

Comune di Derovere

Provincia di Cremona

P.G.T.

Piano dei Servizi (PdS)

C.02 - Norme tecniche



Il Direttore tecnico:
Arch. Maurizio Zaglio



Il Sindaco:
Sig. Massimo Suardi

Segretario comunale:
Dott.ssa Claudia Pelizzoni

data: aprile 2014

Adozione	deliberazione C.C.	n. _____ del _____
Approvazione	deliberazione C.C.	n. _____ del _____
Pubblicazione	BURL	n. _____ del _____



Art. 1 - Finalità e contenuto del piano dei servizi.

Il Piano dei Servizi definisce le azioni per l'attuazione del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche d'interesse pubblico o generale all'interesse dei cittadini.

Le presenti norme contengono:

- I. La classificazione delle aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza con le individuazioni contenute nelle "Tav.C.04 - Carta delle previsioni di Piano";
- II. La dotazione minima di aree per le attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- III. Le disposizioni ed i criteri per la programmazione economica.

L'identificazione di tutte le aree riservate alla realizzazione degli standard di piano e la nuova viabilità, esterna agli strumenti attuativi, configurano vincolo espropriativo delle stesse.

In tutti i casi nei quali la norma contempla la facoltà della realizzazione diretta di attrezzature e servizi da parte dei proprietari delle aree individuate dal Piano dei Servizi, detta individuazione non configura vincolo espropriativo e non è pertanto soggetta a decadenza.

Per quanto riguarda le reti ed i sottoservizi, Il Piano dei Servizi si rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS).

Art. 2 - Classificazione delle aree per le infrastrutture, per i servizi pubblici d'interesse pubblico o generale.

Le aree per le infrastrutture ed attrezzature pubbliche sono ripartite nel seguente modo:

- a) Aree per opere di urbanizzazione primaria:
 - Aree stradali: corrispondenti alle superfici delle strade pubbliche, compresi i parcheggi in carreggiata stradale.
 - Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico: sono le aree riservate alla realizzazione degli impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, piattaforme di trattamento o raccolta dei rifiuti urbani, centrali telefoniche, stazioni delle infrastrutture di trasporto dell'energia elettrica, serbatoi, impianti dell'acquedotto, e impianti di fitodepuratore nonché delle relative strutture per la manutenzione.
 - Aree per parcheggi pubblici: destinate a consentire la sosta temporanea dei veicoli in sede propria.
- b) Aree per opere di urbanizzazione secondaria:
 - Aree per l'istruzione: destinate a raccogliere gli istituti scolastici, pubblici o privati parificati e gli asili nido;
 - Aree per le attrezzature d'interesse comune: destinate a prevedere le attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali, sanitarie, amministrative, associative e ricreative;
 - Aree a verde attrezzato e per lo sport: destinate a parchi, a verde attrezzato, a campi gioco, impianti sportivi e strutture (palestre, spogliatoi, ecc.)
 - .

Le destinazioni sopra elencate relative alle urbanizzazioni secondarie, riportate con apposita simbologia nelle “Tav.C.04 - Carta delle previsioni di Piano”, hanno valore indicativo e potranno essere variate in ragione dei programmi d'intervento comunali.

Art. 3 - Disposizioni per la realizzazione dei servizi d'interesse comune.

Sono aree ed immobili destinati alla localizzazione di attrezzature realizzate dal Comune o dai privati.

La realizzazione delle attrezzature d'interesse comune può anche essere affidata ad associazioni, ad enti, a cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle e gestirle in conformità ai programmi d'intervento comunali.

In questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti al successivo Art.6.

La realizzazione delle attrezzature culturali, sociali, religiose, assistenziali, sanitarie, amministrative, associative e ricreative dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto preliminare dell'area, che preveda la distribuzione ed il dimensionamento planivolumetrico dell'intervento (aree scoperte e coperte) ed il disegno del verde e degli spazi esterni.

L'intervento proposto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri urbanistici:

Rc = 50 %

H = ml. 9.00 edifici prevalenti.
ml. 6.00 accessori.

Parcheggi = 1mq/1mq di Sc dei fabbricati per gli impianti sportivi.

Art. 4 - Disposizioni per la realizzazione dei servizi a verde attrezzato e impianti sportivi.

In linea di massima nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa nessuna edificazione.

Potranno essere edificati esclusivamente manufatti per il gioco dei bambini, dei ragazzi ed i chioschi per il ricovero degli attrezzi e dei materiali per la manutenzione del verde.

Nell'ambito della zona destinata ad attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino con apposita convenzione, secondo le indicazioni previste dal successivo Art.6, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere e impianti in conformità ai programmi comunali.

La realizzazione degli impianti sportivi dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto preliminare dell'area, che preveda la distribuzione ed il dimensionamento planivolumetrico dell'intervento (aree scoperte e coperte) ed il disegno del verde e degli spazi esterni.

L'intervento proposto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri urbanistici:

Rc = 25 %

H = ml. 12.00 per le coperture di impianti sportivi

H ml. 6.00 in tutti gli altri casi.

Parcheggi = 1mq/1mq di Sc dei fabbricati per gli impianti sportivi.

Le coperture stagionali degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del Rapporto di Copertura (RC).

Art. 5 - Disposizioni per la realizzazione di aree destinate ad attrezzature religiose.

Nelle aree destinate all'attività religiosa è consentita la realizzazione, con atto autorizzativo semplice, degli edifici per il culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature di proprietà e dell'Ente istituzionalmente competente, connesse all'attività religiosa e di culto (catechesi, ricreativa, sociale e culturale).

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

Per la realizzazione degli edifici strettamente destinati al culto, in ragione della loro peculiarità, non sono prescritti né indici né parametri urbanistici.

Per gli altri fabbricati l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri ed indici:

Rc	=	50%
H	=	ml. 9.00
Dc	=	ml. 5.00*
Ds	=	ml. 10.00*
*	=	salvo allineamenti stradali.

Alle aree destinate ad attrezzature religiose ricadenti nel nucleo antico si applicano inoltre le specifiche prescrizioni eventualmente previste dal Piano delle Regole.

Per quanto non previsto dalle presenti norme si applicano le disposizioni degli articoli 70-71-72-73 della LR 12/05.

Art. 6 - Convenzioni per la realizzazione diretta degli standard.

La realizzazione delle attrezzature da parte di soggetti privati sarà regolamentata da convenzione ed accompagnata ad atto di asservimento perpetuo della struttura da realizzare, in ottemperanza alle disposizioni contenute all'articolo 9, comma 10, della LR 12/05. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.

La convenzione dovrà disciplinare:

1. l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio;
2. il quadro finanziario dell'opera da realizzare;
3. l'applicazione delle penali per l'inadempimento;
4. le garanzie fideiussorie.

Art. 7 - Aree per la mobilità.

Nelle tavole di piano sono indicate le nuove sedi stradali, le sedi stradali ove è previsto l'ampliamento ed i percorsi ciclo – pedonali.

La rappresentazione grafica delle strade, delle intersezioni stradali ed dei percorsi ciclo – pedonali, ha valore di massima fino all'approvazione dei relativi progetti esecutivi.

Il Piano delle Regole prevede le strade invarianti che per la loro natura di ricucitura dei tessuti urbani non possono essere modificate.

Art. 8 - Promozione e formazione di nuove alberature.

Sono indicati gli interventi per la realizzazione e/o potenziamento delle piante arboree lungo le principali strade urbane. Dette opere costituiscono parte integrante del Piano dei Servizi per il loro valore paesaggistico e fruitivo, anche quando realizzate su aree destinate a rimanere di proprietà privata, purché regolamentate da apposita convenzione.

Pertanto è facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare alla loro realizzazione una quota fissa degli oneri di urbanizzazione primaria generati dagli interventi edilizi.

Art. 9 - Riqualificazione degli spazi pubblici nell'isola ambientale.

Nella "Tav.C.04 - Carta delle previsioni di Piano" sono indicati gli interventi per la riqualificazione dello spazio pubblico nell'isola ambientale, consistenti principalmente in:

- 1) riorganizzazione della piazza;
- 2) ridisegno urbano degli spazi pubblici tra il Municipio e la Chiesa di San Giorgio;
- 3) nuovo percorso ciclopedonale tra la chiesa e il cimitero.

Detti interventi, per l'interesse che rivestono per l'intera comunità, possono trovare esecuzione nel contesto degli interventi previsti dal Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione urbana, anche quando non collegati nelle immediate vicinanze di questi, alla stregua delle altre opere di interesse generale.

Art. 10 - Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di attuazione attuativa.

In attuazione del Presente Piano dei Servizi, dovrà essere assicurata nell'esecuzione dei piani attuativi una dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione secondaria pari a:

- 1) ATU-1 ambito di trasformazione insediativa residenziale: *parcheggi* 2,5 mq./ab., *verde attrezzato* 9 mq./ab., e *attrezzature d'interesse generale* 2 mq./ab all'esterno dell'ambito strategico di progetto ATU-1 e *istruzione* 4,5 mq./ab (*da monetizzare*).
- 2) ATU-2 ambito di trasformazione insediativa commerciale: Capoluogo: *parcheggi* 100% di SLP all'esterno dell'ambito strategico di progetto ATU -2;

Negli ambiti di trasformazione urbana individuati dal Documento di Piano la dotazione di aree per spazi e servizi pubblici deve essere trasferita mediante accordo di programma, come il comma precedente.

Art. 11 - Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguentemente al cambio di destinazione d'uso.

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti le unità immobiliari o parte di esse aventi una SLP maggiore di 150 mq., comportano un incremento del fabbisogno delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria nei seguenti casi:

- a) conversione d'uso da residenza ad attività commerciale di media distribuzione, escluse le attività commerciali di vicinato, in questo caso il maggior fabbisogno è stabilito nella misura di 25 mq. ogni 100 mq. di SLP;
- b) conversione d'uso da attività produttiva ad attività terziaria o commerciale, escluse le attività commerciali di vicinato, in questo caso il maggior fabbisogno è stabilito nella misura di 50 mq. ogni 100 mq. di SLP.

Il maggior fabbisogno di aree dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure di un'area ritenuta idonea dal Comune.

Art. 12 - Monetizzazione delle aree per i servizi pubblici.

Quando, all'interno dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa, la cessione di aree indicate al precedente Art.10 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo può prevedere, in alternativa parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore all'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia. Di norma dovranno essere individuate aree previste all'interno dell'ambito Infrastrutturale Strategico "Tav.C.04 - Carta delle previsioni di Piano".

Quando il piano attuativo riguardi la realizzazione di strutture di vicinato, o di aree produttive, il fabbisogno di parcheggi pubblici, come definito dal precedente Articolo 11, dovrà essere interamente soddisfatto all'interno del piano attuativo stesso.

Art. 13 - Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche.

Nelle more dell'acquisizione delle attrezzature pubbliche, è vietata la realizzazione di qualsiasi opera edilizia, anche precaria, nonché di discariche di materiali o depositi edili all'aperto.

Art. 14 - Coordinamento del piano dei servizi col documento di piano e col piano delle regole.

Per quanto non trattato nelle presenti norme si rimanda ai documenti del DdP e PdR (relazioni, norme e tavole).

In particolare si rimanda alla normativa del Piano delle Regole per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso.

Art. 15 - Coordinamento del piano dei servizi con il programma delle opere pubbliche.

In sede di formazione di Bilancio Comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi e il suo adeguamento in base, sia alle strategie Amministrative previste, che alle entrate relative ai contributi concessori.

Art. 16 - Elenco degli elaborati tecnici costituenti il Piano dei Servizi.

C.01	Relazione
C.02	Norme tecniche
TAV. C.03	Carta dei servizi esistenti
TAV. C.04	Carta delle previsioni di piano
All.1a	– PUGSS – Rapporto Territoriale;
All.1b	– PUGSS – Piano degli interventi;
TAV1P	– Rete fognatura;
TAV2P	– Rete elettrica;
TAV3P	– Rete gas;
TAV4P	– Rete acquedotto 1;
TAV5P	– Rete acquedotto 2;
TAV6P	– Rete acquedotto 3;
TAV7P	– Rete telefonica;

INDICE

Art. 1 -	Finalità e contenuto del piano dei servizi.....	1
Art. 2 -	Classificazione delle aree per le infrastrutture, per i servizi pubblici d'interesse pubblico o generale.....	1
Art. 3 -	Disposizioni per la realizzazione dei servizi d'interesse comune.....	2
Art. 4 -	Disposizioni per la realizzazione dei servizi a verde attrezzato e impianti sportivi.	2
Art. 5 -	Disposizioni per la realizzazione di aree destinate ad attrezzature religiose.	4
Art. 6 -	Convenzioni per la realizzazione diretta degli standard.....	4
Art. 7 -	Aree per la mobilità.	4
Art. 8 -	Promozione e formazione di nuove alberature.	5
Art. 9 -	Riqualificazione degli spazi pubblici nell'isola ambientale.	5
Art. 10 -	Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di attuazione attuativa.....	5
Art. 11 -	Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguentemente al cambio di destinazione d'uso.	6
Art. 12 -	Monetizzazione delle aree per i servizi pubblici.....	6
Art. 13 -	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche.....	6
Art. 14 -	Coordinamento del piano dei servizi col documento di piano e col piano delle regole.....	6
Art. 15 -	Coordinamento del piano dei servizi con il programma delle opere pubbliche.	7
Art. 16 -	Elenco degli elaborati tecnici costituenti il Piano dei Servizi.	7