COMUNE DI TRESCORE CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

REGIONE LOMBARDIA

PROGETTISTA

Arch. Paolo Monaci

COLLABORATRICE

Urb. Livia Severgnini

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ing. Elisa Di Dio

Ing. Elisa Di Dio

STUDIO GEOLOGICO

Dott. Geol. Alberto Soregaroli

Geol. Alberto Soregaroli

PIANO DEI SERVIZI

PS 04

Norme Tecniche di Attuazione

settembre 2021

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SINDACO

ADOZIONE CON DELIBERA C.C.	n° ..... del .....
PUBBLICAZIONE BURL	n° ..... del .....
APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C.	n° ..... del .....
PUBBLICAZIONE BURL	n° ..... del .....

INDICE

Art. 1 Principi e finalità 1
Art. 2 Realizzazione da parte di soggetti privati di opere per attrezzature e servizi di interesse comunale 1
Art. 3 Dotazioni di aree per servizi di itneresse pubblico o generale 2
Art. 4 Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso 3
Art. 5 Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi 4
Art. 6 Servizi socio - assistenziali in previsione - di esclusiva inziativa privata 7
Art. 7 Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici 7
Art. 8 Impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione 8
Art. 9 Variante al Piano dei Servizi 8

Art. 1 Principi e finalita'

II Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
Non configurano vincolo preordinato all'esproprio e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano che demandino al proprietario dell'area o avente titolo la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Il Piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

II Piano dei Servizi:
- Cataloga e verifica lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale in relazione ai fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- individua le necessità di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente;
- indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio, secondo le previsioni del Documento di piano;
- stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione;
- stabilisce i criteri attraverso i quali, all'interno dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata, è consentita, in luogo della cessione totale o parziale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, con carattere di indispensabilità, la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata;
- definisce l'attribuzione di diritti edificatori a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici;

Art.2 Realizzazione da parte di soggetti privati di opere per attrezzature e servizi di interesse comunale

2.1 I proprietari delle aree individuate nel PdS come "Aree per attrezzature e servizi di previsione di interesse comunale" (Ps 01 - 02) possono promuovere, in alternativa all'intervento della Pubblica Amminstrazione, la realizzazione dei servizi previsti dal piano in aderenza alle specifiche destinazioni, applicando gli indici e i parametri fissati dalle presenti NTA. Su tali aree vale quanto disposto dal comma 13 dell'art.9 della l.r. 12/2005. L'intervento dovrà essere regolato da apposito atto convenzionale che disciplini le modalità di gestione e utilizzazione per garantire che le attività

siano svolte a favore della popolazione residente in ottemperanza da quanto previsto al comma 10 dell'art. 9 della L.R. 12/2005.

Art.3 Dotazioni di aree per servizi di interesse pubblico o generale

3.1 Il Piano dei servizi stabilisce le dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche, tenuto conto delle dotazioni esistenti e dell'obiettivo della realizzazione del sistema generale dei servizi attraverso il concorso delle aree di trasformazioni individuate dal Documento di Piano.

3.2 Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, comporta una variazione del peso insediativo e concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

3.3 Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto (salvo quanto previsto nel successivo comma 4) dovranno assicurare una dotazione minima di aree standard stabilite come segue:

- *Residenza:*
  Mq 30 per ogni abitante insediabile pari a 150 mc
- *Terziario e commerciale*
  100% della Sl
- *Produttivo (industriale e artigianale):*
  20% della Sl

3.4 Non determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi:

- L'ampliamento di unità residenziali inferiore al 20% del volume esistente, da attuarsi nell' "*Ambito Urbano Consolidato*" e *"ambito urbano di recente espansione"*
- I mutamenti di destinazione d'uso in commerciale per funzioni C.1 (esercizi di vicinato) e artigianato di servizio (P.2) attuati nel nucleo di antica formazione e negli ambiti residenziali consolidati.

3.5 Nel caso di ampliamento superiore al 20% del volume residenziale esistente in *"ambito urbano consolidato"* e *"ambito del tessuto urbano di recente espansione",* le aree per servizi da reperire o monetizzare sono calcolate sull'interno nuovo volume.

3.6 Qualora l'acquisizione delle aree per servizi pubblici, all'interno degli ambiti di trasformazione e degli ambiti del tessuto urbano consolidato, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali per la realizzazione dei servizi pubblici; la stessa può essere monetizzata corrispondendo al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la

realizzazione degli interventi previsti nel PdS ivi compresa l'acquisizione di altre aree da destinare a funzioni pubbliche.

Art. 4 Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso

4.1 Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli art. 51 – 52 della L.R. 12/2005 e devono essere conformi a quanto previsto dal PGT per ogni specifico ambito. Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi della normativa di PGT sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente piano. Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, terziaria, agricola), in conformità alle previsioni dei singoli ambiti, è soggetto a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente ed alla corresponsione dei relativi oneri concessori, nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, ove la variazione stessa incida negativamente sulla dotazione territoriali.

4.2 In conformità all'art. 51 comma 2, della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, si indicano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, ammissibili dalle presenti norme, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici:

a) da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a residenza
b) da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a commerciale o direzionale;
c) da rustico (strutture ex-agricole quali, stalle, fienili, depositi, ecc.) ad attività produttive (artigianali/industriali);
d) da attività produttive (artigianali/industriali) a residenza;
e) da residenza a commerciale o direzionale;
f) da attività produttive (artigianali/industriali) a commerciale o direzionale.

4.3 Incrementi di Superficie utile Lorda realizzabili nell'ambito delle volumetrie degli edifici esistenti comportano un aumento del fabbisogno di standard nelle quantità previste dall'art. 3.

4.4 Le modalità per il reperimento di detti eventuali standard aggiuntivi, indotti dal mutamento di destinazione d'uso, saranno regolamentate – in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalle precedenti destinazioni – per mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, previa verifica di precedenti mutamenti di destinazione d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o il fabbricato medesimo.

4.5 Spetta ai richiedenti del titolo abilitativo proporre le modalità di reperimento delle infrastrutture e servizi pubblici.

4.6 Nel caso di impossibilità di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi dovuti nell'ambito dell'intervento stesso sarà ammessa la cessione di altra area ritenuta idonea dall'Amministrazione

Comunale, che espliciterà la propria determinazione mediante delibera di giunta.
In alternativa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinata in base a criteri e valori periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale. Qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga ammissibile, in relazione alla destinazione d'uso richiesta ed alla criticità dell'area, la cessione di aree esterne all'ambito di intervento o la monetizzazione delle stesse, il titolo abilitativo non verrà rilasciato.

4.7 Nello specifico caso di mutamento della destinazione d'uso in residenziale, che comporti un aumento del fabbisogno di aree per servizi, lo stesso potrà essere sempre monetizzato.

4.8 Sono altresì soggetti alla disciplina di cui ai commi precedenti i mutamenti di destinazione d'uso – attuati senza opere edili - interessanti aree e fabbricati destinati a medie strutture di vendita, secondo le previsioni del PGT.
I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.
Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 20 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Art. 5 Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi

5.1 aree per attrezzature scolastiche ed educative

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di istituti scolastici pubblici, privati, parificati fino al grado dell'obbligo (scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori), comprensivi degli spazi di pertinenza (spazi verdi, per l'attività all'aperto, parcheggi con le relative aree di manovra, attrezzature sportive di pertinenza, mense).
L'attuazione è consentita mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale o da privati in convenzione con la P.A.. La cubatura consentita è quella determinata dalla normativa di settore e dai singoli progetti approvati dal Consiglio Comunale.

5.2 aree per attrezzature generali

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature per la pubblica amministrazione, assistenziali, sociali, culturali.

Indici urbanistici

- H = 10,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

Nel caso le aree e le strutture ricadano nel perimetro del centro storico, prevalgono le norme relative.

5.3 aree per attrezzature religiose

Nelle zone suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini. La realizzazione e la gestione delle attrezzature religiose non è assoggettata alla stipula della convenzione.

Le aree per attrezzature religiose che ricadono nel perimetro del nucleo di antica formazione, sono soggette alle modalità di intervento stabilite all'art. 17 del Titolo III - Piano delle Regole - per ogni specifico tipo indicato nell'elaborato Pr 03.

Le aree per attrezzature religiose, esterne al nucleo di antica formazione dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:

- Ic = 50%
- H = 10,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

L'installazione di nuove attrezzature religiose presuppone l'approvazione del Piano delle Attrezzature Religiose, da redigiere come atto separato facente parte del Piano dei Servizi ai sensi degli artt. 70 71 e 72 della L.R. 12/2005.

5.4 verde pubblico

Dette zone sono riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di verde, parchi pubblici e attrezzature per il gioco ed il tempo libero. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti per il gioco dei bambini, chioschi per attività di ristoro, servizi igienici e ricovero attrezzi. Per i chioschi, servizi igienici e ricovero attrezzi l'attuazione è consentita mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale o da privati in convenzione con la P.A.. La cubatura consentita è quella determinata dai singoli progetti preliminari approvati dal Consiglio Comunale.

5.5 aree per attrezzature per lo sport e il tempo libero

Nelle zone suddette è consentita la costruzione di impianti sportivi e per il gioco. La realizzazione degli impianti dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area che conterrà la distribuzione e il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione complessiva a verde.

L'attuazione è consentita mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale o da privati in convenzione con la P.A.. La cubatura consentita è quella determinata dai singoli progetti preliminari approvati dal Consiglio Comunale.

Nell'ambito di previsione per 'attrezzature per lo sport e il tempo libero' che ricade in classe geologica 4d in quanto soggetto ad allagamenti come evidenziato dal documento semplificato di rischio idraulico, si dovrà procedere alla realizzazione di uno studio di dettaglio, volto ad una migliore definizione della pericolosità finalizzato al declassamento dalla classe 4 come previsto dalla DGR 30 novembre 2011 – n. IX/2616 e dalle NTA dello Studio Geologico allegato al PGT.

5.6 aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico

Tali aree sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette e sono in aggiunta ed integrazione a quelli realizzabili nelle aree per strade e piazze definite al successivo art.49. Le nuove aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente piantumate con alberi di alto fusto e in quantità tale da ombreggiare i posti auto.

Nell'ambito dei Piani attuativi dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione nella misura di:

- 8 mq/abitante per la residenza
- 50% slp per terziario e commerciale
- 15% slp per attività produttive

5.7 aree per attrezzature tecnologiche

Le zone funzionali suddette sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, impianti di smaltimento di rifiuti, centrali telefoniche o televisive comprese le antenne di diffusione, impianti di acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas - metano, nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi.

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto.

Indici urbanistici

Ic = 40%

Prescrizioni particolari

Le cabine di servizio pubblico o da esso dipendenti (enel; telecom: ecc…) contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutte gli ambiti di PGT e non sono computabili ai fini degli indici di edificabilità.

Le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale. Nel tal caso l'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto ed alle esigenze viabilistiche, ma non potrà essere inferiore a 3 m dal confine stradale cosi come previsto dall'Art.29 del D.P.R. 495/1992. Non sono inoltre assoggettate al rispetto della distanza dai confini nel caso di accordo tra confinanti; in caso contrario si dovranno rispettare le distanze previste dal codice civile.

La localizzazione degli impianti di gestione rifiuti dovrà avvenire in manieraconforme ai contenuti ed alle prescrizioni dello studio geologico comunale.

Il centro di raccolta dovrà essere adeguato dai criteri previsti dal Decreto 08/04/2008.

5.8 cimitero

Sono le zone destinate alle opere inerenti alle diverse forme consuetudinarie di sepoltura (fosse nel terreno, colombari, cappelle), nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto. In prossimità degli ingressi dovranno essere realizzate aree di parcheggio pubblico di estensione adeguata.

Le aree comprese nella fascia di rispetto sono destinate all'ampliamento del cimitero nel rispetto delle distanze minime di Legge dagli edifici circostanti; in esse non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo.

È consentita l'attività agricola e le aree possono essere computate ai fini del calcolo

dell'edificabilità consentita nelle zone agricole. È ammessa l'installazione di attrezzature di servizio, quali chioschi ed elementi di arredo urbano, purché realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo - nel caso d'interventi privati - il convenzionamento con l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. Sono ammesse inoltre nuove strade o corsie di servizio, ampliamento dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici. La zona di rispetto deve essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale.

Art. 6 Servizi socio – assistenziali in previsione - di esclusiva iniziativa privata

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature per attività socio-sanitarie ed assistenziali. L'intervento, da attuarsi esclusivamente su iniziativa privata, è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

Indice Territoriale (It)	*1,00 mc/mq assegnato*
Distanza confini	*h/2 con un minimo di 5 m*
Distanza tra fabbricati (Df)	*10 m derogabile ai sensi dell'art.7.1 delle NTA-Norme Generali*
Distanza da strada (Ds)	*5 m*
H max	*12 m (tre piani fuori terra)*

Almeno il 40% della superficie inedificata dovrà essere sistemata a verde, con essenze autoctone di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq.

Art. 7 Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici

Il PGT individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici aperti.

Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.
Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade, piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal PGT.

Le previsioni viabilistiche individuate negli Ambiti di Trasformazione e nelle tavole del PdS sono da ritenersi indicative; il sedime stradale sarà precisato in fase di progettazione esecutiva pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale. Eventuali modifiche saranno ammissibili esclusivamente se l'Amministrazione Comunale riterrà le proposte di variante migliorative dell'assetto viabilistico. Gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente si computeranno dal confine definitivo della strada.

Art. 8 Impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione

L'installazione di antenne, torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione sono ammessi ove il loro inserimento con il contesto non sia di disturbo o contrasto sia dal punto di vista visivo, che di tutela della salute della popolazione. E' necessario acquisire il parere dell'ARPA e sono soggetti alla valutazione paesaggistica dei progetti.
E' ammessa l'installazione di impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione esclusivamente negli ambiti produttivi e nella zona destinata ad attrezzature tecnologiche (piazzola per la raccolta differenziata rsu).

Art.9 Variante al piano dei servizi

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso negli specifici ambiti per attrezzature e servizi. In questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati in Consiglio Comunale.