

Disposizioni attuative

Piano di Governo del Territorio

Piano dei Servizi

Disposizioni attuative



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica,
Commercio, Artigianato
SUAP - SUE e
Area Vasta

Disposizioni attuative

Titolo I

Disciplina di carattere generale

- Art. 1. Finalità del Piano dei servizi
- Art. 2. Allegati del Piano dei servizi
- Art. 3. Classificazione dei servizi

Titolo II

Indirizzi ambientali e paesaggistici – Il sistema della rete ecologica locale e delle aree protette

- Art. 4. Rete ecologica locale
- Art. 5. Parco locale di interesse sovracomunale del Po e del Morbasco
- Art. 6. Zone di protezione speciale (Zps) e Siti d'importanza comunitaria (Sic)
- Art. 7. Paesaggio urbano

Titolo III

Disciplina della città pubblica e sussidiaria

- Art. 8. Aree e attrezzature per servizi
- Art. 9. Aree e attrezzature per servizi esistenti e confermati
- Art. 10. Aree e attrezzature per servizi di prospettiva
- Art. 11. Attrezzature di Area Vasta
- Art. 12. Edilizia residenziale pubblica/Edilizia sociale (ERP/ES)
- Art. 13. Servizi a – spaziali
- Art. 14. Incentivi alle imprese

Titolo IV

Attuazione del Piano dei servizi

- Art. 15. Modalità attuative
- Art. 16. Regolamento d'uso per la disciplina delle modalità attuative e gestionali
- Art. 17. Parametri edilizi e modalità di intervento
- Art. 18. Dotazioni territoriali per servizi
- Art. 19. Monetizzazione delle dotazioni territoriali per servizi

Titolo V

Disposizioni finali e transitorie

- Art. 20. Interventi su edifici in contrasto con la disciplina del Piano dei servizi
- Art. 21. Interventi in ambiti soggetti a pianificazione attuativa previgente

Titolo I
Disciplina di carattere generale

Art. 1 **Finalità del Piano dei servizi**

1.1.

Il Piano dei servizi, in conformità alla Lr. 12/2005 smi, rappresenta lo strumento connettivo tra domanda e offerta di servizi onde assicurare un'adeguata dotazione e distribuzione delle attrezzature in rapporto alle funzioni insediate e previste; individua altresì le aree per l'edilizia residenziale pubblica, gli spazi destinati a verde, la rete ecologica e i corridoi di connessione tra territorio rurale ed edificato, tendendo altresì al miglioramento della qualità della vita urbana e alla coesione culturale, sociale ed economica della popolazione insediata.

1.2.

Il Piano dei servizi individua, in particolare, forme di coordinamento col Programma triennale delle opere pubbliche promuovendo forme di collaborazione e partecipazione pubblico/private, in prospettiva sussidiaria, per realizzare, mantenere e gestire le infrastrutture dedicate all'erogazione dei servizi.

1.3.

Le previsioni del Piano dei servizi, relative alle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale, esprimono carattere vincolante e prescrittivo.

Art. 2. **Allegati del Piano dei servizi**

2.1.

Il Piano dei servizi è costituito dalla Relazione, dalla cartografia, dagli allegati e dalle presenti Disposizioni attuative.

2.2.

In particolare, Il Piano dei servizi è costituito dal seguente corredo cartografico (prodotto e disponibile in ambiente Geographical Information System) e dai seguenti Allegati:

Cartografia

1. Cartografia programmatica

1.1. Connessione verde dei servizi: strategie della Rete ecologica – *scala 1: 10.000*

2. Cartografia ricognitiva

2.1. Sistema dei servizi esistenti: SI servizi per l'istruzione – *scala 1: 10.000*

2.2. Sistema dei servizi esistenti: SG servizi generali e attrezzature di interesse comune – *scala 1: 10.000*

2.3. Sistema dei servizi esistenti: SVL sport e tempo libero, verde pubblico – *scala 1: 10.000*

2.4. Sistema dei servizi esistenti: SVS sport e tempo libero ad accesso selezionato – *scala 1: 10.000*

2.5. Sistema dei servizi esistenti: SN aree verdi di rilevanza naturalistica – *scala 1: 10.000*

2.6. Sistema dei servizi esistenti: SM infrastrutture e servizi alla mobilità – *scala 1: 10.000*

2.7. Sistema dei servizi esistenti: ST servizi tecnologici – *scala 1:10.000*

2.8. Sistema dei servizi esistenti: SC servizi cimiteriali e SR servizi religiosi – *scala 1:10.000*

3. Cartografia operativa

3.1 Aree protette e rete ecologica locale – *scala 1: 10.000*

3.2 Servizi pubblici e di interesse pubblico – *5 tavole alla scala 1:5.000*

Allegati

- A Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo
- B Piano per le attrezzature religiose
- C Schede qualitative dei servizi

2.3.

In caso di contrasto: *i*) tra i contenuti delle presenti Disposizioni attuative e la cartografia del Piano dei servizi, di cui al precedente c. 2.2., va riconosciuta la prevalenza delle prime; *ii*) tra le previsioni contenute in tale cartografia, va riconosciuta la prevalenza di quelle della *Cartografia operativa* e, tra queste, di quelle in scala di maggior dettaglio.

Art. 3.

Classificazione dei servizi

Sono servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale:

- a) le attrezzature realizzate per iniziativa pubblica diretta;
- b) le attrezzature cedute al comune nell'ambito della programmazione negoziata e della pianificazione attuativa;
- c) le attrezzature, anche private, d'uso pubblico o d'interesse generale, regolate da apposito atto d'asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità al successivo art. 15, oppure da atti di accreditamento emanati dall'organismo competente in base alle leggi vigenti;
- d) l'edilizia residenziale pubblica (*Erp*), in tutte le forme contemplate dalla pertinente legislazione regionale, unitamente all'edilizia sociale realizzata da soggetti privati come esito della programmazione negoziata e della pianificazione attuativa;
- e) la rete ecologica e il sistema verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

Titolo II

Indirizzi ambientali e paesaggistici - Il sistema della rete ecologica locale e delle aree protette

Art. 4.

Rete ecologica locale

4.1.

La rete ecologica locale, riferita all'art. 9, c. 1 della Lr. 12/2005 smi, viene individuata nella Tav. 3.1 (*Aree protette e rete ecologica locale*) ed è costituita:

- a) dalla rete ecologica regionale (*Rer*) individuata, in seno al Piano territoriale regionale, dalla Dgr. 30 dicembre 2009, n. 8/10962;
- b) dalla rete ecologica provinciale (*Rep*) individuata, in seno al Piano territoriale di coordinamento provinciale, dall'art. 16.7. delle sue Norme tecniche attuative;
- c) dalla rete ecologica comunale (*Rec*) individuata in seno al corredo analitico del Documento di piano;
- d) dalle aree comprese nel Parco locale d'interesse sovracomunale del Po e del Morbasco, da quelle interessate dalla Zona di protezione speciale di Spinadesco e da quelle interessate dal sito d'importanza comunitaria di fiume Po da rio Boriacco a Bosco Ospizio.

4.2.

Costituiscono riferimento della rete ecologica locale le *Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico* di cui all'art. 10, c. 1, lett. e) della Lr. 12/2005 smi, individuate nel Piano delle regole, rappresentate in particolare:

- a) dalle aree verdi e dalle aree piantumate (boschi individuati nel Piano di indirizzo forestale);
- b) dai filari e dalle siepi;
- c) dalle oasi di protezione faunistica.

4.3.

Rivestono inoltre particolare interesse per la rete ecologica le *Aree destinate all'agricoltura* e le *Aree non soggette a trasformazione urbanistica*, di cui all'art. 10, c. 1, lett. e) della Lr. 12/2005 smi disciplinate nel Piano delle regole.

4.4.

L'obiettivo prioritario della rete ecologica locale è quello di tutelare tutti gli spazi conservatisi in condizioni ecologiche accettabili (areali), gli elementi continui di collegamento tra areali (corridoi ecologici) e i piccoli siti in condizioni accettabili, anche isolati (stepping stones), in grado di permettere il raggiungimento, passando dall'uno all'altro, di quelli più ampi, costituendo così un sistema tale da garantire un livello accettabile di biodiversità nel territorio comunale e consentendo d'incrementare la qualità e la fruibilità delle risorse ambientali cremonesi.

In particolare si segnalano le seguenti misure, derivanti dalla RER, che possono contribuire alla tutela degli spazi ecologici:

- **Aree urbane:** porre attenzione al mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroteri, nonché di rondoni, rondini, ecc., specificatamente con riguardo alle attività di restauro e manutenzione degli edifici (in particolare l'edificato storico).
- **Superfici urbanizzate:** in occasione delle trasformazioni che interessano le aree del TUC, favorire gli interventi di deframmentazione, operando al contempo per mantenere attivi, nonché migliorandoli, i varchi di connessione.
- **Infrastrutture lineari:** per i progetti che possono incrementare la frammentazione ecologica, prevedere le necessarie opere di mitigazione ed il corretto inserimento ambientale, nonché sviluppare le opere di deframmentazione che favoriscano la connettività con e tra le aree sorgente.
- **Aree a matrice agricola:** mantenimento ed incremento di siepi e filari, sviluppo di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna dipendente dagli ambienti agricoli, conservazione delle fasce boschive relitte.

4.5.

Gli obiettivi fondanti s'incentrano altresì:

- a) nella valorizzazione e salvaguardia della territorialità cremonese, per accentuare il senso d'appartenenza della cittadinanza stabilendo altresì i margini espliciti del tessuto edificato, in grado di garantire sia un perimetro urbano definitivo sia le sue relazioni coi varchi ambientali, mantenuti liberi dal processo insediativo e dal consumo di suolo agricolo;
- b) nel contributo alle politiche di riequilibrio ambientale anche mediante la massima estensione delle reti ecologiche, la valorizzazione dei nessi tra il paesaggio agrario e l'idrografia superficiale, la riqualificazione delle porzioni di territorio degradato mediante l'avvio di specifici progetti di riqualificazione paesaggistica e ambientale;
- c) nell'assistenza, nel sostenimento e nell'incentivo alle aziende agricole attraverso attività agrituristiche, iniziative private d'informazione e formazione ambientale, funzioni di ricreazione eco – compatibile;
- d) nella fornitura alle popolazioni insediate d'infrastrutture per la cultura, lo svago, lo sport e il tempo libero;

- e) nella tutela e valorizzazione del patrimonio arboreo presente favorendo, di conseguenza, il mantenimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto in atto, fatta eccezione per le specie infestanti o per quelle in condizione vegetativa compromessa o per le loro eventuali localizzazioni e/o tipi impropri o, infine, per le colture arboree di tipo produttivo – industriale.

4.6.

La rete ecologica locale sarà sviluppata, ai sensi della Dgr. 30 dicembre 2009, n. 10962, attraverso gli interventi di compensazione forestale e gli interventi ex art. 43 della Lr. 12/2005 sulla base di un "*progetto eco-paesaggistico*".

4.7.

I proventi derivanti dall'applicazione dell'art. 43, c. 2 bis della Lr. 12/2005 verranno utilizzati per interventi forestali e d'incremento della naturalità, da localizzarsi prioritariamente dentro il sistema della rete ecologica locale.

4.8.

Gli interventi di compensazione forestale ex art. 43 della Lr. 31/2008 devono essere prioritariamente localizzati all'interno del sistema della rete ecologica locale, purché venga manifestata la disponibilità dei proprietari delle aree.

Art. 5. Parco locale d'interesse sovracomunale del Po e del Morbasco

5.1. - Identificazione del perimetro del Parco

Il perimetro del Parco del Po e del Morbasco, riconosciuto quale Parco locale d'interesse sovracomunale con deliberazione della Giunta Provinciale 21 ottobre 2003, n. 548 e con successivi aggiornamenti, è indicato nella tav. 3.1 (*Aree protette e rete ecologica locale*).

5.2. - Finalità del Parco

5.2.1.

Il Parco del Po e del Morbasco è istituito per tutelare, recuperare e valorizzare le presenze e i caratteri paesaggistici, storici, ambientali, naturalistici e agricoli dello spazio coinvolto, prestando particolare attenzione alle sue peculiarità geopedologiche e agronomiche nonché alle esigenze di salvaguardia delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti.

5.2.2.

Viene assunta, come obiettivo unificante delle azioni ammesse, l'organica tutela dell'ambiente fluviale del Po, delle sue sponde e del più composito spazio rappresentato dai corsi d'acqua naturali e artificiali, delle loro sponde, dei corrispondenti corredi vegetali e dei suoli agricoli e incolti ricadenti nel Parco, considerando perciò compatibili gli interventi che offrano alla popolazione infrastrutture per la cultura, lo svago, lo sport e il tempo libero, disciplinati nel Piano dei servizi e nelle presenti Disposizioni attuative.

5.2.3.

Nei limiti consentiti dalle risorse disponibili il Parco persegue l'obiettivo del risanamento paesaggistico e ambientale, provvedendo in particolare a promuovere:

- A. il trasferimento di funzioni improprie incompatibili e il superamento delle situazioni di degrado, inquinamento, dissesto idrogeologico;
- B. la diminuzione o attenuazione degli impatti ambientali conseguenti alla realizzazione e al funzionamento degli impianti tecnologici pubblici, esistenti nel Parco, nonché di quelli tecnologici e industriali esistenti in ambiti adiacenti al Parco.

5.2.4.

Gli indirizzi di tutela e valorizzazione del territorio del Parco sono contenuti nelle presenti Disposizioni e nel Regolamento del Parco; in caso di contrasto valgono le presenti Disposizioni.

5.2.5.

Gli interventi, tanto pubblici come privati, ricadenti nel Parco sono assoggettati al parere dell'Ente che lo gestisce attraverso forme di coordinamento promosse dal Comune di Cremona e individuate tra quelle previste dal D.Lgs. 267/2000 (Tuel). Un apposito Regolamento d'uso e fruizione del Parco introduce opportune misure atte a far fronte a specifici fattori di minaccia, nonché a tutela di ambienti ed entità faunistiche.

5.3. - Cave**5.3.1.**

Nel territorio del Parco non sono ammesse nuove cave ma solo opere di riqualificazione ambientale, ripristino ambientale, bonifica e rimodellamento, anche con l'eventuale asportazione di sostanze minerali di cava, purché siano:

- a) autorizzate dall'Autorità di Bacino del fiume Po e/o dai competenti Enti;
- b) preventivamente autorizzate dall'Ente gestore del Parco previa verifica di compatibilità ambientale;
- c) previste in un progetto organico, che contempli in regime convenzionale puntuali previsioni relative ai modi e tempi del ripristino e della bonifica secondo tecniche di bioingegneria, nonché la presentazione di congrue garanzie finanziarie sugli impegni assunti.

5.3.2.

L'Ente gestore del Parco provvede al recupero ambientale delle cave cessate, promuovendo specifici progetti di dettaglio e particolari convenzioni coi privati interessati.

5.4. - Norme di valorizzazione paesaggistico - ambientale**5.4.1.**

Tutti gli interventi di nuova edificazione e/o trasformazione degli edifici esistenti, consentiti entro il perimetro del Parco e relativi anche alle attrezzature e infrastrutture produttive, nonché agli impianti tecnologici, vanno progettati ed eseguiti conservando tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, trama dei campi e delle acque) e delle memorie storiche e monumentali, oltre a mantenere le trame vegetazionali e arboree esistenti, le principali visuali, i punti panoramici e i con visuali, puntuali o continui, che risultino essenziali per la percezione dei luoghi, dei monumenti singoli e dei percorsi.

5.4.2.

È altresì vietato alterare i tracciati della viabilità agraria esistente e gli elementi orografici e morfologici del suolo, coprire o interrare i corsi d'acqua, effettuare sbancamenti, spianamenti, interventi di rimodellamento dei terreni e della trama delle acque, tranne in esecuzione di progetti approvati dall'Ente gestore del Parco e, in ogni modo, le opere di bonifica necessitano della presentazione al Parco d'una relazione tecnico - agronomica e del relativo progetto d'intervento.

5.4.3.

Sono comunque ammessi, previo parere dell'Ente gestore del Parco, interventi di riequipaggiamento del paesaggio agrario (filari, alberature e siepi), di arredo di centri aziendali e agglomerati rurali, di conversione di boschi monospecifici esistenti in boschi misti, di imboschimento e recupero d'aree degradate.

Art. 6. Zone di protezione speciale (Zps) e Siti d'importanza comunitaria (Sic)**6.1. – Zona di protezione speciale di Spinadesco****6.1.1.**

La porzione della Zps di Spinadesco che ricade nel territorio comunale, individuata con le Dgr. 12 marzo 2004, n. 7/16338 e 18 aprile 2005, n. 7/21233 ai sensi della direttiva comunitaria 74/409/CE Uccelli, viene localizzata nella tav. 3.1 (*Aree protette e rete ecologica locale*) e si caratterizza come tratto di golena fluviale, comprensiva di lembi di vegetazione naturale relitta e di numerose specie ornitiche che la utilizzano per sostare e nidificare; l'ente gestore della Zps è la Provincia di Cremona, che applica le misure di conservazione identificate nella Dgr. 25 gennaio 2006, n. 8/1791 e nell'atto d'individuazione.

6.1.2

Gli strumenti urbanistici attuativi o i progetti edilizi, concernenti interventi e/o nuove attività da insediare nella Zps o in un'area di possibile influenza, devono produrre una valutazione d'incidenza che ne valuti le implicazioni sulla base delle modalità procedurali e dei contenuti minimi stabiliti con Dgr. 8 agosto 2003, 7/14106, contemplando altresì:

- a) le modalità attuative d'un apposito sistema di monitoraggio delle emissioni in aria e acqua, attraverso l'utilizzo di indicatori fisici e biologici stimati sulla base d'un congruo numero di stazioni;
- b) i corridoi ecologici nord/sud e le fasce arboree di mitigazione ambientale, che garantiscano la connessione delle aree del canale navigabile e filtrino i futuri insediamenti rispetto alla propaggine più settentrionale della Zps, realizzando gli interventi mitiganti prima della realizzazione delle trasformazioni urbanistiche.

6.2. – Sito d'importanza comunitaria (Sic) di fiume Po da rio Boriacco a Bosco Ospizio**6.2.1.**

Il sito d'importanza comunitaria di fiume Po da rio Boriacco a Bosco Ospizio, individuato nella tav. 3.1 (*Aree protette e rete ecologica locale*), del tutto localizzato nel lato emiliano del fiume, in comune di Castelvetro Piacentino, è costituito dall'intero tratto fluviale e dalle relative golene ricadenti nel territorio provinciale di Piacenza, ivi comprese anche due ridotte aree umide, limitrofe ma disgiunte dal corpo principale e, pur non interessando direttamente lo spazio comunale di Cremona, data la sua vicinanza ne influenza le possibili trasformazioni.

6.2.2.

Gli strumenti urbanistici attuativi o i progetti edilizi, concernenti interventi e/o nuove attività da insediare in un'area di possibile influenza devono produrre una valutazione d'incidenza che ne valuti le implicazioni sulla base delle modalità procedurali e dei contenuti minimi stabiliti con Dgr. 8 agosto 2003, 7/14106 soprattutto circa gli scarichi idrici, le emissioni in atmosfera, l'effetto barriera ecologica e la sottrazione di biotopi di confine, contemplando altresì:

- a) le modalità attuative d'un apposito sistema di monitoraggio delle emissioni in aria e acqua, attraverso l'utilizzo di indicatori fisici e biologici stimati sulla base d'un congruo numero di stazioni;
- b) la previsione di mitigazioni ambientali, come fasce arboree, che filtrino i futuri insediamenti rispetto al Sic e che vengano realizzate prima della realizzazione delle trasformazioni urbanistiche.

Art. 7. Paesaggio urbano

L'alternanza degli organismi edilizi con gli spazi e attrezzature pubbliche (strade, piazze, viali alberati, giardini, parchi) manifesta le fattezze caratterizzanti del paesaggio urbano, la cui riqualificazione organica deve:

- a) coordinare tutti gli interventi d'arredo, pavimentazione e illuminazione mediante un progetto unitario che ricollegli i diversi episodi urbani e consenta la corretta lettura delle loro gerarchie spaziali, da attuarsi secondo le indicazioni dei relativi regolamenti comunali in materia;
- b) valorizzare il patrimonio vegetale curandone la connessione alla rete delle piazze e delle strade;
- c) stabilire, per gli interventi privati che coinvolgano lo spazio pubblico (plateatici, tende, insegne, ecc.), criteri e requisiti concorrenti alla sua riqualificazione, da attuarsi secondo lo specifico regolamento comunale sulla qualità urbana.

Titolo III
Disciplina della città pubblica e sussidiaria

Art. 8. Aree e attrezzature per servizi
8.1.

Le aree e attrezzature per servizi rappresentano le porzioni dello spazio comunale destinate a elevare la qualità della vita e del lavoro della popolazione e delle attività; in esse è consentito il completamento delle attrezzature esistenti e la realizzazione di nuove attrezzature, in coerenza con la programmazione del Piano dei servizi e del Programma triennale delle opere pubbliche.

8.2.

Le aree per servizi sono identificate nella tav. 3.2 (*Servizi pubblici e di interesse pubblico*) de Piano dei servizi sulla base delle tipologie sotto elencate, da considerarsi altresì destinazioni principali ex art. 51 della Lr. 12/2005 smi:

Gruppo	Descrizione	Cod. analisi
SI	Servizi per l'istruzione	
	istruzione dell'obbligo comunale (locale)	1 - 1
	istruzione media superiore e formazione professionale (sovralocale)	5 - 1
	istruzione universitaria (sovralocale)	5 - 2
SG	Servizi generali e attrezzature di interesse comune	
	servizi sociali e assistenziali (locale)	2 - 1
	attrezzature assistenziali (locale)	2 - 2
	servizi amministrativi di interesse comunale (locale)	2 - 3
	servizi culturali e spettacolo di interesse comunale (locale)	2 - 5
	centri culturali e strutture museali (locale)	2 - 6
	attrezzature ospedaliere sanitarie (sovralocale)	5 - 3
	sedi di amministrazione della giustizia (sovralocale)	5 - 4
	casa circondariale (sovralocale)	5 - 5
	attrezzature e zone militari (sovralocale)	5 - 6
	sedi di amministrazione pubblica o di interesse pubblico (sovralocale)	5 - 7
	grandi impianti per lo spettacolo (sovralocale)	5 - 9

	fiere e mercati generali (sovralocale)	5 - 15
	sedi di centri di ricerca (sovralocale)	5 - 16
SVL	Sport e tempo libero, verde pubblico	
	centri ed impianti sportivi e ricreativi (locale)	3 - 1
	aree verdi attrezzate di interesse comunale (locale)	3 - 3
	aree verdi attrezzate (locale)	3 - 4
	grandi impianti per l'agonismo (sovralocale)	5 - 10
SVS	Sport e tempo libero ad accesso selezionato	
	centri e impianti sportivi e ricreativi ad accesso selezionato (locale)	3 - 2
SN	Aree verdi di rilevanza naturalistica	
	aree verdi naturalistiche di interesse comunale (locale)	3 - 5
	aree verdi naturalistiche (sovralocale)	5 - 11
SM	Infrastrutture e servizi alla mobilità	
	parcheggi di interesse comunale (locale)	4 - 1
	parcheggi di interscambio (sovralocale)	4 - 2
	attrezzature di deposito e servizi trasporti pubblici (sovralocale)	5 - 12
	centro interscambio merci (sovralocale)	5 - 13
	centri servizio di supporto alla mobilità (sovralocale)	5 - 14
ST	Servizi tecnologici	
	inceneritore	6 - 1
	impianti di trattamento e recupero rifiuti	6 - 2
	impianto di depurazione acque	6 - 3
	altri impianti e attrezzature tecnologiche	6 - 4
SC	Servizi cimiteriali	
	cimiteri	7 - 1
SR	Servizi religiosi	
	attrezzature religiose di interesse comunale (locale)	2 - 4
	attrezzature religiose (sovralocale)	5 - 8

8.3.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale, che la integrano o rendono possibile purché a supporto della funzione pubblica o d'interesse pubblico e generale:

- a) commercio al dettaglio di vicinato con Sv fino a 250 mq (settore alimentare e non alimentare);
- b) associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e simili;
- c) strutture ricettive turistiche;
- d) bar e ristoranti;
- e) tempo libero, attività sportive e ricreative private, istruzione e formazione privata;
- f) residenza protetta e assistita;
- g) artigianato di servizio;
- h) altri servizi compatibili col servizio principale e non prevalenti.

8.4.

Ai sensi dell'art. 72, commi 1 e 2, della Lr. 12/2005 smi, le *Attrezzature di natura religiosa (SR)* esistenti vengono espressamente localizzate nella tav. 3.2 (*Servizi pubblici e di interesse pubblico*) e nell'allegato B (*Piano per le attrezzature religiose*) del Piano dei servizi. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle attrezzature religiose esistenti alla data del 6 febbraio 2015 (entrata in vigore della Lr 3 febbraio 2015 n.2 - Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12 - Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi).

8.5.

Le aree dove si prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi vengono specificatamente individuate nella tav. 3.2 (*Servizi pubblici e di interesse pubblico*) del Piano dei servizi ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. e - ter) della Lr. 12/2005 smi; in dette aree si applica la normativa prevista per i Servizi generali e attrezzature di interesse comune (**SG**) di cui al precedente c. 8.2.

Art. 9. Aree e attrezzature per servizi esistenti e confermati
9.1.

I *Servizi esistenti e confermati*, identificati nella tav. 3.2 (*Servizi pubblici e di interesse pubblico*) del Piano dei servizi, concernono le porzioni di territorio comunale che accolgono le attrezzature al servizio della popolazione residente o presente; in essi è consentito sia completare le attrezzature esistenti sia realizzare nuove attrezzature, coerentemente con la programmazione comunale del Piano dei servizi e del Programma triennale delle opere pubbliche.

9.2.

In detti ambiti sono consentiti interventi di soggetti pubblici o privati purché, in quest'ultimo caso, il servizio venga erogato sulla base della disciplina di cui al successivo art. 15.1. lett. a).

Art. 10. Aree e attrezzature per servizi di prospettiva
10.1.

I *Servizi di prospettiva*, identificati nella tav. 3.2 (*Servizi pubblici e di interesse pubblico*) del Piano dei servizi, interessano sia servizi non ancora attuati, le cui aree di previsione vengono confermate dal presente strumento, sia aree per nuovi servizi ritenuti significativi dalle politiche comunali.

10.2.

In detti ambiti sono sempre consentiti interventi di soggetti pubblici o privati purché, in quest'ultimo caso, il servizio venga erogato sulla base della disciplina di cui al successivo art. 15.1. lett. b).

10.3.

E' sempre possibile, ai sensi dell'art. 9, comma 12 e comma 13 della Lr. 12/2005 smi, la realizzazione diretta del servizio da parte del proprietario dell'area, secondo le modalità previste nel successivo art. 15.1. lett. b).

Art. 11. Attrezzature di Area Vasta

Le *Attrezzature di Area Vasta* (a carattere sovralocale), indicate al comma 8.2, sono quelle fruite anche da utenti esterni al Comune di Cremona in quanto riferite a una tipologia di servizio che risponde alle necessità della comunità provinciale o sovraprovinciale in ottica di area vasta.

Ulteriori approfondimenti al riguardo saranno operati nell'ambito del Piano Strategico di Area Vasta.

Art. 12. Edilizia residenziale pubblica/Edilizia sociale (ERP/ES)

Gli ambiti per l'*Edilizia residenziale pubblica* e per l'*Edilizia sociale (ERP/ES)*, identificati nella tav. 3.2 (*Servizi pubblici e di interesse pubblico*) del Piano dei servizi, rappresentano gli spazi espressamente coinvolti dalle dotazioni finalizzate ad allentare la tensione sociale del proble-

ma abitativo, concorrendo altresì ad accentuare l'integrazione tanto tra i cittadini come tra le funzioni insediabili nell'ottica di:

- a) impedire la formazione di ulteriori, deleteri e inopportuni quartieri monofunzionali;
- b) incentivare la realizzazione di alloggi a destinazione sociale, in particolare: *i*) a locazione temporanea per particolari categorie sociali (alloggi protetti per anziani, minialloggi per l'accoglienza e la residenza d'emergenza temporanea, studentati e alloggi per studenti, ecc.); *ii*) a locazione con patto di futura vendita; *iii*) a canone moderato; *iv*) a canone sociale;
- c) inserire altresì, nei complessi edilizi così realizzati, ulteriori funzioni (residenziali a libero mercato, commerciali di vicinato, per l'associazionismo e simili) la cui entità, insieme alla caratterizzazione planivolumetrica e ai termini gestionali dell'intervento, dev'essere individuata in sede attuativa.

Art. 13.

Servizi a – spaziali

13.1.

Al miglioramento della qualità della vita urbana e alla coesione culturale, sociale ed economica di cui al precedente art. 1 concorrono anche i servizi la cui erogazione non è necessariamente bisognosa d'attrezzature materiali e tali, pertanto, da configurarsi in termini a – spaziali come, ad esempio, il volontariato sociale per la famiglia, per la disabilità, per i minori, per i soggetti anziani, per la solidarietà, per il diritto allo stadio, per i giovani, ecc.

13.2.

Nel corso della gestione del Piano dei servizi, qualora la dotazione minima di servizi esistenti risulti soddisfatta riguardo alle esigenze espresse dalla popolazione, l'Amministrazione comunale può convertire la specifica entità minima di servizi, dovuta per ogni strumento urbanistico attuativo o permesso di costruire convenzionato, dalla dimensione fisica a quella a – spaziale secondo quanto previsto dal successivo art. 19.

Art. 14.

Incentivi alle imprese

14.1.

Nell'ottica sussidiaria che impronta il Piano dei servizi l'Amministrazione comunale, in seno alla programmazione di cui al successivo art. 15.4, identifica incentivi rivolti alle imprese e tali da rappresentare strumento d'attuazione del Piano di governo del territorio, al fine di agevolare l'insediamento di attività produttive in specifiche parti del territorio cremonese.

14.2

Gli incentivi alle imprese consistono in:

- a) localizzazioni sul territorio comunale;
- b) forme incentivanti di natura: *i*) urbanistica (partenariato pubblico – privato); *ii*) edilizia (semplificazione amministrativa, riduzione degli oneri di urbanizzazione); *iii*) fiscale/tributaria (riduzione dell'Imu, Tarsu, ecc); *iv*) finanziaria (coinvolgimento di istituti bancari); *v*) regionale o comunitaria (misure speciali di finanziamento);
- c) dotazioni di servizi di supporto (trasporto pubblico, cablaggio, rete infrastrutturale);
- d) forme di marketing territoriale attivabili.

16.2.

La preventiva approvazione da parte del Comune, la sottoscrizione del Regolamento d'uso e, nel caso di ricorso ad atto unilaterale d'obbligo, il riconoscimento dei suoi contenuti da parte degli uffici competenti, costituiscono condizione necessaria per il rilascio del Permesso di costruire o per la presentazione di altri strumenti asseverati o autocertificati.

16.3.

In ragione degli impegni contenuti il Regolamento d'uso (in forma di convenzione o atto unilaterale d'obbligo) dovrà essere registrato e trascritto per l'opponibilità a terzi aventi causa ovvero potrà essere soggetto a semplice registrazione.

Art. 17.**Parametri edilizi e modalità di intervento****17.1.**

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo-morfologici: IF= da stabilire nel Permesso di costruire

H = da stabilire in seno al Permesso di costruire

IC = da stabilire in seno al Permesso di costruire

IPF = da stabilire in seno al Permesso di costruire

$D_c = 5 \text{ m}$

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (D_e).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (D_e);
- b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
- c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

$D_s = 5 \text{ m}$

Sono ammesse distanze inferiori previa verifica di compatibilità in analogia alle distanze e allineamenti prevalenti esistenti

$D_e = 10 \text{ m}$ (tra edificio con parete finestrata e la parete dell'edificio antistante)

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammesse distanze inferiori purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti.

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

$P_p = 1 \text{ mq}$ per 3,33 mq di SL

I parametri edilizi sono stabiliti in seno al Permesso di costruire in coerenza col contesto urbano esistente; a tal fine l'istanza di Permesso di costruire deve contenere una proposta di parametri edilizi unitamente a una dettagliata analisi morfo - tipologica e paesaggistica del contesto urbano che giustifichi i parametri proposti.

Gli interventi che non modificano i parametri edilizi esistenti possono essere assentiti con procedura asseverata ai sensi della vigente legislazione.

17.2.

Il grado d'intervenibilità edilizia ed eventuali ulteriori prescrizioni particolari di natura tipologica, morfologica e paesaggistica sono stabilite dal Piano delle regole.

17.3.

Per i nuovi edifici e per la riqualificazione di quelli esistenti vanno utilizzati i principi di edilizia bioclimatica e le tecnologie volte al risparmio e all'efficienza energetica, oltre ad adottare criteri costruttivi finalizzati all'abbattimento del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale ed estiva, e a utilizzare fonti energetiche rinnovabili.

17.4.

Gli spazi di pertinenza vanno prioritariamente attrezzati a verde e opportunamente piantumati; le aree da destinare a parcheggio devono essere opportunamente piantumate, prevedere idonee fasce alberate di mitigazione, venire preferibilmente realizzate con pavimentazione permeabile (come il prato armato) e dimensionate in rapporto al numero di utenti previsti.

17.5.

Le aree verdi di rilevanza naturalistica (**SN**) sono finalizzate: **i**) a conservare e incrementare il patrimonio naturalistico – ambientale mediante interventi di manutenzione e gestione forestale, rinaturalizzazione, riforestazione; **ii**) a conservare gli elementi caratteristici del paesaggio rurale come strade interpoderali, canali irrigui, manufatti idraulici, e a incrementare gli elementi vegetazionali come filari, siepi, parti boscate, incolti, ecc; **iii**) a utilizzare gli spazi per scopi ricreativi, didattici e culturali mediante la realizzazione di strutture non invasive come sentieri pedonali, segnaletica informativa, spazi di sosta, potendovi realizzare solo strutture leggere non permanenti e/o a carattere stagionale.

17.6.

I parcheggi in soprassuolo, previsti nelle infrastrutture e servizi alla mobilità (**SM**), devono essere opportunamente piantumati; prevedere fasce alberate di mitigazione; ricercare – se a contatto con parchi e giardini o con aree agricole – una compatibilità paesaggistica col contesto per finiture di superficie, piantumazione, percorsi, recinzioni; garantire – se in sottosuolo – una finitura superficiale coerente col contesto per materiali e percorsi e, per l'eventuale area non interessata dal parcheggio, collocare a dimora specie d'alto fusto.

17.7.

Per i nuovi Servizi e impianti tecnologici (**ST**) e per la riqualificazione di quelli esistenti, vanno previste opere a verde di mitigazione ambientale, devono essere attentamente valutati gli impatti ambientali e paesaggistici generati e, eventualmente, vanno previste opere per il loro contenimento.

17.8.

L'attuazione e la gestione dei Servizi cimiteriali (**SC**) è stabilita dal Piano cimiteriale comunale.

17.9.

I Servizi religiosi (**SR**), ai sensi dell'art. 71 della Lr. 12/2005 smi, sono costituiti da:

- a) immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e/o del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) 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 che siano destinati all'esercizio del ministero pastorale;
- d) immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persona 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.

17.10.

Tutti gli interventi contemplati dal Piano dei servizi debbono essere verificati rispetto ai vincoli, anche di natura sovraordinata, derivanti dal sistema storico, architettonico e

paesaggistico, dai limiti territoriali, dalle classi di fattibilità geologica e sismica così come definiti nel Piano delle regole.

Art. 18. Dotazioni territoriali per servizi

18.1.

Le dotazioni territoriali per servizi da assicurarsi negli strumenti urbanistici attuativi e nei Permessi di costruire convenzionati, ai sensi dall'art. 9 della Lr. 12/2005 smi, sono le seguenti:

<i>Destinazione dei comparti</i>	<i>Aree da destinare dotazioni territoriali per servizi</i>
Residenza	0,75 mq di aree per 1 mq di SL
Commercio (vicinato) Attività terziarie Commercio all'ingrosso	0,75 mq di aree per 1 mq di SL
Commercio (medie strutture di vendita)	1 mq di aree per 1 mq di SL
Commercio (grandi strutture di vendita)	2 mq di aree per 1 mq di SL (min. 50 % destinato a parcheggi)
Attività produttive	0,2 mq di aree per 1 mq di SL
Attrezzature pubbliche o private d'interesse pubblico o generale	0,1 mq di aree per 1 mq di SL (da destinare prioritariamente a parcheggio pubblico o d'uso pubblico)

18.2.

Le dotazioni territoriali per servizi da assicurarsi negli Ambiti di trasformazione ex art. 8, c. 2, lett. e) della Lr. 12/2005, localizzati nel Documento di piano, sono indicate nelle schede relative a detti Ambiti.

18.3.

Ai sensi dell'art. 51, c. da 2 a 5 della Lr. 12/2005, i seguenti nuovi insediamenti, ampliamenti o mutamenti di destinazioni d'uso o di funzioni, anche di edifici esistenti, ancorché non soggetti a pianificazione attuativa comportano il reperimento delle dotazioni territoriali per servizi da determinare secondo la previsione del precedente c. 18.1 e da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale o asservire all'uso pubblico prima del rilascio del permesso di costruire o prima della presentazione di altri strumenti asseverati o autocertificati: se attuati con o senza opere edilizie:

- a) commercio al dettaglio, medie strutture di vendita del settore alimentare e non alimentare;
- b) commercio al dettaglio, grandi strutture di vendita del settore alimentare e non alimentare.

18.4.

Le dotazioni territoriali per servizi vengono di norma reperite all'interno d'ogni ambito d'intervento, ma l'Amministrazione comunale può accettarne la cessione anche all'esterno, purché già localizzate nel Piano dei servizi e, in tal caso, la loro dimensione viene valutata in ragione della loro localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito d'intervento e in rapporto al valore di monetizzazione delle aree.

18.5.

Il reperimento delle dotazioni territoriali per servizi può essere ottenuto anche asservendo aree all'uso pubblico perpetuo e regolato da apposito atto notarile, soggetto a trascrizione e registrazione; in tal caso, è a carico delle proprietà private la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento

necessaria al pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia e sostituzione delle specie arboree, mentre sarà a carico del Comune il costo della pubblica illuminazione (consumo) e la vigilanza.

Art. 19. Monetizzazione delle dotazioni territoriali per servizi

19.1.

Qualora l'acquisizione di aree, necessarie per le dotazioni territoriali per servizi, non risulti possibile o non venga ritenuta opportuna dall'Amministrazione comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento o all'esigenza d'attivare o sostenere servizi a – spaziali, i soggetti obbligati corrispondono al Comune – in alternativa totale o parziale alla cessione – una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo dell'acquisizione d'altre aree simili.

19.2.

Nel caso in cui la monetizzazione riguardi aree per dotazione di servizi abitativi pubblici, le risorse ottenute devono essere utilizzate per assicurare la dotazione territoriale per tale servizio.

Titolo V
Disposizioni finali e transitorie

Art. 20. Interventi su edifici in contrasto con la disciplina del Piano dei servizi

Per le aree e gli edifici che, sotto il profilo funzionale, risultino contrastanti con la disciplina prevista nel Piano dei servizi, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e adeguamenti igienici e tecnologici.

Art. 21. Interventi in ambiti soggetti a pianificazione attuativa previgente

21.1.

All'interno dei "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" localizzati nella tav. 3.2 (Servizi pubblici e di interesse pubblico) sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi (piani e programmi) approvati o anche solo adottati alla data d'adozione del Piano di governo del territorio, ancorché le loro previsioni risultino contrastanti.

21.2.

Al momento della cessazione dell'efficacia di legge degli strumenti urbanistici attuativi, l'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto ricognitivo a verificarne lo stato di attuazione, sia con riguardo alle previsioni di trasformazione che nel merito degli accordi convenzionali sottoscritti.

L'atto ricognitivo sarà supporto indispensabile per determinare: **i)** la possibilità di sottoporre gli ambiti alla disciplina prevista dal Piano dei servizi; **ii)** alla necessità di procedere ad una variante urbanistica, da assumere ai sensi della l.r. 12/2005, interessante il Piano dei servizi per assegnare all'ambito una congruente disciplina urbanistica; **iii)** alla necessità di ricorrere alla formazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo ovvero di un PdC convenzionato nel caso in cui il completamento sia marginale.

È sempre fatta salva la possibilità, stante la potestà pianificatoria in capo all'Amministrazione comunale, di procedere ad una diversa programmazione urbanistica per gli ambiti o porzioni di ambiti inattuate, tramite apposita variante al Pgt da assumere ai sensi della l.r. 12/2005.