

oggetto:
*Progetto del nuovo
Piano di Zona 167*

*Relazione tecnica
illustrativa*

Testo approvato dal C.C.
con delibera n°1/107 del
16.01.2007

Il progetto del Piano di Zona

Indice

1. *Premessa*
2. *Linee d'indirizzo generale e criteri informativi del Piano di Zona*
3. *Il fabbisogno abitativo ed il dimensionamento del Piano*
4. *La dotazione di servizi e gli standards di qualità*
5. *Le relazioni con il Piano dei Servizi*
6. *La perequazione urbanistica ed economica*
7. *Il disegno insediativo - le caratteristiche degli interventi - l'architettura bioecologica ed eco-sostenibile*
8. *Il sistema qualità: qualità ambientale, architettonica, ecologica, manutentiva e sociale*
9. *La valutazione ambientale, idrogeologica e sismica – il sistema del verde e degli spazi aperti*
10. *La gestione del Piano di Zona*

A5

1. Premessa

La relazione tecnica illustrativa del nuovo Piano di Zona è costituita da più documenti elaborati in momenti differenti.

Ciascuno di questi documenti fa parte integrante del Piano, ne fornisce l'interpretazione, ne chiarisce i presupposti e l'articolazione ed è per questa ragione che, in quest'ultimo rapporto, si è evitato di ritornare su temi ed argomenti già esposti ed argomentati nei rapporti precedenti.

Il primo documento, che coincide con la prima fase d'approccio all'elaborazione del Piano, è lo studio del fabbisogno abitativo, studio svolto nel corso del 2003 e 2004, poi aggiornato al 2005, che struttura in modo sostanziale il dimensionamento dello strumento urbanistico e preordina il quadro esigenziale da soddisfare.

Il secondo documento è rappresentato dalla relazione preliminare presentata nel mese di giugno 2005 alla Commissione Urbanistica, che ne ha condiviso i contenuti, e costituisce il riferimento principe rispetto al quale si è poi orientato tutto il lavoro seguente del Gruppo di lavoro, soprattutto in relazione agli indirizzi ed ai criteri generali d'impostazione del Piano.

Il terzo documento, che nasce dai primi due e li completa, è la presente relazione illustrativa che inquadra tutta l'impostazione del lavoro pianificatorio, le sue ragioni, i suoi obiettivi sottesi e i suoi esiti. Separata dalla presente relazione illustrativa, ma pur sempre integrata e strettamente collegata, è la relazione previsionale di spesa delle azioni previste dal Piano di Zona, che quantifica i costi per l'acquisizione delle aree, nonché i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo strumento urbanistico.

Il Gruppo di lavoro, che ha coinvolto un po' tutte le Divisioni dell'Area Territorio e Ambiente, sotto la responsabilità e la guida della Divisione Politiche della casa, ha perseguito il massimo dello spirito di condivisione delle scelte, valutando le diverse opportunità, interfacciandosi con i Programmi ed i Piani urbanistici in corso o in progetto, confrontandosi anche con le proprietà coinvolte e gli operatori al fine di ottenere un prodotto caratterizzato per quanto possibile da attenzione e qualità urbanistica e nel contempo dalla concretezza e capacità di rapportarsi con le condizioni reali ed attuali.

La fase di confronto, vista all'inizio anche forse con qualche diffidenza, in quanto non consueta, è servita in diversi casi a calibrare meglio la proposta pianificatoria, ad evitare interventi a senso unico, a smuovere in taluni casi l'inerzia degli operatori, provocando la loro azione che si è tradotta e concretizzata in alcune occasioni non in

una iniziativa di P.d.Z., bensì in una proposta d'iniziativa privata che comunque porta a compimento interventi trasformativi preordinati dal Piano regolatore generale.

2. Linee d'indirizzo generale e criteri informativi del Piano di Zona

Il Piano della legge 167, che in base alle regole attuali mantiene una validità ed efficacia di 18 anni (art. 51 della legge 457/78), si colloca in un momento storico di transizione della normativa e della gestione urbanistica, da una parte si inserisce un po' in "ritardo" rispetto all'attuazione del vigente P.R.G., approvato nel febbraio del 2000, dall'altra si propone in anticipo rispetto allo scenario modificato ed in via di definizione da parte della nuova legge urbanistica regionale, che soppianta i vecchi Piani regolatori generali e promuove una nuova disciplina della gestione del territorio, con il nuovo strumento del Piano di Governo del territorio (P.G.T.), e le sue articolazioni (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi).

La normativa ascrivibile alla oramai datata legge 167 del 1962, con le sue modifiche ed integrazioni successive, mantiene in vita l'obbligo per i Comuni intanto di dotarsi di un Piano di Zona (Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti e Comuni capoluogo) quindi di soddisfare, con la dotazione volumetrica prevista dal P.d.Z., una quota compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa previsto per il decennio successivo all'adozione del Piano.

Gli indirizzi dell'Amministrazione comunale ed i criteri informativi individuati, che hanno determinato l'impostazione e le scelte urbanistiche e localizzative successive, sono gli stessi già descritti nella relazione preliminare di giugno 2005, condivisi ed integrati dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 8 luglio 2005, e cioè :

- massima attenzione nell'evitare il più possibile il consumo del territorio e delle aree libere, verdi e agricole, che se da una parte consentono normalmente costi ragionevoli di esproprio, dall'altra comportano il progressivo ed inarrestabile consumo della preziosa e non rinnovabile risorsa "territorio";
- individuazione di localizzazioni che tengano conto delle necessarie esigenze di fattibilità sia di carattere tecnico, sia di tipo economico;
- diffusa localizzazione sul territorio degli interventi previsti, per quanto possibile, evitando concentrazioni di polarità monotematiche e perseguendo la strategia dell'integrazione sociale, delle destinazioni funzionali e delle tipologie previste; questa modalità d'intervento residenziale pubblico diffuso entro la città può dare anche una risposta alla volontà espressa in più occasioni dalla

popolazione di mantenere stretti rapporti con il proprio quartiere, mantenendo vivi i legami sociali, quelli di vicinato in particolare;

- sfruttamento di eventuali possibilità offerte dal patrimonio pubblico, in primis dal patrimonio comunale o ad esso riconducibile (beni del Demanio o di altri enti pubblici da coinvolgere tramite accordi e patti, etc.);
- individuazione di ambiti legati al patrimonio esistente, soprattutto dismesso, da riqualificare;
- valutazione degli ambiti individuati dal Piano Regolatore come suscettivi di trasformabilità edificatoria, con attenzione prioritaria per quelli indicati come possibili ricettori di edilizia economico popolare, del tipo:
 - Progetti norma (P.N.);
 - Nuove edificazioni (ne);
 - Ambiti sottoposti a ristrutturazione urbanistica (ru);
 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.
- valutazione delle aree destinate dal Piano a standards pubblici reiterati o decaduti e non confermate dal Piano dei Servizi (al momento in corso di redazione ed utilizzabile come mero riferimento di studio e lavoro tecnico):
 - sono note situazioni di sostanziale reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, confermate dal vigente P.R.G. e non concretizzate negli anni.
- qualità architettonica e tecnologica degli edifici: attenzione alla prestazione energetica come standard imprescindibile, accoppiata alla qualità architettonica degli interventi, in modo tale che almeno alcune di queste realizzazioni trovino la capacità di riqualificare pezzi di città, definendo nuovi luoghi urbani e nuove centralità.

Molti di questi criteri, fra cui quello dell'integrazione degli usi e delle funzioni, sono i concetti ispiratori anche del vigente Piano regolatore generale.

Vedere la città come "sistema ambientale" richiama la novità del pensare alla disciplina urbanistica non più legata al disporre iconograficamente masse di edifici in modo più o meno armonioso sul suolo della città, ma considerare l'ambiente (sistema territoriale ambientale) come insieme di tutti quei sottosistemi che lo compongono e che sono tra loro interdipendenti.

In questo senso, rispetto forse ad un passato in cui talvolta situazioni di emergenza hanno imposto scelte di carattere più contingente che strutturale, con localizzazioni e tipologie non sempre correttamente rapportate con la realtà circostante, si è cercato con questo Piano di Zona di verificare sempre la coerenza, non solo qualitativa, ma anche morfologica ed ambientale degli interventi previsti, con l'organizzazione

urbana, complessiva e di quartiere. Questi interventi possono e debbono divenire episodi “chiave” del processo di riorganizzazione urbana.

E’ apparsa fondamentale, in quest’ottica, la specifica attenzione agli spazi aperti, pubblici e privati, contesto e luogo privilegiato destinati forse ancor più degli edifici a caratterizzare i diversi ambiti urbani ed i quartieri, con prescrizioni che prevedono uno studio dettagliato, intervento per intervento, degli elementi che concorrono a definire e a caratterizzare lo spazio urbano.

Gli interventi proposti dal Piano appaiono in definitiva più come interventi integrativi in zone urbane dove l’intervento può essere opportunità per un riordino urbanistico, accompagnato, ove necessario, da opportuni miglioramenti del sistema della mobilità e dei servizi. Una modalità d’intervento impostata secondo una logica prevalente di completamento più che di espansione, di articolazione per soglie dimensionali contenute, tese soprattutto a coprire porosità, a consolidare frange urbane, a ricucire dal punto di vista urbanistico situazioni prive di connotazione e carattere proprio.

3. Il fabbisogno abitativo ed il dimensionamento del Piano

Il tema oggi legato alla costruzione della città in relazione alla risposta al bisogno abitativo richiede diverse lenti interpretative, vista la complessità della domanda sociale e la variegata gamma di possibili risposte tipiche dell’azione urbanistica partecipata.

Negli anni recenti si è riproposta l’esigenza di un intervento pubblico nel campo delle politiche della casa che rispondesse a un fabbisogno abitativo, mutato nelle sue connotazioni strutturali e sociologiche, ma non meno urgente che in passato; nuove domande di residenzialità (speciale, temporanea, multietnica, etc.) emergono e contribuiscono a definire un’articolazione della risposta diversa rispetto al passato.

Le premesse per la strutturazione del Piano sono riconducibili alle attività di determinazione del fabbisogno abitativo condotte dal Gruppo di lavoro già nel 2003, successivamente aggiornato con i dati relativi al 2004-2005 (vedasi in tal senso la relazione allegata sullo studio del fabbisogno).

Importante è stato anche l’indirizzo fornito dalla nuova Amministrazione di considerare valido il lavoro già svolto nel 2003, tenuto conto del fatto che risulta prioritario partire in tempi rapidi con il nuovo Piano, stante la pressante domanda di questa tipologia di edilizia, Piano che comunque potrà in futuro essere tarato in funzione di nuovi scenari o nuove esigenze maturate nel frattempo.

L'Amministrazione comunale ha assunto l'indirizzo di dimensionare il nuovo Piano di Zona attorno ai 360-370.000 mc. di volume residenziale costruito, corrispondente a circa 1.100-1.200 nuovi alloggi e pari a circa il 40% del fabbisogno accertato per il prossimo decennio. Il dimensionamento della quota residenziale di progetto, a seguito dell'esame delle osservazioni e degli esiti di controdeduzione, con lo stralcio degli interventi n°7, 10, 15 e 21 e quindi la riduzione del numero degli interventi da 30 (proposta adottata) a 26, risulta pari a mc.324.600.

A questa quota prettamente residenziale va aggiunta la quota aggiuntiva di mc.25.200, pari al 7,7 % del volume residenziale previsto, corrispondente agli spazi di servizio di tipo commerciale e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nelle norme tecniche si afferma comunque il principio che questa quota non residenziale, in sede di progetto esecutivo, può essere modificata e convertita in residenziale, se l'Amministrazione comunale è d'accordo e sempre che le prescrizioni puntuali del singolo intervento non pongano un vincolo specifico rispetto alla destinazione d'uso già individuata.

Il volume complessivo previsto dal Piano pertanto è di quasi mc.350.000, per la precisione mc.349.800. Lo stralcio delle 3 aree, durante la fase di controdeduzione, comporterà come conseguenza che a breve, dopo l'approvazione degli interventi confermati, sarà sottoposta all'esame del Consiglio una proposta integrativa per recuperare le volumetrie perdute, onde garantire il fabbisogno residenziale stimato.

Dopo una fase preliminare in cui si è determinato il fabbisogno abitativo del Piano, si sono definiti e condivisi gli indirizzi ed i criteri d'impostazione dello strumento urbanistico, si sono indagate una pluralità di aree edificate e non (circa 120 ambiti) distribuite su tutto il territorio comunale, si è passati alla fase propositiva e di redazione della proposta progettuale vera e propria, utilizzando i criteri predeterminati come setaccio per la individuazione dei potenziali comparti di Piano. Ne sono uscite le aree ritenute più idonee che, opportunamente dimensionate in termini quantitativi, vogliono costituire l'ottimale assetto previsionale, sia sotto il profilo della rispondenza a principi di corretta gestione del territorio che sotto quello del soddisfacimento del bisogno abitativo stimato.

Si sono valutate le concrete risorse territoriali che si presentano al momento, tenendo conto delle linee di sviluppo oggi proponibili, la non proponibilità di scelte localizzative in zone urbane non praticabili per condizioni idrogeologiche e ambientali, la disponibilità di aree per il completamento ed il rinnovo di ambiti urbani già edificati.

La scelta delle aree inoltre ha dovuto fare i conti con il momento storico in cui si va a costruire l'ipotesi di P.d.Z.

Il vigente P.R.G. è entrato in vigore nel maggio del 2000, per cui ad oggi sono trascorsi quasi 6 anni nei quali diversi interventi ed ipotesi localizzative prefigurate dallo strumento urbanistico generale, come possibili soluzioni per il Piano di Zona, hanno di fatto già trovato una loro modalità di attuazione attraverso altri canali d'iniziativa privata (Piani di lottizzazione, Programmi integrati d'intervento, etc.). Questo è un aspetto non secondario che ha una sua significativa ricaduta e rilevanza anche rispetto alle scelte che oggi andiamo ad assumere.

Si è puntata quindi l'attenzione, in primis, sulle aree previste in trasformazione e non ancora attuate: rispetto a questi interventi, si è valutato volta per volta se l'obiettivo raggiungibile era quello di riservarsi un ambito da destinare all'e.r.p. ben delimitato ed individuabile, quindi sotto forma di cessione dell'area edificabile con rispettivi diritti volumetrici da assegnare poi con il P.d.Z., oppure se l'obiettivo prefigurabile poteva essere quello di farsi riservare una quota di edilizia residenziale convenzionata nell'ambito dell'intervento d'iniziativa privata (la possibilità prevista dagli art. 43 e 44 delle N.T.A. del P.R.G.) utile per coprire il fabbisogno abitativo stimato di edilizia economica, ma non utile ai fini del dimensionamento del Piano di Zona vero e proprio.

In questo senso, nella relazione relativa al fabbisogno, sono evidenziati quegli interventi urbanistici, approvati negli ultimi mesi o in via di approvazione, che garantiscano una quota di edilizia residenziale convenzionata che a pieno titolo contribuisce a coprire il fabbisogno di e.r.p. per il prossimo decennio.

In definitiva la parte di fabbisogno abitativo stimato per il prossimo decennio che trova risposta in generale nell'edilizia economica o popolare, nelle diverse tipologie d'offerta (convenzionata, agevolata, sovvenzionata), risulterebbe pari a circa il 50-55% del fabbisogno residenziale complessivo (il 40% del totale come Piano di Zona, più una quota di circa il 12-13% come edilizia convenzionata nell'ambito degli altri Piani o Programmi d'intervento). Ciò consente di affermare che l'offerta complessiva programmata di edilizia residenziale pubblica, nel suo insieme, risulterà effettivamente adeguata ai fabbisogni ed all'eventuale verificarsi di ulteriori necessità oggi non previste.

Pur con l'obiettivo di recuperare il recuperabile e trasformare il trasformabile, secondo le indicazioni di P.R.G., la lettura aggiornata del grado di attuazione del Piano regolatore ha prefigurato in modo quasi inevitabile l'interessamento anche di aree non destinate dallo strumento urbanistico generale all'edificazione residenziale o alla trasformazione urbanistica, aree magari destinate a standards urbanistici decaduti, piuttosto che a verde, con un'attesa edificatoria, ancorché non legale, data di fatto dalla posizione, dal grado di urbanizzazione della zona, etc.

Sono quelle aree, fra l'altro, che consentono costi e rendite contenute, di facile spendibilità ed operatività nel tempo.

L'interessamento di quest'ultima tipologia di aree, è stato comunque condotto con la massima prudenza ed accortezza, mirando a dare fisionomia a situazioni urbane sfrangiate o prive di una propria identità dal punto di vista urbanistico, per ricomporre un disegno urbano e magari per definire linee d'arrivo dell'edificazione, confini edificati che contribuiscano all'unitarietà per converso degli spazi aperti e dei vuoti spesso privi di una loro precisa connotazione e significatività.

L'obiettivo in definitiva che si è perseguito, rispetto alla tipologia delle aree, è stato quello di un giusto mix fra le diverse tipologie previste: aree spendibili nell'immediato, per dare risposte concrete e nel breve periodo, ed aree spendibili nel medio-lungo termine per dare risposte più articolate e complesse, ma utili anch'esse a fornire alla fine la risposta complessiva al bisogno stimato.

Gli interventi che costituiscono il quadro definitivo del Piano di Zona sono brevemente descritti ed elencati, uno per uno, nella parte 2 della presente relazione.

4. La dotazione di servizi e gli standard di qualità

Va evidenziato che la recente legge di riforma urbanistica regionale, la legge n°12 del 31 marzo 2005 denominata di "Governo del Territorio", ha innovato la materia offrendo esplicitamente alle Amministrazioni comunali la possibilità di riconoscere il tema della realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica come vero e proprio servizio, tant'è che il tema della casa può essere trattato direttamente dal Piano dei Servizi, elaborato del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Tutte le aree inserite nel Piano di Zona sono ubicate in zone sostanzialmente già urbanizzate, con qualche necessità di urbanizzazione aggiuntiva soprattutto per alcuni ambiti di margine (es. nella zona del Villaggio degli Sposi).

Restano quindi in genere da predisporre solo gli allacciamenti, mentre in alcune situazioni risulta necessario l'estensione ed il completamento degli impianti a rete, che comunque presentano recapiti facilmente raggiungibili, ed in alcuni casi l'adeguamento delle infrastrutture stradali.

Per quanto concerne la previsione di servizi pubblici o di uso pubblico, previsti nell'ambito del nuovo P.d.Z., non dimenticando il principio generale, ribadito più volte anche dalla magistratura, che detti servizi debbano essere essenzialmente finalizzati al bisogno indotto dalle nuove edificazioni previste, ciò detto si è proceduto tenendo un occhio vigile allo studio parallelo in corso del Piano dei

Servizi, che poteva fornire utili indicazioni circa le necessità di nuovi servizi da reperire nei diversi ambiti cittadini interessati dagli interventi.

Una città integrata, meno frammentata nelle sue diverse identità che vanno comunque difese e recuperate, con quartieri più articolati e meno “zonizzati” dal punto di vista delle funzioni e delle tipologie, insieme ad una adeguata dotazione di servizi presente su tutto il territorio cittadino, tutto questo poteva e potrebbe essere un traguardo ed un principio informatore del Piano, che riassume un po' tutte le riflessioni svolte.

Progetti qualitativamente significativi degli spazi aperti, in linea con i principi enunciati dal P.R.G., gli unici in grado forse di stabilire fertili relazioni tra le parti urbane e le persone, dovranno caratterizzare gli interventi entro il paesaggio di solito eterogeneo della città contemporanea.

Complessivamente le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste dal Piano di Zona, modificato a seguito dell'iter di controdeduzione, ammontano a mq. 103.378, a fronte di un dimensionamento della capacità insediativa residenziale pari a mc. 324.600 e n°2.164 abitanti teorici, per un fabbisogno di standards indotto dalla volumetria residenziale pari a mq. 57.346 (n°2.164 abitanti x mq.26,5). A questo fabbisogno indotto dalla quota residenziale del Piano va aggiunto il fabbisogno standards indotto dalla quota terziaria prevista pari a mq. 5.344, per un fabbisogno totale pari a mq. 62.690, con un saldo positivo quindi pari a mq. 40.688 (standards aggiuntivi rispetto al minimo).

Detti abitanti teorici, come evidenziato nella relazione di stima del fabbisogno abitativo, sono stati calcolati sulla base del parametro 150 mc/abitante, ritenuto idoneo ed attendibile sulla scorta dei dati effettivi e dei parametri, riscontrati a posteriori, del precedente Piano di Zona 167 per il decennio 1990-1999.

Infatti il vecchio P.d.Z. a fronte di una realizzazione complessiva pari a mc. 711.020, ha preordinato la realizzazione di n°2.012 alloggi, per un volume medio per alloggio pari a circa mc.350; sul fronte demografico invece, l'attuale tendenza registra a Bergamo un dato medio di 2,2 componenti per nucleo familiare: si può concludere che è attendibile che il volume medio per abitante insediabile, rispetto al nucleo familiare di medie dimensioni, si attesti intorno ai mc.150-160/abitante.

Per quanto concerne la quota terziaria, la dotazione di standards assunta e correlata è quella già prevista dalla legge regionale n°1/2001 (indicazione già cogente per gli strumenti urbanistici comunali), legge ora abrogata dalla legge regionale n°12/05, e cioè il 100% della superficie lorda di pavimento terziaria prevista nelle zone omogenee C e D di Piano regolatore e il 75 della s.l.p. prevista nelle zone omogenee A e B di P.R.G. Il fabbisogno indotto dalla quota terziaria è quantificabile, come sopra evidenziato, in mq. 5.344 complessivi.

In realtà la superficie totale delle aree a standards, essendo esuberante in diversi interventi, ove è maggiore per soddisfare esigenze quantitative e qualitative locali, assolve comunque anche al fabbisogno di standards indotto dal vecchio parametro mc. 100/abitante: infatti effettuando il calcolo del dimensionamento su quest'ultimo parametro, otteniamo n°3.246 abitanti teorici, per un fabbisogno indotto di standards legati alla quota residenziale pari a mq. 86.019, cui si aggiungono i mq. 5.344 di standards indotto dalla quota terziaria, per un totale di fabbisogno complessivo pari a mq. 91.363 inferiore comunque allo standards reperito (mq. 103.378).

L'eccedenza di dotazione di standards di alcune zone è determinata dalla necessità puntuale di dotare maggiormente alcune aree che ricadono in ambiti territoriali più compromessi, mentre il mancato rispetto dello standard minimo per alcuni interventi, seppure per piccole quote, è ampiamente compensato dalle zone adiacenti e più in generale all'interno del Piano.

Dei mq. 103.378 di standards reperiti, mq. 20.355 sono destinati a parcheggio pubblico e mq. 65.252 a verde pubblico (parchi e giardini pubblici, orti urbani, etc.): la quota a parcheggio pubblico, tolta la parte di spettanza della componente commerciale (almeno il 50% del fabbisogno standards indotto della parte commerciale e quindi stimabile in mq. 5.344/2) corrisponde ad un parametro di circa 8,17 mq/abitante insediabile, ben superiore alla quota minima prevista di mq. 3 /abitante dalle N.T.A. del P.R.G.

La dotazione complessiva di standards prevista per ogni comparto d'intervento costituisce la quantità minima inderogabile per il singolo ambito, mentre la tipologia del singolo standard e la sua collocazione sul territorio verrà definita puntualmente dal progetto esecutivo, rispettando quanto previsto dalle "prescrizioni particolari" contenute nelle N.T.A. e relative al singolo intervento.

Un ulteriore obiettivo perseguito, soprattutto usando lo strumento normativo, è stato quello di definire principi, indicatori e standards di qualità architettonica ed urbana (standards qualitativi), da osservare in sede di progettazione degli interventi, volendo smentire quel luogo comune che non ritiene l'e.r.p. coniugabile con la buona architettura e la buona urbanistica, per il solo fatto che in questo campo si deve di norma fare i conti con contenute previsioni di spesa.

Qualità che può essere perseguita attraverso una progettazione attenta, concepita secondo criteri di flessibilità, di risparmio energetico, di bioarchitettura, che consentano una migliore qualità della vita e al tempo stesso una maggiore adattabilità degli alloggi realizzati.

5. Le relazioni con il Piano dei Servizi

Il lavoro del Piano di Zona si è interfacciato “in progress” con il lavoro in corso per l’elaborazione del Piano dei Servizi, anche se quest’ultimo è in fase meno avanzata e con un quadro della domanda ancora in via di definizione.

Il gruppo di lavoro per il Piano dei Servizi ha analizzato la proposta di P.d.Z. e gli abitanti teorici previsti nelle diverse zone, abitanti che sono stati quindi divisi per fasce d’età, in base all’analisi demografica per ambiti territoriali già predisposta.

Gli indici hanno consentito di stimare per ogni ambito d’intervento l’incremento della popolazione, con particolare riguardo alla popolazione scolastica ed agli anziani.

Da questa analisi sono scaturiti dei suggerimenti di massima che hanno orientato le scelte relativamente ai servizi da prevedere.

Uno dei suggerimenti, in senso generale, è stato quello di incrementare le strutture sociali e socio-culturali destinate in particolare alla popolazione con età superiore ai 65 anni, visto la tendenza all’aumento degli indici di invecchiamento.

Rispetto ai diversi ambiti territoriali, detta indicazione è tanto di più valida per quegli ambiti che in base alle previsioni volumetriche del P.d.Z. subiranno il maggior incremento di popolazione anziana (ad es. la zona di Grumello e la Grumellina, per la quale si stima un incremento percentuale degli anziani attorno al 20%).

I suggerimenti, rispetto alle diverse zone urbane, sono così riassumibili:

ambito territoriale	n° intervento	suggerimenti e priorità	risposte fornite dal P.d.Z. e note varie
Valverde/ Valtesse	1-16-26-30	-piattaforma intermodale: previsione di parcheggi di interscambio per la tramvia della Valle Brembana -servizi sociali alla persona e scuola secondaria 1^ grado (Valverde)	nell’intervento n°1 sono previsti parcheggi pubblici e lo spazio di riserva per realizzarne ulteriori
Celadina	3-4-24	-potenziamento delle strutture esistenti per l’istruzione di base; -strutture socio-culturali di valenza urbana	nell’int. 4 sono previste attrezzature in cessione al Comune, che potrebbero essere destinate a utilizzi socio-culturali.

Centro	5-6	-verde e parcheggi d'interscambio; connessione ciclo-pedonale a superare la ferrovia	il Piano d'area complessivo, che comprenderà anche i due interventi P.d.Z. a cavallo della ferrovia, darà adeguata risposta all'esigenza evidenziata
Carnovali	11	-mancanza di strutture pubbliche per istruzione di base -assenza verde attrezzato	L'intervento 11, unico rimasto dopo lo stralcio dell'int.7, non presenta una dimensione tale da poter garantire queste necessità.
Villaggio degli Sposi	8-12-14-18-19-29	-verificare strutture per istruzione di base -potenziamento strutture socio-assistenziali -connessioni ciclo-pedonali	sono previste attrezzature in cessione al Comune nell'int.19 (alloggi protetti per anziani o centro socio-culturale); gli interventi prevedono in generale un potenziamento delle connessioni verdi e ciclopedonali
S.Tommaso	17-22	-servizi socio-culturali (soprattutto per anziani) -connessioni verdi ciclo-pedonali	l'int. 22 garantisce una importante connessione verde con gli ambiti limitrofi
Grumello	27-28	-servizi socio/sanitari e per anziani -servizi di base: farmacia, ambulatorio, ufficio postale -verde attrezzato -servizi socio-culturali -scuola secondaria primo grado e asilo	in tutti e due gli interventi si prevedono attrezzature in cessione da definire e spazi commerciali/terziari, che potrebbe fornire una serie di risposte ai bisogni espressi
Colognola	21-25	-nessuna criticità segnalata	-si prevedono soprattutto spazi attrezzati verdi

6. La perequazione urbanistica ed economica

Il Piano preordina una perequazione urbanistica ed economica sia a livello di singolo comparto edificatorio, sia più in generale, e questo è senz'altro più significativo, a livello d'intervento globale di P.d.Z.

Come prevede il P.R.G. per gli ambiti assoggettati a progetto norma, tutte le proprietà coinvolte partecipano al diritto edificatorio ed agli oneri connessi a prescindere dalla puntuale indicazione di superfici edificabili e di superfici per attrezzature: questo a maggior ragione dal momento che il P.d.Z. preordina comunque per tutti gli interventi previsti l'azione espropriativa, la quale già di per sé tende a definire indennità non influenzate dalle previsioni pianificatorie del Piano di Zona, ma soltanto dalle preesistenti possibilità edificatorie delle aree in questione.

E' prevista anche una solidarietà economica globale per tutti gli interventi previsti dal P.d.Z.

Infatti il prezzo di alienazione o di concessione del diritto di superficie delle aree comprese nel Piano è determinato tenendo conto dei costi complessivi sostenuti o da sostenersi da parte del Comune per l'acquisizione di tutte le aree, comprese quelle già di proprietà comunale che vengono valutate al valore di esproprio, oltre ai costi complessivi di urbanizzazione.

Così anche il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato, in sede di Programma pluriennale d'attuazione del Piano di Zona, secondo i medesimi principi di solidarietà economica globale (in estrema sintesi, i costi complessivi di acquisizione e urbanizzazione di tutte le aree inserite nel Piano vengono ripartiti pro quota tra i singoli comparti d'intervento, tenuto conto che il Comune deve essere ripagato di tutte le spese sostenute, con esclusione di quelle eventualmente poste a suo carico espressamente dalla legge).

Le singole situazioni, gli eventuali scomputi per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, vengono trattati poi in sede di singola convenzione attuativa dove vengono individuati con precisione tutti gli oneri ed i costi a carico del soggetto attuatore, insieme agli altri obblighi convenzionali.

7. Il disegno insediativo – le caratteristiche degli interventi – l'architettura bioecologica ed eco-sostenibile

Il progetto di Piano di Zona fornisce in generale principi e regole cui attenersi nella progettazione degli interventi, con prescrizioni puntuali relative alla superficie

edificabile, al volume massimo realizzabile, alle altezze massime, alle singole prescrizioni particolari d'ambito contenute nelle norme tecniche d'attuazione, oltre a indirizzi da assumere in via preferenziale per quanto concerne altri aspetti del progetto di PEEP.

In particolare nelle N.T.A. si definisce cosa s'intende per principio insediativo, definizione mutuata dal P.R.G., ed il suo carattere di indicazione nell'ambito della proposta di Piano di Zona: i singoli elaborati grafici infatti riportano in scala adeguata un disegno planivolumetrico che intende indicare una concreta possibilità di sviluppo del singolo progetto d'area, da seguire come soluzione preferenziale, non escludendo tuttavia che il progetto esecutivo possa trovare ulteriori soluzioni migliorative, che non stravolgano il principio insediativo delineato e che possono essere valutate dall'Amministrazione comunale senza vincolo o impedimento di carattere normativo.

Di norma tuttavia, oltre alle prescrizioni particolari contenute nella parte 2 delle norme tecniche, risulta prescrittiva l'indicazione grafica contenuta nelle tavole e relativa alla superficie edificabile dei singoli comparti, entro cui troverà collocazione il sedime degli edifici di progetto.

Confermando un principio generale, ripreso anche dalla recente legge regionale n°12/05, non costituisce variante al P.d.Z. la previsione in fase esecutiva di modifiche planivolumetriche rispetto a quanto approvato, a condizione però che non si alteri in modo significativo, a giudizio dell'Amministrazione comunale, il principio insediativo previsto, non si incida sul dimensionamento globale degli insediamenti e non si diminuisca la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Il progetto architettonico poi dovrà perseguire obiettivi di qualità sia per quanto concerne gli edifici che gli spazi aperti. Uno tra gli altri, che le norme ben mettono in evidenza, è la caratterizzazione delle facciate e il loro necessario inserimento armonico nel contesto: viene delineata una procedura che mira a valutare e concordare preventivamente, ad esempio, la colorazione degli intonaci e delle tinteggiature esterne, proprio per evitare inserimenti dissonanti e poco attenti alla componente estetica ed ambientale.

Le autorimesse private andranno realizzate di preferenza nel sottosuolo, compatibilmente con le problematiche idrogeologiche e l'eventuale presenza di corpi idrici, questo al fine di contribuire al raggiungimento di una sistemazione adeguata degli spazi aperti, sia di quelli pubblici che di quelli privati, certamente non meno importanti nella definizione della qualità urbana.

Sono previsti alcuni articoli che sanciscono, in modo del tutto nuovo per uno strumento urbanistico della nostra città, alcuni principi costruttivi da perseguire

finalizzati al risparmio energetico ed alle nuove tecnologie nel campo della architettura bioecologica ed eco-sostenibile, principi questi, assieme a regole, già fissati nelle recenti modifiche al Regolamento edilizio in corso di adozione.

La qualità energetica ed ambientale deve trovare adeguata risposta nei nuovi interventi proposti, attraverso parametri di sostenibilità che sono:

- relazione coerente con il contesto e con il sito;
- attenzione al progetto degli spazi aperti quali parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;
- controllo dei consumi energetici e utilizzo di fonti rinnovabili;
- utilizzo di materiali ecocompatibili, nonché tecnologie ed impianti energetico-efficienti;
- corretta gestione delle risorse idriche;
- massima permeabilità dei suoli;
- attenzione a fattori inquinanti (acustico, elettromagnetico, da amianto, da radon, etc.).

In generale è sempre più marcata la necessità di progettare costruzioni meno energivore e più rispettose dell'ambiente (edilizia bioclimatica), in cui l'integrazione delle tecnologie finalizzate al risparmio energetico attivo e passivo è più efficace, coniugando risparmio di risorse con benessere abitativo.

L'architettura bioclimatica è quella modalità di progettare che si pone l'obiettivo di attuare soluzioni tipologiche, formali, materiche e tecnologiche che consentano il raggiungimento di adeguati standards di benessere abitativo, grazie soprattutto all'interazione di queste soluzioni con il suo intorno ambientale, senza abusare di risorse energetiche non rinnovabili.

I modelli di riferimento teorico, oramai consolidati nell'uso, afferiscono a due categorie diverse ma finalizzate allo stesso obiettivo: i sistemi solari attivi (ad esempio i pannelli solari) ed i sistemi solari passivi (più legati alla definizione spaziale, alla forma, all'orientamento, alla collocazione ambientale del costruito).

Le norme del Piano, fra le altre cose, prevedono che nei nuovi edifici in progetto almeno il 50% del fabbisogno annuo di acqua calda sanitaria venga soddisfatto con l'impiego di tecnologia solare (sistemi solari attivi).

In effetti i collettori solari vanno realisticamente considerati integrativi rispetto alle tecnologie tradizionali; vanno considerati capaci di fornire direttamente solo parte dell'energia necessaria all'utenza, energia che altrimenti dovrebbe essere prodotta dalla caldaia tradizionale. Un collettore solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionato correttamente viene progettato per soddisfare il 60-65% del fabbisogno termico complessivo.

Tra i sistemi solari passivi, a parte i criteri progettuali e l'attenzione all'orientamento, alla collocazione dell'edificio ed alle sue interazioni con l'intorno, all'illuminazione naturale degli ambienti, la norma di Piano prevede la possibilità di realizzare serre bioclimatiche, veri serbatoi di accumulo del calore in inverno che devono essere opportunamente schermate per evitare il surriscaldamento nel periodo estivo.

Anche per l'impianto di climatizzazione, la normativa del Piano di Zona fornisce indicazioni: va privilegiato il sistema di riscaldamento ed eventualmente di raffrescamento di tipo radiante, capace di assicurare un buon risparmio energetico congiunto a condizioni di benessere e salubrità ambientale superiori a quelle conseguibili attraverso i tradizionali impianti a convezione.

Questa tipologia d'impianto consente che la temperatura di benessere ambientale si raggiunga a 18° anziché a 20°, così come succede negli impianti tradizionali. Altro fattore che contribuisce alla riduzione dei consumi è rappresentato dal fatto che, funzionando ad irraggiamento, questi sistemi vengono progettati per mettere a regime termico gli ambienti sino ad un massimo di due metri dal pavimento, evitando di riscaldare zone e volumi d'aria non direttamente interessati ad assicurare il confort ambientale.

Per quanto riguarda la corretta gestione delle risorse idriche, si prevede l'utilizzo ed il recupero dell'acqua piovana, privilegiando un sistema di incanalamento ed accumulo in un serbatoio, con utilizzo dell'acqua raccolta per usi non domestici (riempimento cassette w.c., irrigazione del giardino, lavaggio esterno).

Questo sistema preordina una doppia rete di distribuzione dell'acqua che consente di differenziare gli usi finali e quindi di limitare il consumo complessivo.

Si prevede inoltre l'installazione obbligatoria di contatori volumetrici del consumo individuale di acqua potabile, insieme alla raccomandazione di installare temporizzatori finalizzati al risparmio ed ad un uso più razionale e controllato della risorsa idrica.

8. Il sistema qualità : qualità ambientale, architettonica, ecologica, manutentiva e sociale

L'attuazione del Piano di Zona deve avere come obiettivo trainante la costruzione di un sistema qualità, incentrato sul benessere psico-fisico degli utenti finali e correlato ad uno sviluppo sostenibile, attento ai diversi parametri che possono influire e condizionare questo benessere abitativo.

Oltre alla qualità ambientale, il risparmio energetico e le azioni indirizzate verso una architettura bioecologica ed eco-sostenibile, preordinate dalla normativa tecnica come meglio evidenziato in precedenza, oltre l'utilizzo del sistema del concorso di progettazione per ricercare la massima qualità urbana ed architettonica in ambiti ritenuti strategici dal punto di vista urbanistico, all'art. 7 delle N.T.A. s'indica come ulteriore fattore di qualità la partecipazione allargata (qualità sociale) dei destinatari degli alloggi alla fase progettuale, di sviluppo della proposta costruttiva, e nella gestione poi dei complessi realizzati.

Tutto questo mira a costruire un fondamentale senso di appartenenza del fruitore rispetto al bene immobile goduto, elemento questo spesso assente proprio in questa tipologia di edilizia residenziale.

Si dice in tal senso che i soggetti attuatori (cooperative, imprese, etc.) verranno individuati, in sede di assegnazione delle aree, in funzione anche delle loro capacità organizzative, documentate sulla base di sistemi qualità certificati, della loro capacità aggregante e della loro attenzione verso una gestione la più allargata possibile e responsabile degli edifici e r.p. una volta realizzati.

Attenzione dovrà essere posta poi alla manutenzione periodica degli edifici e degli spazi aperti (un articolo delle N.T.A. è dedicato all'argomento), cercando di superare un problema storico di questo genere di edilizia abitativa, spesso connotata da un impiego di materiali poveri ed economici, o da soluzioni progettuali poco attente, che nel tempo contribuiscono in modo determinante, insieme all'incuria e quindi agli aspetti gestionali, al degrado architettonico ed urbano di questi insediamenti.

I progetti esecutivi dovranno in tal senso essere corredati da un Piano di manutenzione degli edifici e degli spazi aperti, basato su criteri e requisiti dettati dagli standards minimi di qualità previsti dalle norme UNI.

Le cooperative, le imprese costruttrici dovranno di norma garantire un sistema qualità e requisiti minimi per poter ottenere l'assegnazione delle aree e quindi realizzare gli interventi previsti dal P.d.Z.

La quantità e qualità delle singole prestazioni dipendono da risorse umane, mezzi tecnici, organizzazione, capacità finanziaria del fornitore: tutti questi fattori possono essere accertati dal processo di certificazione secondo le norme UNI EN ISO 9000.

Manutenzione edilizia quindi non più come attività, ma come processualità, ovvero come insieme d'azioni di pianificazione, programmazione, esecuzione e controllo che affermano il principio della manutenzione come sistema e come servizio.

Le norme tecniche prevedono poi che il Comune possa, nei casi limiti, intervenire per ripristinare condizioni adeguate di manutenzione, decoro ed incolumità pubblica, in situazioni di evidente degrado e di assenza d'iniziativa da parte dei proprietari, per tempo invitati e quindi diffidati ad intervenire.

9. La valutazione ambientale, idrogeologica e sismica – il sistema del verde e degli spazi aperti

Tutti gli interventi sono stati puntualmente verificati e studiati anche dal punto di vista dell'impatto sull'ambiente, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale anche in funzione dei processi di sviluppo da governare.

Le valutazioni sono state fatte sulla base del patrimonio conoscitivo esistente, che a Bergamo si presenta ricco di analisi, studi, elaborazioni svolte a più riprese nel corso degli anni (schede, mappature, inventari, etc.) ed in occasione dell'elaborazione del vigente P.R.G.

Questo patrimonio conoscitivo consente, in attesa che il nuovo Piano di Governo del territorio elabori una strategia complessiva aggiornata per il sistema ambientale, coerente secondo i dettami della L.R. 12/05, di effettuare valutazioni ed assumere decisioni oculate e comunque ben indirizzate in materia ambientale.

Il P.G.T. consentirà sin dalla fase della sua impostazione di attivare un adeguato momento partecipativo, che potrà essere il valore aggiunto rispetto all'attuale approccio alle tematiche paesaggistiche, oltre a progettare un sistema di monitoraggio, dotato di indicatori adeguati facilmente accessibile e consultabile, che consenta nel tempo di misurare gli effetti sul territorio derivanti dall'attuazione delle politiche e delle azioni esplicitate nel Documento di Piano.

Nelle more di elaborazione del P.G.T. corredato di questi nuovi strumenti di verifica, tutela e valorizzazione della componente paesistica, il gruppo di progettazione ha utilizzato gli strumenti consueti, dall'esame degli eventuali vincoli di carattere sovraordinato (nelle schede per singolo intervento, sono indicati gli eventuali vincoli presenti e sono declinate le azioni di tutela ed attenzione che devono essere messe in campo), alla puntuale verifica preliminare, area per area, della compatibilità con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che comunque rappresenta un importante riferimento per la valorizzazione e la tutela ambientale.

Rispetto al P.T.C.P. si è evitato di interessare aree inserite nel sistema del verde come ambiti di valorizzazione e riqualificazione paesistica, aree agricole con finalità di protezione e conservazione, o altre aree considerate di rilevanza ambientale, tenendo d'occhio invece, in prima battuta, quegli ambiti individuati come primo riferimento per la pianificazione locale (art. 93 delle N.T.A. del P.T.C.P.), ambiti che il Piano provinciale indica come primo riferimento per le nuove necessità di urbanizzazione, ritenendoli meno problematici al fine della trasformazione urbanistica del territorio.

Fra l'altro già il vigente P.R.G. pone una forte attenzione al sistema del verde e delle connessioni a valenza ecologico-ambientale, e nelle previsioni urbanistiche del

P.d.Z. si è posta la massima cura, là dove si andava a proporre un interessamento, seppure parziale, di aree verdi indicate nel sistema V4 (Connessioni) o V3 (Capisaldi della pianura coltivata), nel valorizzare e nel mantenere un adeguata linea di connessione tra ambiti urbani differenti, secondo la logica di non compromettere la continuità, di concedere in certe situazioni una riduzione dello spazio verde, preordinando in cambio l'acquisizione gratuita e quindi l'effettiva disponibilità in mano pubblica degli spazi verdi ritenuti nevralgici per il sistema complessivo.

La valorizzazione del verde comporta in generale la difesa del suolo permeabile, il miglioramento della vegetazione riparia esistente con la naturalizzazione delle sponde di eventuali corsi d'acqua presenti, un attento disegno dello spazio aperto che miri ad un verde progettato con cura, studiato sia nelle sue componenti formali e visive, sia nelle sue componenti naturalistiche, botaniche, funzionali.

Le N.T.A. del Piano di Zona pongono inoltre la necessità che ogni progetto d'intervento sviluppi più specificatamente i temi dell'interpretazione del contesto, delle condizioni del suo mutamento, dell'idea di spazio prefigurata nonché della sostenibilità delle soluzioni proposte e della loro coerenza paesaggistica.

A corredo del Piano di Zona, ed in allegato ad esso, è stato predisposto uno studio geologico, idrogeologico e sismico per valutare la compatibilità di ogni singolo intervento previsto, sulla base dei criteri attuativi della L.R. 12/05 e della precedente L.R. 41/97.

Per ogni ambito è stato individuato il grado di fattibilità, specificando la relativa classe di appartenenza (da 1 a 4), con indicazione puntuale degli accorgimenti o delle azioni da intraprendere in sede attuativa per la tutela della componente idrogeologica. Nessuno degli interventi previsti ricade in classe 4, la classe che pone severe limitazioni all'edificazione; per tutti gli interventi è prevista comunque una indagine geologica e sismica puntuale preliminare, che dovrà essere particolarmente approfondita per gli interventi ricadenti in classe 2 (classe con modeste limitazioni) che valuti la situazione specifica e suggerisca gli eventuali accorgimenti tecnici da adottare per costruire in piena sicurezza.

E' stata fatta inoltre una verifica puntuale sulla problematica acustica di ogni singolo intervento previsto e, nella singola scheda prescrittiva di cui alla parte n°2 delle N.T.A., è individuata la classe di appartenenza dell'area all'interno della vigente zonizzazione acustica comunale, cui conseguono i valori limite di emissione ed immissione, i valori di attenzione ed i valori di qualità.

Si è potuto verificare che la maggior parte delle aree individuate dal Piano ricadono in classe II (zone prevalentemente residenziali) e in classe III (aree di tipo misto), quindi in ambiti generalmente non problematici per la residenza.

Solo un intervento ricade in classe I (aree particolarmente protette), data la sua contiguità con il Parco dei Colli, che viene per buona parte compreso in questa classe, e qualche comparto ricade in classe IV (aree di intensa attività umana), più che altro perché ambiti già produttivi, ora dismessi, così fotografati nel momento di approvazione del Piano di zonizzazione acustica: per questi ultimi la trasformazione urbanistica dell'area, spesso accompagnata dalla trasformazione urbanistica dell'ambito urbano circostante, preordina una riclassificazione aggiornata in funzione delle nuove destinazioni.

Non sono individuate aree d'intervento in zone indicate come classe V e VI, che costituirebbero sicuramente zone problematiche dal punto di vista del rumore ambientale.

Le uniche aree che, benché collocate in classe II o III, potrebbero accusare un qualche problema acustico indotto dalla loro vicinanza a fonti di rumore fisso o mobile, sono quelle individuate in prossimità di assi viari di scorrimento veloce (ad esempio circonvallazione) o sulle possibili rotte degli aerei (Colognola) : per questi interventi previsti occorrerà adottare tutti i sistemi necessari atti a garantire un'adeguata insonorizzazione e confort abitativo (vetri adeguati, isolamento delle strutture, barriere fonoassorbenti verdi, etc.).

Ulteriore elemento di qualità, non certo ultimo per importanza relativa, il Piano favorisce e promuove la realizzazione di opere d'arte e di arredo urbano (sculture, monumenti, fontane, etc.) da prevedersi nell'ambito degli spazi aperti pubblici.

Questa finalità si pone l'obiettivo di attrezzare adeguatamente gli spazi pubblici dell'edilizia residenziale pubblica, normalmente poveri e privi di qualità estetica e formale. Occorre sfatare il luogo comune che i monumenti debbano trovare collocazione solo nei luoghi centrali privilegiati della città, abitualmente le vie e le piazze centrali: anche gli ambiti periferici o semi-periferici pretendono un'attenzione e una cura elevata, proprio per riuscire a dare impulso a tutti quei fattori valoriali che insieme possono contribuire a riscattare l'immagine urbana.

Le opere, che potranno essere computate nei costi di urbanizzazione, e quindi scomutate se realizzate con costo a carico dell'operatore, potrebbero essere realizzate nell'ambito di concorsi di progettazione, nella fase di attuazione degli interventi programmati, magari riservando la partecipazione a giovani artisti, opportunamente selezionati da commissioni di esperti sotto il coordinamento dell'Amministrazione comunale.

10. La gestione del Piano di Zona

Il Piano di Zona deve indicare in linea di massima l'assetto gestionale cui orientare le programmate fasi di attuazione.

Si tratta di ricomporre la varietà delle azioni che determinano più in generale la gestione del problema della casa e le scelte operate dal Piano di Zona, attraverso un programma di intervento coordinato che recepisca univocamente le sollecitazioni provenienti dai diversi portatori di bisogni ed interessi.

Tale programma d'intervento verrà più propriamente codificato nel Programma pluriennale d'attuazione del Piano di Zona 167, che verrà adottato dal Consiglio comunale a seguire l'approvazione del Piano.

Detto Programma scaglionerà nel tempo di validità del P.d.Z., attualmente per legge 18 anni, gli interventi previsti indicando quelli a breve, medio e lungo termine, nonché gli oneri finanziari e gli impegni che dovranno essere assunti dalla diverse parti in causa (operatori, cooperative, Comune, ALER, etc.).

Individuerà inoltre le quote di edilizia convenzionata, di edilizia agevolata e sovvenzionata, precisando anche quali aree verranno cedute in proprietà agli aventi titolo e quali invece verranno concesse in diritto di superficie, con priorità da concedere agli enti operanti nel campo della casa.

Le convenzioni attuative, da approvarsi preventivamente da parte del Consiglio comunale, dovranno indicare in generale, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.71 n°865 che viene qui ripresa :

- a) il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie o per la cessione in proprietà delle aree, nonché le modalità del relativo versamento;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie, gli elementi progettuali delle opere e le modalità di trasferimento al Comune;
- c) le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici e degli alloggi da realizzare e le modalità di controllo sulla loro costruzione;
- d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- e) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi convenzionali comporta la risoluzione dell'atto di cessione o della concessione del diritto di superficie e le relative sanzioni;

ed in particolare, nel caso di cessione dell'area in proprietà:

- f) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione, in percentuale di valore desunto dai prezzi fissati per la cessione;

- g) la durata della validità della convenzione non superiore a 30 anni e non inferiore a 20 anni;

ed in particolare, nel caso di concessione in diritto di superficie:

- h) la durata della concessione del diritto di superficie, non inferiore a 60 anni e non superiore a 99;
- i) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove consentita;
- j) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può superare quella prevista nell'atto originario.

Il Programma pluriennale di attuazione del P.d.Z. dovrà raccordarsi e coordinarsi con le indicazioni e previsioni del Piano dei Servizi e del Programma delle opere pubbliche comunali.