

PGT

Piano dei Servizi

PdS 11 Norme Tecniche

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 21/12/2010
Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 16/06/2011
Pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.51 del 21/12/2011

PGT

Piano di Governo del Territorio

Assessorato alla Pianificazione Territoriale e Ambientale



Comune
di Crema

Piano dei Servizi

PdS 11-Norme Tecniche



**Comune
di Crema**

Piano del Governo del Territorio

Redazione a cura di: Paolo Pomodoro con Andrea Carlesso (**Studio Paolo Pomodoro**)

Ufficio di Piano di Governo del Territorio

Sindaco

Bruno Bruttomesso

Segretario Generale

Giuseppe Cattaneo

Assessore alla Pianificazione Territoriale ed Ambientale

Massimo Piazzai

Coordinamento della redazione del Piano

Maurizio Redondi/Dirigente Pianificazione Territoriale ed Ambientale

Ufficio di Piano di Governo del Territorio

Paolo Vailati

Annibale Lameri

Ivan Arpini

Sara Savoia

Collaboratori Ufficio Piano di Governo del Territorio

Servizio edilizia privata

Documento di Piano e strategia generale

Studio Paolo Pomodoro/ Paolo Pomodoro con Andrea Carlesso

Piano delle Regole

Ufficio di Piano del Governo del Territorio/ Paolo Vailati/

Annibale Lameri

Piano dei Servizi

Ufficio di Piano del Governo del Territorio/ Paolo Vailati

Consulenza giuridica

Studio Legale Amministrativi Associati/ Guido Bardelli con

Alessandra Bazzani

Infrastrutture e Trasporti

CST Centro Studi Traffico/ Pietro Gelmini, Massimo Percudani

Valutazione Ambientale Strategica

Marco Pompilio

Consulenza geologica

Giuseppe Malerba

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- | | |
|--------|---|
| Art. 1 | Natura e contenuti |
| Art. 2 | Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale |
| Art. 3 | Modalità di attuazione |
| Art. 4 | Dotazione di servizi |
| Art. 5 | Elaborati del piano dei servizi elaborati piano dei servizi |

TITOLO II - MODALITÀ DI CALCOLO E DI REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI

- | | |
|-----------|--|
| Art. 6 | Modalità di acquisizione |
| Art. 7 | Modalità di realizzazione delle attrezzature e dei servizi |
| Art. 8 | Pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano consolidato: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale |
| Art. 9 | Pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale |
| Art. 9.1 | Ambito C1 |
| Art. 9.2 | Ambito C2 |
| Art. 9.3 | Ambito di completamento esclusivamente produttivo |
| Art. 10 | Attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione individuati nel documento di piano: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale. |
| Art. 11 | Attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione: applicazione del criterio perequativo incentivante |
| Art. 12 | Applicazione del criterio perequativo incentivante negli ambiti del tessuto urbano di completamento |
| Art. 13 | Applicazione del criterio compensativo disciplinato dalle norme del piano delle regole per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal piano dei servizi |
| Art. 14 | Disciplina per l'attuazione della passeggiata lungo le mura venete. |
| Art. 14.1 | Ambito n°1 - Area di Via Stazione |
| Art. 14.2 | Ambito n°2 - Mura Venete |
| Art. 14.3 | Aree di proprietà comunale o di enti pubblici |

- Art. 15 Verifica della dotazione di servizi pubblici in caso di mutamento della destinazione d'uso all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a piano attuativo
- Art. 16 Servizi realizzati e monetizzazione
- Art. 17 La disciplina convenzionale

TITOLO III - PRESCRIZIONI PER LE AREE E SERVIZI

- Art. 18 Compatibilità con le destinazioni d'uso
- Art. 19 Parametri urbanistico-edilizi
- Art. 20 Modalità d'intervento per le aree ed i servizi ricadenti all'interno del nucleo di antica formazione
- Art. 21 Modalità di attuazione delle aree per grandi attrezzature e servizi d'interesse generale
- Art. 22 Attrezzature destinate a servizi religiosi
- Art. 23 Viabilità
- Art. 24 Edilizia residenziale pubblica
- Art. 25 Concessione temporanea di aree pubbliche



I

TITOLO I

Disposizioni generali

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Natura e contenuti

Art. 1 - Natura e contenuti

1. Il Piano dei Servizi (di seguito denominato il Piano) è un atto del PGT che concorre al raggiungimento degli obiettivi indicati dal Documento di Piano.
2. Il Piano dei Servizi assicura la dotazione:
 - a. di aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale;
 - b. di aree per l'edilizia residenziale pubblica;
 - c. di verde, di corridoi ecologici di connessione di verde tra il territorio rurale e l'edificato;
 - d. di opere viabilistiche e infrastrutturali.
3. Il Piano definisce altresì le necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e le modalità di intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio comunale.

Sotto questo profilo, il Piano:

- a. cataloga i servizi e ne documenta lo stato;
 - b. accerta la domanda di servizi da parte della popolazione residente e gravitante nel territorio del Comune;
 - c. indica i casi in cui il mutamento di destinazione d'uso comporta una variazione del fabbisogno di servizi;
 - d. individua la dotazione minima di servizi in relazione alle destinazioni d'uso ammesse dal PGT e quella da assicurare nella pianificazione attuativa;
 - e. individua le attrezzature ed i servizi che possono essere realizzati, in alternativa all'intervento del Comune, da parte del privato sulla base di convenzione con il Comune;
 - f. disciplina la destinazione delle aree da acquisire mediante perequazione e compensazione;
 - g. individua le attrezzature esistenti e programmate per servizi religiosi.
4. Le previsioni del Piano, per quanto concerne le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono prescrittive e vincolanti.
 5. Il Piano coordina ed orienta l'attuazione dei servizi sia ai fini del loro dimensionamento che della loro fruizione ed accessibilità da parte della collettività.

6. Il PUGSS e il PUT, al momento della loro definitiva approvazione, integrano il Piano .
7. Il Piano non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 - Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

1. Sono attrezzature e servizi pubblici d'interesse pubblico e generale:
 - i servizi e le attrezzature pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
 - i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento, da convenzione o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel presente Piano, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita, sulla base di valutazione espressa dalla Giunta Comunale.
 - l'edilizia residenziale pubblica
2. I servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale di rilevanza locale e sovra comunale, come individuati nella tavola PdS 3, sono distinti nelle seguenti categorie e sottocategorie:
 - SERVIZI ED ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE:
suddivisi in scuole inferiori all'obbligo (asili nido - scuole dell'infanzia), scuole dell'obbligo (scuole primarie - scuole secondarie I° grado), scuole superiori all'obbligo (istituti scolastici superiori secondaria di II° grado - università)
 - SERVIZI ED ATTREZZATURE CIVICHE ED AMMINISTRATIVE
 - SERVIZI ED ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE
 - ATTREZZATURE E SERVIZI PER LA SICUREZZA
 - SERVIZI ED ATTREZZATURE RELIGIOSE
 - SERVIZI ED ATTREZZATURE SANITARIE
 - SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI ED ASSISTENZIALI
 - ATTREZZATURE E SERVIZI SPORTIVI
 - SERVIZI ED ATTREZZATURE A VERDE PUBBLICO
 - SISTEMA DEL VERDE DI CONNESSIONE TRA IL TERRITORIO RURALE E QUELLO EDIFICATO
 - PARCHI URBANI E TERRITORIALI
 - INFRASTRUTTURE DI PROGETTO
 - PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E TRASPORTI
 - IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI
 - CIMITERI
 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: suddivisa in residenza di proprietà: comunali, ALER, canone moderato, sovvenzionata/convenzionata

Art. 2

Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale

3. La tipologia dei servizi e la loro consistenza, nell'ambito delle predette categorie individuate dal Piano, viene determinata con la progettazione preliminare in relazione alle verifiche che verranno effettuate in relazione alla programmazione delle opere pubbliche ed al monitoraggio degli interventi realizzati da soggetti privati, al fine di garantire la coerenza tra dotazione dei servizi e sviluppo insediativo.
4. I servizi pubblici e di interesse generale previsti da piani attuativi, da permessi di costruire convenzionati o da atti unilaterali d'obbligo, vengono definiti in sede di approvazione della relativa convenzione o atto d'obbligo. Ferma restando la dotazione minima e le quantità individuate negli elaborati del Piano, la scelta dei servizi pubblici e di interesse generale avviene sulla scorta dei criteri di valutazione e localizzazione indicati dal Piano e tengano in particolare conto della loro fruibilità ed accessibilità.
5. Negli Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, i servizi sono indicati nelle rispettive "schede di indirizzo per la trasformazione del territorio".
6. La realizzazione d'attrezzature e di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, diversi da quelli specificamente previsti dal Piano, non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.
7. La realizzazione di edilizia residenziale pubblica rientra tra i servizi d'interesse pubblico che concorrono all'applicazione dell'indice incentivante aggiuntivo da attuarsi negli Ambiti di Trasformazione e nel Tessuto urbano di completamento Ambito C1.

Art. 3
Modalità di attuazione

Art. 3 - Modalità di attuazione

1. Le previsioni del Piano possono essere attuate dall'Amministrazione Comunale, da Enti istituzionalmente competenti e da soggetti privati.
2. La realizzazione diretta da parte dei soggetti privati delle attrezzature e dei servizi per i quali è stata individuata la localizzazione dal Piano, è subordinata a deliberazione della Giunta Comunale ed avverrà sulla base di convenzione che disciplini le modalità attuative e gestionali.
3. La realizzazione da parte di soggetti privati su aree di proprietà pubblica di attrezzature e servizi, è subordinata a deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di convenzione che ne disciplini le modalità attuative e gestionali. La scelta del soggetto attuatore avverrà con procedure di evidenza pubblica. L'Amministrazione Comunale provvederà ad emanare appositi bandi con indicazione dei requisiti di partecipazione e delle tipologie di servizi da realizzare.
4. L'attuazione degli interventi potrà contemplare funzioni complementari alla destinazione principale, sulla base di una verifica dell'equilibrio economico e finanziario dell'intervento e

della qualità del servizio offerto.

Le funzioni complementari dovranno essere dimensionate in rapporto alla destinazione principale, alla quale saranno legate pertinentialmente tramite convenzione.

Nelle funzioni complementari sono comprese le destinazioni d'uso del mix delle destinazioni d'uso della categoria funzionale A (direzionale/ ricettiva/ commercio al dettaglio) con eccezione della funzione A1 (residenza), che per vincolo pertinentiale di cui sopra non possono essere alienate separatamente dall'edificio principale.

In particolare le attività complementari possono essere insediate esclusivamente per supportare economicamente l'attività di servizio principale e non potranno beneficiare delle agevolazioni previste per le attività di servizi.

Nel caso di dismissione o di modifica dell'attività principale è necessario un riconvenzionamento.

5. Le attrezzature d'interesse generale realizzate all'interno degli ambiti della città consolidata assoggettati a pianificazione attuativa e negli ambiti di trasformazione non incidono sulla capacità insediativa degli stessi.

Art. 4

Dotazione di servizi

Art. 4 - Dotazione di servizi

1. La dotazione dei servizi richiesti per le destinazioni d'uso ammesse dal P.G.T. è fissata:
 - a. dalle "schede progettuali degli ambiti di trasformazione" secondo i criteri e le modalità attuative di cui al capitolo 5 del Documento di Piano;
 - b. dalle previsioni del Piano delle Regole (art._6) per il tessuto urbano consolidato.
2. Si definisce mutamento di destinazione d'uso rilevante al fine della dotazione di servizi quello che generi abitanti o addetti non previsti nei precedenti titoli abilitativi. Dal fabbisogno indotto si detraggono le eventuali dotazioni di servizi già fornite in occasione dei precedenti titoli abilitativi.

Art. 5

 Elaborati del Piano
 dei Servizi

Art. 5 - Elaborati del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è composto dai seguenti elaborati:

PdS 1	QUADRO CONOSCITIVO DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
PdS 2	RELAZIONE
PdS 3	ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE ESISTENTI E DI PROGETTO -CATEGORIE FUNZIONALI- SCALA 1:7.000

PdS 4	MODALITA' DI REPERIMENTO DELLE AREE PER SERVIZI SCALA 1:7.000
PdS 5	MODALITA' DI REPERIMENTO E FRUIZIONE DELLE AREE DELLE MURA SCALA 1:2.000
PdS 6	IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE SCALA 1:10.000
PdS 7	LA CITTA' PUBBLICA -SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO- SCALA 1:10.000
PdS 8	IL SISTEMA DEL VERDE SCALA 1:10.000
PdS 9	LA "CITTA' DELL'ISTRUZIONE" SCALA 1:10.000
PdS 10	I SERVIZI ALLA PERSONA SCALA 1:10.000
PdS 11	NORME TECNICHE



II

TITOLO II

Modalita' di calcolo e di reperimento delle aree per servizi

**TITOLO II - MODALITÀ DI CALCOLO E DI REPERIMENTO DELLE AREE
PER SERVIZI**

Art. 6

Modalità di acquisizione

Art. 6 - Modalità di acquisizione

Le aree per servizi possono essere acquisite dall'Amministrazione comunale mediante:

- a) attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione;
- b) applicazione del criterio perequativo incentivante, per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal Piano dei Servizi disciplinato dai criteri del Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione e per gli ambiti del Tessuto urbano di completamento di cui all'art. 17.1 del Piano delle Regole;
- c) pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano consolidato;
- d) applicazione del criterio compensativo disciplinato dalle norme del Piano delle Regole per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal Piano dei Servizi;
- e) verifica della dotazione di servizi pubblici in caso di mutamento della destinazione d'uso all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a Piano Attuativo;
- f) applicazione della disciplina speciale per l'attuazione della passeggiata lungo le Mura Venete;
- g) espropriazione per pubblica utilità.

Il reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale, in alternativa alla cessione, potrà essere ugualmente assicurato tramite asservimento perpetuo all'uso pubblico, sulla base di convenzione trascritta con oneri di manutenzione a carico della proprietà.

L'Amministrazione comunale mediante specifico atto, soggetto ad aggiornamento, definirà i criteri generali ed uniformi per regolamentare e favorire l'acquisizione delle aree per l'applicazione del criterio perequativo incentivante, di cui alla precedente lettera b).

Art. 7

Modalità di realizzazione
delle attrezzature e dei
servizi

Art. 7 - Modalità di realizzazione delle attrezzature e dei servizi

1. Il Piano individua nella Tavola PdS 3 le attrezzature e i servizi che devono essere realizzati per rispondere ai bisogni individuati dallo stesso Piano.
2. Le modalità attuative previste sono le seguenti:
 - realizzazione diretta da parte dei proprietari delle aree ricadenti nel Tessuto Urbano Consolidato o in alternativa, mediante espropriazione da parte del Comune;
 - realizzazione diretta da parte dei proprietari in attuazione dei criteri incentivanti negli Ambiti di trasformazione e nell'ambito C1 del tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale o in alternativa, mediante espropriazione da parte del Comune.

3. I privati che, ai sensi dell'art. 3, comma 3, delle presenti norme chiedano di partecipare ai bandi per la realizzazione di attrezzature e servizi su aree pubbliche, devono dimostrare nella propria domanda di partecipazione la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento.
La fattibilità economico-finanziaria dell'intervento deve essere dimostrata con relazione da parte di soggetti qualificati.
4. L'Amministrazione comunale mediante specifico atto, soggetto ad aggiornamento, definirà i criteri generali ed uniformi per regolamentare e favorire la realizzazione di attrezzature e servizi d'interesse pubblico e generale, per l'applicazione del criterio perequativo incentivante.

Art. 8 - Pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano consolidato: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale

1. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale, nel tessuto urbano consolidato, è determinata in relazione alle destinazioni d'uso e nelle quantità previste dall'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole.
2. Le aree destinate a servizi possono essere localizzate anche esternamente all'ambito d'intervento purché sia dimostrata la coerenza rispetto all'ambito territoriale circostante e nel rispetto della domanda e dell'offerta di servizi individuati dal presente Piano.

Art. 9 - Pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale ed esclusivamente produttive: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale

Art. 9.1 - Ambito C1

1. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale, oltre alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 30% dell'intera superficie territoriale all'interno del perimetro, è determinata in relazione alle destinazioni d'uso e nelle quantità previste dall'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole.
2. E' concesso un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo di 0,1 mq/mq nel caso in cui vengano realizzati servizi pubblici od attrezzature di interesse pubblico di rilevanza urbana anche esterne all'ambito perimetrato, compresa l'edilizia residenziale pubblica.
3. Il valore delle opere cedute sarà rapportato al valore della Superficie lorda di pavimento aggiuntiva secondo criteri generali ed uniformi che saranno definiti dall'Amministrazione comunale

Art. 8

Pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano consolidato: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale

Art. 9

Pianificazione attuativa all'interno del tessuto urbano di completamento prevalente residenziale ed esclusivamente produttivo: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale

Art. 9.1
Ambito C1

mediante specifico atto, soggetto ad aggiornamento.

Il valore della Superficie lorda di pavimento sarà determinato in base al valore medio di mercato.

4. Il valore delle opere sarà stimato con un progetto preliminare che dovrà essere validato dai competenti uffici comunali.
La quantità di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovute ai sensi del precedente comma 1, che non sia reperita mediante le modalità sopra indicate, potrà essere monetizzata secondo le modalità indicate nel successivo articolo 12.
5. E' concesso un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo di 0,1 mq/mq in applicazione del criterio perequativo incentivante con le modalità del successivo articolo 12.

Nell'ambito dell'istruttoria, verrà valutata la possibilità di trasformare l'indice di 0,1 mq/mq per acquisizione di aree per servizi in indice per realizzazione di servizi urbani.

6. Le aree destinate a servizi possono essere localizzate anche esternamente all'ambito d'intervento purché sia dimostrata la coerenza rispetto all'ambito territoriale circostante e nel rispetto della domanda e dell'offerta di servizi individuati dal presente Piano.
7. Nell'ambito dell'istruttoria, verrà valutata la possibilità di trasformare l'indice di 0,1 mq/mq per la realizzazione di servizi urbani di cui al comma 2 in indice per l'acquisizione di aree per servizi, di cui al comma 5, e viceversa.

La flessibilità dell'utilizzo dei criteri incentivanti previsti (0,1 mq/mq per acquisizione di aree per servizi e 0,1 mq/mq per realizzazione di servizi urbani) potrà essere attuata nel rispetto dell'indice massimo incentivante consentito (0,2 mq/mq).

Art. 9.2
Ambito C2

Art. 9.2 - Ambito C2

1. La cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, pari al 65% delle aree perimetrate concorre al reperimento della dotazione di servizi dovuta.
2. Il reperimento della dotazione dei parcheggi pubblici dovrà avvenire con le modalità previste dall'articolo 17.2 delle norme del Piano delle Regole.

Art. 9.3
Ambito di
completamento
esclusivamente
produttivo

Art. 9.3 - Ambito di completamento esclusivamente produttivo

1. La dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, oltre alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale del 50% delle aree perimetrate, indicativamente riportata nelle tav PdR3, finalizzate alla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o come forma di compensazione e mitigazione ambientale, è determinata in relazione alle destinazioni d'uso ammesse nelle quantità previste dagli art. 6 e 7 delle norme del Piano delle Regole.
2. La cessione del 50% dell'area perimetrata e destinata a servizi

ed attrezzature di interesse pubblico e generale, dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione della convenzione allegata al piano attuativo.

3. L'Amministrazione potrà acquisire le aree indicate sulla tavola PdR3, in anticipo rispetto al piano attuativo ed in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, anche tramite Piano attuativo di iniziativa pubblica o tramite cessione volontaria con trasferimento della volumetria appositamente annotato nel Registro dei diritti edificatori.
4. L'area in cessione gratuita, non può essere conteggiata nella verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Art. 10 - Attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione individuati nel documento di piano: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale.

1. Le modalità di calcolo e di reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale corrispondono ai criteri dettati dal Documento di Piano.
2. La dotazione minima di aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, riportata nelle "schede progettuali degli ambiti di trasformazione", allegate al Documento di Piano, è assolta indistintamente dalle funzioni proposte dallo strumento attuativo, ad eccezione per le medie strutture di vendita che sono regolamentate dal Titolo III delle norme del Piano delle Regole.
3. La dotazione minima non monetizzabile di aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico è riportata per ciascun ambito di trasformazione nelle "schede progettuali degli ambiti di trasformazione" allegate al Documento di Piano.
4. Le funzioni private di interesse pubblico o di interesse generale, che non incidono sulla capacità insediativa, dovranno comunque garantire una quantità di parcheggi pubblici e di uso pubblico adeguati ai flussi di traffico generati dalle funzioni stesse.
5. Agli ambiti di trasformazione individuati come ATU01, ATU02, ATU03, ATU04, ATU05, ATU06 è concesso un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo di 0,1 mq/mq nel caso in cui vengano realizzati servizi pubblici od attrezzature di interesse pubblico di rilevanza urbana, compresa l'edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito dell'istruttoria, verrà valutata la possibilità di trasformare tale indice di 0,1 mq/mq per la realizzazione di servizi urbani in indice per l'acquisizione di aree per servizi, di cui al successivo art. 11.

La flessibilità dell'utilizzo dei criteri incentivanti previsti (0,1 mq/mq per acquisizione di aree per servizi e 0,1 mq/mq per realizzazione di servizi urbani) potrà essere attuata nel rispetto dell'indice massimo

Art. 10

Attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione individuati nel documento di piano: modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale.

incentivante consentito (0,2 mq/mq).

6. Il valore delle opere cedute sarà rapportato al valore della Superficie lorda di pavimento aggiuntiva secondo criteri generali ed uniformi che saranno definiti dall'Amministrazione comunale mediante specifico atto, soggetto ad aggiornamento.

Il valore della Superficie lorda di pavimento sarà determinato in base al valore medio di mercato.

Il valore delle opere sarà stimato con un progetto preliminare che dovrà essere validato dai competenti uffici comunali.

7. La quantità di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico dovute ai sensi del precedente comma 2, che non sia reperita mediante le modalità sopra indicate, potrà essere monetizzata secondo le modalità indicate nel successivo articolo 16.
8. I mutamenti della destinazione d'uso negli ambiti di trasformazione anche attuati, in coerenza con i criteri individuati dal Documento di Piano non necessitano di verifica delle dotazioni di servizi, fatta eccezione per la localizzazione di funzioni commerciali come definite all'articolo 6, comma 3, lett. b) delle norme del Piano delle Regole.

Art.11

Attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione:
applicazione del criterio perequativo incentivante

Art. 11 - Attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione: applicazione del criterio perequativo incentivante

1. Agli ambiti di trasformazione individuati come ATU01, ATU02, ATU03, ATU04, ATU05, ATU06 è concesso un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo di 0,1 mq/mq nel caso in cui vengano cedute all'Amministrazione pubblica aree d'interesse pubblico appositamente indicate nel Piano dei Servizi nella tavola PdS 4.
Nell'ambito dell'istruttoria, verrà valutata la possibilità di trasformare tale indice di 0,1 mq/mq per l'acquisizione di aree per servizi in indice per la realizzazione di servizi urbani, di cui al precedente art. 10.
La flessibilità dell'utilizzo dei criteri incentivanti previsti (0,1 mq/mq per acquisizione di aree per servizi e 0,1 mq/mq per realizzazione di servizi urbani) potrà essere attuata nel rispetto dell'indice massimo incentivante consentito (0,2 mq/mq).
2. Le aree appositamente individuate, di cui al comma 1, generano una superficie lorda di pavimento in applicazione di un indice di perequazione pari a 0,1mq/mq realizzabile all'interno degli ambiti di trasformazione per i quali è data questa possibilità o agli ambiti del tessuto urbano consolidato assoggettati a pianificazione attuativa di cui al successivo art. 12, previa valutazione dell'Amministrazione comunale.

Art.12

Applicazione del criterio perequativo incentivante
negli ambiti del tessuto urbano di completamento

Art. 12 - Applicazione del criterio perequativo incentivante negli ambiti del tessuto urbano di completamento

1. Agli ambiti del Tessuto urbano di completamento di cui all'art. 17.1 del Piano delle Regole è concesso un indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo di 0,1 mq/mq nel caso in cui vengano

cedute all'Amministrazione comunale aree d'interesse pubblico appositamente indicate nel Piano dei Servizi nella tavola PdS 4. Nell'ambito dell'istruttoria, verrà valutata la possibilità di trasformare tale indice di 0,1 mq/mq per l'acquisizione di aree per servizi in indice per la realizzazione di servizi urbani, di cui all'art. 17.1 delle NT del PdR6.

La flessibilità dell'utilizzo dei criteri incentivanti previsti (0,1 mq/mq per acquisizione di aree per servizi e 0,1 mq/mq per realizzazione di servizi urbani) potrà essere attuata nel rispetto dell'indice massimo incentivante consentito (0,2 mq/mq).

2. Le aree appositamente individuate, di cui al comma 1, generano una superficie lorda di pavimento in applicazione di un indice di perequazione pari a 0,1mq/mq realizzabile all'interno degli ambiti territoriali per i quali è data questa possibilità, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale.

Art. 13 - Applicazione del criterio compensativo disciplinato dalle norme del piano delle regole per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal piano dei servizi

1. Il Piano dei Servizi individua delle aree destinate alla realizzazione d'interventi d'interesse pubblico o generale regolamentate dalla compensazione urbanistica con attribuzione di diritti edificatori.
2. In tali aree la compensazione si attua mediante la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area destinata alla realizzazione di interventi d'interesse pubblico o generale ed attribuzione di diritti edificatori di cui al successivo comma 4, che verranno trasferiti su aree edificabili previste dal Piano delle Regole.
E' consentita, ferme restando le capacità edificatorie e le cessioni dovute, una diversa localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificabilità, purché non pregiudichino la consistenza e la funzionalità delle aree in cessione in relazione alle indicazioni del Piano dei Servizi.
Tale possibilità, senza che costituisca variante urbanistica, può essere richiesta dagli interessati in sede di presentazione di permesso di costruire convenzionato ed è subordinata ad assenso dell'Amministrazione Comunale.
3. Nelle aree in cessione ed in quelle in cui sono trasferiti i diritti edificatori, gli stessi diritti e gli oneri di cessione delle aree per servizi sono ripartiti tra tutti i proprietari interessati mediante l'attribuzione di un identico indice.
4. Il Piano dei Servizi individua un unico indice di utilizzazione territoriale compensativo, per la funzione d'uso di tipo A (abitativa/direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio - art. 6 - lettera A NTA del Piano delle Regole) .
5. L'indice unico di utilizzazione territoriale sia per l'area prevista in cessione, sia per la parte su cui sono trasferiti i diritti edificatori è di 0,10 mq/mq che si traduce in un indice di utilizzazione fondiaria di 0,50 mq/mq a disposizione dei proprietari da applicarsi esclusivamente sulla porzione di area appositamente indicata nella

Art.13

Applicazione del criterio compensativo disciplinato dalle norme del piano delle regole per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal piano dei servizi

tavola PdS 4 del Piano dei Servizi e nelle tavole PdR 3 del Piano delle Regole (ad eccezione dell'area 7a che ha un Ut 0,25 mq/mq a compensazione dell'edificazione in atto).

La modalità di attuazione è il permesso di costruire convenzionato.

La convenzione attuativa potrà prevedere:

- distanze inferiori a 5 m o H/2 dall'area prevista in cessione, previa valutazione dell'Amministrazione.
 - la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, quali viabilità, parcheggi, ecc, sulle aree in cessione purché la loro realizzazione sia funzionale all'interesse pubblico relativo alla destinazione dell'area in cessione
6. Nel caso in cui il proprietario chieda il pagamento dell'indennizzo in luogo dell'applicazione del criterio compensativo, esso verrà calcolato secondo i criteri del TU 327\01 e smi, con riferimento alle potenzialità edificatorie previste. I diritti edificatori afferenti l'area si trasferiranno in capo all'Amministrazione comunale, che potrà cederli a terzi o utilizzarli per programmi comunali.

Art. 14

Disciplina per
l'attuazione della
passeggiata lungo le
mura venete

Art. 14 - Disciplina per l'attuazione della passeggiata lungo le mura venete.

1. Il Piano individua nella tavola PdS 5 due ambiti soggetti a prescrizioni speciali, e aree di proprietà comunale o di enti pubblici, finalizzati alla realizzazione di una passeggiata lungo le Mura Venete.

Art. 14.1

Ambito n°1 - Area di Via
Stazione

Art. 14.1 - Ambito n°1 - Area di Via Stazione

1. Nell'ambito compreso tra le Mura Venete - Via Stazione individuato nelle tavole PdR 4 e PdR 3 del Piano delle Regole e nella tavola PdS 5 del Piano dei Servizi, è prevista la realizzazione della passeggiata lungo le Mura Venete e l'ampliamento del parcheggio esistente.
2. La modalità d'intervento è il Piano Attuativo esteso all'intero ambito che dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area appositamente individuata nelle tavole PdR 4, PdR3 e PdS 5. e consente la sostituzione dei fabbricati esistenti.
L'eventuale nuova edificazione potrà avvenire sulla porzione residua dell'ambito ed il piede delle mura andrà trattato superficialmente a verde.
3. L'area in cessione individua la dotazione di servizi minima prevista in cessione da destinarsi al reperimento in loco di verde pubblico o parcheggi.
4. Gli interventi edilizi e la dotazione di servizi sono disciplinati all'art 15.1.8 delle Norme del Piano delle Regole

Art. 14.2

Ambito n°2 - Mura
Venete

Art. 14.2 - Ambito n°2 - Mura Venete

1. Negli ambiti individuati nelle tavole PdR 4 e PdR3 del Piano delle Regole e nella tavola PdS 5 del Piano dei Servizi, è prevista la realizzazione della passeggiata lungo le Mura Venete.

2. Alle aree appositamente individuate negli ambiti per la realizzazione della passeggiata, è attribuito un indice di utilizzazione territoriale di 0.3 mq/mq a titolo compensativo per la loro cessione gratuita all'Amministrazione comunale.
3. I diritti edificatori connessi alla cessione delle aree di cui al comma 2, potranno essere utilizzati sulla porzione residua dell'ambito o in alternativa trasferiti.
La capacità edificatoria generata dagli ambiti interamente formati dall'area prevista in cessione, potrà essere esclusivamente trasferita negli ambiti di cui al successivo comma 4.
4. Il trasferimento di tali diritti potrà avvenire negli ambiti di trasformazione e nel tessuto urbano consolidato e di completamento ad eccezione del nucleo di antica formazione e degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico.
In caso di trasferimento i diritti edificatori verranno annotati nell'apposito registro.
5. Nel caso in cui il proprietario chieda il pagamento dell'indennizzo in luogo dell'applicazione del criterio compensativo, esso verrà calcolato secondo i criteri del TU 327\01 e s.m.i, con riferimento alle potenzialità edificatorie previste.
I diritti edificatori afferenti l'area si trasferiranno in capo all'Amministrazione comunale, che potrà cederli a terzi o utilizzarli per programmi comunali.
6. In caso di cessione volontaria e gratuita dell'area destinata alla realizzazione della passeggiata lungo le Mura Venete, l'utilizzo della capacità edificatoria generata è regolamentato ai precedenti commi 3 e 4.
7. Gli interventi edilizi in tali ambiti sono disciplinati all'art 15.1.8 delle Norme del Piano delle Regole

Art. 14.3 - Aree di proprietà comunale o di enti pubblici

1. Per le aree di proprietà comunale il Piano prescrive la sistemazione superficiale idonea a garantire la realizzazione di una passeggiata lungo le Mura Venete
2. Per le aree di proprietà di Enti pubblici, si propone il convenzionamento all'uso pubblico al fine di garantire la realizzazione di una passeggiata lungo le Mura Venete
3. In tali aree è possibile realizzare parcheggi interrati in coerenza con il Piano Infrastrutturale dei Parcheggi.

Art. 15 - Verifica della dotazione di servizi pubblici in caso di mutamento della destinazione d'uso all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a piano attuativo

1. La dotazione di servizi pubblici in caso di mutamento della destinazione d'uso nel tessuto urbano consolidato sono disciplinati dagli articoli 6 e 7 delle norme del Piano delle Regole.

Art. 14.3

Aree di proprietà
comunale o di enti
pubblici

Art. 15

Verifica della dotazione
di servizi pubblici in caso
di mutamento della
destinazione d'uso
all'interno del tessuto
urbano consolidato
non soggetto a piano
attuativo

Art. 16

Servizi realizzati e
monetizzazione

Art. 16 - Servizi realizzati e monetizzazione

1. In alternativa alla cessione, in tutto o in parte, delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale disciplinate negli atti convenzionali è ammessa, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, la realizzazione di edifici ed opere destinati a servizi, fatto salvo quanto previsto nei precedenti art. 9,10,11 e 12.
2. Nell'ipotesi di cui al precedente comma, il valore delle opere cedute è calcolato sulla base del rapporto tra il valore delle stesse, accertato sulla base del progetto preliminare, ed il valore espresso in €/mq, determinato in base al valore della monetizzazione.
3. È ammessa la monetizzazione parziale o totale qualora l'acquisizione di aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico o generale o della realizzazione di servizi non risulti possibile, o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali d'intervento già previsti.
La somma dovrà essere commisurata all'utilità economica conseguita e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree regolamentato con specifico atto amministrativo di carattere generale.
4. I proventi derivanti dalla monetizzazione per la mancata cessione di aree saranno utilizzati per la realizzazione di interventi previsti dal presente Piano, ivi compresa la riqualificazione o l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Art. 17

La disciplina
convenzionale

Art. 17 - La disciplina convenzionale

1. La convenzione, l'atto unilaterale di asservimento ed il regolamento d'uso, regolano e disciplinano sulla base delle risultanze dell'istruttoria:
 - a. la cessione al Comune delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale;
 - b. la cessione dell'area di sedime e di pertinenza con contestuale concessione del diritto di superficie oppure di asservimento perpetuo dell'area, nel caso di realizzazione e gestione da parte dell'operatore di servizi;
 - c. il reperimento e/o l'adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
 - d. l'eventuale cessione di parcheggi pubblici;
 - e. le modalità di convenzionamento di quote di edilizia residenziale pubblica;
 - f. le modalità di gestione dei servizi nell'ipotesi sub b).
2. La competenza ad approvare la convenzione, l'atto unilaterale di asservimento o il regolamento d'uso, è individuata nella Giunta Comunale, eccezion fatta per le convenzioni dei Piani Attuativi per le quali è competente il Consiglio Comunale.
3. La convenzione potrà rinviare a regolamenti tipo comunali che

disciplinano:

- a. modalità ed orari di funzionamento della attrezzatura;
 - b. tariffe\canoni in relazione anche a particolari categorie di fruitori.
4. La convenzione potrà inoltre prevedere:
- a. poteri di controllo;
 - b. modalità di intervento sostitutivo;
 - c. garanzie;
 - d. disciplina dell'inadempimento.
 - e. nel caso di asservimento perpetuo dell'area, la modalità di eventuale modifica e/o sostituzione del servizio di interesse pubblico o generale.



TITOLO III

Prescrizioni per le aree e servizi

TITOLO III - PRESCRIZIONI PER LE AREE E SERVIZI

Art. 18

Compatibilità con le
destinazioni d'uso

Art. 18 - Compatibilità con le destinazioni d'uso

1. I servizi e le attrezzature pubblici e di interesse pubblico e generale sono destinazioni di interesse generale, e sono ammissibili in tutti gli ambiti del territorio consolidato, ad esclusione degli ambiti agricoli. La valutazione della rilevanza nell'interesse pubblico dei predetti servizi ed attrezzature verrà effettuata sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi dalla Giunta Comunale.

Art. 19

Parametri urbanistico-
edilizi

Art. 19 - Parametri urbanistico-edilizi

1. Per le aree appositamente individuate dal Piano dei Servizi, i parametri urbanistico-edilizi verranno determinate in sede di presentazione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, in relazione alle esigenze individuate dal Piano stesso.
2. Per i servizi e le attrezzature pubblici e di interesse pubblico e generale realizzati in aree non appositamente individuate dal Piano dei Servizi, previa convenzione ai sensi dell'art. 17, i parametri urbanistico-edilizi da applicarsi, saranno quelli dei rispettivi ambiti regolamentati dal Piano delle Regole.
3. In caso di realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui ai precedenti commi, verrà verificata e richiesta, quale condizione di ammissibilità, la realizzazione di infrastrutture o parcheggi in ragione del carico urbanistico indotto dalla funzione insediabile proposta rispetto alle dotazioni già esistenti.
4. Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica è richiesta una dotazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di 18 mq\abitante.
5. Le modalità di attuazione e le funzioni complementari insediabili sono disciplinate dall'articolo 3 delle presenti norme.

Art. 20

Modalità di intervento
per le aree ed i servizi
ricadenti all'interno
del nucleo di antica
formazione

Art. 20 - Modalità d'intervento per le aree ed i servizi ricadenti all'interno del nucleo di antica formazione

1. Per i servizi e le attrezzature pubblici e di interesse pubblico e generale, ricadenti all'interno del nucleo di antica formazione ed appositamente individuate dal Piano dei Servizi, le modalità d'intervento sugli edifici esistenti sono disciplinate dall'articolo 15 delle norme del Piano delle Regole.

Art. 21

Modalità di attuazione
delle aree per grandi
attrezzature e servizi
d'interesse generale

Art. 21 - Modalità di attuazione delle aree per grandi attrezzature e servizi d'interesse generale

1. Il Piano dei Servizi individua nelle tavole PdS 3 e PdS 4 delle aree di progetto per la realizzazione di grandi strutture sportive od attrezzature di interesse sovracomunale quali esemplificativamente:

un nuovo stadio, un palazzetto dello sport ed un centro sportivo e/o polifunzionale e strutture turistico/ricreative.

2. L'attuazione di questi progetti avverrà con concorso pubblico-privato, mediante predisposizione di un Piano Attuativo che garantisca l'interesse pubblico in attuazione delle finalità del Piano dei Servizi.
3. I parametri urbanistico/edilizi per le funzioni complementari sono i seguenti: UT 0,10 mq\mq.
Sono escluse le destinazioni d'uso delle categorie funzionali A.1; B; C di cui all'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole.
4. Il progetto dovrà prevedere un'adeguata dotazione di infrastrutture o parcheggi in ragione del carico urbanistico indotto dalla funzione prevista dal Piano dei Servizi e dalle funzioni complementari proposte. Per le funzioni complementari dovranno essere garantite le dotazioni previste all'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole.
5. Al fine di incentivare l'attuazione degli interventi da parte dei privati, il Piano potrà contemplare una premialità non superiore al 15% delle SLP complementare ammessa.

Art. 22 - Attrezzature destinate a servizi religiosi

Art. 22

Attrezzature destinate a
servizi religiosi

1. Sono attrezzature e attività d'interesse comune per servizi religiosi:
 - a. le attività svolte da parte di enti istituzionalmente competenti in materia di culto;
 - b. gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici comprese le aree di pertinenza esterne;
 - c. gli immobili destinati all'abitazione dei Ministri del culto, del personale di servizio nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
 - d. gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.
 - e. gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.
2. Le attrezzature riportate nel precedente comma costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto.
3. Le attrezzature destinate a servizi religiosi ed i loro ampliamenti possono essere realizzate all'interno delle aree appositamente individuate nel Piano dei Servizi come "servizi ed attrezzature religiose" o all'interno delle aree soggette a pianificazione attuativa, esterne al nucleo di antica formazione, previo parere favorevole del Consiglio Comunale.

Art. 23
Viabilità

Art. 23 - Viabilità

1. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole individuano gli ambiti destinati alla viabilità, distinti in:
 - a. viabilità esistente e da riorganizzare;
 - b. viabilità di nuova realizzazione prevista da piani e programmi;
 - c. aree dedicate alle connessioni tra la viabilità comunale e sovra comunale;
 - d. piste ciclopedonali
 - e. percorsi pedonali
2. Le previsioni viabilistiche hanno carattere prescrittivo per quanto attiene le caratteristiche dimensionali della fascia stradale, mentre il tracciato sarà definito all'atto dell'approvazione del progetto esecutivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.G.T.
3. La modalità di acquisizione per le nuove connessioni, avverrà con la pianificazione attuativa, con lo strumento della compensazione edilizia disciplinato al precedente articolo 13 o per espropriazione per pubblica utilità.
4. Le piste ciclabili e i percorsi pedonali, sono prescrittivi in merito all'attuazione, indicativi per la localizzazione, e possono essere realizzati in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, ecc.

Art. 24
Edilizia residenziale
pubblica

Art. 24 - Edilizia residenziale pubblica

1. Nelle aree in cessione degli ambiti C1 disciplinati dal PdR all'art. 17.1.3, si prevede la possibilità di realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica, da parte degli enti istituzionalmente competenti o sulla base di bandi per la selezione di operatori privati.
2. I parametri applicabili alle iniziative di cui al comma1, sono quelli previsti dall'art. 17.1.3 del PdR.

Art. 25
Concessione temporanea
di aree pubbliche

Art. 25 - Concessione temporanea di aree pubbliche

1. Nelle aree pubbliche comunali può essere concessa in via temporanea la possibilità di occupazione con strutture a edicola o chiosco, a condizione che non venga snaturata la destinazione pubblica dell'area.
2. La concessione dovrà avvenire sulla base di principi di evidenza pubblica.
3. La concessione sarà regolata da apposita convenzione.



Titolo III

Prescrizioni per le aree e servizi

PGT

Piano dei Servizi
PdS 11-Norme Tecniche



Comune
di Crema

