



**COMUNE DI PESSANO CON BORNAGO**  
**PROVINCIA DI MILANO**

**DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO  
PER LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA DI INTERVENTO**



**DICEMBRE 2008**

## **Indice**

I Programmi Integrati di Intervento e il quadro normativo

Gli obiettivi generali dei Programmi Integrati di Intervento

Le condizioni per la formazione dei Programmi Integrati di Intervento

I soggetti promotori dei Programmi Integrati di Intervento

Gli ambiti di applicazione dei Programmi Integrati di Intervento

Il Documento di Inquadramento

Indirizzi ed obiettivi per la programmazione integrata di intervento

Le procedure dei Programmi Integrati di Intervento

## **I Programmi Integrati di Intervento e il quadro normativo**

Nel quadro normativo nazionale i programmi integrati di intervento vengono previsti ed istituiti dalla Legge n. 179/1992, *'Norme per l'edilizia residenziale pubblica'*.

L'art. 16 della Legge n. 179/1992 definisce le caratteristiche dei programmi integrati quali strumenti destinati ad essere promossi dai comuni *'al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale'*.

La natura integrata dello strumento è caratterizzata *'dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati'*.

A livello regionale i programmi integrati intervento, intesi quali strumenti di programmazione negoziata per la progettazione del territorio, sono previsti dalla Legge Regionale n. 12/2005, *'Legge per il governo del territorio'*.

La Legge Regionale n. 12/2005, al Titolo II, Capo VI, art. 25 *'Norma transitoria'*, commi 7, 8 sexies, lettera b, ed al Titolo VI, Capo I, artt. 87, 88, 89, 90, 91, 92 e 93, definisce la *Disciplina dei programmi integrati di intervento*.

La Legge Regionale n. 12/2005 supera la Legge Regionale 9/1999, *'Disciplina dei programmi integrati di intervento'*.

La Legge Regionale n. 9/1999 definiva i caratteri dei programmi integrati di intervento nonché il Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali quale quadro di riferimento per l'attuazione delle politiche urbane e territoriali.

La Legge Regionale n. 12/2005 definisce le caratteristiche dei programmi integrati di intervento e ne disciplina l'utilizzo, sancendone la necessità di porsi in continuità con le previsioni del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, quali atti costituenti il Piano di Governo del Territorio.

## **Gli obiettivi generali dei Programmi Integrati di Intervento**

Gli obiettivi strategici e generali dei programmi integrati di intervento, così come previsti dalla Legge Regionale n. 12/2005, sono:

la riqualificazione urbana ed ambientale;  
il recupero e riqualificazione dei centri storici e delle aree periferiche;  
il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse, che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici.

Tali interventi di trasformazione urbana devono essere caratterizzati dalla presenza di pluralità di destinazioni e funzioni, infrastrutture, riqualificazione ambientale e paesaggistica, urbanizzazioni primarie e secondarie, dalla promozione della sussidiarietà tra soggetti e operatori pubblici e privati interessati e dalla istituzione la programmazione negoziata come strumento di progettazione del territorio.

La legge promuove quindi interventi in grado di incidere sull'organizzazione del contesto urbano al fine di valorizzare le risorse del territorio comunale, i suoi elementi ambientali, paesaggistici, culturali e storici.

### **Le condizioni per la formazione dei Programmi Integrati di Intervento**

Il programma integrato di intervento deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

previsione di una pluralità di destinazione e funzioni, comprese quelle inerenti al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico o generale, la riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;

compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

### **I soggetti promotori dei Programmi Integrati di Intervento**

I Comuni promuovono la formazione di programmi integrati di intervento attraverso il Documento di Inquadramento.

Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

Soggetti pubblici e privati, singolarmente, riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata coerenti ed in attuazione delle linee strategiche della Pubblica Amministrazione contenute nel presente Documento.

I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità delle aree ed immobili compresi nel relativo perimetro di intervento.

## **Gli ambiti di applicazione dei Programmi Integrati di Intervento**

I programmi integrati di intervento si possono attuare su aree anche non contigue fra loro, che siano in tutto o parzialmente edificate ed anche su aree soggette a vincoli espropriativi decaduti ed aree da destinare a nuova edificazione;

I programmi integrati di intervento possono interessare il territorio di più Comuni confinanti;

I programmi integrati di intervento si possono attuare su aree indicate in zona omogenea agricola, a condizione che le aree siano intercluse in zone già urbanizzate e non funzionali alla attività agricola.

Per i programmi integrati di intervento nei cui ambiti risultino comprese aree destinate all'agricoltura (non intercluse in zone già urbanizzate e funzionali all'attività agricola), gli interventi sono ridotti al solo recupero dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e agricole dei terreni circostanti.

Nelle aree abbandonate dall'attività agricola dovrà essere previsto un recupero con compensazione ambientale.

Nei casi previsti dalla vigente legislazione regionale e nazionale i programmi integrati di intervento sono sottoposti alla valutazione di impatto ambientale e valutazione ambientale di sostenibilità.

Nel caso l'Amministrazione Comunale, non reputi i contenuti del programmi integrati di intervento proposto, adeguati agli obiettivi sopra elencati, la proposta di programmi integrati di intervento verrà respinta con motivazione.

L'Amministrazione Comunale potrà considerare ammissibile ed esaminare un programma integrato di intervento qualora questo dimostri di essere uno strumento di programmazione che ha come obiettivi:

il riconoscimento, la riconversione e riqualificazione di parti urbane degradate o marginali in funzione con le prospettive di sviluppo previste e definite;

il potenziamento ed integrazione di servizi carenti;

il potenziamento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

il miglioramento delle qualità ambientali e paesaggistiche anche in considerazione degli sviluppi dei comuni contermini.

## **Il Documento di Inquadramento**

Con il Documento di Inquadramento l'Amministrazione Comunale predispone gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento sull'intero territorio comunale.

Il Documento di Inquadramento indica negli obiettivi strategici generali le condizioni di formazione della programmazione integrata.

Il Documento di Inquadramento è uno strumento di programmazione dello sviluppo locale sul quale individuare il confronto e la collaborazione per la progettazione e attuazione negoziata dello sviluppo della città.

Il Documento di Inquadramento ha carattere di flessibilità e dinamicità ed è di indirizzo per l'approvazione dei programmi integrati di intervento.

Il Comune di Pessano con Bornago, nella attuale fase di transizione tra il vigente Piano Regolatore Generale ed il redigendo Piano di Governo del Territorio, prevede la formazione dei programmi integrati di intervento attraverso il presente Documento di Inquadramento nei modi previsti all'art. 25 della Legge Regionale n. 12/2005.

*L'art. 25, comma 7 sancisce che 'in assenza del documento di piano di cui all'art. 8, la presentazione dei programmi integrati di intervento previsti dall'art. 87 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 presente Documento di Inquadramento definisce gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il vigente Piano Regolatore Generale, sino alla scadenza prevista dalla Legge Regionale n. 12/2005, ovvero non oltre quattro anni dalla sua entrata in vigore, rimane lo strumento di indirizzo della politica urbanistica.

I contenuti dei programmi integrati di intervento non sostituiscono il Piano Regolatore Generale vigente.

Uguualmente, come sancito all'art. 26, comma 4 della Legge Regionale n. 12/2005, restano operativi i previsti strumenti attuativi conformi.

Il presente Documento di Inquadramento mantiene validità di indirizzo per la programmazione integrata fino alla adozione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio.

## **Indirizzi ed obiettivi per la programmazione integrata di intervento**

Il territorio del Comune di Pessano con Bornago sarà oggetto nel breve medio periodo di una serie di interventi e trasformazioni tali da definire uno scenario territoriale profondamente diverso dall'odierno.

Tali interventi e trasformazioni possono ricondursi a:

- realizzazione della Tangenziale Est Esterna;
- attuazione degli obiettivi previsti dall'Amministrazione per la realizzazione e pubblica fruizione del Parco del Molgora e del torrente omonimo quale asse verde di scala territoriale.

Costituiscono obiettivi strategici dell'azione amministrativa nell'ambito delle trasformazioni urbane sull'intero territorio comunale avviabili con interventi di programmazione integrata:

- la salvaguardia del suolo e la rivalutazione del patrimonio naturalistico;
- la limitazione del consumo di suolo non urbanizzato mediante incentivazione al recupero dell'esistente e la prevalente utilizzazione per le nuove edificazioni di lotti interclusi nel tessuto urbano o localizzati ai margini dello stesso;
- la realizzazione di insediamenti di edilizia sovvenzionata e convenzionata;
- il consolidamento della zona terziaria e produttiva ad est della Cerca in relazione alla Tangenziale Est Esterna;
- l'individuazione di aree da destinare a servizi in relazione ai fabbisogni emergenti nel settore;
- la creazione di un sistema viario differenziato per tipo di traffico.

E' interesse dell'Amministrazione Comunale valutare i programmi integrati funzionali al raggiungimento di obiettivi prioritari specifici per la programmazione e pianificazione urbanistica, quali:

- l'acquisizione di aree all'interno del centro abitato da destinare a pubblico parcheggio, alla formazione di percorsi ciclo-pedonali funzionali alla definizione di un sistema di mobilità alternativo, a verde pubblico e attrezzato;
- il recupero e la riqualificazione con destinazione residenziale di edifici fatiscenti all'interno del centro abitato;
- la riqualificazione e il potenziamento di strutture produttive, in termini di adeguamento tecnologico e di risparmio energetico, già presenti all'interno del

territorio comunale e strategiche per il mantenimento della base produttiva ed occupazionale locale.

## **Le procedure dei Programmi Integrati di Intervento**

Nella fase di transizione tra l'attuale Piano Regolatore Generale ed il redigendo Piano di Governo del Territorio i piani integrati di intervento sono previsti all'art. 25 della L.R. 12/2005 e vengono attivati, approvati e attuati secondo le modalità previste dalla normativa riportata agli articoli 91, 92, 93 della L.R. 12/2005.

La proposta di piano integrato di intervento verrà valutata dall'Amministrazione Comunale mediante istruttoria in cui dovranno essere definiti gli aspetti urbanistici, ambientali, viabilistici, economici, e giuridici in funzione dell'interesse pubblico e collettivo.

La proposta di piano integrato dovrà essere inoltre presentata alla Commissione urbanistica comunale a fini informativi sulle coerenze con le definite finalità pubbliche e di interesse generale.

Per formulare la proposta il soggetto proponente dovrà dimostrare la piena disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento.

La documentazione minima della proposta di piano integrato di intervento dovrà essere composta da elaborati grafici in cui emerga chiaramente l'individuazione dell'area e dei relativi assetti fisici, vincolistici e normativi attuali.

La definizione tecnica della proposta dovrà contenere schemi e disegni tali da evidenziare il carattere dell'intervento ovvero la ricognizione dello stato di fatto del comparto di intervento esteso ad un intorno significativo e tale da rendere esplicito il rapporto tra la proposta di intervento ed i sistemi territoriali con specifica evidenziazione del carattere e del rilievo urbano dell'intervento.

La proposta dovrà contenere le indicazioni dell'intervento attraverso i volumi, le destinazioni funzionali, le superfici, l'altezza degli edifici, le morfologie dell'intervento in relazione al contesto, le qualità estetico/funzionali dei singoli edifici o manufatti.

Le indicazioni relative all'inserimento dell'intervento nel contesto dovranno riportare la valutazione dei benefici urbanistici ed ambientali attesi.

Gli elaborati grafici saranno accompagnati da relazioni tecniche ed economiche in cui, oltre alla descrizione degli interventi si accompagni la valutazione economica e temporale dell'intervento.

Gli elaborati per la presentazione del progetto di programma integrato di intervento sono indicati nella circolare esplicativa D.G.R. n. 6/44161 del 9.07.1999 paragrafo 8 (adempimenti previsti dall'art. 7, comma 3, della L. R. 12.04.1999 'Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento') come richiamato all'art. 25 della L. R. 12/2005:

a) planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con riportato il perimetro dell'area oggetto di intervento;

b) stato di fatto degli ambiti d'intervento con le infrastrutture della mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sotto-servizi tecnologici, i caratteri morfologici e funzionali ed i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo (scala 1:500, 1:1.000, 1:2.000);

c) azionamento del Piano Regolatore Generale vigente con riportato il perimetro dell'area oggetto di intervento;

d) progetto planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente (scala 1:500, 1:200);

e) planimetria generale, planimetrie quotate dei vari piani dentro e fuori terra, sezioni e prospetti completi (scala 1:200) con indicazione di:

1) perimetro di PII (da riportare su tutte le tavole);

2) aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico e tabella riassuntiva del calcolo dello standard;

3) destinazioni funzionali con tabella delle quantità di superficie lorda di pavimento o volume di progetto;

4) rapporti morfologici del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazioni delle altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;

5) accessi pedonali e carrabili;

6) profili altimetrici, prospetti e sezioni schematiche del progetto inseriti nel contesto (scala 1:1.000 e 1:500);

f) progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scala utile a definire le opere da riportare negli impegni convenzionali);

g) computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale;

h) documentazione fotografica a colori, rendering contestualizzato o plastico (scala 1:200);

i) relazione tecnica contenente:

1) descrizione della finalità del programma in rapporto agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale;

2) dimostrazione degli standard urbanistici;

3) valutazione degli effetti dell'intervento sui servizi, sotto servizi tecnologici e sulla mobilità trasportistica;

4) cronoprogramma delle fasi di intervento;

l) relazione economica sulla fattibilità del programma che evidenzi il concorso delle risorse private ed eventuali risorse di soggetti attuatori pubblici con riferimento alla realizzazione e gestione di opere o interventi di interesse pubblico;

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

L'attuazione del programma integrato di intervento deve essere sottoscritta dalle parti interessate con convenzione come definito dall'art. 93 della L. R. 12/2005 con i contenuti stabiliti all'art. 46 della medesima Legge.

I Programmi Integrati di Intervento dovranno essere presentati, comunque, entro e non oltre il giorno 30/04/2009.