo periodo pregresso si riscontra che le prime cinque classi sono rimaste quasi

invariate. La caratteristica di tale invarianza, come si è già detto prima, è da ricercare nella bassa crescita naturale che ha comportato di conseguenza una contrazione di utenti nell'utilizzo delle strutture scolastiche.

Il diagramma della classe della popolazione attiva (lavoro) presenta un andamento di significativa crescita costante. Il significato di ciò lo si può ricercare nella maggiore offerta di posti lavoro che ha favorito una migrazione.

Il diagramma dell'ottava classe, pensionamento, è in netta crescita.

Sulla base di questi dati si è calcolato la tendenza evolutiva delle varie classi di popolazione (sempre con il metodo dei minimi quadrati).

La stima è stata fatta nel breve e nel medio periodo ed ha prodotto i seguenti risultati:

Classe/Anni	2000	2001	2009	2015
INFANZIA	38	39	29	29
MATERNA	38	45	18	13
ELEMENTARE	38	40	15	-1
MEDIA INFERIORE	39	28	35	32
MEDIA SUPERIORE	73	79	90	94
UNIVERSITA'	98	91	104	112
STATO ATTIVO	788	810	858	927
PENSIONAMENTO	211	216	258	287
Totale	1323	1348	1412	1496

Se però il periodo di analisi viene ristretto all'ultimo quadriennio (2002-2005) la tendenza evolutiva si modifica significativamente

	Celibi	Nubili	Coniugati	Coniugate	Divorziati	Divorziate	Vedovi	Vedove
2005	480	412	593	599	13	17	18	99
2009	517	437	646	661	14	29	23	110
2015	579	476	730	760	15	49	33	126

	2002	2003	2004	2005	2009	2015
SCOLARI	451	429	442	457	461	480
ATTIVI	1380	1444	1469	1513	1684	1939
PENSIONATI	232	236	243	261	294	351
Totale	2063	2109	2154	2231	2439	2770
Differenza 01 2005					208	539

Da ciò si deduce che lo sviluppo nell'ultimo periodo è stato molto rimarcato e si dovrà fare una analisi più puntuale sulle scelte da operare nell'approntare il futuro PGT.

Relativamente alla analisi della struttura produttiva, in considerazione degli obiettivi che si

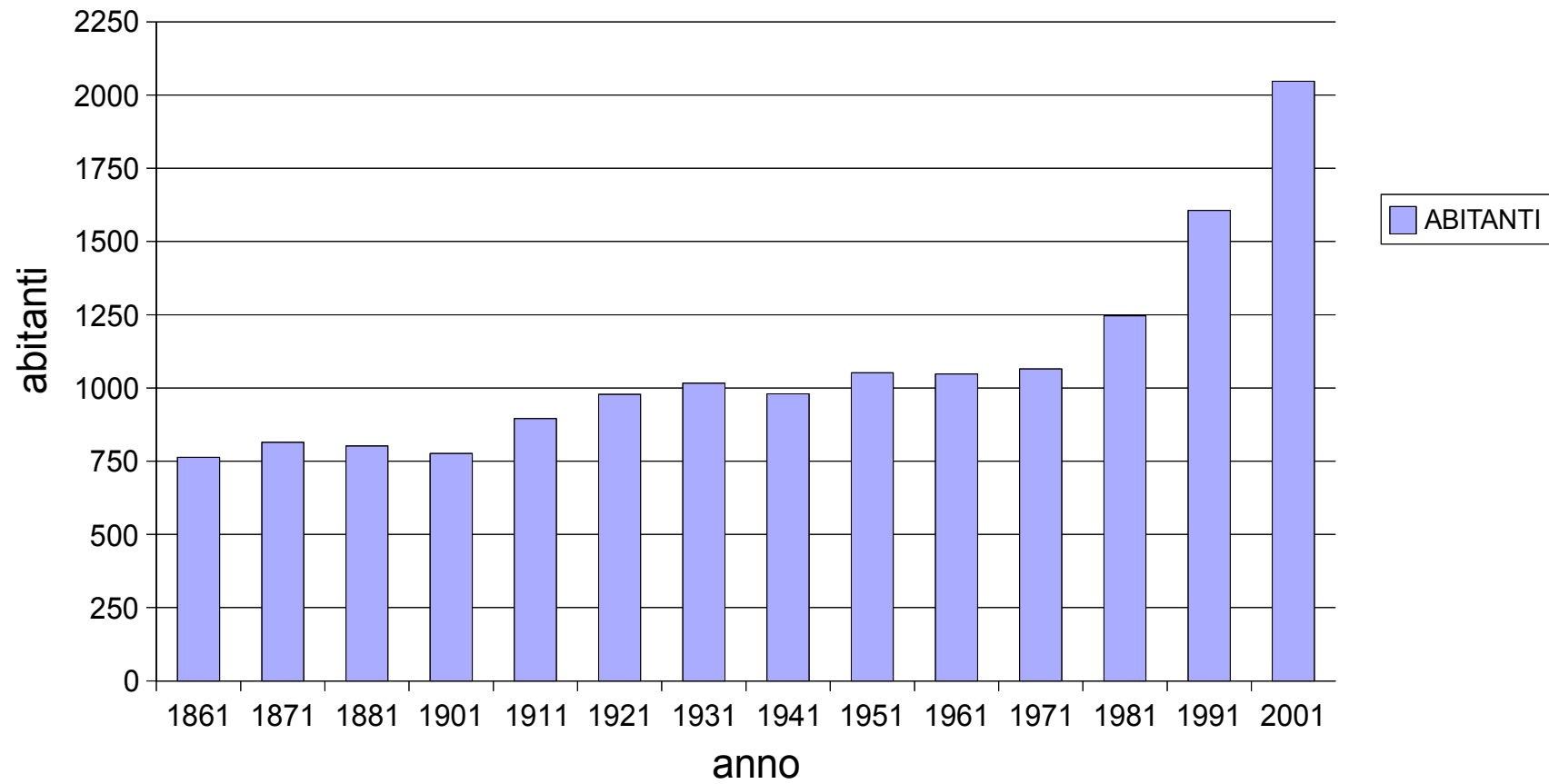
sono posti nella redazione del presente Documento di Inquadramento, ci si limita a riportare i dati rilevati nell'ultimo censimento rinviando la loro analisi con lo studio del PGT.

2.3.2 – Tavole e grafici di sintesi

Censimenti dal 1861 al 2001

ANNO	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001
ABITANTI	763	815	802	777	896	978	1016	980	1052	1048	1065	1246	1606	2047

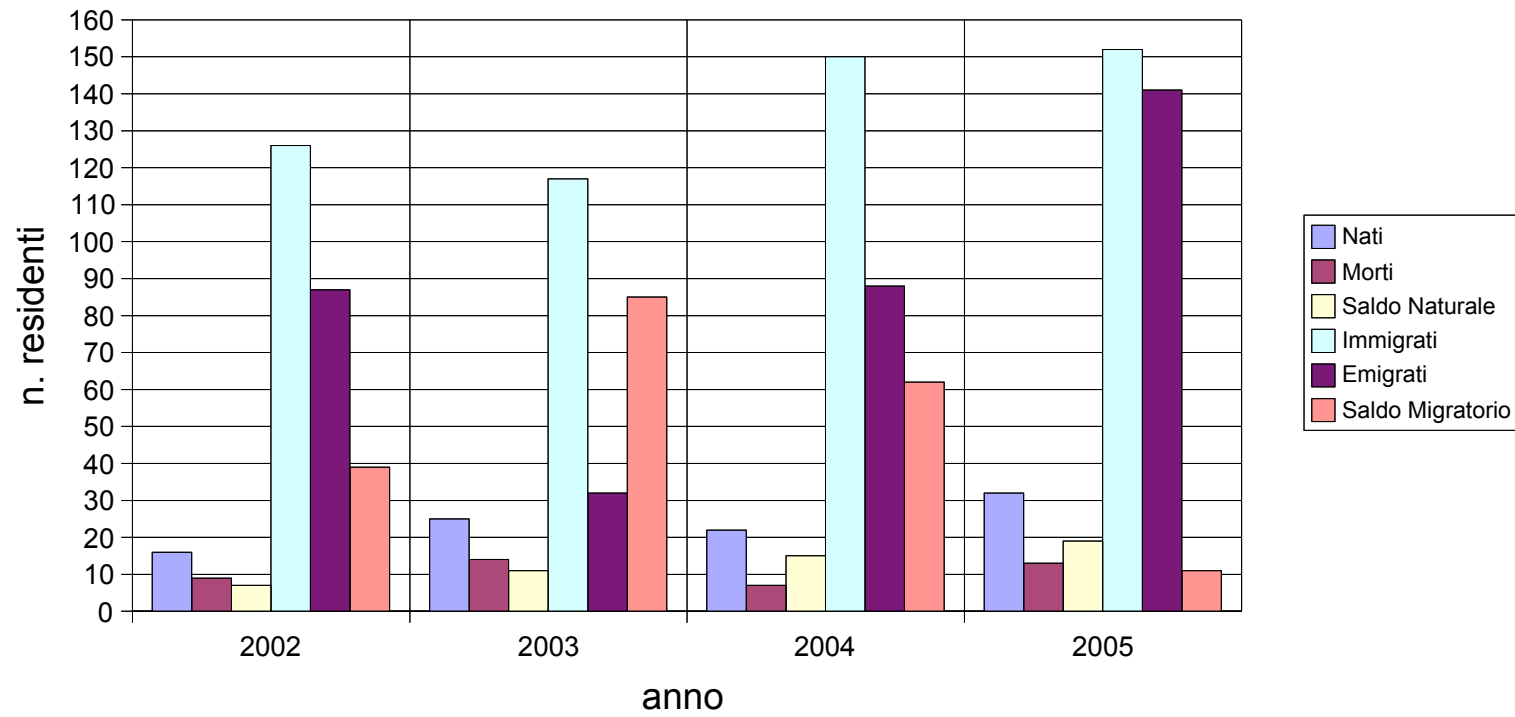
Censimenti 1861-2001



Bilancio demografico e popolazione residente al 31 Dicembre

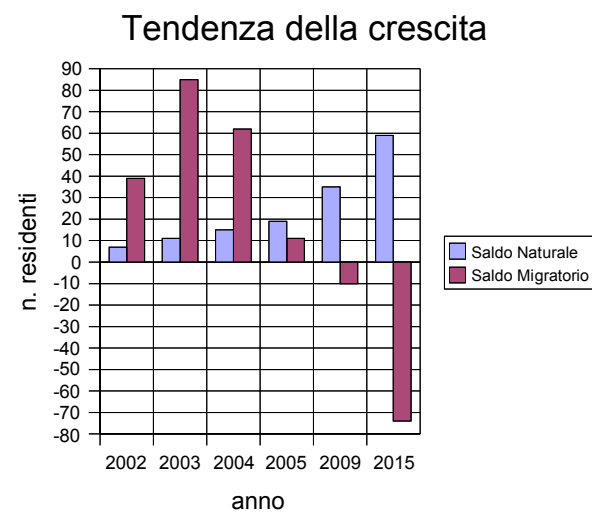
	anno 2002			anno 2003			anno 2004			anno 2005			anno 2006 (31/07)		
	Maschi	Femm.	Totale	Maschi	Femm.	Totale	Maschi	Femm.	Totale	Maschi	Femm.	Totale	Maschi	Femm.	Totale
Popolazione al 1° Gennaio	1020	1043	2063	1053	1056	2109	1061	1093	2154	1104	1127	2231	1134	1127	2261
Nati	9	7	16	10	15	25	14	8	22	20	12	32	7	10	17
Morti	6	3	9	8	6	14	4	3	7	6	7	13	5	3	8
Saldo Naturale	3	4	7	2	9	11	10	5	15	14	5	19	2	7	9
Iscritti da altri comuni	63	48	111	44	39	83	62	55	117	81	58	139	34	30	64
Iscritti dall'estero	8	3	11	18	12	30	19	13	32	7	5	12	0	0	0
Altri iscritti	4	0	4	3	1	4	1	0	1	1	0	1	0	0	0
Cancellati per altri comuni	43	42	85	58	24	82	45	38	83	65	66	131	37	33	70
Cancellati per l'estero	2	0	2	0	0	0	1	0	1	2	2	4	0	0	0
Altri cancellati	0	0	0	1	0	1	3	1	4	6	0	6	0	0	0
Saldo Migratorio	30	9	39	6	28	34	33	29	62	16	-5	11	-3	-3	-6
Popolazione al 31 Dicembre	1053	1056	2109	1061	1093	2154	1104	1127	2231	1134	1127	2261	1133	1131	2264

Bilancio demografico



CALCOLO DELLA TENDENZA EVOLUTIVA CON IL METODO DEI MINIMI QUADRATI

ANNO	2002	2003	2004	2005	2009	2015
Popolazione al 1° Gennaio	2063	2109	2154	2231	2441	2823
Nati	16	25	22	32		
Morti	9	14	7	13		
Saldo Naturale	7	11	15	19	35	59
Iscritti da altri comuni	111	83	117	139		
Iscritti dall'estero	11	30	32	12		
Altri iscritti	4	4	1	1		
Immigrati	126	117	150	152		
Cancellati per altri comuni	85	28	83	131		
Cancellati per l'estero	2	0	1	4		
Altri cancellati	0	4	4	6		
Emigrati	87	32	88	141		
Saldo Migratorio	39	85	62	11	-10	-74
Popolazione al 31 Dicembre	2109	2205	2231	2261	2466	2755



BILANCIO DEMOGRAFICO PER CLASSI DI ETA'

Classe/Anni	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
INFANZIA	45	37	33	39	31	34	30	27	13	18	21	21	22	18	32	32	39	40	38	39
MATERNA	45	55	44	34	34	32	39	32	35	26	25	16	17	21	23	25	21	34	38	45
ELEMENTARE	87	80	80	79	76	78	75	69	66	59	55	66	61	53	45	47	45	37	38	40
MEDIA INFERIORE	37	42	43	55	54	52	40	43	50	56	55	45	38	37	43	40	45	42	39	28
MEDIA SUPERIORE	72	67	64	64	65	69	81	90	91	84	94	84	86	87	83	84	80	71	73	79
UNIVERSITA'	78	74	70	68	71	76	71	70	76	73	78	91	94	91	88	87	84	92	98	91
STATO ATTIVO	599	587	587	598	599	607	608	608	607	617	652	658	664	670	690	732	749	763	788	810
PENSIONAMENTO	131	128	141	146	165	161	162	170	174	175	189	200	193	203	205	206	206	207	211	216
Totale	1094	1070	1062	1083	1095	1109	1106	1109	1112	1108	1169	1181	1175	1180	1209	1253	1269	1286	1323	1348

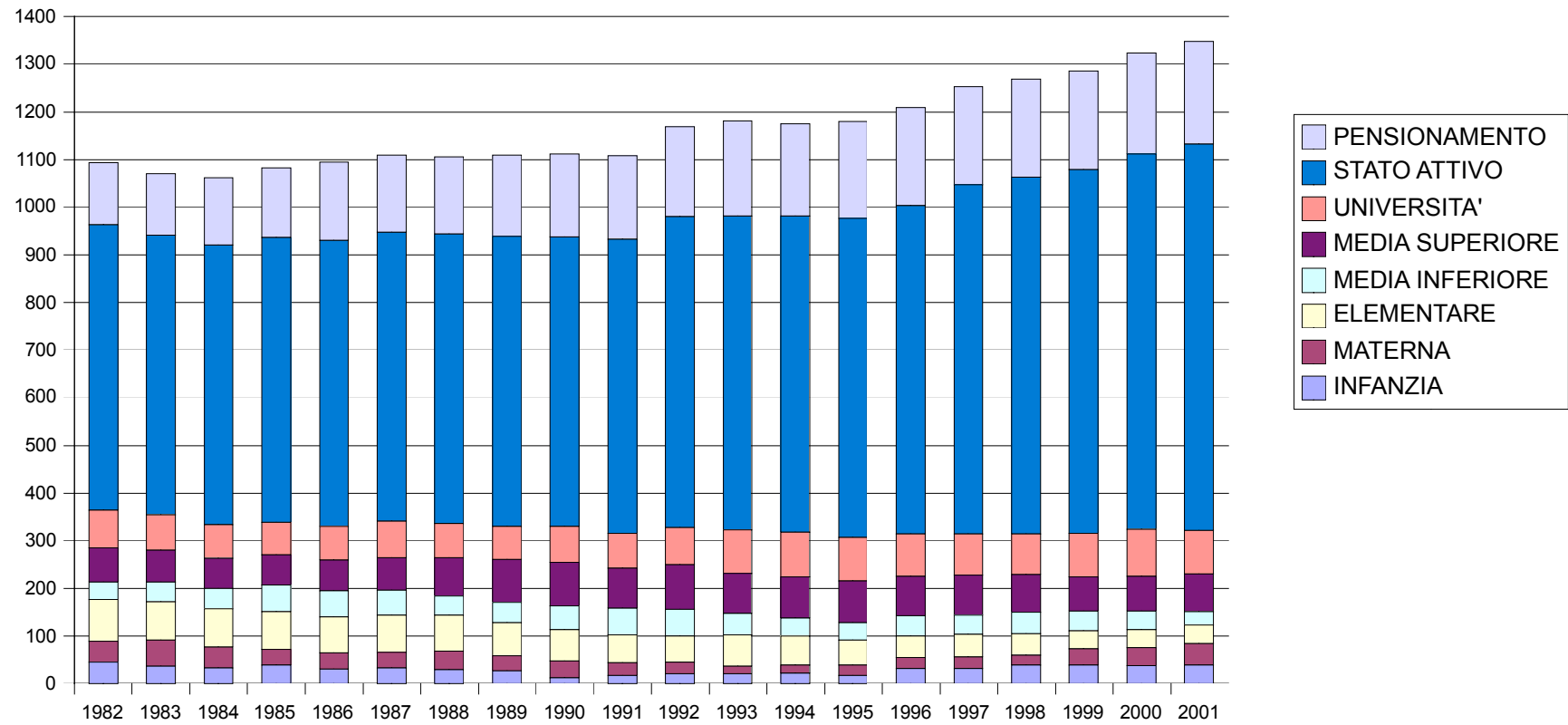
CALCOLO DELLA TENDENZA EVOLUTIVA CON IL METODO DEI MINIMI QUADRATI

Classe/Anni	2000	2001	2009	2015
INFANZIA	38	39	29	29
MATERNA	38	45	18	13
ELEMENTARE	38	40	15	-1
MEDIA INFERIORE	39	28	35	32
MEDIA SUPERIORE	73	79	90	94
UNIVERSITA'	98	91	104	112
STATO ATTIVO	788	810	858	927
PENSIONAMENTO	211	216	258	287
Totale	1323	1348	1412	1496

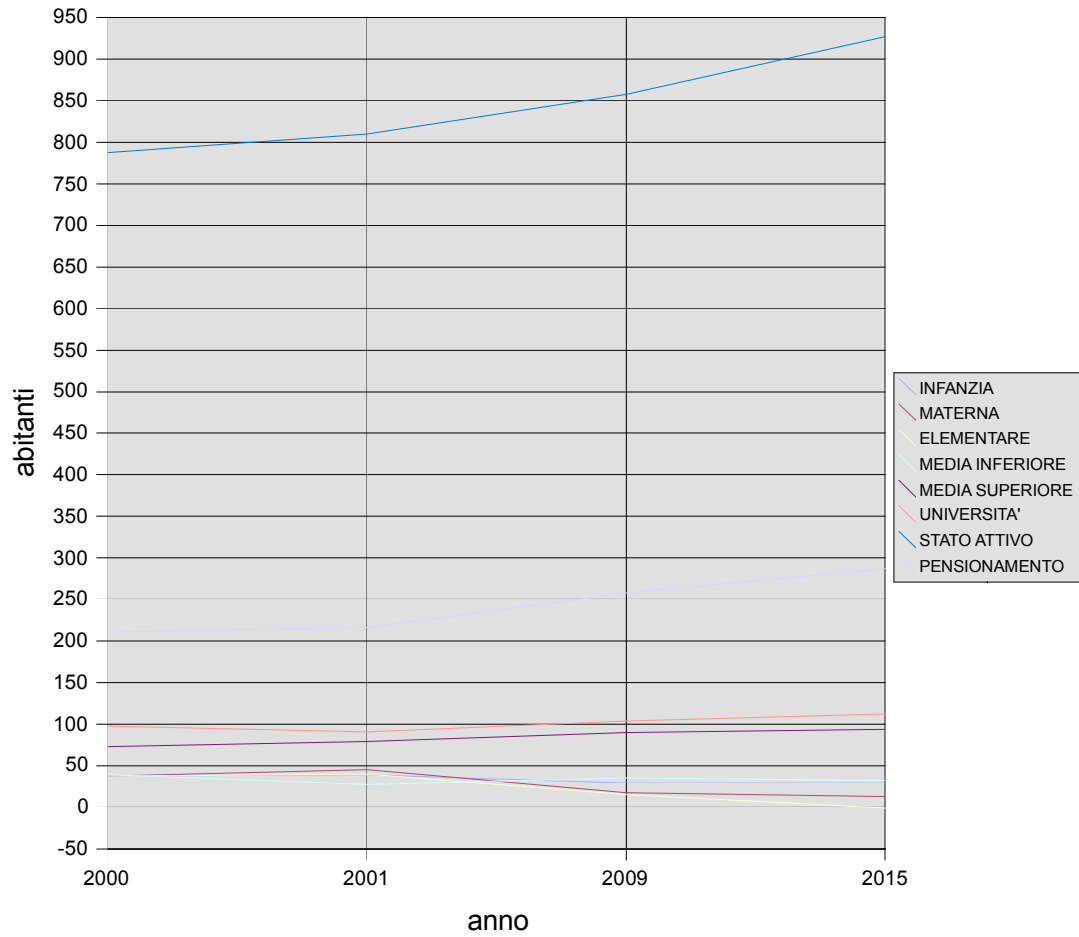
Classe/A	2000	2001	2009	2015
Totale	1323	1348	1412	1567

Classe/Anni	2009	2015
INFANZIA	29	29
MATERNA	18	13
ELEMENTARE	15	-1
MEDIA INFERIORE	35	32
MEDIA SUPERIORE	90	94
UNIVERSITA'	104	112
STATO ATTIVO	858	927
PENSIONAMENTO	258	287
Totale	1412	1496

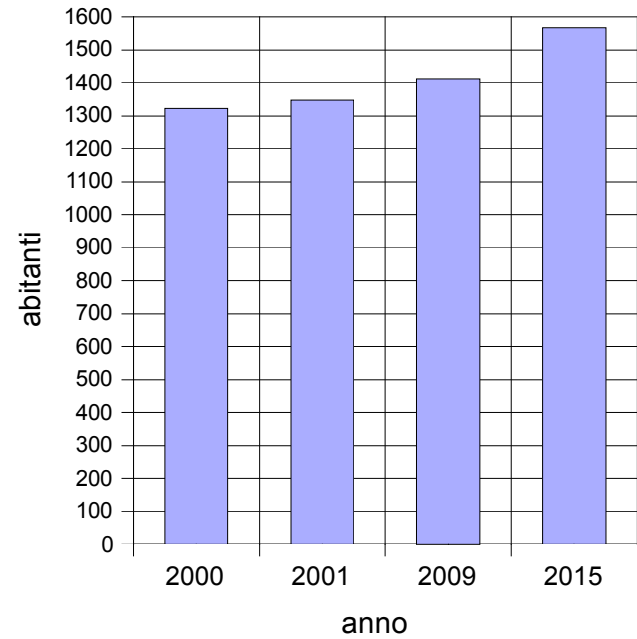
Bilancio demografico per classi di età



Tendenza della crescita demografica



Tendenza della crescita demografica valori totali



POPOLAZIONE RESIDENTE PER STATO CIVILE

	Celibi	Nubili	Coniugati	Coniugate	Divorziati	Divorziate	Vedovi	Vedove
2002	439	390	556	556	13	6	12	91
2003	473	405	552	548	12	9	16	94
2004	453	403	580	583	14	10	14	97
2005	480	412	593	599	13	17	18	99

2002	Maschi	Femmine	Totale
SCOLARI	225	226	451
ATTIVI	699	681	1380
PENSIONATI	96	136	232

2003	Maschi	Femmine	Totale
SCOLARI	215	214	429
ATTIVI	744	700	1444
PENSIONATI	94	142	236

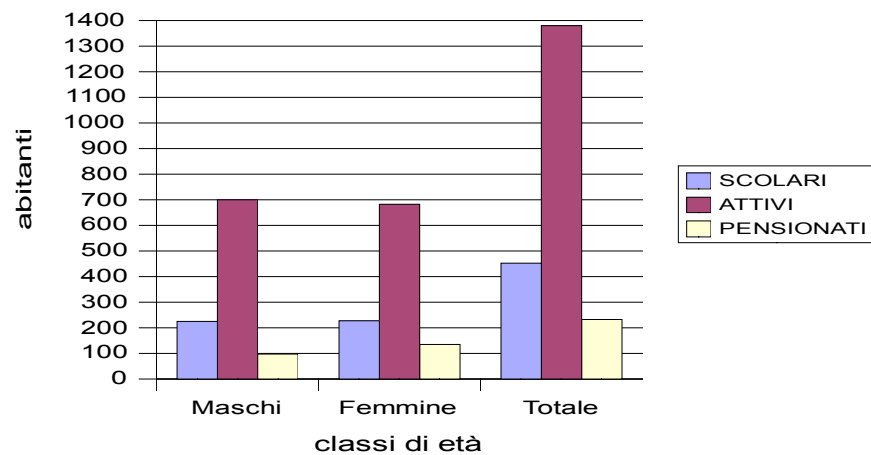
2004	Maschi	Femmine	Totale
SCOLARI	216	226	442
ATTIVI	752	717	1469
PENSIONATI	93	150	243

2005	Maschi	Femmine	Totale
SCOLARI	230	227	457
ATTIVI	773	740	1513
PENSIONATI	101	160	261

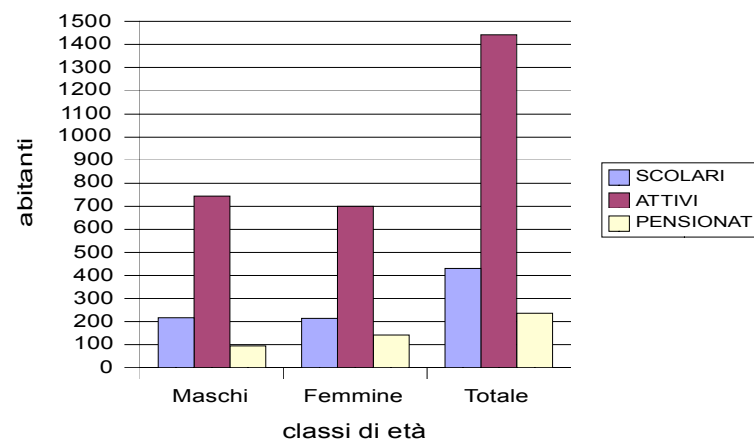
	Celibi	Nubili	Coniugati	Coniugate	Divorziati	Divorziate	Vedovi	Vedove
2005	480	412	593	599	13	17	18	99
2009	517	437	646	661	14	29	23	110
2015	579	476	730	760	15	49	33	126

	2002	2003	2004	2005	2009	2015
SCOLARI	451	429	442	457	461	480
ATTIVI	1380	1444	1469	1513	1684	1939
PENSIONATI	232	236	243	261	294	351

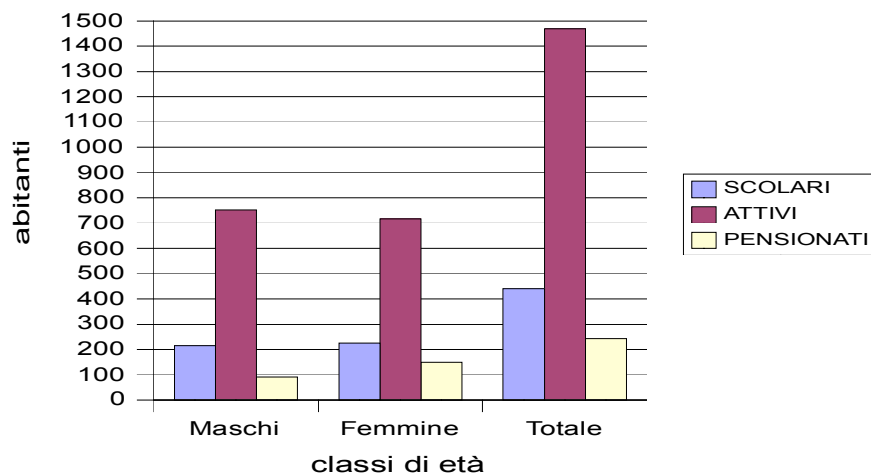
POPOLAZIONE RESIDENTE
2002



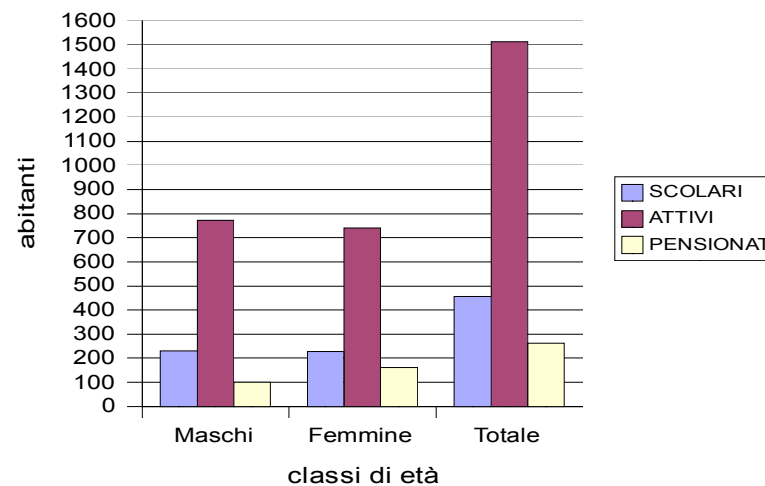
POPOLAZIONE RESIDENTE
2003



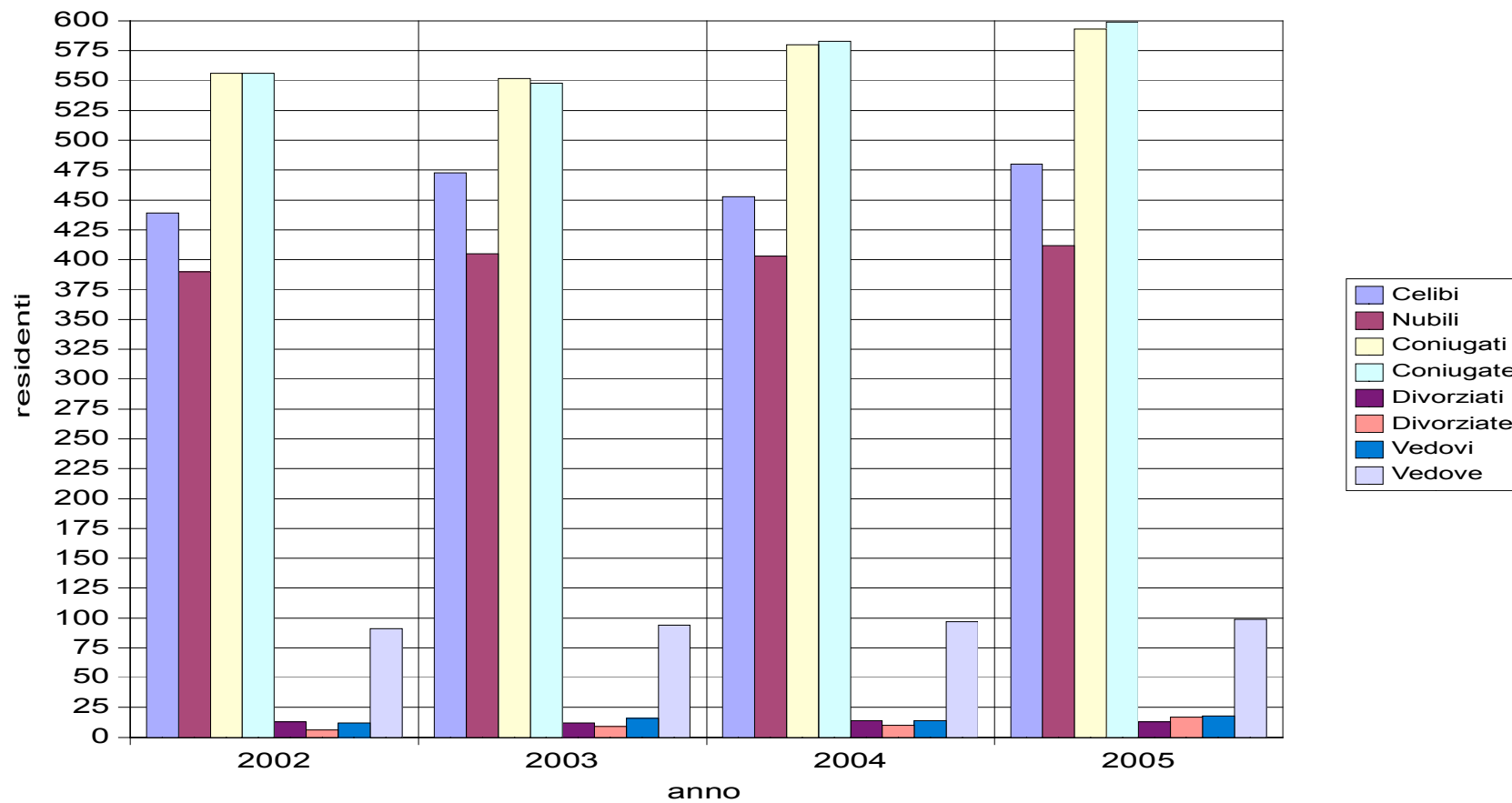
POPOLAZIONE RESIDENTE
2004



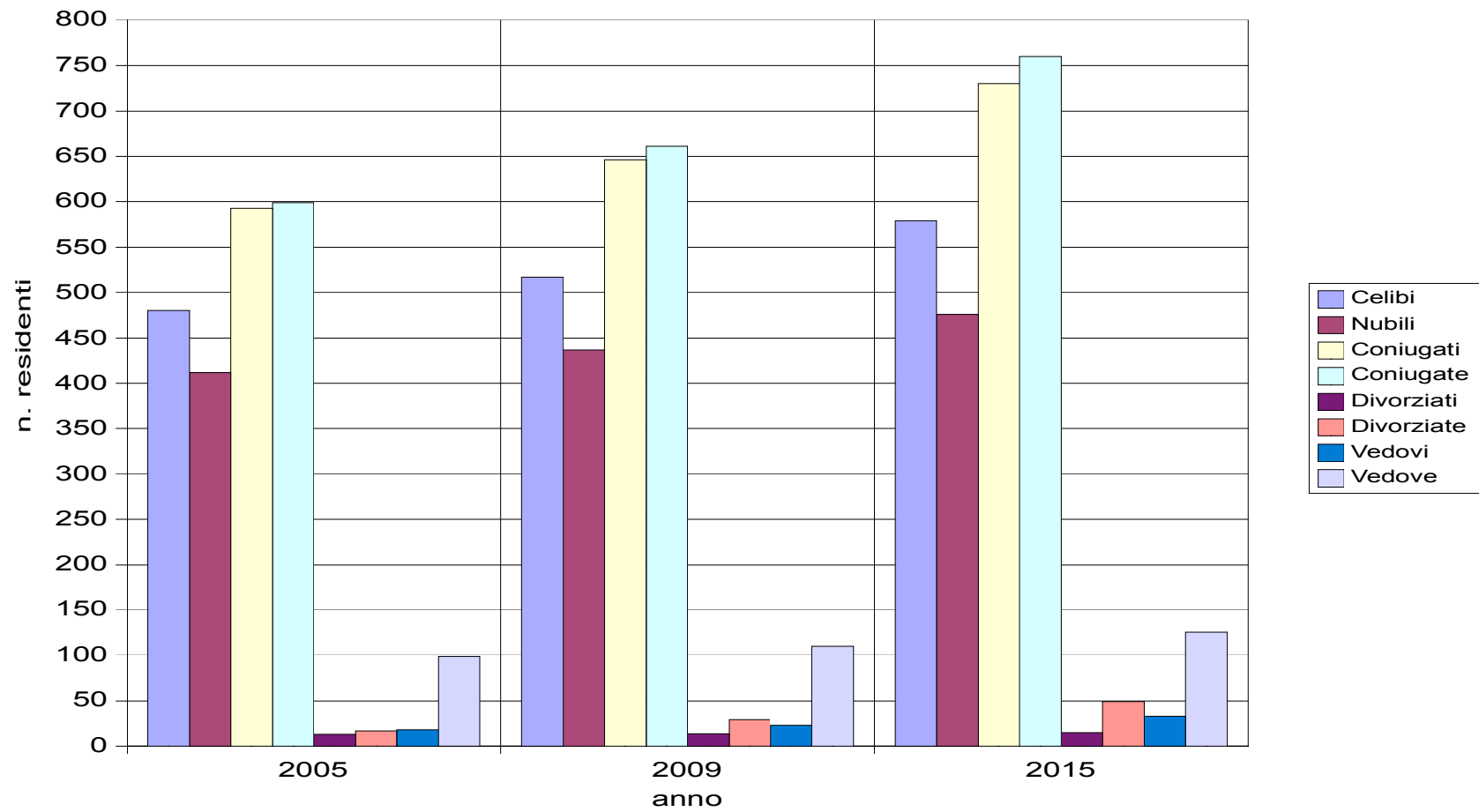
POPOLAZIONE RESIDENTE
2005



POPOLAZIONE RESIDENTE PER CONDIZIONE SOCIALE



TENDENZA DI CRESCITA POPOLAZIONE RESIDENTE



Imprese attive presenti nel Registro delle Imprese al 31.12 per sezione di attività economica. Totale forme giuridiche.

MEDOLAGO

anno/attività	Agricoltura	Pesca	Estrazione	Manifatturiere	Energia elettr. gas e acqua	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Trasporti	Finanziaria	Attiv. Immob.	Pubblica Amministrazione	Istruzione	Sanità	Altri servizi	Servizi Domestici	Imprese non classificate	Totale
2001	7	0	2	40	0	35	37	8	3	4	27	0	0	0	9	0	2	174
2004	7	0	2	44	0	50	40	10	4	4	28	0	0	0	10	0	1	200
2005	8	0	2	43	0	55	42	11	5	3	32	0	0	0	9	0	2	212

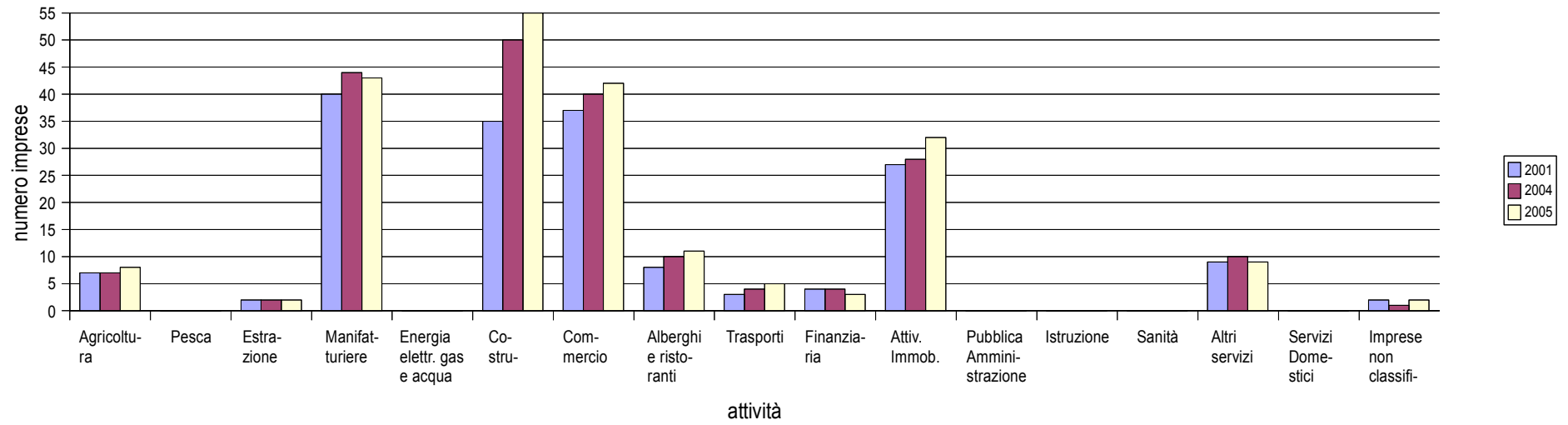
Provincia di Bergamo

anno/attività	Agricoltura	Pesca	Estrazione	Manifatturiere	Energia elettr. gas e acqua	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Trasporti	Finanziaria	Attiv. Immob.	Pubblica Amministrazione	Istruzione	Sanità	Altri servizi	Servizi Domestici	Imprese non classificate	Totale
2001	5,61	6	77	13,73	42	16,43	19,39	3,7	2,72	1,91	9,36	5	211	275	3,7	2	319	77,49
2004	5,66	5	73	13,58	79	18,01	19,51	3,95	2,87	1,89	10,92	2	224	354	3,88	1	431	81,44
2005	5,65	5	70	13,58	75	18,51	19,52	4,01	2,95	1,89	11,65	2	232	381	3,96	1	450	82,93

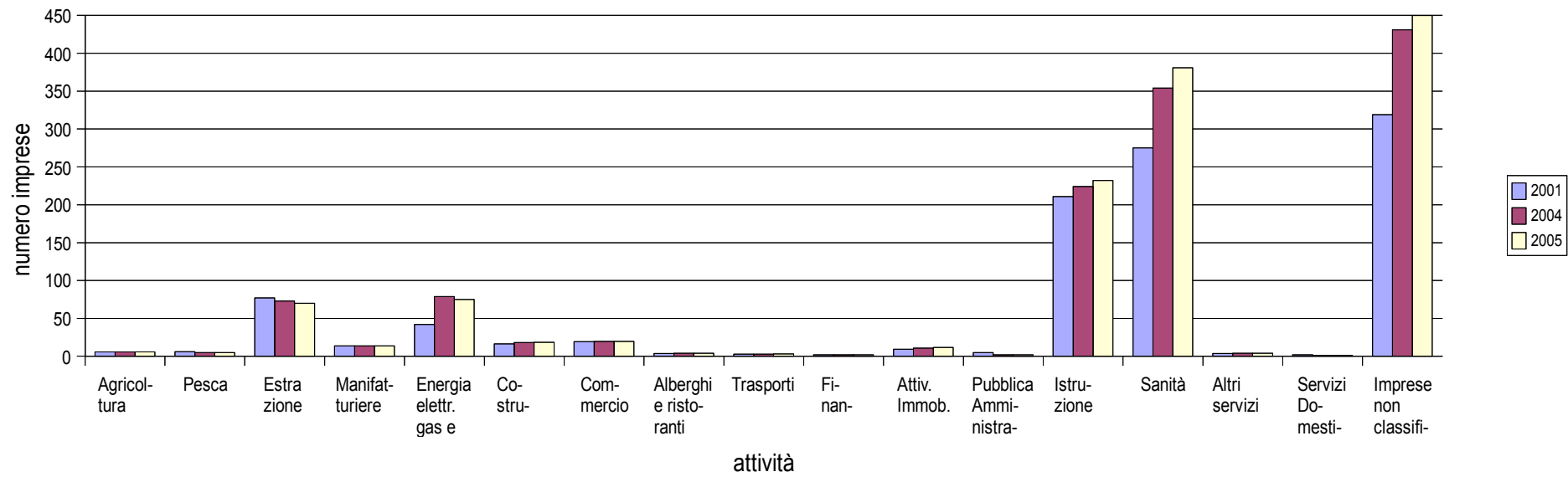
Lombardia

anno/attività	Agricoltura	Pesca	Estrazione	Manifatturiere	Energia elettr. gas e acqua	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Trasporti	Finanziaria	Attiv. Immob.	Pubblica Amministrazione	Istruzione	Sanità	Altri servizi	Servizi Domestici	Imprese non classificate	Totale
2001	60,08	214	548	129,75	496	109,4	198,02	34,92	32	19,37	118,96	141	2,09	3,04	35,48	16	7,11	751,64
2004	58,36	203	517	126,24	622	123,93	199,59	37,01	34,79	19,33	133,74	315	2,54	6,68	34,12	6	69,08	847,07
2005	58,77	209	504	124,73	628	128,41	200,31	37,95	35,78	19,67	139,65	38	2,47	3,96	37,3	2	8,03	798,4

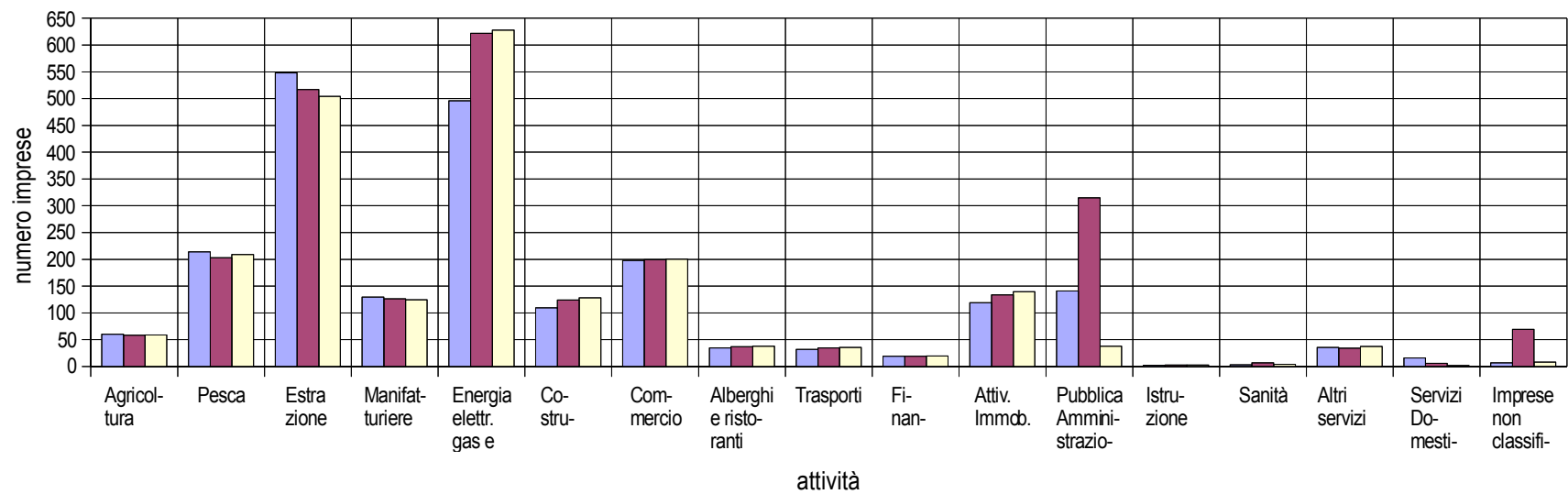
MEDOLAGO - Imprese attive al 31/12



Provincia di Bergamo - Imprese attive al 31/12



Lombardia - Imprese attive al 31/12



2.4 - STRUTTURE DI SERVIZIO PUBBLICO

La descrizione e l'analisi dettagliata di tutti i servizi esistenti nel Comune di Medolago sono descritti nel "Piano dei Servizi" allegato al vigente P.R.G. del Comune di Medolago. In questo capitolo si vuole solo riassumerli per sommi capi e descriverli nelle loro quantità in quanto necessari per una verifica dello standard urbanistico attuale.

Scuola materna

La scuola materna sorge in adiacenza alla Chiesa parrocchiale ed è di recente costruzione. La proprietà e la gestione è parrocchiale. Essa è stata costruita circa venticinque anni fa' ed attualmente è ancora in buono stato di conservazione. E' composta da tre sezioni pari ad una capacità di circa sessanta bambini. Attualmente non vi sono problemi di spazi coperti in quanto gli attuali sono più che sufficienti; mentre si denota una carenza di spazi per attività all'aperto. L'attuale area destinata a scuola materna è di circa 3593 mq.

Scuola elementare

Fino a poco tempo fa la scuola elementare era alloggiata in un vecchio edificio che insisteva su un esiguo lotto di 960 mq.

L'Amministrazione Comunale ha recentemente costruito un nuovo edificio composto di cinque aule con relative aule di interciclo e di servizio. Esso insiste su un'area di circa 5505 mq. e sufficiente per ora a soddisfare la standard previsto di legge.

Gli spazi attuali sono dimensionati in modo tale da accogliere 125 alunni. I frequentanti risultano essere circa 112 con un tasso di scolarità pari 9,06 %. Esso è da considerarsi nella media nazionale che si aggira attorno all'8-10%.

Lo spazio circostante rappresenta un notevole sfogo per le attività all'aperto. Inoltre la vicinanza del centro polifunzionale, nel quale vi è anche una moderna palestra, permette una notevole integrazione della scuola elementare con tali attrezzature, risolvendo qualsiasi problema di tipo complementare.

Complessivamente l'area attualmente destinata all'edilizia scolastica nel comune di Medolago ha una superficie di mq.11622 ragguagliata.

Edifici di interesse comune

Gli uffici comunali hanno sede in un edificio costruito recentemente su un'area di circa 950 mq. Esso presenta una certa disponibilità di spazio e risulta appena sufficiente per le funzioni che svolge.

Nello stesso edificio trova posto l'ufficio postale.

La Farmacia si trova nel centro storico ed è di proprietà privata. Essa occupa circa una superficie lorda di circa 160 mq.

Il complesso Parrocchiale composto dalla Chiesa parrocchiale, dalla casa parrocchiale e dalle opere parrocchiali, occupa complessivamente una superficie di mq. 3142. E di proprietà della Parrocchia di Maria Assunta in Medolago.

Vi è inoltre un'altra chiesetta, ex chiesa parrocchiale, che dai documenti in mio possesso dovrebbe essere di proprietà comunale: essa è la chiesa dei SS. Gervasio e Protasio posta a nord-est ed a confine con il comune di Solza.

Esiste un solo cimitero comunale che recentemente è stato oggetto di ammodernamento ed ampliamento. L'area recintata attualmente destinata a cimitero ha una superficie di mq. 1940.

La superficie complessiva ragguagliata risulta mq. 15.763.=

Attrezzature sportive e verde pubblico

Le attrezzature sportive sono costituite attualmente da:

- campo sportivo di proprietà della Parrocchia che ha una superficie di mq. 5798.
- impianti sportivi di proprietà comunale costituiti da campi da tennis, un campo di bocce, un campo di calcio, un campo di pallavolo con annessi i relativi servizi e spogliatoi. Nello stesso impianto si trova un'area destinata a parco giochi per bambini. Complessivamente la superficie di detto impianto è di mq. 10644.
- Diverse aree a verde e giardino pubblico sono dislocate all'interno delle recenti lottizzazioni e complessivamente la loro superficie assommano a mq. 7400.
- Un recente intervento di recupero ambientale ha permesso di convertire una vasta area cavata in un complesso sportivo di alta qualità. La superficie di detto complesso è di mq. 48819

Nel complesso le attrezzature sportive ed i giardini pubblici esistenti assommano a mq. 82.444.- ragguagliati.

Parcheggi

I parcheggi attualmente esistenti risultano più che sufficienti sia rispetto alla normativa di legge che ai bisogni reali del comune di Medolago.

Essi sono dislocati in più punti del paese e meglio evidenziati sulla tavola dello stato di fatto.

La loro superficie complessiva ragguagliata è di mq. 10923.-

(per una migliore visione di insieme di tutti i dati qui raggruppati vedere la tabella allegata dello standard esistente posta in coda a questo capitolo)

SANITA'

La sanità e l'assistenza nel comune di Medolago è affidata al volontariato e a medici locali che svolgono l'attività ambulatoriale in studi privati.

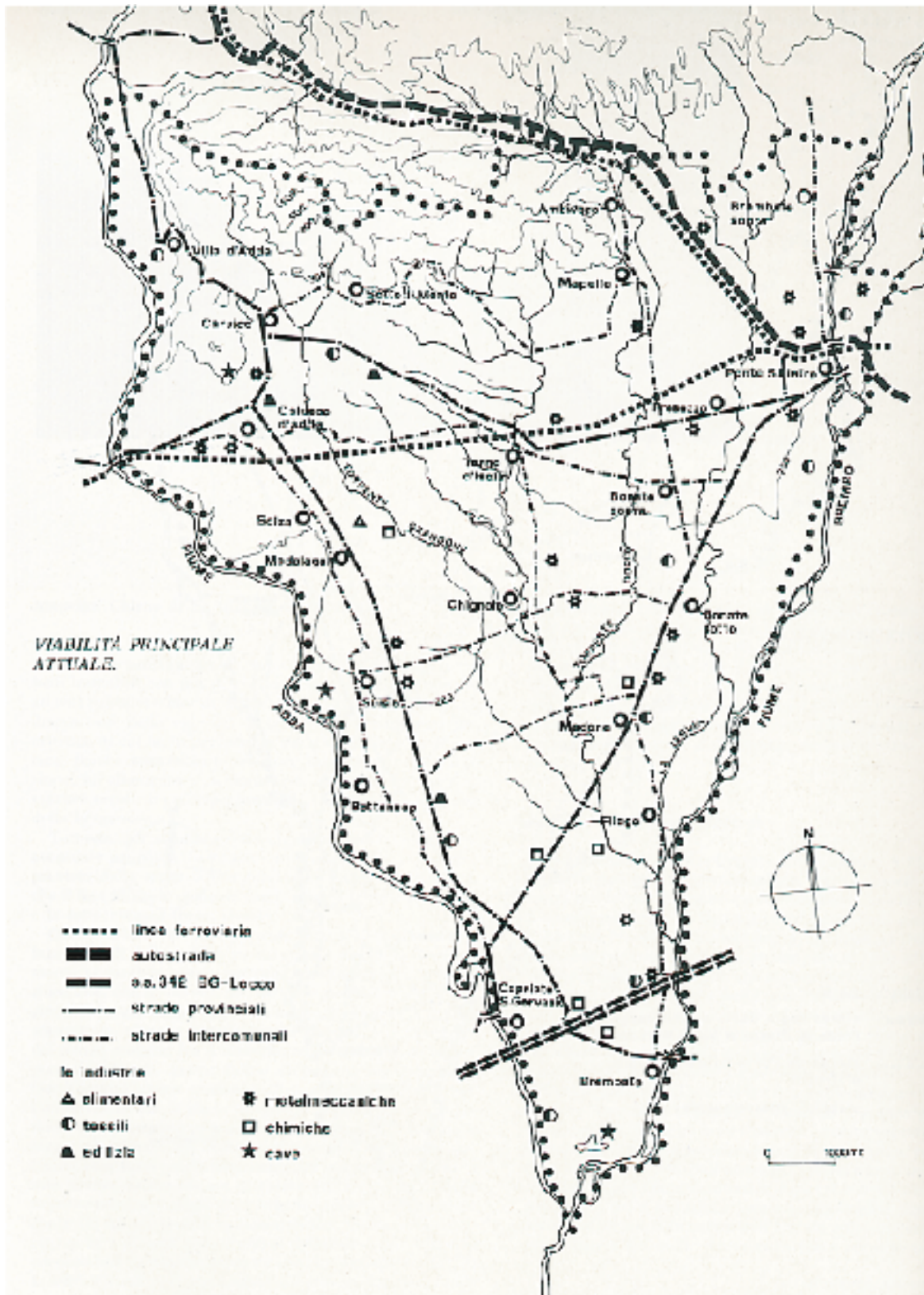
L'assistenza sanitaria specialistica è fornita dai presidi ASL e da cliniche private.

VIABILITA'

Stato di fatto – schema delle grandi infrastrutture



Stato della viabilità al 2000



LO SVILUPPO URBANO

Foto aerea 1971



Foto aerea 2001



Foto satellitare 2007



2.5 - RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

Un elemento primario di valutazione delle condizioni urbanistiche generali del Comune di Medolago, è costituito dall'entrata in vigore, ormai da circa quattro anni, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

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

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

In questo senso le attrezzature e le infrastrutture di interesse sovracomunale che il PTCP individua nel quadro territoriale di riferimento del Comune di Medolago, considerate soprattutto nella loro finalità generale e nella logica dell'inquadramento funzionale complessivo, al di là delle specifiche collocazioni fisiche, possono costituire importanti elementi di riferimento in materia di dotazione di servizi.

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

Nel PTCP di Bergamo (approvato con delibera C.P. n. 40 del 22.4.2004, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Inserzioni, n. 31 del 28.7.2004), le indicazioni relative ai sistemi insediativi sono, in effetti, per Medolago, di scarsa significatività: come risulta dalla relativa Tavola 4 – Organizzazione del territorio e sistemi insediativi, infatti, buona parte del territorio comunale, viene compreso in aree di salvaguardia ambientale e di rispetto del fiume Adda, e risulta contrassegnato dall'apposita campitura. Per tale motivo, l'indicazione sia delle aree della pianificazione locale vigente, che delle aree di primo appoggio per la pianificazione comunale sono estremamente esigue.

Le uniche indicazioni puntuali, desumibili dalla tavola in commento, sono quelle relative, da un lato, ai centri e nuclei storici, e, dall'altro, al sistema infrastrutturale, sulle quali si tornerà in appresso.

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

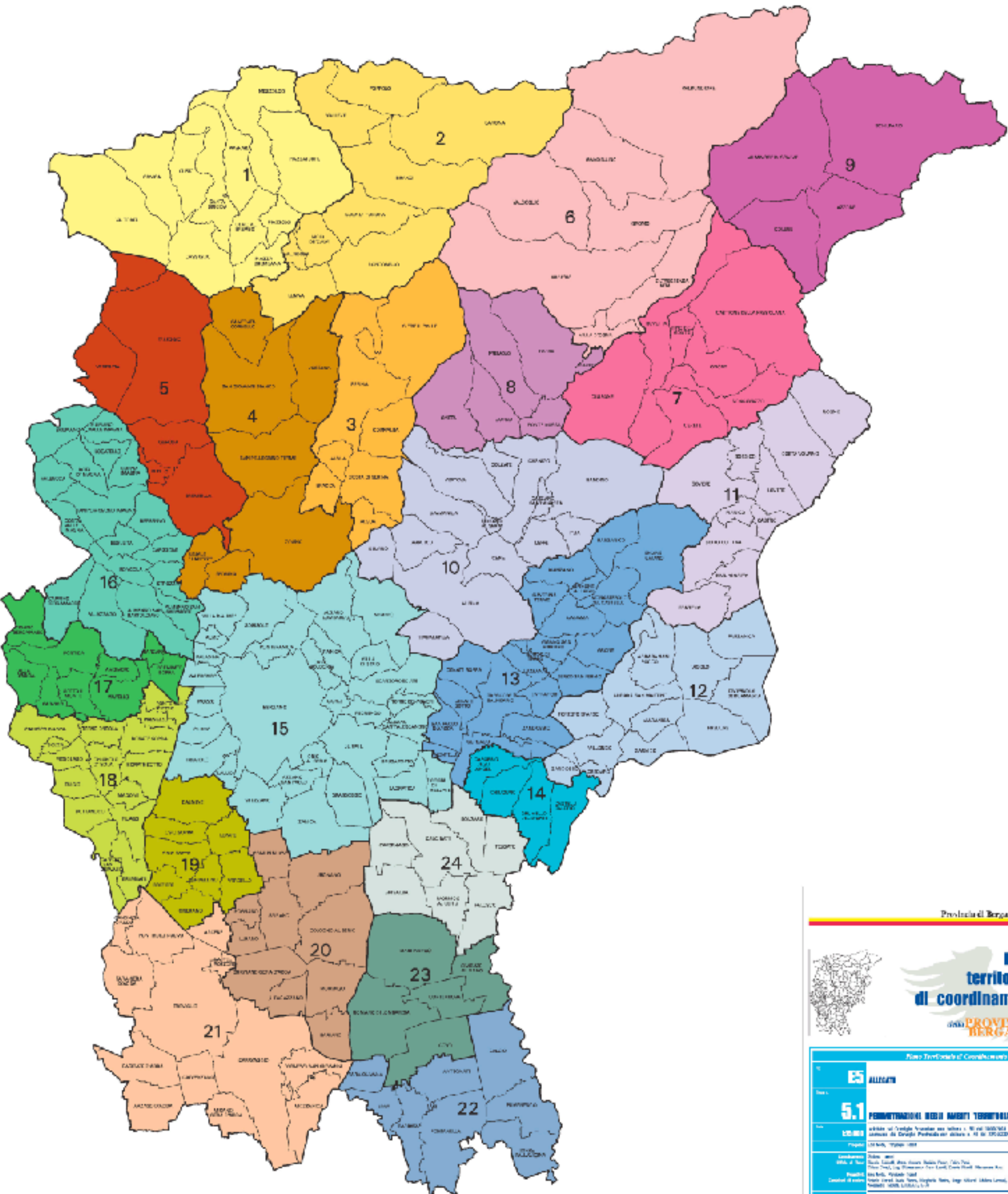
Emerge, da detta tavola, la suddivisione del territorio comunale tra aree già antropizzate, o di cui è comunque prevista l'edificazione, ed ambiti che, per specificità di vario genere, rivestono interesse sotto il profilo ecologico-ambientale.

Per ciò che concerne il sistema infrastrutturale, la relativa Tavola E3 – Infrastrutture per la

mobilità, reca una rappresentazione immediata della centralità del territorio di Medolago, derivante dall'asse di collegamento Calusco d'Adda – Capriate San Gervasio.

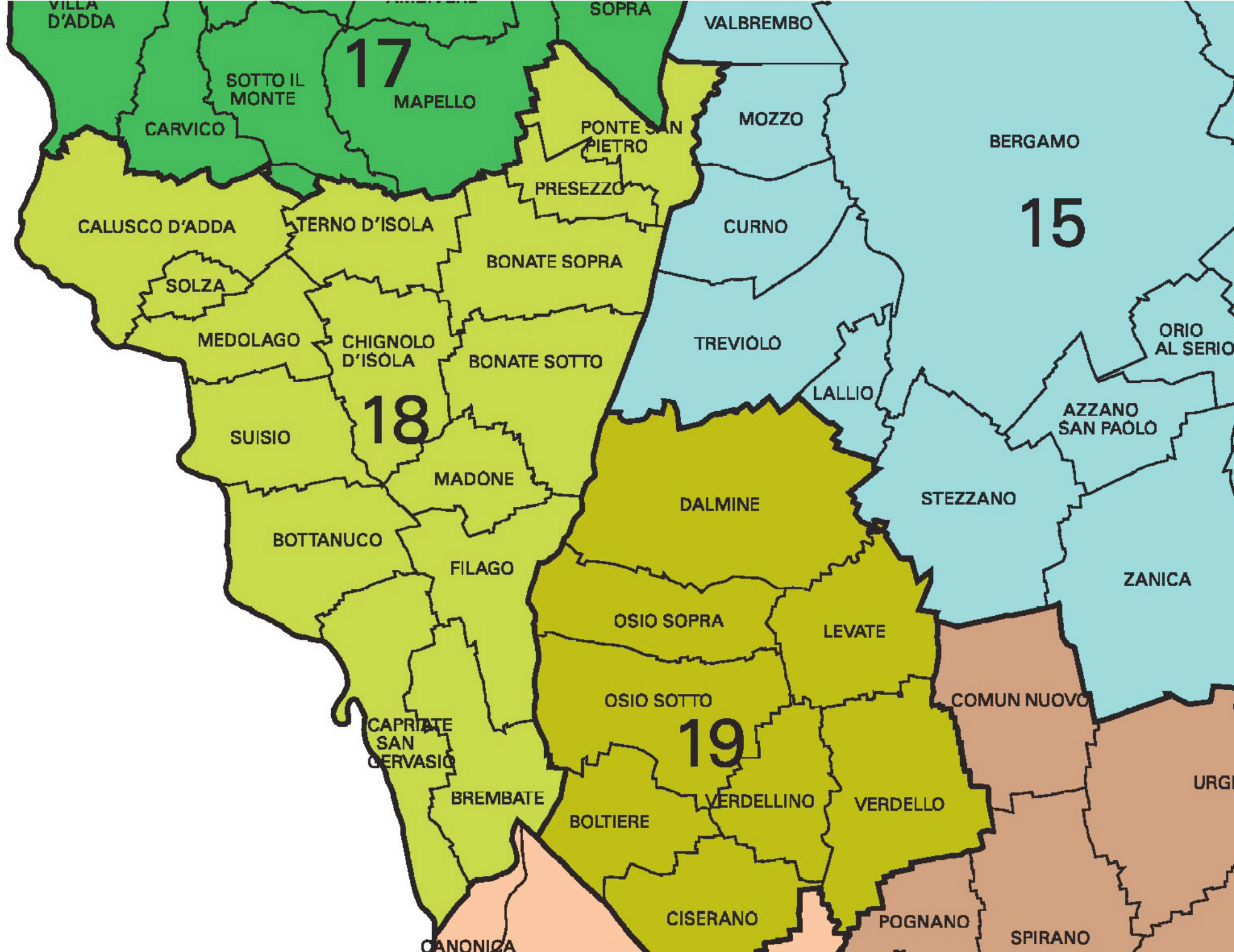
Dal punto di vista del sistema delle macro aree, si è già dato atto che Medolago è inserito, dal PTCP, nell'Ambito 18 nel quadro delle valutazioni sull'organizzazione del territorio della Provincia di Bergamo.

Dovendosi, quindi, desumere ulteriori indicazioni dalla Relazione generale del PTCP, a buona ragione il territorio di Medolago, per la sua peculiare e sopraindicata posizione di centralità nella plaga dell'Isola bergamasca deve essere considerato compreso nel paragrafo dedicato alle zone di pianura.



piano territoriale di coordinamento
della **PROVINCIA BERGAMO**

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	
ES	ALLEGATO
5.1	PERMUTAZIONI NEGLI AREE TERRITORIALI
<small>Atto di Consiglio Provinciale del numero 1 del 19/02/2015 Approvato dal Consiglio Provinciale del numero 1 del 19/02/2015</small>	
<small>Progetto: 10/10/15 - 10/10/15</small>	
<small>Coordinatore: ES - ES Paolo Cazzulani - Area Servizi - Settore Pianificazione Territoriale Paolo Cazzulani - Area Servizi - Settore Pianificazione Territoriale</small>	
<small>Prodotto: ES - ES Paolo Cazzulani - Area Servizi - Settore Pianificazione Territoriale - Settore Pianificazione Territoriale - Settore Pianificazione Territoriale</small>	
<small>Versione: ES - ES Paolo Cazzulani - Area Servizi - Settore Pianificazione Territoriale - Settore Pianificazione Territoriale - Settore Pianificazione Territoriale</small>	
<small>ES - ES Paolo Cazzulani - Area Servizi - Settore Pianificazione Territoriale - Settore Pianificazione Territoriale - Settore Pianificazione Territoriale</small>	



3 - GLI OBIETTIVI GENERALI DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

3.1 - VALUTAZIONI DI BASE

Dai contenuti del PTCP, riportati in sintesi prima, è possibile trarre con preliminare accuratezza il ruolo assumibile da Medolago nello schema complessivo del comprensorio bergamasco, consentendo di evidenziarne criticità e potenzialità.

Quello di Medolago è un territorio ancora caratterizzato da buona conservazione dei propri elementi di valenza paesistico-ambientale e storica: i quali, però, attendono tuttora un'effettiva valorizzazione.

E', inoltre, un territorio la cui funzione di passaggio lo condanna, oggi, ad essere luogo di transito, con tutto il carico di aggravii che ne deriva, senza che tale peculiare posizione sia fattore costitutivo di identità.

Quelli indicati sono gli elementi critici immediatamente rilevabili: i quali, però, possono tradursi, avvalendosi delle occasioni di riordino infrastrutturale che il PTCP offre, e coadiuvando queste ultime con una salda azione di governo del territorio, in altrettante opportunità. E' quasi superfluo annotare il ruolo decisivo che, in tal senso, avranno la realizzazione della variante alla attuale strada "Rivierasca" con la nuova bretella ferroviaria che si dovrà attestare sulla stazione di Terno d'Isola.

Il tema ha ricadute immediate e dirette su tutte le componenti della struttura insediativa.

Primariamente, sulla residenza: è concreta la prospettiva di flussi in uscita dai grossi comuni limitrofi, alla ricerca di occasioni abitative in un contesto che può offrire elementi di non secondaria qualità urbana ed ambientale.

Appare, inoltre evidente che il territorio di Medolago, per la sua particolare ubicazione a stretto contatto con il fiume Adda presenta, certamente, caratteristiche tali da limitare nuovi poli produttivi. Tali nuovi insediamenti dovranno trovare una loro omogeneizzazione ed integrazione paesistica mediante uno studio approfondito che verrà attuato con la redazione del nuovo P.G.T.. Le attività esistenti, se considerate incompatibili con la residenza dovranno trovare una diversa collocazione fuori dal territorio di Medolago. Di conseguenza, fatte salve le dinamiche di "fabbisogno occupazionale prevalentemente locale", da amministrarsi, peraltro, prevalentemente nel settore artigianale e delle piccole medie imprese (in linea con le più recenti esperienze attuative realizzate nel Comune), si conferma, anche per ciò che concerne la possibile domanda esogena, l'obiettivo, già declinato nella parte ricognitiva del PRG vigente, della opportunità di ubicare nuovi insediamenti produttivi sul territorio di Medolago attraverso strumenti di programmazione sovracomunali. Così pure per quanto riguarda l'espansione residenziale la quale dovrà attestarsi principalmente ad ovest dell'asse viario della Rivierasca.

3.2 - OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

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

Tali obiettivi possono essere sintetizzati come segue:

1. garantire, attraverso l'uso delle possibilità consentite dalla legge regionale, la maggiore celerità degli interventi, al fine di consentire che i programmi di trasformazione e riqualificazione urbanistica si attuino nei tempi più brevi possibili, onde imprimere impulso concreto e tempestivo alle operazioni di rinnovo e riqualificazione urbana ed ambientale, che possono restituire elementi di incremento della qualità complessiva e nuove dotazioni di servizi ai cittadini.
2. favorire il coinvolgimento dei privati nell'opera di rimodellamento e di sviluppo della struttura urbana, per tutti quegli interventi che non risultano spesso realizzabili con il ricorso esclusivo alle risorse pubbliche;
3. incentivare il risparmio del suolo, mediante il riuso, prioritariamente, di aree dismesse o irrazionalmente collocate o a destinazione obsoleta, nonché la realizzazione di interventi di completamento edilizio nelle aree interstiziali e di frangia, con l'indirizzo, in particolare, di perseguire la definizione di margini compatti e funzionali del sistema di centri e nuclei esistenti;
4. rendere, conseguentemente, più snella ed agevole la gestione delle trasformazioni urbane, finalizzate al recupero delle parti più degradate, delle aree dismesse e, in generale, di tutte quelle situazioni in cui siano presenti elementi di obsolescenza reale o potenziale del patrimonio edilizio, paesistico e/o ambientale esistente, anche e soprattutto attraverso la riconversione delle aree nelle quali siano presenti destinazioni in contrasto con il contesto urbano ed ambientale;
5. promuovere interventi tesi a soddisfare i fabbisogni abitativi dei cittadini e ad intercettare flussi migratori in entrata, nonché a migliorare la qualità della vita: sia attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, sia mediante iniziative tese al miglioramento della quantità e della qualità dei servizi;
6. pervenire ad una progressiva crescita della qualità complessiva del territorio negli ambiti relativi alle sue parti urbanizzate, mantenendo un corretto rapporto tra le varie funzioni presenti al suo interno;
7. creare nuove possibilità per la formazione di un'offerta articolata e diversificata di opportunità occupazionali, mediante interventi utili a garantire la presenza di strutture economiche diffuse;
8. perseguire, attraverso attente strategie di intervento (e previa valutazione degli effettivi fabbisogni relativi agli "standard urbanistici quantitativi") la crescita delle dotazioni di servizi, sia in termini di potenziamento e riqualificazione di quelli esistenti, sia mediante la creazione di nuove strutture;
9. utilizzare, ove risulti opportuno, la possibilità di trasformazione delle quantità di standard in offerta di funzionalità e di qualità, mediante la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, in luogo della cessione di aree, come previsto dall'art. 9, comma 10, e dall'art. 90, della legge regionale n. 12/2005, creando i presupposti operativi adeguati per consentire la realizzazione delle opere e degli spazi necessari, all'interno di un quadro organizzato e coerente che dovrà essere individuato nell'ambito di ogni Programma Integrato.

4 - MODALITA' E PROCEDURE PER LA REDAZIONE E FORMAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

4.1 - CONDIZIONI DI PRIORITA' DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E INDIRIZZI SPECIFICI

4.1.1 - I presupposti di priorità per la promozione dei Programmi Integrati di Intervento

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

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

In primo luogo i PII devono essere caratterizzati (così come previsto dall'art. 87 dell'lr 11/03/2005, n. 12) 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 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.

Il PII può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati

In secondo luogo, condizione preliminare per la promozione e l'ammissibilità dei PII sarà quella che la perimetrazione dell'ambito da assoggettare a PII sia individuata in maniera tale che, all'interno del perimetro, si esauriscano in modo compiuto le problematiche di riqualificazione urbana assunte come obiettivo dell'intervento, ferma restando l'ammissibilità di definire interventi, inerenti il sistema dei servizi, anche esterni al comparto.

Gli ulteriori elementi, che si assumono come riferimenti essenziali per la condivisione, in via prioritaria e preferenziale, dei Programmi Integrati di Intervento, sono così individuati:

- la scelta, per l'effettuazione dei progetti di Programma Integrato, di aree che presentino, ai fini degli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano, le

seguenti tipologie:

- aree che sono già individuate dal P.R.G. come Zone di Ristrutturazione Urbanistica o di Recupero;
 - aree con presenza di situazioni urbane inadeguate e improprie, ed, in particolare, aree che presentano situazioni di destinazione d'uso diversa da quella del contesto urbano nel quale sono collocate, anche se confermate dal P.R.G.;
 - aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dimesse;
 - aree già oggetto di vincoli urbanistici decaduti per trascorso quinquennio dalla data di entrata in vigore del PRG;
-
- la presenza, all'interno dei Programmi Integrati, di proposte tese alla offerta di una dotazione ottimale di attrezzature e servizi negli ambiti urbani, nei quali i Programmi si svilupperanno, secondo le finalità indicate al precedente punto 3, e con impegni proporzionali all'entità complessiva degli interventi;
 - la coerenza e/o la complementarietà di tali proposte con la programmazione relativa agli interventi di realizzazione delle opere pubbliche;
 - la possibilità di effettuare interventi che siano in grado di contribuire alla realizzazione dei programmi dell'Amministrazione, sia con riferimento ad opere previste dal Programma Triennale approvato dal Consiglio Comunale, sia per quanto concerne opere che, se pur non previste nel triennio, possano essere di utilità al soddisfacimento di reali esigenze di interesse pubblico, con preliminare riferimento alle indicazioni formulate nel precedente punto 3;
 - la disponibilità, in funzione dei programmi e degli obiettivi più generali dell'Amministrazione, ad attuare interventi che possano consentire di soddisfare a richieste, che di volta in volta saranno effettuate, in rapporto alle situazioni di maggiore emergenza o di prevalente opportunità, anche qualora gli interventi, ove ritenuto necessario utile e opportuno dall'Amministrazione, debbano essere realizzati all'esterno dei comparti oggetto dei Programmi;
 - la proposta di forme operative, anche innovative, per la realizzazione di attrezzature e di servizi ancora mancanti o che siano da integrare e potenziare, con particolare riferimento a quelli che risultino di maggior interesse per garantire una adeguata e articolata presenza di dotazioni di interesse pubblico, anche di scala sovracomunale.

4.1.2 - Le modalità di definizione degli standard quantitativi e qualitativi

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

Il presente Documento di Inquadramento è indirizzato, quindi, alla possibilità di individuare tipologie di "servizi sostitutivi", in luogo della semplice cessione di standard,

come elemento di grande opportunità per la crescita dotazionale e qualitativa di attrezzature pubbliche da offrire alla popolazione.

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

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

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

Non si intende, quindi, pervenire soltanto ad operazioni finalizzate ad acquisire denaro per realizzare opere, o parti di esse, di entità rapportabile ai valori delle aree, come precedentemente definiti, bensì si vuole ottenere la realizzazione di interventi finalizzati a garantire dotazioni effettivamente organiche di strutture e servizi, in grado, cioè, di espletare efficacemente le funzioni previste.

Nell’ambito della valutazione complessiva di tale rapporto “quantità-qualità”, ai fini della determinazione dell’entità degli impegni economici da proporre e definire nell’ambito del Programma Integrato, l’operatore dovrà avere quindi come riferimento non solo la valutazione del beneficio che potrà trarre dal mantenimento nella propria disponibilità delle aree che non vengano cedute, bensì anche la disponibilità a considerare (quindi proporre) interventi, anche economicamente più impegnativi, che consentano di realizzare, con efficacia ed operatività effettiva, gli obiettivi di interesse pubblico che l’Amministrazione ha individuato e intende perseguire.

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

- in funzione della completa realizzazione dell’attrezzatura sostitutiva che si intende proporre;
- in relazione alla considerazione, quale elemento preliminare, del maggior beneficio che i contenuti del Programma, le agevolazioni procedurali e la disponibilità delle aree determinino per l’operatore.

Quanto sopra, avendo, infine, riguardo al fatto che il dato sopra indicato dovrà essere considerato quale parametro economico “di partenza”, da integrarsi in funzione di un bilanciamento economico-finanziario, tra i vantaggi dei quali l’operatore potrà usufruire e le esigenze della collettività.

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

Lo standard qualitativo, inoltre, dovrà essere contraddistinto da un’elevata qualità progettuale, e presentare una particolare attenzione alla caratterizzazione qualitativa e gli

interventi di trasformazione degli spazi e del territorio.

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

La realizzazione delle attrezzature e dei servizi potrà, come si è detto, essere concordata quale adempimento sostitutivo, in tutto o in parte, della cessione delle aree per standard urbanistici, così come previsto dalla normativa, già richiamata, della L.R. 12/2005.

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

L'Amministrazione intende, inoltre, già da ora indicare che potranno essere valutate come elementi di qualità aggiuntivi degli interventi quelle proposte che, oltre a tipologie di servizi di natura pubblica, declinate a titolo di standard qualitativi, prevedano anche la possibilità di insediare attrezzature e strutture private costituenti diretta erogazione di servizi consonanti ad interessi pubblici o generali.

Tali ipotesi, infatti, sono ritenute utili a contribuire a far sì che la dotazione dei servizi si ponga in stretta congruenza con le effettive necessità del territorio di riferimento, tramite una valutazione oggettiva di idoneità a corrispondere ad effettive esigenze della collettività.

A tal fine, si tiene conto non solo delle indicazioni della L.R. n.12/2005, ma altresì delle indicazioni introdotte già dalla Legge regionale 1/2001, che prevedono la possibilità della preordinazione e della "validazione" di strutture ed attrezzature anche private, qualora esse propongano servizi in grado di garantire l'assolvimento di un interesse pubblico o generale.

4.1.3 - Gli indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei P.I.I.

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

La progettazione dei Programmi Integrati di Intervento dovrà, quindi, avere specifico riguardo ai seguenti elementi:

- previsione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva, e funzionali al miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- previsione di funzioni e destinazioni diversificate all'interno dei singoli comparti, evitando la monofunzionalità degli interventi;
- promozione di soluzioni tese alla valorizzazione dell'intervento, sotto il profilo

della qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici, in particolare per gli interventi recanti operazioni di trasformazione urbana e di riqualificazione di rilevante entità, per i quali la qualità architettonica è elemento di primaria valutazione;

- progettazione dei manufatti edilizi e degli spazi urbani caratterizzata da elevato livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi, all'interno degli organismi edilizi, per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali;
- adozione di impostazioni progettuali improntati, negli interventi di trasformazione, alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari. In particolare modo ci si dovrà attenere alle prescrizioni delle nuove normative in merito ad uno sviluppo sostenibile e per una architettura attenta al risparmio e cogenerazione delle fonti di energia, al risparmio dell'approvvigionamento idrico e alla gestione del ciclo integrato delle acque;
- miglioramento della qualità funzionale e percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto (piazze, strade, parcheggi), nonché della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente, al fine di un miglioramento complessivo della funzionalità dei sistemi di mobilità;
- sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato di interesse pubblico, e miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature, in particolare per la realizzazione di strutture volte all'educazione, alla salute e all'assistenza, allo sport e al tempo libero;
- assicurazione di adeguate caratteristiche di compiutezza, in termini sia spaziali che funzionali, delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Programma integrato, nel rispetto dei criteri qualitativi, garantendo una risposta unitaria ed integrata alle esigenze dei servizi che si intendono realizzare, e ciò anche nelle fasi funzionali intermedie di Programmi Integrati più ampi;
- promozione di interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili, nonché di aree per verde attrezzato, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile, ai fini della qualità complessiva degli insediamenti.

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

4.1.4 - Definizione degli elementi premiali

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

A tale proposito, l'Amministrazione ritiene che anche l'accelerazione delle procedure di

approvazione dei Programmi Integrati e la semplificazione delle stesse possano costituire un importante elemento di natura “premiata” (in quanto consente all’operatore una più celere realizzazione dei propri programmi imprenditoriali), fermo restando che il dato dell’accelerazione delle procedure è da considerarsi elemento fortemente positivo anche per l’interesse pubblico, poiché consente una più rapida ed efficace disponibilità degli standard, dei servizi e delle attrezzature pubbliche previste dal Programma, nonché una più veloce attuazione degli interventi di riqualificazione urbanistica, elementi anch’essi concorrenti alla riqualificazione, e quindi alla qualità urbana.

Per questa ragione, nel caso di interventi che necessitano di varianti al P.R.G, il Programma Integrato di Intervento viene individuato come elemento strategico nella definizione della scelta procedurale per gli interventi di riqualificazione urbana rispetto ad ogni altro tipo di strumento attuativo, ritenendo anche l’elemento temporale un fattore importante ai fini dell’interesse pubblico.

4.2 - MODALITA' E PROCEDURE DI ELABORAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

4.2.1 - L’attivazione delle fasi di formazione dei Programmi Integrati di Intervento

Nel caso di proposte di Programmi Integrati, prima della fase di progettazione puntuale degli interventi, dovrà essere attivato un rapporto di consultazione con l’Amministrazione Comunale, al fine di valutare congiuntamente se gli intendimenti di intervento possano essere considerati come condivisibili, 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 proposta preliminare di fattibilità, finalizzata alla verifica preventiva della conformità della proposta alle linee programmatiche di indirizzo, ed ai criteri ed obiettivi, indicati nel presente Documento.

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

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

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

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

Per l'esame di tutte le proposte di PII, l'Amministrazione Comunale pronuncerà il proprio parere entro 60 giorni dalla presentazione della proposta.

I proponenti il PII dovranno presentare all'Amministrazione Comunale per l'adozione e l'approvazione entro i successivi 30 giorni la documentazione prevista al successivo punto 4.2.2 con la relativa richiesta.

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

4.2.2 - La documentazione da produrre a corredo dei Programmi Integrati

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 subsistemi 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 sotto-servizi tecnologici (direttiva 3 marzo 1999 della presidenza del consiglio dei ministri, dipartimento delle aree urbane), nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.
3. Azzonamento del piano regolatore vigente ed eventualmente adottato, con la documentazione di cui all'art. 8 comma 5 della legge; stralcio del programma pluriennale di attuazione per i casi previsti dalla legge.
4. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di

- ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
5. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile, a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione di cui all'art. 10 della legge.
 6. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
 7. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
 8. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - a. -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;
 - b. -dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Programma Integrato di Intervento suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma, secondo il disposto dell'art. 6 della legge regionale 9/99;
 - c. -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;
 - d. -analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - e. -valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - f. -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:
 - a. -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;
 - b. -il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.
 10. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.

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

Inoltre, nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel programma integrato di

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

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

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

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

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

In particolare, ove il Programma interessi aree produttive 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.

4.3.3 - Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione

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

In particolare, la convenzione deve prevedere:

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

4.4.4 - Le procedure di approvazione

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

Le procedure di approvazione sono quelle individuate all'art. 92 della LR 12/2005 e sono diversificate in funzione della tipologia del PII in rapporto alla presenza o meno degli elementi di rilevanza regionale, così come definiti al punto 5 dell'art. 92 della LR 12/2005. Esse sono inoltre diversificate in funzione del loro rapporto di conformità allo strumento urbanistico generale o della tipologia di variazione necessaria.

In particolare:

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

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

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

Il Tecnico incaricato
(dott. arch. Edoardo GERBELLI)

Calusco d'Adda, marzo 2007