

DISCIPLINA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

**DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO**

**(ai sensi dell'art. 25 comma 7 della L.R. 12 dell'11.03.2005)**

INDICE

1. PREMESSA
2. RIFERIMENTI URBANISTICI
3. FINALITA' ED OBIETTIVI
4. INDIRIZZI GENERALI E STRATEGICI
5. REGOLE DI INQUADRAMENTO GENERALI
6. CRITERI OPERATIVI
7. PROCEDURE RELATIVE AI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
8. CONCLUSIONI

## 1. PREMESSA

Il documento di inquadramento è finalizzato alla definizione degli obiettivi e degli indirizzi amministrativi nell'ambito della programmazione integrata d'intervento, per la riqualificazione ed il recupero urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale.

Il documento si propone lo scopo di favorire, nel pubblico interesse, proposte di intervento di iniziativa pubblica e privata volte al raggiungimento di obiettivi specifici, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, purchè finalizzati alla riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento al recupero e/o completamento di comparti edilizi ed urbanistici, prevedendo interventi di incentivazione di attività ecocompatibili e promuovendo tutte le risorse disponibili pubbliche e private (singole, riunite in consorzio o associate), al fine di rendere certi, nel tempo e nelle garanzie, i programmi di intervento stessi.

Con il presente documento, l'Amministrazione Comunale individua le necessità di offerta di nuovi servizi, per il sistema urbano ed in genere per le varie funzioni che caratterizzano il territorio Comunale, e le necessità di adeguamento delle infrastrutture per la mobilità ed i trasporti, e per ogni altra eventuale esigenza correlata alle modifiche socio-economiche in atto.

Il documento di inquadramento costituisce uno strumento a carattere cosiddetto endoprocedimentale, privo cioè di effetti immediati sul diritto dei suoli, ma con carattere di indirizzo fortemente impegnativo solo nella successiva azione dell'Amministrazione Comunale nei confronti dei soggetti privati che a questa vorranno formulare delle proposte di intervento.

Intende quindi perseguire lo scopo di evidenziare, rendendole pubbliche e trasparenti, le volontà politiche dell'Amministrazione nei confronti delle nuove esigenze connesse all'attività urbanistica e delle possibili soluzioni ai problemi insorti e irrisolvibili mediante le procedure ordinarie.

Gli ambiti di intervento nei quali l'Amministrazione Comunale intende sviluppare iniziative possono essere individuati, nel quadro delle strategie generali di riqualificazione territoriale, con singoli piani di programmazione di intervento.

Soggetti pubblici e privati, se aventi la disponibilità di aree o di immobili compresi nei relativi ambiti di intervento, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata, sulla base di indicazioni fornite con il presente documento di inquadramento.

Il programma integrato di intervento potrà prevedere anche il concorso di più soggetti operatori e risorse pubbliche e private.

## 2. RIFERIMENTI URBANISTICI

In data 16.02.2005 la Regione Lombardia ha approvato la L.R. 12/2005 pubblicata sul B.U.R.L. in data 16.03.2005 ed entrata in vigore il 01.04.2005, recante la nuova disciplina del governo del territorio.

In ragione della loro natura attuativa di programmazione negoziata i Programmi Integrati di Intervento sono ammessi anche dai P.R.G. vigenti ai sensi dell'art. 25 della L.R. 12/2005, non ancora adeguati alla nuova normativa, in quanto gli strumenti urbanistici comunali vigenti (art. 25 comma 1) conservano efficacia fino all'approvazione del P.G.T. e comunque non oltre quattro anni dalla data di entrata in vigore della richiamata Legge Regionale.

“In assenza del documento di piano di cui all'art. 8, la presentazione dei programmi integrati di intervento, ai sensi dell'art. 25 comma 7 della L.R. 12/2005, è subordinata all'approvazione da parte del consiglio comunale, con apposita deliberazione, di un Documento di Inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento.”

Il Comune di Nibionno è dotato di P.R.G. vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 in data 28/02/2005, pertanto successivo alla L.R. 51/75, per cui è consentito procedere all'attivazione di Documenti di Inquadramento e di Programmi Integrati di Intervento.

Unitamente al PRG l'Amministrazione Comunale ha adottato lo Studio Geologico di supporto alla pianificazione comunale, ai sensi della L.R. n. 41/97 e del D.G.R. 29/10/2001 n. 7/6645, approvato con la medesima Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/2005.

Parte del territorio risulta incluso nel Parco regionale della Valle del Lambro a cui si rimanda per la definizione degli interventi ammessi e per la relativa normativa di riferimento.

Ulteriori vincoli (infrastrutturali, di tutela e di rispetto) sono specificatamente rappresentati nelle tavole di PRG.

Gli interventi di programmazione integrata per la decretata valenza del paesaggio dovranno proporre interventi di qualità ambientale, paesaggistica ed architettonica con riferimento ed in conformità al Piano Territoriale Paesistico Regionale alle Norme del PTCP, alla Convenzione europea del paesaggio e, per gli ambiti specificatamente tutelati, secondo le modalità di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n° 7/11045 (Linee guida per l'esame paesistico dei progetti) e del D.L.vo n° 42/2004 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Il presente Documento di Inquadramento si pone quale strumento per individuare indirizzi, priorità e modalità per la presentazione del Programma Integrato di Intervento, sempre nel rispetto dei principi generali che seguono.

### 3. FINALITA' ED OBIETTIVI

Le finalità del Documento di Inquadramento sono quelle di definire un “quadro di riferimento puntuale nell’ambito di intervento e delle scelte e degli orientamenti politico-amministrativi” per la trasformazione territoriale e per la realizzazione delle opere pubbliche connesse.

Finalità principale della proposta di Programma Integrato di Intervento deve essere la riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale dell’ambito di intervento ed eventualmente delle sue immediate adiacenze, ivi comprese le aree sulle quali realizzare le opere di urbanizzazione convenute con apposito atto convenzionale.

Nel Piano dei Servizi allegato allo strumento urbanistico vigente risulta una buona dotazione complessiva di aree e strutture di uso pubblico presenti nelle diverse frazioni, suddivise in servizi già realizzati e disponibili per le specifiche funzioni e altri, già di proprietà o in uso all’amministrazione comunale ma inadeguate e/o non disponibili ad assolvere le destinazioni previste dal P.R.G. In particolare, sulla scorta dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico puntualmente rilevati, l’Amministrazione comunale è interessata a promuovere ed a partecipare a P.I.I. che completino il disegno dello sviluppo del territorio individuando spazi per nuove dotazioni di servizi non presenti ovvero completando e razionalizzando quelli già esistenti al fine di raggiungere gli obiettivi fissati nelle scelte di politica dei servizi ed in particolare:

- 1) Mantenimento, sviluppo e fruibilità del sistema del verde, anche a scala comprensoriale e negli ambiti del Parco regionale della Valle del Lambro, attraverso la valorizzazione di percorsi pedonali e ciclopedonali esistenti ed alla creazione di nuovi;
- 2) Realizzazione di sistemi di attrezzature di interesse sociale e collettivo, intesi sia come pubblici o similari che come servizi privati integrativi di quelli pubblici o di interesse generale, facendo sistema fra tutte le frazioni che costituiscono il territorio e promuovendo il consorzio con altri Comuni;
- 3) Individuazione, potenziamento e nuova realizzazione di adeguati spazi a parcheggio sia all’interno o nelle immediate vicinanze del centro storico e dei vecchi nuclei, sia a servizio delle strutture pubbliche presenti sul territorio, atti a soddisfare il fabbisogno indotto dalle stesse e quello derivante dall’intorno residenziale esistente, sia nelle zone di espansione derivate da piani attuativi o nelle aree adiacenti ai poli sportivi esistenti.
- 4) Realizzazione di zone filtro costituite da cortine verdi e/o di sistemazione ambientale tra gli insediamenti residenziali esistenti e le aree destinate ad attività produttiva.
- 5) Adeguata dotazione di spazi per parcheggio pubblico o ad uso pubblico nelle nuove aree di espansione produttiva.

Ulteriori Obiettivi e Strategie di carattere generale che vengono posti al fine di attivare le procedure di cui alla L.R. 12/05 sul territorio, possono essere così riassunti:

- Valorizzazione e miglioramento della qualità architettonica nella realizzazione di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti, oltre che degli spazi pubblici annessi, in riferimento sia alle specifiche funzioni che alle caratteristiche di innovazione tecnologica. In ogni caso i Programmi Integrati dovranno essere sempre finalizzati alla riqualificazione ambientale da ricercarsi prevalentemente negli ambiti di sviluppo;
- Adeguamento delle infrastrutture per la mobilità e trasporto, potenziando i collegamenti e l'intreccio dei servizi a rete. Gli interventi previsti nei P.I.I. devono partecipare agli eventuali progetti di organizzazione della rete della mobilità di tutto il territorio comunale, in particolare quella definita da ambiti pedonali, secondo le proprie caratteristiche di localizzazione di ricucitura del tessuto urbano;
- Tutela e valorizzazione degli elementi ambientali e paesaggistici presenti sul territorio comunale;
- Proposizione di funzioni e destinazioni d'uso diverse, evitando quindi la monofunzionalità degli interventi;
- Potenziamento della dotazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico;
- Possibilità di valutare, laddove necessario, anche elementi "premiali" per incentivare proposte e realizzazione degli interventi, sia perequazioni e compensazioni, da verificarsi nel caso in cui la ricaduta pubblica di standard di qualità possa indirizzarsi verso il reperimento anche fuori dal comparto interessato;

Le proposte potranno inoltre interessare anche le Aree di "Completamento Urbanistico" (indipendentemente dalla specifica definizione del PRG) ma in riferimento allo stato di urbanizzazione ed ai fabbisogni utili alla riqualificazione di ambiti o tessuto urbano.

In questo caso le istanze dovranno contenere documentazioni e significativi obiettivi di miglioramento delle condizioni edilizie, urbanistiche ed ambientali del patrimonio territoriale e di incentivazione dell'evoluzione socio-economica della collettività, con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio fatiscente inutilizzato ovvero sottoutilizzato.

Non sono ammissibili le proposte di Programmi Integrati di Intervento relative a comparti di aree ed edifici, ovunque ubicati, sottoposti a Piano Attuativo convenzionato vigente, nonché comparti interessati da opere abusive.

Non sono altresì ammissibili proposte di Programmi Integrati di Intervento ricadenti all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro e di tutte quelle aree sensibili del territorio comunale così come individuate e definite nello "studio sulla sostenibilità di eventuali varianti al P.R.G. indotte dalla localizzazione di nuovi insediamenti produttivi tramite la procedura dello sportello unico per le imprese ampliato anche alla definizione degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio del Comune di Nibionno" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 19.12.2007, di rilevata non sostenibilità ambientale e paesaggistica rispetto ad interventi di natura e consistenza pari ad un Piano Integrato d'Intervento.

Le proposte di Programmi Integrati di Intervento non conformi ai criteri formulati nel presente Documento di Inquadramento generale ma comunque conformi alle norme del P.R.G. vigente dovranno essere supportati da motivazioni specifiche e congrue e da approvare dal Consiglio Comunale, dando luogo al contestuale aggiornamento del Documento stesso.

#### 4. INDIRIZZI GENERALI STRATEGICI

Nell'ambito delle previsioni del Documento di Inquadramento e nel rispetto dell'art. 15 della L.R. 12/05 l'Amministrazione Comunale promuove la formazione del P.I.I. al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il P.I.I. è 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 di interesse pubblico, ed alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità di 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'assetto urbano.

Il P.I.I. prevede il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubbliche e private.

Viene adottato ed approvato nelle modalità e nei tempi previsti dall'art. 14 della L.R. 12/05.

Lo scopo del documento di inquadramento è "definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento".

L'Amministrazione Comunale fa propri gli obiettivi generali espressi nella L.R. 12/05 dove si individua come fine principale la riqualificazione urbana e ambientale.

I nuovi strumenti attuativi definiti Programmi Integrati di Intervento sono l'occasione per affrontare e risolvere le incongruenze dovute ad uno sviluppo del territorio, che in alcuni ambiti non è stato regolato sufficientemente o non risulta più adeguato alle attuali dinamiche demografiche, economiche, ambientali, ovvero non ha completato adeguatamente l'impianto urbano di aree centrali e strategiche.

In attesa dell'adozione di un nuovo P.G.T. possono essere anticipati, in questa prima fase, alcuni interventi puntuali con lo scopo, le priorità e i contenuti di seguito definiti, e con la consapevolezza che l'efficacia di questi nuovi strumenti attuativi risieda nel giusto equilibrio tra la tutela degli interessi collettivi e di quelli privati, nella salvaguardia e riqualificazione ambientale.

L'Amministrazione Comunale coglie e risolve le esigenze concrete che sul territorio si manifestano, coerentemente con la tutela degli interessi pubblici e con gli indirizzi e le prescrizioni di seguito illustrate.

L'Amministrazione Comunale valuta l'adeguatezza delle infrastrutture al tipo di funzione prevista dal Programma.

L'entità dell'onere relativo alle eventuali nuove infrastrutture sarà definito in sede di convenzione.

Le seguenti indicazioni sono ovviamente da considerarsi aggiuntive rispetto ai requisiti ed alle prescrizioni contenute nella L.R. 12/05.

Il presente Documento di Inquadramento rappresenta quindi il primo ed indispensabile atto del procedimento che si concluderà con l'adozione, da parte del Comune di Nibionno di un Programma Integrato di Intervento.

## 5. REGOLE GENERALI DI INQUADRAMENTO

L'attivazione di cui alla legge regionale n. 12/05 necessita anche della definizione di alcune regole di inquadramento generale e la definizione delle procedure che l'Amministrazione Comunale intende attivare.

In tal senso si ritiene che, pur trattandosi di interventi di natura diversa per caratteristiche e localizzazione ma comunque compatibili con realtà contermini, oltre a quanto già espresso gli interventi dovranno:

- contenere un bilancio dimostrativo che renda confrontabile, per tutti i P.I.I., la soglia dei benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; per quanto attiene gli standard qualitativi, che renda il più possibile omogenea la procedura complessiva inerente ad un'attenta valutazione economica di questo aspetto.
- evidenziare il vantaggio economico pubblico prodotto che, in linea di principio, non potrà essere inferiore al doppio degli oneri di urbanizzazione primari e secondari di norma dovuti

Inoltre, per le valutazioni di merito in fase di approvazione dei P.I.I., si terrà conto, a titolo indicativo, del grado di riqualificazione, anche del rapporto tra volumi e superfici del P.I.I., esistenti (virtuali e reali) e quelli previsti dal P.R.G. vigente, come della compatibilità dell'intervento in riferimento alla vocazionalità urbanistica del contesto urbano.

Nell'ambito del P.I.I. vige il principio perequativo e compensativo.

In tal senso sono favorite le permutate tra privati, ma anche quelle con priorità pubbliche, al fine di raggiungere l'obiettivo della riqualificazione urbanistica ed ambientale e della funzionalità degli interventi nel contesto urbano.

Potranno essere consentiti trasferimenti volumetrici tra aree diverse, fermo il principio della compatibilità ambientale e storica.

Questa disponibilità può essere utilizzata nel contesto del P.I.I. ai fini compensativi per i privati (per destinazioni anche residenziali) o per esigenze pubbliche (servizi o residenza del Piano Casa per edilizia convenzionata o economico-popolare).

## 6. CRITERI OPERATIVI

1. Tenuto conto di tutto quanto elencato ai paragrafi precedenti e delle necessità scaturite a seguito delle trasformazioni urbanistiche in atto, l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento afferente alla redazione del Documento di Inquadramento teso a definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata d'intervento sull'intero territorio comunale, con pubblicazione del relativo avviso in data 09/04/2008, nel quale si invitavano i cittadini interessati a formulare proposte d'intervento per l'attuazione di simili piani;

A seguito tale avviso sono pervenute tre istanze relative alla possibilità di ampliamento oltre gli indici di P.R.G. delle attività esistenti a destinazione prevalentemente terziaria/commerciale tra la Via Parini e la Via Manzoni, provvedendo contestualmente alla riqualificazione urbana dell'esistente piazza comunale (c.d. "standard di qualità").

Pertanto l'Amministrazione Comunale, pur ritenendo di non dover procedere preliminarmente ad una esaustiva e puntuale individuazione sul territorio comunale degli ambiti dei Piani Integrati di Intervento d'ufficio o di iniziativa privata, valutate favorevolmente le istanze presentate, identifica il seguente comparto ove ritiene ammissibile l'attuazione di P.I.I.:

1 – Completamento del Polo Terziario/Commerciale/Residenziale tra le Vie Manzoni e Parini in frazione di Nibionno: Ridisegno e riqualificazione di uno spazio pubblico a destinazione "piazza comunale" atto ad ospitare attività civico/culturali/educative con potenziamento delle urbanizzazioni e degli standard, quali: l'incremento ovvero una miglior pianificazione dei parcheggi pubblici e del verde urbano, la realizzazione di nuove infrastrutture pedonali, ciclabili e viarie di connessione con l'esistente per consentire sia una adeguata accessibilità carrabile e pedonale/ciclabile che un razionale completamento di uno spazio aperto tra zone fortemente edificate ed urbanizzate.

A seguito di due ulteriori istanze pervenute al protocollo comunale relative alla possibilità di ampliamento di volumetria residenziale oltre agli indici di P.R.G. provvedendo contestualmente al ridisegno/sistemazione della viabilità del centro di

Tabiago e al potenziamento/completamento dei sottoservizi di fognatura/tombinatura al servizio della medesima frazione, l'Amministrazione Comunale, valutate favorevolmente le istanze presentate, identifica l'ulteriore seguente comparto ove ritiene ammissibile l'attuazione di P.I.I.:

2 – comparto centrale di Tabiago gravitante su Via S.S. Simone e Giuda: ridisegno delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (residenziali e viarie) volto a risolvere il problema dell'accessibilità veicolare e pedonale da e per il nucleo centrale della frazione di Tabiago, limitando l'ulteriore utilizzo di territorio ed organizzando degli spazi aperti ad uso pubblico (verde pubblico attrezzato, orti urbani). Potenziamento delle urbanizzazioni e degli standard, quali: incremento di parcheggi pubblici, miglior pianificazione del verde urbano, realizzazione di nuove infrastrutture pedonali, ciclabili e viarie di connessione con l'esistente, con la possibilità di raggiungere l'area naturale che si affaccia sulla Valle del Lambro con percorsi pedonali e ciclo-pedonali, completamento delle reti di fognatura e tombinatura al servizio di tutta la frazione. *(aggiornamento approvato con deliberazione di C.C. N. 10/2010)*

A seguito di istanza pervenuta al protocollo comunale relativa alla possibilità di oltre gli indici di P.R.G. delle superfici lorde di pavimento a destinazione terziaria/ricettiva esistenti provvedendo contestualmente alla riqualificazione della strada pubblica da destinare a prevalente uso ciclo-pedonale ed alle necessarie opere di "regimentazione idraulica" interessanti la località, l'Amministrazione Comunale, valutata favorevolmente l'istanza presentata, identifica l'ulteriore seguente comparto ove ritiene ammissibile l'attuazione di P.I.I.:

3 – comparto in Loc. California in frazione di Tabiago: In relazione alle caratteristiche di grande qualità ambientale e vedutistica del comparto che si colloca sul versante collinare sud dell'abitato di Tabiago affacciato sulla valle del Lambro, previsione di mettere in atto procedure per la realizzazione di "...servizi e attrezzature necessarie alla vita di relazione" dell'abitato ed in particolare: percorsi ciclo-pedonali che mettano in collegamento le diverse frazioni e località del Comune ove sono distribuiti i principali servizi del paese, le maggiori attività commerciali, le attività sportive/ricreative di valenza sovracomunale, tendendo a diminuire la necessità di spostamenti con veicoli privati e limitando l'ulteriore utilizzo di territorio e che contemporaneamente si innestino su percorrenze di collegamento intercomunale (percorsi interni al Parco Lambro) attraversando il comparto di progetto. Potenziamento delle urbanizzazioni e degli standard, quali: incremento di

parcheggi pubblici, recupero di un'area degradata con problematiche geologiche/idrogeologiche legate allo smaltimento delle acque di superficie, realizzazione di nuove infrastrutture pedonali e ciclabili di connessione con l'esistente, con la possibilità di raggiungere l'area naturale che si affaccia sulla Valle del Lambro, completamento delle reti di tombinatura al servizio di tutta la località.  
*(aggiornamento approvato con deliberazione di C.C. N. 11/2010)*

Gli interventi previsti nei Programmi Integrati dovranno poi evidenziare il raggiungimento degli ulteriori obiettivi di carattere generale elencati al paragrafo 3 "FINALITA' ED OBIETTIVI.

2. E' prevista l'esecuzione anticipata o contestuale agli stessi delle opere di infrastrutturazione primaria e generale rispetto alla realizzazione degli interventi di edificazione.
3. In ogni caso i progetti di dette opere dovranno essere inoltrati entro due mesi dalla stipula della convenzione ed ultimati entro quindici mesi dal rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.
4. E' richiesto per ogni Programma Integrato, il trasferimento a titolo gratuito al Comune di aree nelle quantità minime di standards richieste dalla vigente legislazione, con la possibilità di cessione o asservimento all'uso pubblico perpetuo di aree esterne al perimetro di intervento, qualora sia verificato che tale soluzione risulti corrispondente all'interesse pubblico.
5. In alternativa il programma integrato può prevedere l'impegno degli interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute, concorrendo all'attuazione di opere pubbliche previste nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche o complementari ad esso. Il criterio tipo per effettuare tale ragguglio sarà di norma costituito dal computo del valore dell'opera, suddiviso per il prezzo al mq. delle aree a standards previsto per la motivazione dalle relative deliberazioni comunali, con riferimento al criterio di equivalenza proposto all'art. 5 del presente documento.
6. Ulteriore modalità di assolvimento dell'onere di conferimento degli standard è quello della monetizzazione, da considerarsi quale soluzione utilizzabile solo in caso di dimostrata impossibilità totale o parziale di reperimento delle aree medesime.

## 7. PROCEDURE RELATIVE AI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

L'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento potrà avvenire solo dopo la valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli elementi qualitativi delle proposte preventive.

Le procedure di istruttoria e iter delle pratiche dovranno prevedere:

- a) presentazione di istanza da parte del privato o determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale per la promozione del P.I.I.;
- b) definizione dei contenuti generali della proposta e degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale con sottoscrizione di impegnativa unilaterale da parte degli interessati per l'avvio dell'istruttoria tecnica, amministrativa, legale, dell'assunzione delle spese relative.
- c) valutazione dell'ammissibilità da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale, valuterà con il Responsabile del Procedimento l'intera procedura per la verifica della qualità pubblica e privata, della compatibilità urbanistica e ambientale, del bilancio inerente l'interesse pubblico dell'intervento e dei relativi standards per l'ammissibilità del P.I.I.;

- d) specifica attivazione della procedura necessaria per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale al fine della definitiva sottoscrizione dell'accordo stesso.

L'Amministrazione comunale, qualora lo riterrà opportuno, potrà affiancare un professionista di sua fiducia, da essa nominato, al fine di seguire l'intera procedura per la verifica della qualità pubblica e privata, della compatibilità urbanistica ed ambientale del bilancio inerente l'interesse pubblico dell'intervento e standard qualitativi.

All'avvio definitivo della procedura sarà definita la documentazione specifica richiesta in relazione alla complessità e caratteristiche dei siti, ed in particolare alla compatibilità e verifica ambientale (acustica, idrogeologica ecc...) paesaggistica in riferimento alle eventuali preesistenze storico-ambientali del contesto.

Nel caso di attivazione di programmi integrati di intervento da parte del Comune e privati associati tra loro, ovvero qualora il Comune abbia già la disponibilità di aree/fabbricati ove finalizzare lo standard di qualità dovuto in luogo della cessione di ulteriori aree, l'Amministrazione stessa potrà procedere ad affidare incarico per la redazione del P.I.I. ad un professionista da essa individuato.

La documentazione minima da allegarsi prevede:

- planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali;

- azzonamento del piano regolatore generale vigente;
- rilievo dello stato dei luoghi, con restituzione grafica sc. 1:100 – 1:200 – 1:500, con l'indicazione delle destinazioni d'uso esistenti;
- progetto planivolumetrico almeno in scala 1:1000, 1:500, 1:200, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici: individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico e progetto di insieme degli spazi liberi;
- progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello utile a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente;
- computo estimativo dettagliato dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- 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 la viabilità adiacente;
- 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;
  - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato di intervento;
  - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli Enti competenti, 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.
  - Relazione economica sulla fattibilità del Programma, con evidenziato il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici;

- il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.
- Fascicolo contenente adeguata documentazione sulle caratteristiche di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale adottate nell'ambito degli interventi previsti nel P.I.I.
- Schema di convenzione contenente gli impegni assunti e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.

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

Le modalità di approvazione delle proposte di programma integrato sono quelle disciplinate dall'art. 92 della legge regionale 12/2005.

## 8. CONCLUSIONI

Il contenuto del presente Documento di Inquadramento deve essere inteso esclusivamente come quadro di riferimento per la presentazione di eventuali Programmi Integrati di Intervento nel territorio comunale di Nibionno.

Per quanto non espressamente previsto nel medesimo documento, per la selezione dei programmi presentati si fa comunque richiamo:

- all' art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179: “ Norme per l'edilizia residenziale pubblica”;
- alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12: “Legge per il Governo del Territorio”;
- alla D.G.R. Lombardia 9 luglio 1999, n. 6/44161: ”Disciplina Programmi integrati di Interventi. Approvazione circolare esplicativa”.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

(Arch. Molteni Elena)