

COMUNE DI CERETE
(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

modificato con l'integrazione deliberata dal Consiglio Comunale del 06/03/2007

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
2.2 - IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE.....	8
2.3 - DEMOGRAFIA ED ECONOMIA.....	9
2.3.1 - L'evoluzione demografica attraverso i censimenti e l'analisi dell'ultimo quinquennio con le previsioni di crescita.....	9
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.....	15
SANITA'.....	15
2.5 - Rapporto con la pianificazione sovracomunale.....	15
3 - GLI OBIETTIVI GENERALI DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.....	18
3.1 - Valutazioni di base.....	18
3.2 - Obiettivi della programmazione integrata.....	19
4 - MODALITA' E PROCEDURE PER LA REDAZIONE E FORMAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.....	20
4.1 - CONDIZIONI DI PRIORITA' DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E INDIRIZZI SPECIFICI.....	20
4.1.1 - I presupposti di priorità per la promozione dei Programmi Integrati di Intervento.....	20
4.1.2 - Le modalità di definizione degli standard quantitativi e qualitativi.....	21
4.1.3 - Gli indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei P.I.I.....	23
4.1.4 - Definizione degli elementi premiali.....	24
4.2 - MODALITA' E PROCEDURE DI ELABORAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.....	25
4.2.1 - L'attivazione delle fasi di formazione dei Programmi Integrati di Intervento.....	25
4.2.2 - La documentazione da produrre a corredo dei Programmi Integrati.....	26
4.3.3 - Gli elementi essenziali della convenzione di attuazione.....	28
4.4.4 - Le procedure di approvazione.....	29

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 Cerete), 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 Cerete, 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 sovracomunali in itinere costituiscono, in qualche senso, l'antecedente.

Ci si riferisce, in particolare, all'inclusione di Cerete, nel quadro delle valutazioni sull'organizzazione del territorio della Provincia di Bergamo definite dal PTCP, nel "Comprensorio di Bergamo", individuato quale Ambito 15, 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 Cerete.

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 Cerete, 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

Cerete è situato in Provincia di Bergamo nella parte di territorio dell'alta Val Seriana solcato dal corso del torrente Borlezza. Zona di collegamento e di passaggio tra la Valle Seriana e la parte Nord del lago Sebino - Val Cavallina Cerete dista da Bergamo km. 41, da Clusone km 5,00 da Lovere km 11, da Milano km. 90.

Fa parte della Comunità Montana Valle Seriana Superiore - Zona 11 che a suo tempo aveva predisposto uno schema di Piano Urbanistico della Comunità Montana (mai approvato) del quale, però, vengono recepite le indicazioni e proposte.

La superficie del territorio comunale è di kmq. 13,94.

Il territorio comunale è caratterizzato da formazioni montuose disposte lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est che formano un ampio avvallamento in corrispondenza dell'alveo del torrente Borlezza.

Perpendicolarmente a questa direttrice maestra si innestano valli minori. Esse sono molto più ristrette e fanno da compluvio naturale dei corsi d'acqua locali che hanno regime stagionale e torrentizio.

Il territorio è stato urbanizzato per nuclei localizzati principalmente nella vallata del torrente. I principali sono Cerete Basso, Cerete Alto e Novezio. Altri centri minori e poco rilevanti dal punto di vista urbanistico, sono sparsi su tutto il territorio. Cerete Alto è il nucleo abitato che ha maggiormente conservato la sua caratteristica di borgo seicentesco, in esso si ritrovano con una certa frequenza pareti affrescate di pregio; ma purtroppo male conservate. Alcuni edifici hanno mantenuto la loro struttura tipologica ed il linguaggio architettonico originario. Vi sono bei esempi di artigianato locale che impreziosiscono alcuni edifici. Si nota nel complesso che il borgo è stato preferito per gli insediamenti residenziali nei secoli scorsi da una classe agiata e benestante.

Cerete Alto è posto a 610 metri sopra il livello del mare.

Cerete Basso, pur evidenziando anch'esso, in alcuni agglomerati, la sua origine antica e peculiare, deve il suo sviluppo urbano recente principalmente ad insediamenti misti artigianali - residenziali. Tale espansione è stata favorita notevolmente con la costruzione della nuova strada provinciale che collega tra loro due notevoli centri quali Clusone e Lovere e che sostituisce il tracciato che nel passato passava per Cerete Alto. Esso è diventato di fatto il nucleo più importante di tutto il territorio comunale.

Cerete Basso è posto a circa 480 metri sopra il livello del mare.

Novezio è il terzo centro abitato del Comune. Ha un peso insediativo minore rispetto agli altri due. La sua posizione, spostata sul confine comunale, a ridosso del centro abitato di Songavazzo (Comune limitrofo), lo pone dal punto di vista urbanistico ai margini dello sviluppo e della storia di Cerete. Gli elementi architettonici ed urbanistici che ricordano la sua storia sono pochi e limitati ad un piccolo nucleo rimaneggiato posto a valle della vecchia strada provinciale. Novezio è posto a circa 620 metri sopra il livello del mare.

Gli altri nuclei residenziali sparsi sul territorio hanno oggi scarsa rilevanza urbanistica. La maggior parte di essi erano degli insediamenti rurali ed il loro sviluppo edilizio ha avuto un carattere familiare. Solo recentemente alcuni di essi sono stati interessati da uno sviluppo turistico con una qualità architettonica scadente.

La strada principale che collega Cerete con tutti i maggiori centri della Valle Seriana e del Sebino è la strada provinciale n. 53. Essa si diparte dalla strada provinciale n. 56 nel Comune di Clusone e si innesta nella strada statale n. 42 in prossimità del Comune di Lovere. La vecchia strada provinciale n. 57 resta come collegamento con il Comune di Songavazzo e quindi con il Comune di Castione della Presolana. Nelle Tavole n. 1 e 2 è stato evidenziato il contorno del territorio del Comune di Cerete in modo da permettere una immediata localizzazione del territorio, dei collegamenti e dei fattori urbanistico - morfologico rilevanti con il territorio dei comuni confinanti e con i maggiori centri residenziali. Nelle Tavole n. 3 e 4 sono stati evidenziati i vincoli determinanti da leggi e dall'uso del suolo allo stato attuale. In particolare sono state suddivise le aree edificate in aree destinate principalmente alla residenza, all'attività produttiva ed alle aree a standard. Il loro dimensionamento è riportato nelle schede allegate per il calcolo delle superfici.

2.2 - II PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

STRUMENTO	NUM. ATTO	DATA ATTO
P.R.G.	11464	16/07/91
Variante al P.R.G. vigente	32446	05/02/93
Variante al P.R.G. vigente	22990	20/12/96
Variante ex LR 23/97	20	20/02/98
Variante ex LR 23/97	79	13/11/98
Variante ex LR 23/97	77	13/11/98
Variante al P.R.G. vigente	49466	07/04/00

Il vigente P.R.G. è stato approvato dalla Giunta della Regione Lombardia con delibera n. 49466 del 07/04/2000 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:

Trasposizione cartografica adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 08/03/2002.

Variante n. 7 adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 26 del 19 aprile 2002.

Variante Generale del P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 01 agosto 2003 e controdedotta con delibera n. 63 del 12 dicembre 2003.

Variante n. 12 a procedura semplificata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 13

del 25 febbraio 2004.

Variante n. 13 a procedura semplificata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. del 30 luglio 2004. e relativa alla nuova determinazione delle altezze massime nelle varie zone urbanistiche.

Variante n. 14 a procedura semplificata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 10 del 29 gennaio 2005.

La variante viene predisposta per:

- confermare l'attuale uso di due aree a parcheggio pubblico;
- sottoporre il centro di Cerete Basso a Piano di recupero;
- localizzare una nuova area per servizi comunali.

Variante n. 15 redatta ai sensi dell'art. 25, comma primo, della lr n.12/2005.

I motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale di Cerete ad approntare tale variante sono principalmente:

- adeguamento di due aree residenziali diversamente utilizzate;
- perimetrazione del centro di Cerete Basso per consentire la progettazione attuativa estesa su tutta l'area centrale;
- ripermetrazione area di cava in adeguamento del piano cave della Provincia di Bergamo;

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 1881-2001. 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 1881 al 1921 presenta una netta tendenza di crescita fino quasi a raddoppiare gli abitanti nell'arco di quarant'anni. Infatti dagli iniziali 776 abitanti del 1881 si è giunti ai 1369 del 1921. Tale forte espansione è molto significativa e con lo studio del Documento di Piano del futuro PGT si dovrà approfondire le cause che lo hanno determinato.

Il secondo periodo che va dal 1921 al 2001 la curva dell'andamento demografico si presenta come una linea a catenaria. Abbiamo una fase discendente che va dal 1921 al 1971, per poi riprendere nella fase successiva fino all'ultimo censimento. Il decremento che si registra al 1971 è di ben 305 abitanti. E' questa la fase storica dove si registra la maggiore emigrazione verso l'estero da parte dei ceretesi con il conseguente abbandono di

diverse abitazioni dei due nuclei storici. La fase che segue che va dal 1971 al 2001 la curva demografica riprende a salire e recupera quasi totalmente il flusso migratorio che si è precedentemente rilevato. Il censimento del 2001 registrava la presenza di 1348 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 periodi si evidenzia che i valori assoluti del saldo naturale passano da un inizio negativo (-2) fino ad una costante crescita. Ciò conferma che anche Cerete si sta assestando su un tipo di struttura sociale molto simile al dato nazionale dove la crescita naturale della popolazione resta vicino allo zero. Ciò denota uno stato di invecchiamento della popolazione residente con uno scarso ricambio naturale

Il saldo migratorio, invece, vede una costante crescita che si concreta in un aumento di circa 18 nuovi abitanti all'anno. E' uno sviluppo molto contenuto, ma che permette al paese di recuperare il deficit accumulato nel periodo precedente.

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 249 nuovi abitanti al 2009 e di 618 nuovi abitanti al 2015; per cui si prevede un totale di 1860 abitanti al 2009 e di 2229 al 2015. Il maggiore incremento stimato sarà dovuto principalmente a fenomeni di migrazione. Infatti, nel prossimo decennio si prevede un incremento di 154 abitanti per migrazione contro i 66 per saldo 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 scarsa 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 lieve crescita anche se non 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 quinquennio (2002-2006) la tendenza evolutiva si modifica significativamente

	Celibi	Nubili	Coniugati	Coniugate	Divorziati	Divorziate	Vedovi	Vedove
2005	317	256	414	398	10	8	22	96
2009	369	283	480	449	14	13	15	92
2015	446	322	579	526	20	22	7	84

	2002	2003	2004	2005	2009	2015
SCOLARI	215	218	233	239	274	326
ATTIVI	942	995	1039	1061	1229	1470
PENSIONATI	223	217	216	221	215	211

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.

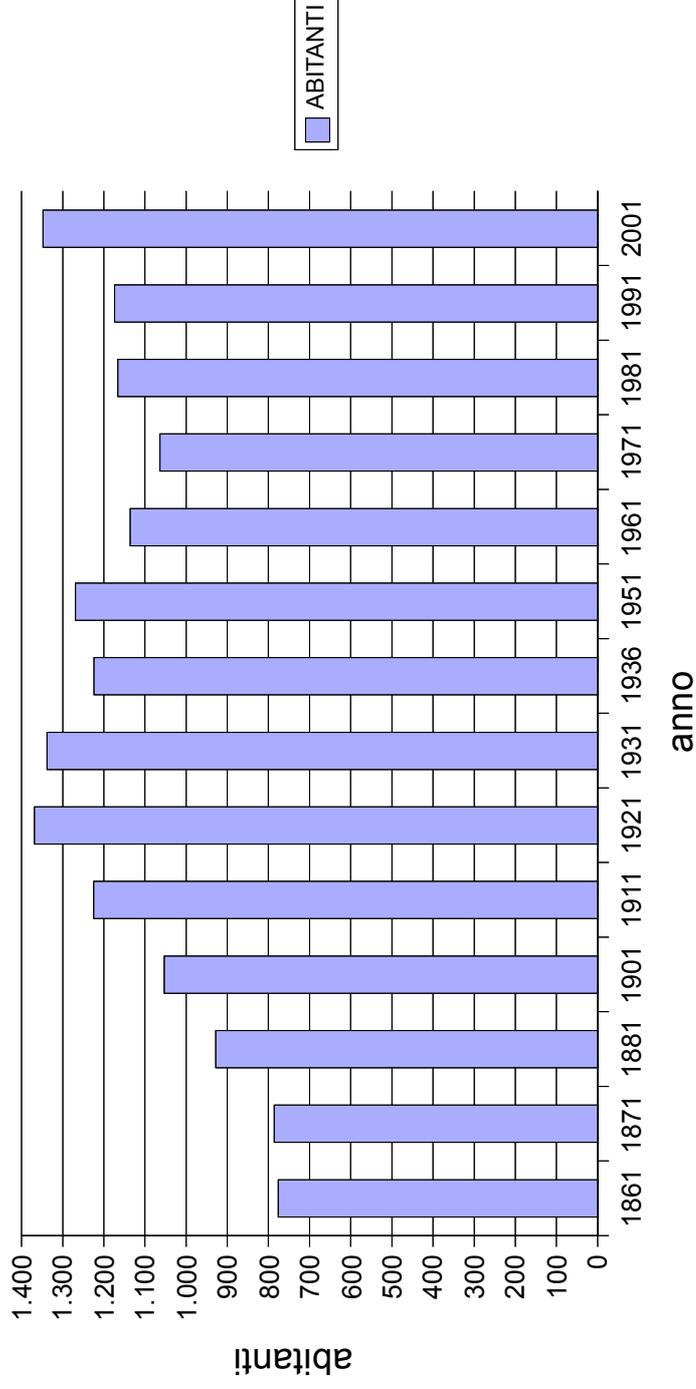
2.3.2 – Tavole e grafici di sintesi

Tabella1

Censimenti dal 1881 al 2001

ANNO	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001
ABITANTI	776	786	928	1.053	1.225	1.369	1.338	1.224	1.269	1.136	1.064	1.166	1.174	1.348

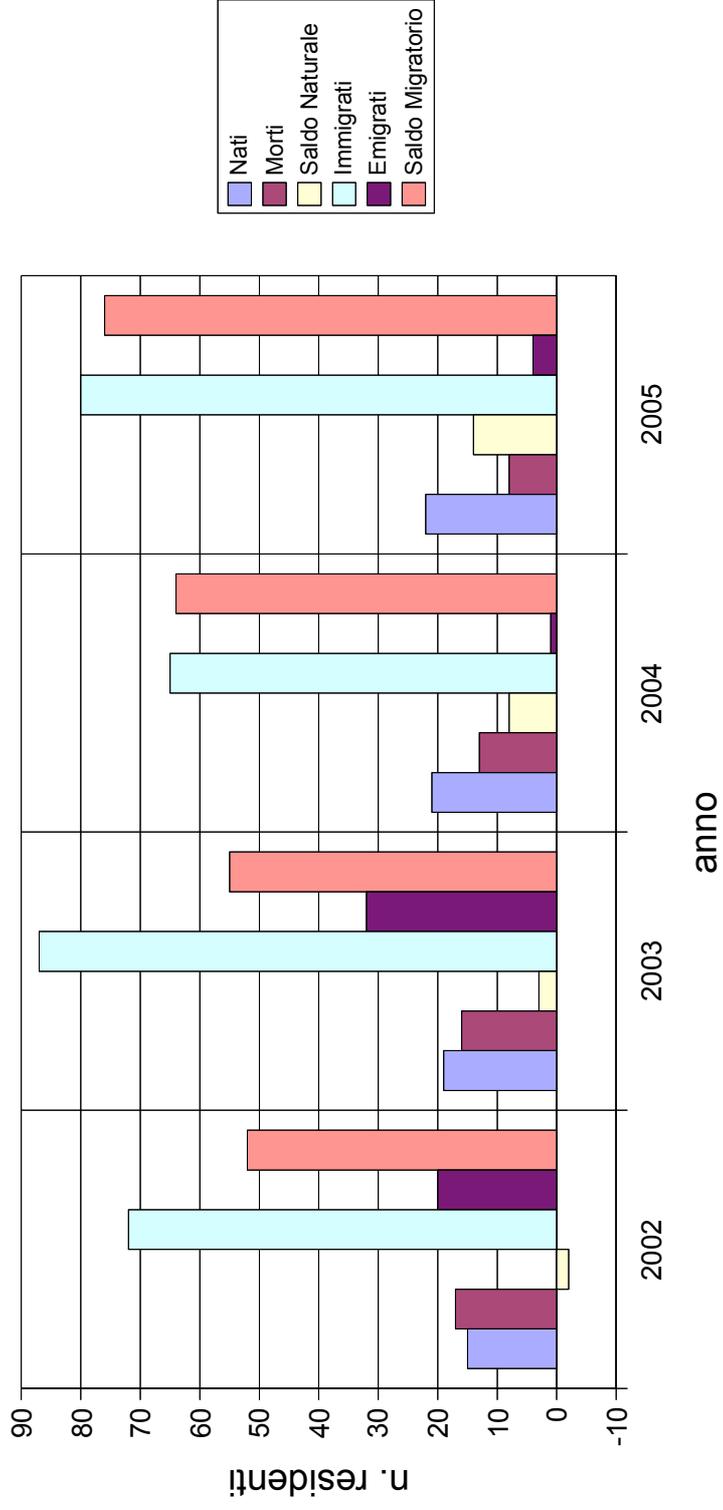
Censimenti 1881-2001



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									
Popolazione al 1° Gennaio	679	701	1380	705	725	1430	741	747	1488	763	758	1521	771	782	1553
Nati	7	8	15	9	10	19	11	10	21	11	11	22	0	0	0
Morti	11	6	17	8	8	16	6	7	13	5	3	8	0	0	0
Saldo Naturale	-4	2	-2	1	2	3	5	3	8	6	8	14	0	0	0
Iscritti da altri comuni	35	30	65	43	34	77	31	26	57	35	37	72	3	3	6
Iscritti dall'estero	1	0	1	4	4	8	5	1	6	2	5	7	0	0	0
Altri iscritti	4	2	6	2	0	2	1	1	2	1	0	1	0	0	0
Cancellati per altri comuni	10	10	20	12	16	28	20	19	39	33	25	58	1	7	8
Cancellati per l'estero	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3	1	4	0	0	0
Altri cancellati	0	0	0	2	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Migratorio	30	22	52	35	20	55	17	8	25	2	16	18	2	-4	-2
Popolazione al 31 Dicembre	705	725	1430	741	747	1488	763	758	1521	771	782	1553	773	778	1551

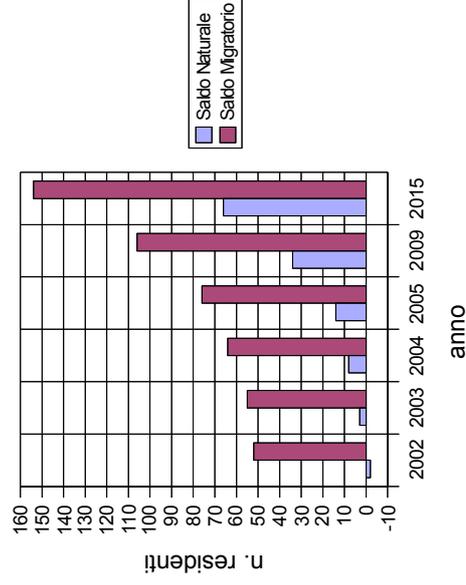
Bilancio demografico



CALCOLO DELLA TENDENZA EVOLUTIVA CON IL METODO DEI MINIMI QUADRATI

ANNO	2002	2003	2004	2005	2009	2015
Popolazione al 1° Gennaio	1380	1430	1488	1521	1719	2034
Nati	15	19	21	22		
Morti	17	16	13	8		
Saldo Naturale	-2	3	8	14	34	66
Iscritti da altri comuni	65	77	57	72		
Iscritti dall'estero	1	8	6	7		
Altri iscritti	6	2	2	1		
Immigrati	72	87	65	80		
Cancellati per altri comuni	20	28	1	4		
Cancellati per l'estero	0	0	0	0		
Altri cancellati	0	4	0	0		
Emigrati	20	32	1	4		
Saldo Migratorio	52	55	64	76	106	154
Popolazione al 31 Dicembre	1430	1488	1560	1611	1860	2229

Tendenza della crescita



BILANCIO DEMOGRAFICO PER CLASSI DI ETÀ'

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

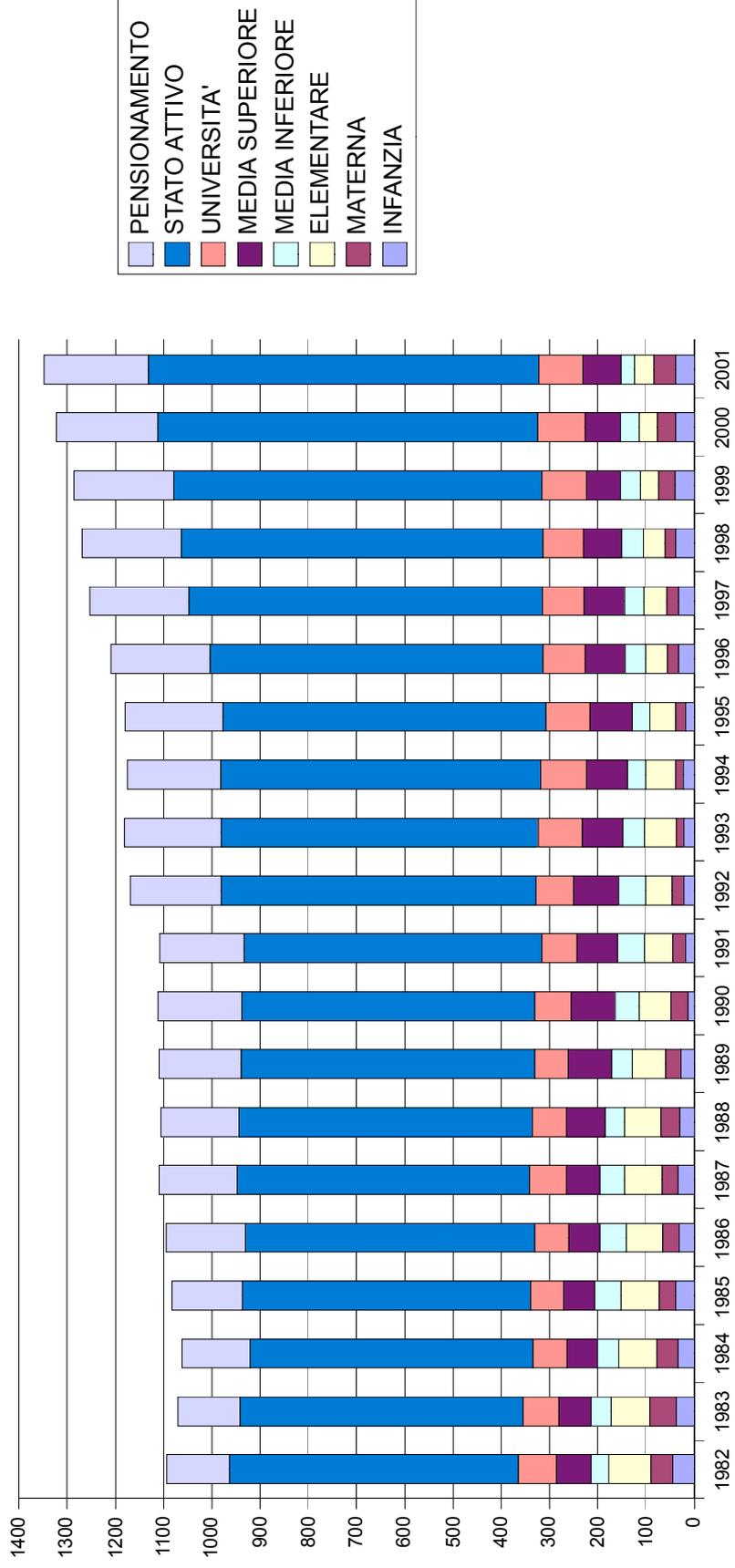
CALCOLO DELLA TENDENZA EVOLUTIVA CON IL METODO DEI MINIMI QUADRATI

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

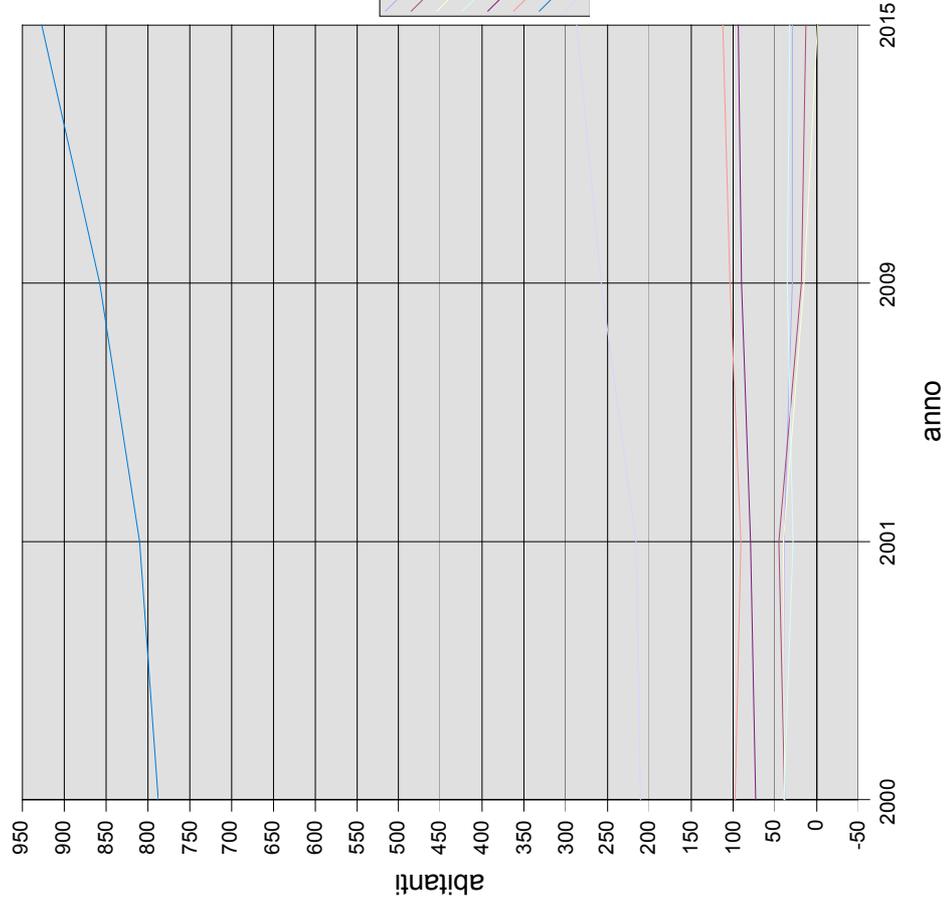
Classe/A	2000	2001	2009	2015
Totale	1323	1348	1412	1567

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

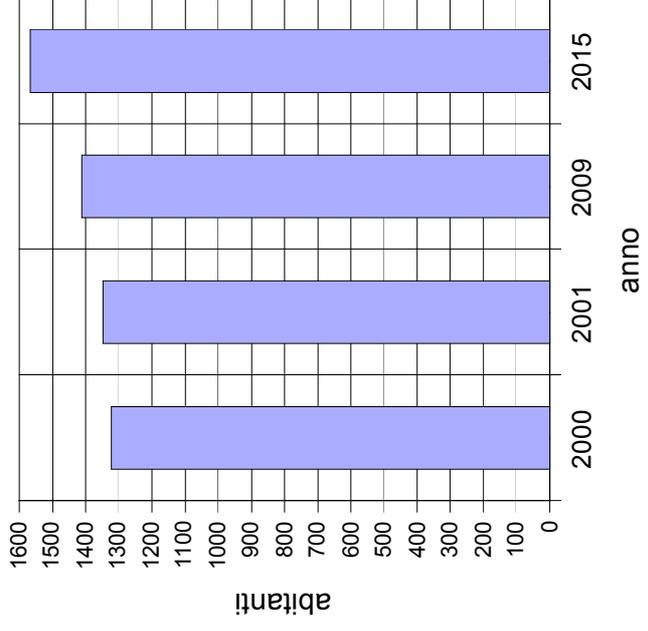
Bilancio demografico per classi di età



Tendenza della crescita demografica



Tendenza della crescita demografica
valori totali



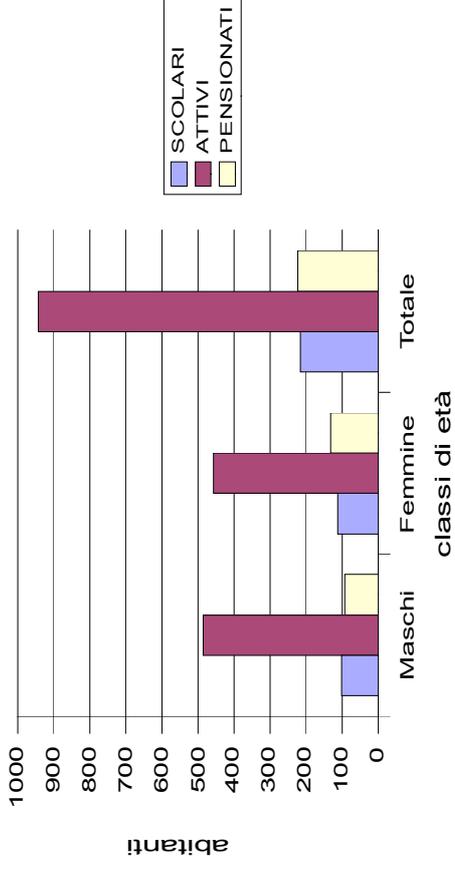
POPOLAZIONE RESIDENTE PER STATO CIVILE

	Celibi	Nubili	Coniugati	Coniugate	Divorziati	Divorziate	Vedovi	Vedove
2002	279	236	367	361	6	4	27	100
2003	293	246	379	370	11	5	22	104
2004	307	251	402	387	9	7	23	102
2005	317	256	414	398	10	8	22	96

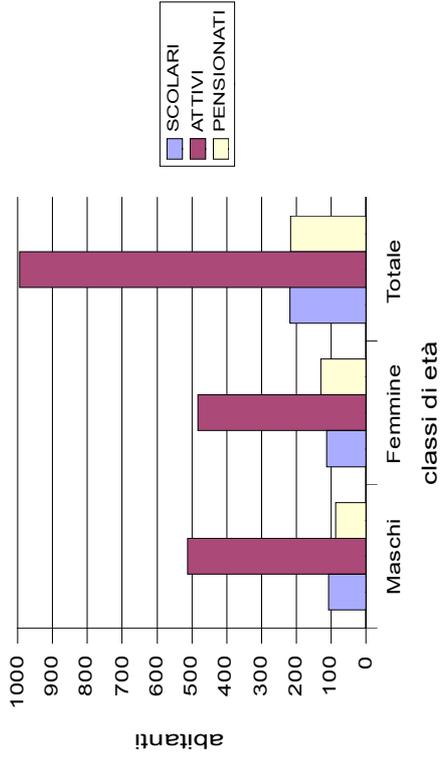
	Maschi	Femmine	Totale
2002			
SCOLARI	102	113	215
ATTIVI	485	457	942
PENSIONATI	92	131	223
2003			
	Maschi	Femmine	Totale
SCOLARI	106	112	218
ATTIVI	512	483	995
PENSIONATI	87	130	217
2004			
	Maschi	Femmine	Totale
SCOLARI	115	118	233
ATTIVI	536	503	1039
PENSIONATI	90	126	216
2005			
	Maschi	Femmine	Totale
SCOLARI	123	116	239
ATTIVI	545	516	1061
PENSIONATI	95	126	221

	Celibi	Nubili	Coniugati	Coniugate	Divorziati	Divorziate	Vedovi	Vedove
2005	317	256	414	398	10	8	22	96
2009	369	283	480	449	14	13	15	92
2015	446	322	579	526	20	22	7	84

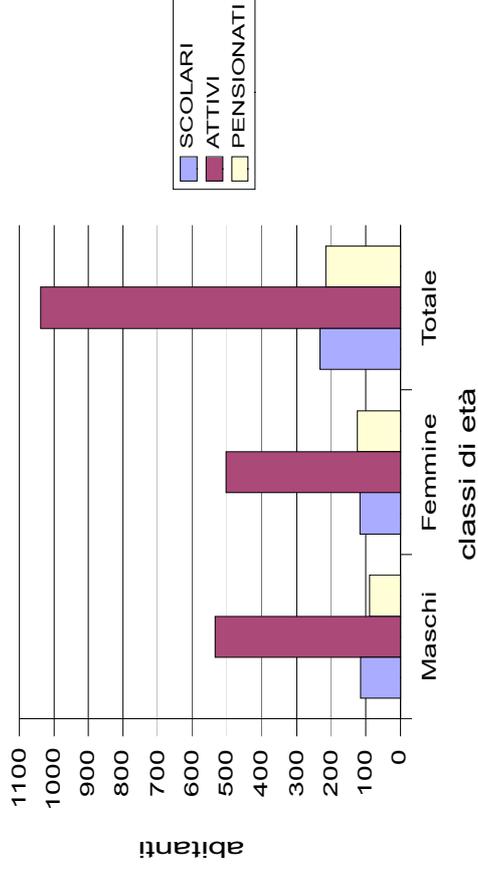
POPOLAZIONE RESIDENTE
2002



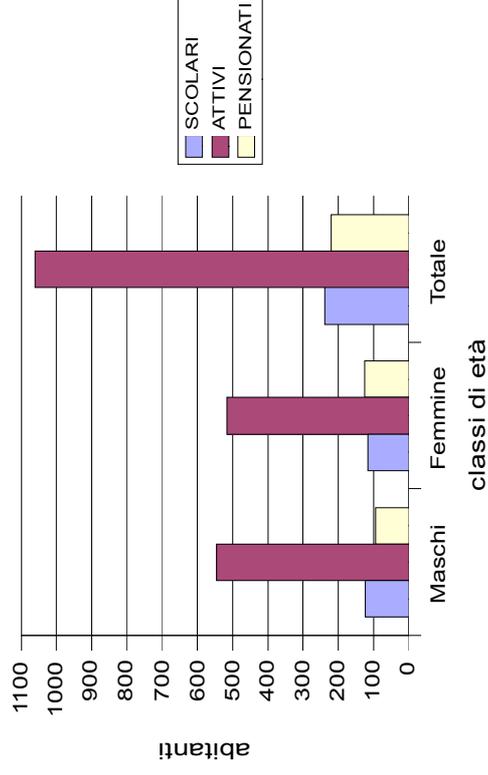
POPOLAZIONE RESIDENTE
2003



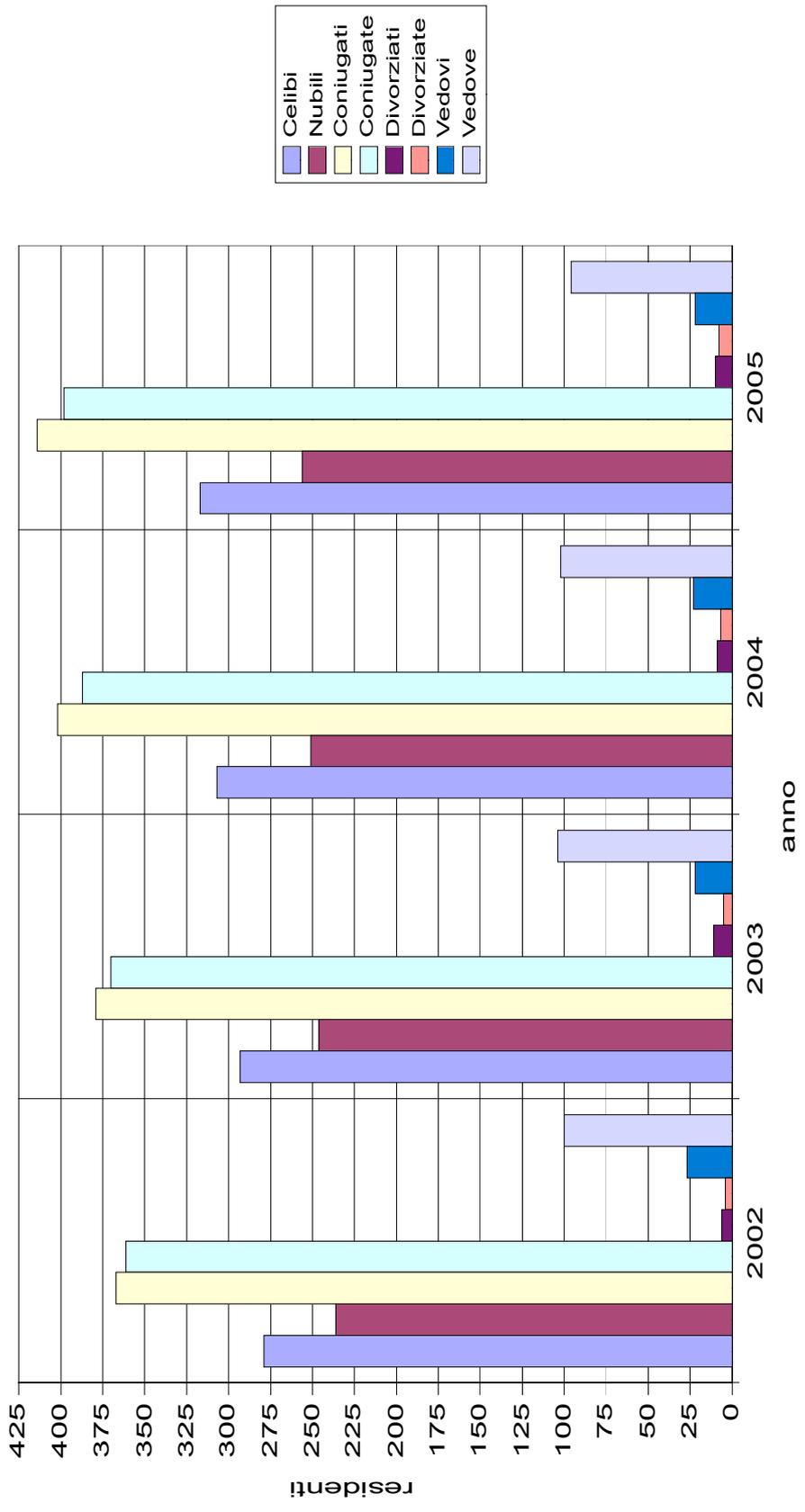
POPOLAZIONE RESIDENTE
2004



POPOLAZIONE RESIDENTE
2005



POPOLAZIONE RESIDENTE PER CONDIZIONE SOCIALE



TENDENZA DI CRESCITA POPOLAZIONE RESIDENTE

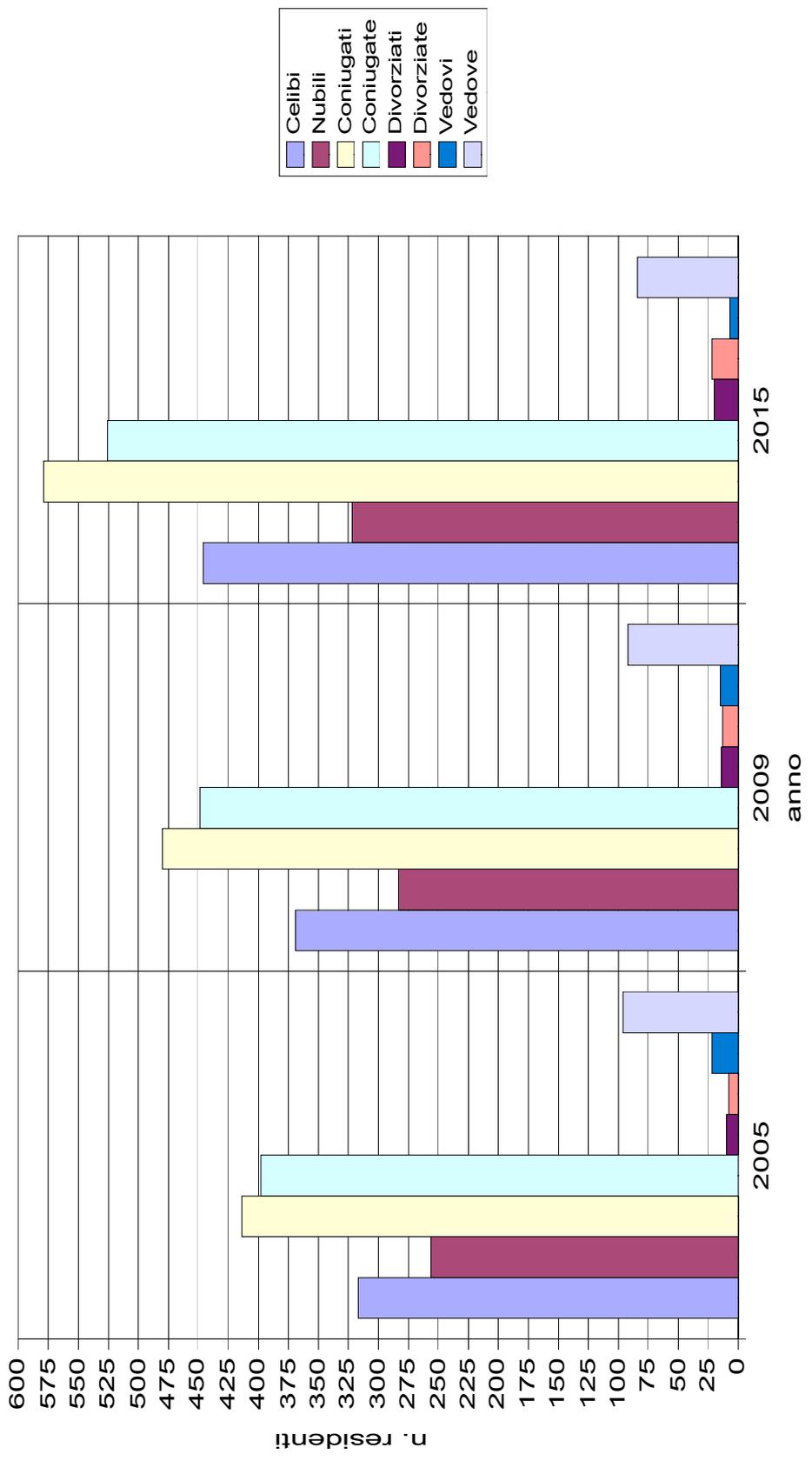
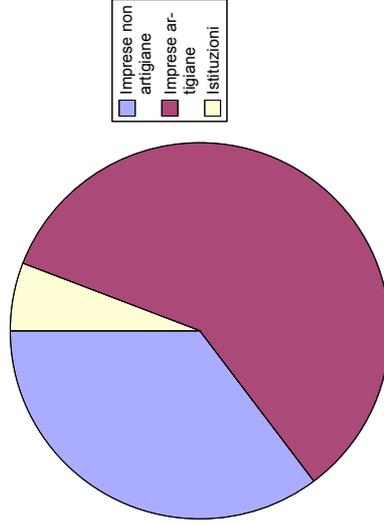


Tavola 1 - Imprese, istituzioni, unità locali e addetti

Imprese		Istituzioni		Unità locali						Addetti ogni 100 abitanti	
Delle imprese		Delle istituzioni		Delle imprese		Delle istituzioni		Totale			
Totale	Di cui artigiane	Totale	Di cui artigiane	Totale	Di cui artigiane	Totale	Di cui artigiane	N.	Addetti	N.	Addetti
115	72	7		123	73	218	10	22	133	464	33,7

Imprese, Istituzioni, Unità locali



Unità locali

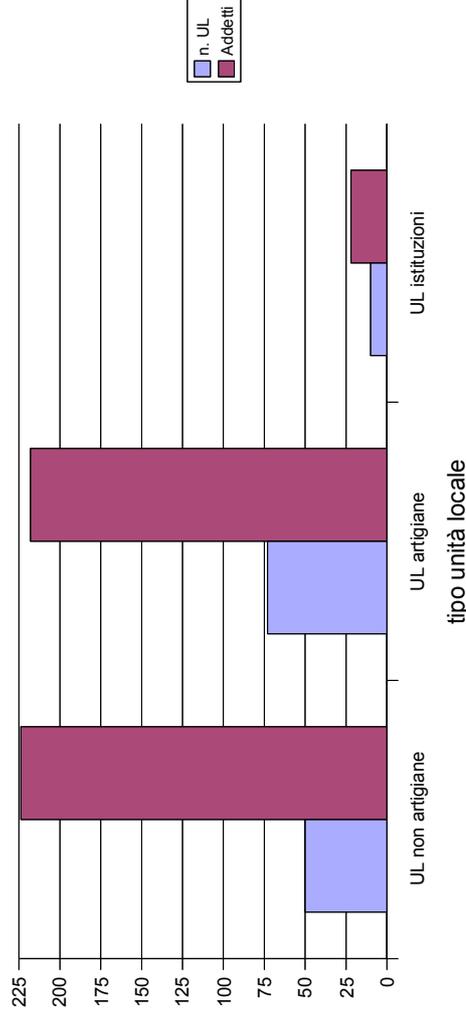


Tavola 2 - Imprese per classe di addetti

CLASSI DI ADDETTI	1	2	3--5	6--9	10--15	16--19	20--49	50--99	100-249	250 e piu'	Totale
	68	17	14	8	6		2				115

Imprese per classe di addetti

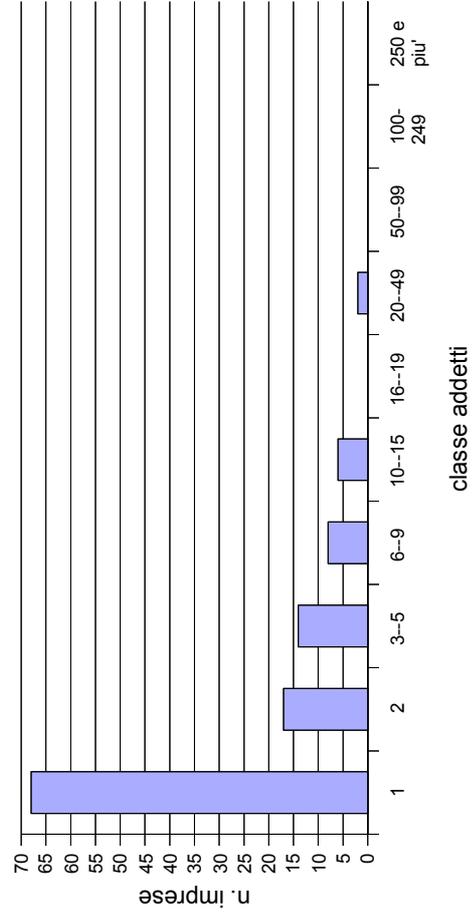


Tavola 3 - Imprese per settore di attività economica

ATTIVITÀ ECONOMICHE	Agricoltura e pesca (a)	Industria estrattiva	Industria manifatturiera	Energia, gas e acqua	Costruzioni	Commercio e riparazioni	Alberghi e pubblici esercizi	Trasporti e comunicazioni	Credito e assicurazioni	Altri servizi	Totale
		1		35		33	23	2	2		19

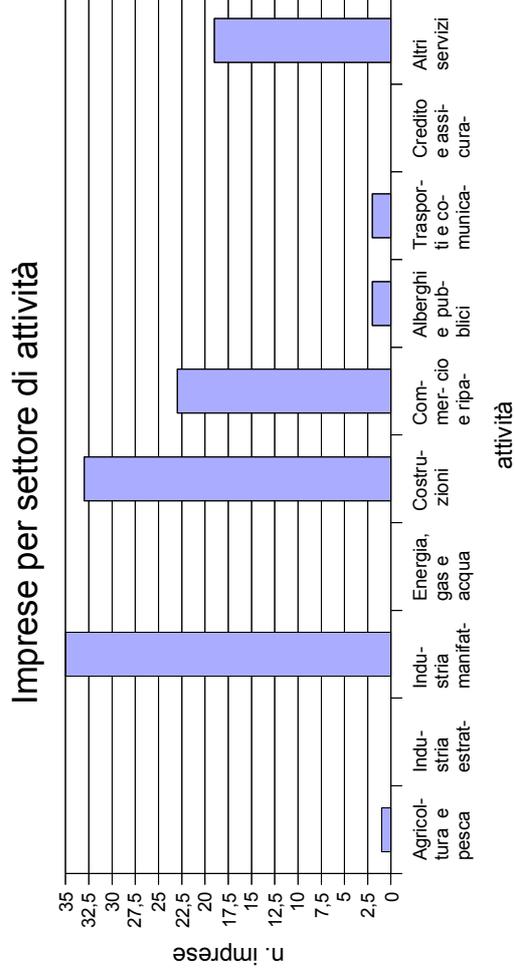
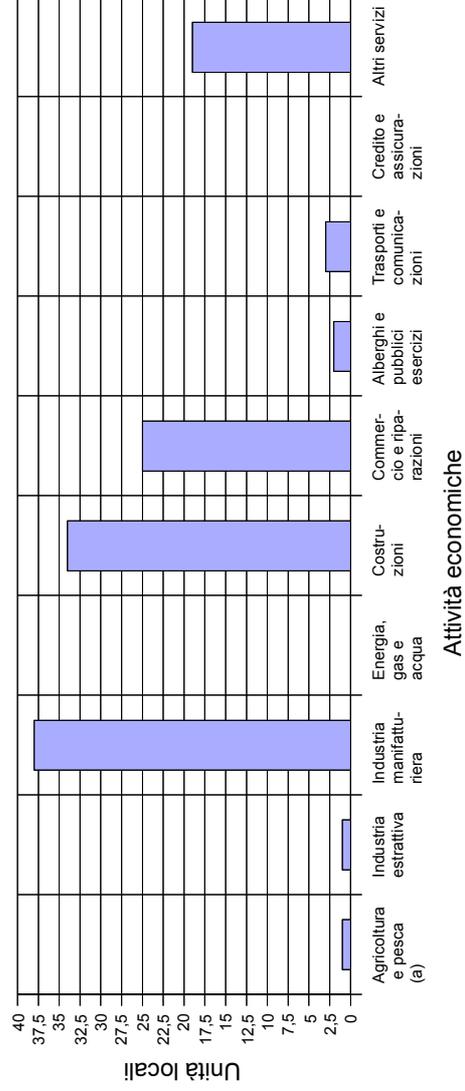


Tavola 4 - Unità locali delle imprese per settore di attività economica

ATTIVITÀ ECONOMICHE	Agricoltura e pesca (a)	Industria estrattiva	Industria manifatturiera	Energia, gas e acqua	Costruzioni	Commercio e riparazioni	Alberghi e pubblici esercizi	Trasporti e comunicazioni	Credito e assicurazioni	Altri servizi	Totale
	1	1	38		34	25	2	3		19	123

Unità locali per settore di attività



2.4 - STRUTTURE DI SERVIZIO PUBBLICO

La descrizione e l'analisi dettagliata di tutti i servizi esistenti nel Comune di Cerete sono descritti nel "Piano dei Servizi" allegato all'indagine preliminare sul tessuto consolidato del Comune di Cerete. 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 è posta nel centro di Cerete Alto, nell'edificio della ex scuola elementare del luogo.

L'edificio è ad un solo piano ed ha una superficie di 426 mq.. La nuova collocazione è stata ottenuta con l'accorpamento della scuola elementare nell'edificio di Cerete Basso ed il concentramento degli alunni delle medie inferiori a Rovetta. L'area annessa è di circa 1950 mq..

Essa risulta più che sufficiente per le necessità future del paese.

Scuola elementare

Fino a poco tempo fa la scuola elementare era suddivisa in due parti e garantiva l'uso diretto dei due centri abitati maggiori. Successivamente, a seguito di una razionalizzazione degli spazi i due istituti sono stati raggruppati ed hanno trovato la loro attuale sede nel centro di Cerete Basso.

Gli spazi attuali, costituiti da cinque aule, sono dimensionati in modo tale da accogliere 125 alunni. I frequentanti risultano essere circa 57 seguiti da 7 insegnanti. Il tasso di scolarità è pari 4,7 %. Esso è da considerarsi sotto la media nazionale che si aggira attorno all'8-10%.

Lo spazio circostante rappresenta un notevole sfogo per le attività all'aperto. Complessivamente l'area attualmente destinata all'edilizia scolastica nel comune di Cerete ha una superficie di mq.1560; il complesso edilizio ha una superficie pari a mq. 575 e si sviluppa su un solo piano. Vi è la possibilità di sopralzare l'edificio in caso di futuri bisogni.

Edifici di interesse comune

Gli uffici comunali hanno sede in un edificio ristrutturato recentemente su un'area di circa 342 mq. con una superficie coperta di mq. 280 e n. 4 piani, per un totale di superficie lorda

di pavimento di mq. 1120. Esso presenta una certa disponibilità' di spazio e risulta appena sufficiente per le funzioni che svolge.

L'Ufficio postale si trova in un vecchio edificio di proprietà della parrocchia di Cerete Basso.

La Farmacia ed i servizi ambulatoriali si trovano nel centro storico di Cerete Basso e l'immobile è di proprietà comunale. Il complesso occupa una superficie lorda di circa 360 mq.

Vi sono due complessi Parrocchiali, uno a Cerete Basso ed uno a Cerete Alto; mentre per Novezio esiste solo un Santuario con una superficie di mq. 1064.

I due complessi principali sono composti dalla Chiesa parrocchiale, dalla casa parrocchiale e dalle opere parrocchiali, ed occupano rispettivamente:

CERETE ALTO

Chiesa parrocchiale	area di pertinenza mq. 3678	superficie coperta mq. 380
Oratorio	area di pertinenza mq. 2798	superficie coperta mq. 180

CERETE BASSO

Chiesa parrocchiale	area di pertinenza mq. 3214	superficie coperta mq. 500
Oratorio	area di pertinenza mq. 3214	superficie coperta mq. 516

Esistono, inoltre, anche dei complessi religiosi in disuso quali: la Chiesa di San Rocco, la Chiesa di San Bernardo e la Cappella Marinoni.

Attrezzature sportive e verde pubblico

Le attrezzature sportive/ricettive di rilevante importanza urbanistica sono costituite attualmente da:

CERETE ALTO:

Centro ricreativo	mq. 837
Centro sportivo	mq. 7102

CERETE BASSO:

Centro sportivo	mq. 17718
-----------------	-----------

NOVEZIO

Colonia estiva	mq. 3014
----------------	----------

Nel complesso le attrezzature sportive ed i giardini pubblici esistenti assommano a mq. 50.913.= ragguagliati.

Parcheggi

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

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. 24.992.=

(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 Cerete 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.

Per una migliore comprensione della dislocazione dei servizi sanitari si allega una sintesi grafica.

VIABILITA'

Il comune di Cerete è strettamente collegato con le infrastrutture viarie dei paesi limitrofi e per certe ragioni ne subisce l'uso improprio delle stesse. La situazione diventa critica sull'asse Clusone-Lovere che non è in grado di smaltire il flusso veicolare generato dagli automezzi. Inoltre, tale asse stradale attraversa il centro di Cerete basso con notevoli disagi per la popolazione. Da tempo si sollecita una soluzione in variante, ed i precedenti PRG hanno sempre ipotizzato delle strade alternative. L'Amministrazione Provinciale (L'Ente deputato a risolvere tale grosso problema) ha delegato la Comunità Montana per la redazione del progetto preliminare.

2.5 - RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

Un elemento primario di valutazione delle condizioni urbanistiche generali del Comune di Cerete, 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 Cerete, 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 Cerete, 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 torrente Borlezza, e risulta contrassegnato dall'apposita campitura. Manca, per tale motivo, l'indicazione sia delle aree della pianificazione locale vigente, che delle aree di primo appoggio per la pianificazione comunale.

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.

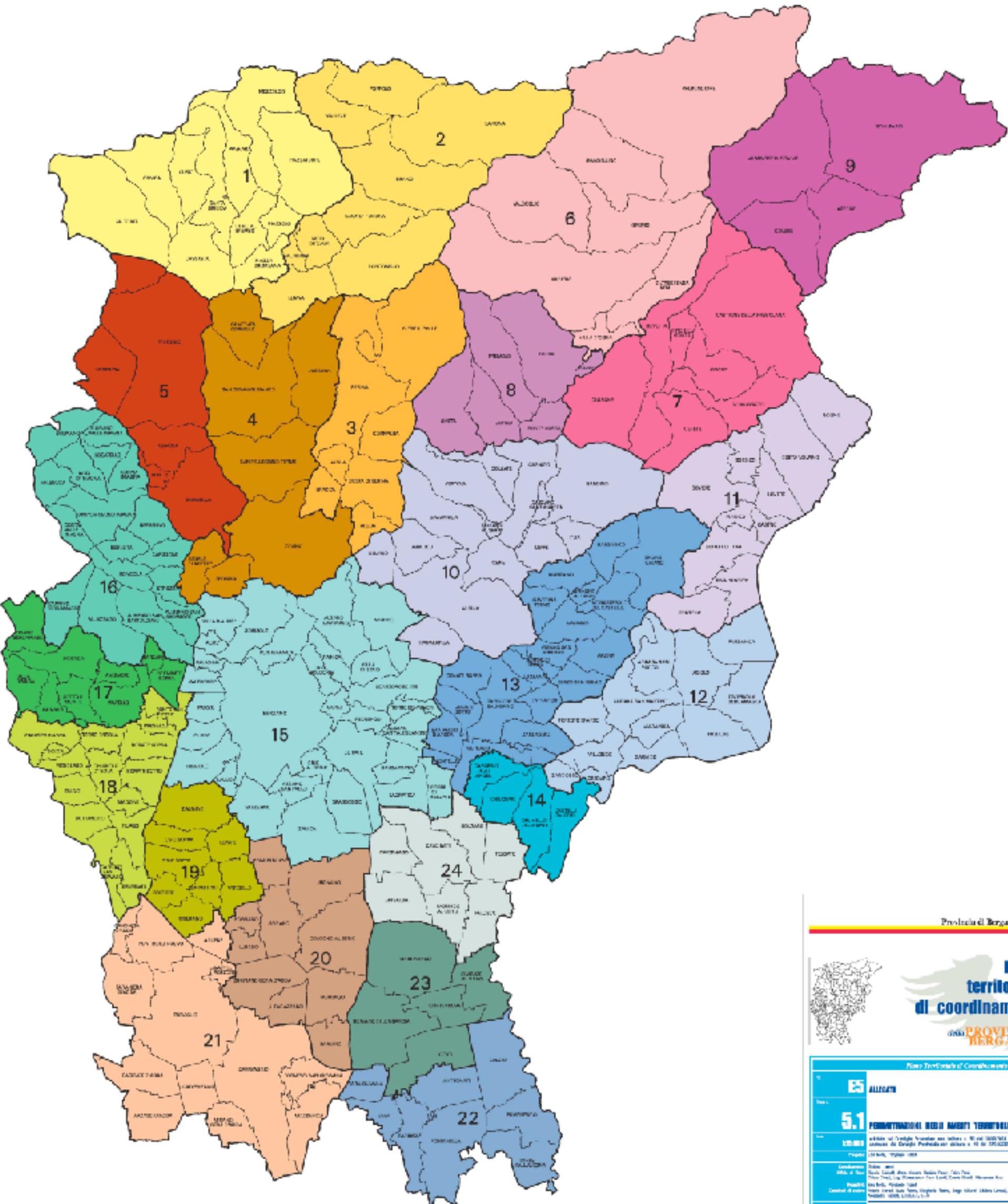
Di maggiore interesse, invece, ai fini dell'individuazione degli ambiti effettivamente meritevoli di preservazione sul territorio, è la Tavola E5.4 -Ambiti ed elementi di rilevanza paesistica, che esprime le scelte, assunte dalla Provincia all'esito dei propri studi e valutazioni, in ordine agli aspetti 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 Cerete, derivante dall'asse di collegamento intervallivo Clusone-Lovere.

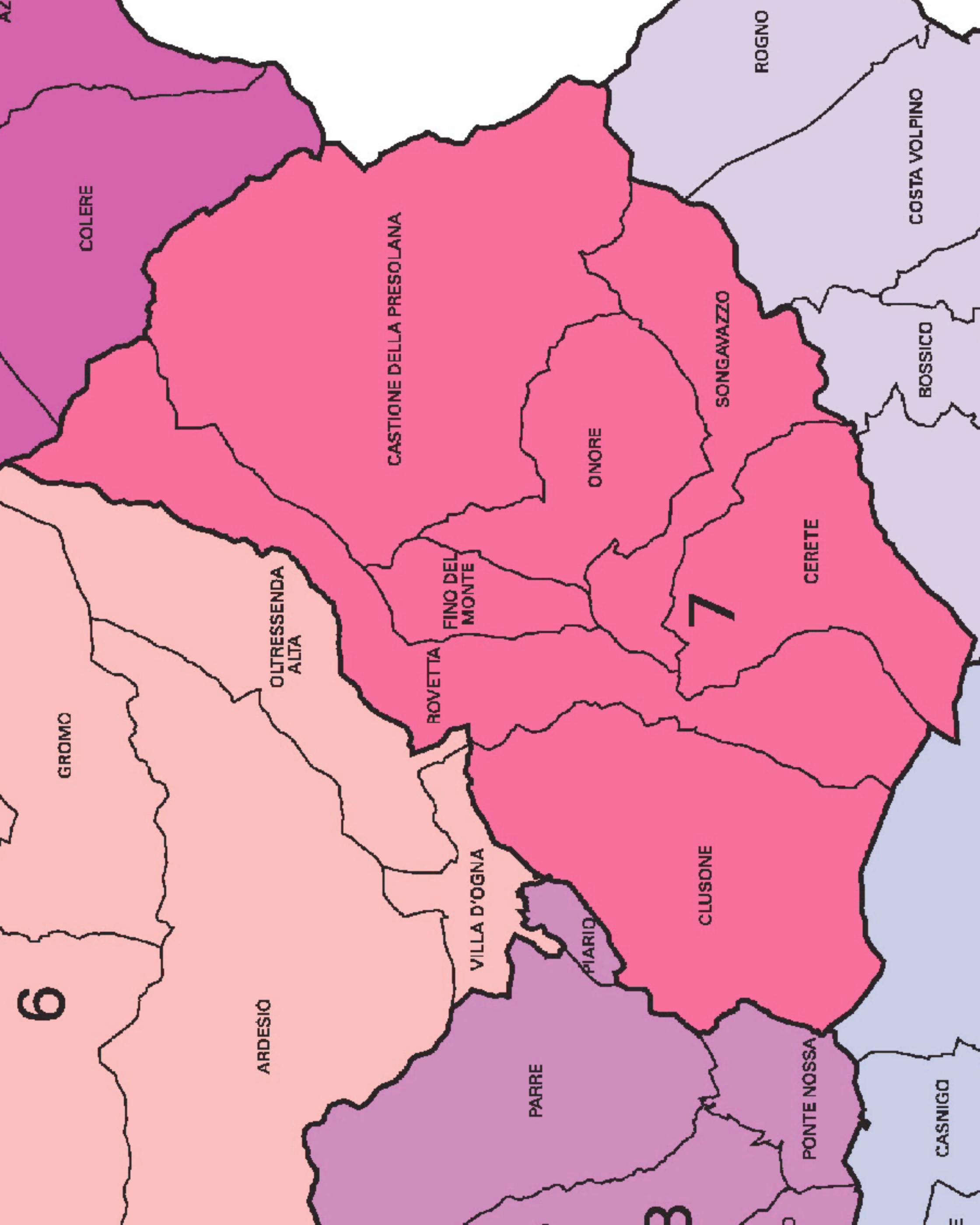
Dal punto di vista del sistema delle macro aree, si è già dato atto che Cerete è inserito, dal PTCP, nell'Ambito 7 nel quadro delle valutazioni sull'organizzazione del territorio della Provincia di Bergamo.

Dovendosi, quindi, desumere ulteriori indicazioni dalla Relazione generale del PTCP, a



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 2002/03 Approvato dal Consiglio Provinciale del numero 1 del 2002/03</small>	
<small>Progetto: 10/0001/0001/0001</small>	
<small>Completamento: 10/0001/0001/0001</small>	
<small>Prodotto: 10/0001/0001/0001</small>	
<small>Prodotto: 10/0001/0001/0001</small>	
<small>Prodotto: 10/0001/0001/0001</small>	
<small>Prodotto: 10/0001/0001/0001</small>	
<small>Prodotto: 10/0001/0001/0001</small>	
<small>Prodotto: 10/0001/0001/0001</small>	



COLERE

ROGNO

COSTA VOLPINO

CASTIONE DELLA PRESOLANA

SONGAVAZZO

BOSSICO

ONORE

CERETE

7

FINO DEL MONTE

OLTRESSENDA ALTA

ROVETTA

GROMO

CLUSONE

VILLA D'OGNA

PIARID

ARDESIO

PARRE

PONTE NOSSA

CASNIGO

6

3

buona ragione il territorio di Cerete, per la sua peculiare e sopraindicata posizione di cerniera intervallivo deve essere considerato compreso nel paragrafo dedicato alle zone di montagna.

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 Cerete nello schema complessivo del comprensorio bergamasco, consentendo di evidenziarne criticità e potenzialità.

Quello di Cerete 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 cerniera intervalliva lo condanna, oggi, ad essere luogo di transito, con tutto il carico di aggravi 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 di Cerete Basso e del potenziamento della strada provinciale Clusone-Lovere.

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 da Bergamo, 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 Cerete, per la sua particolare ubicazione intervalliva e nel contesto economico della Comunità Montana dell'Alta Valle Seriana presenta, certamente, caratteristiche tali da ospitare 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 Cerete. 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 Cerete attraverso strumenti di programmazione sovracomunali.

Cerete può quindi candidarsi ad intercettare, soprattutto tramite un oculato recupero di porzioni di aree marginali o obsoletoamente collocate del suo territorio.

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

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