

COMUNE DI CREMENO

PROVINCIA DI LEGGO

VIA XXV APRILE - C.A.P. 23814

TEL. 0341-99.61.13 TELEFAX 0341-91.01.42

Cod. Fisc. 00565360138

E-MAIL: UFFICIOTECNICO@COMUNE.CREMENO.LC.IT



P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 - ART. 10/BIS

PS 01	PIANO DEI SERVIZI
	RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA	GENNAIO 2010
AGG.	OCTOBRE 2010

Adozione	Delibera C.C. n° 07 del 15/03/2010
Parere di compatibilità con il PTC	Delibera G.P. n° 205 del 27/07/2010
Approvazione	Delibera C.C. n° 34 del 18/10/2010
Pubblicazione	B.U.R.L. n° 03 del 19/01/2011

Il Responsabile del Procedimento <i>Mario Bianchin</i>	Il segretario comunale <i>Dott. Andrea Bongini</i>
--	--



Arch. ANDREA NEGRINI

22021 San Giovanni di Bellagio (CO) - Via Sant'Abbondio n° 13

Cod. Fisc. NGR NDR 53A20 C933U P. Iva 01196840134

Tel. +39.031.950203 - Fax +39.031.950191 - E-mail : studio@archnegrini.com

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Como al n° 467

Collaboratori: Arch. Antonella Pomi



Indice

1. IL PIANO DEI SERVIZI	2
1.1. Il Piano dei servizi e il coordinamento con gli strumenti di PGT.....	2
1.1.1. La struttura del Piano dei servizi.....	2
1.2. La perequazione	3
1.2.1 La perequazione su comparto.....	4
1.3. Le previsioni del Piano dei Servizi	5
1.3.1 Qualificazione e quantificazione dei servizi previsti negli ambiti di trasformazione 7	
1.3.2 Interventi di riqualificazione e consolidamento sul sistema della mobilità e nuovi interventi fuori dagli ambiti di trasformazione	8
1.3.3 La proposta per una scuola primaria a livello sovra comunale.....	8
1.4. Verifica del fabbisogno di servizi nel Comune di Cremeno	9
1.5. Modalità attuative	10

1. IL PIANO DEI SERVIZI

1.1. Il Piano dei servizi e il coordinamento con gli strumenti di PGT

Il Piano dei servizi (PdS) si qualifica quale strumento programmatico e pianificatorio dei servizi e della "città pubblica". Il presente PdS è strutturato in forma di piano/programma con specifica valenza progettuale in quanto rimanda la componente prettamente urbanistica alle "Norme di attuazione (NdA)" del PGT, dove è contenuta la specifica disciplina degli interventi nonché i limiti edilizi e le destinazioni d'uso. Allo stesso modo sono rimandate al Piano delle regole l'individuazione e la classificazione delle "aree per servizi" quali spazi (esistenti e previsti) per le strutture.

1.1.1. La struttura del Piano dei servizi

Il PdS si coordina con la progettualità e la normativa del Piano delle regole. Il piano si compone dei seguenti documenti:

PS 01		Relazione illustrativa
PS 02a	Scala 1:2.000	Progetto di piano - Cremeno
PS 02b	Scala 1:2.000	Progetto di piano - Maggio

Le azioni di piano partono da quanto formulato dal Documento di piano in materia di strategie per i servizi ovvero:

1. consolidare e rafforzare il sistema attuale dei servizi;
2. migliorare la viabilità urbana,
3. attuare il sistema dei sottoservizi (gas);
4. creazione della nuova scuola primaria con valenza sovracomunale.

Le proposte che seguono, individuano i diversi interventi individuati dal Piano. Si tratta di strutture da realizzare ex novo, di ampliamenti, di ristrutturazioni, ma anche di attività da avviare o da potenziare perché ritenute insufficienti rispetto al fabbisogno attuale del comune.

Laddove possibile sono stati individuati gli spazi più adatti allo svolgimento del servizio. Tali indicazioni preliminari saranno chiaramente da verificare in sede di attivazione dello specifico servizio in relazione alle disposizioni normative di settore, alle disponibilità finanziarie e alla tempistica.

Si vuole infine sottolineare che il ricorso al convenzionamento con soggetti privati, per la fase sia realizzativa sia gestionale, appare assolutamente consigliabile al fine di garantire l'attuazione del maggior numero possibile di servizi/strutture, ridurre la spesa pubblica, sostenere e potenziare l'economia locale. La forma gestionale "convenzionata" (nell'accezione ampia del termine) garantisce infatti un controllo da parte dell'Ente pubblico anche qualora vengano demandate le funzioni meramente amministrative.

Le azioni di seguito descritte rientrano nei diversi ambiti in cui sono strutturati il Piano dei servizi e il Piano delle Regole, ovvero:

Ambiti per servizi di interesse pubblico

- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Verde e parco urbano (V)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Parcheggio (P)
- Attrezzatura religiosa (AR)

Ambiti impianti tecnologici

- Impianto tecnologico (IT)

1.2. La perequazione

La perequazione o compensazione urbanistica può essere definita come uno strumento di gestione dell'attività edificatoria che, attraverso una redistribuzione dei diritti (a costruire) e dei doveri (a realizzare i servizi) fra tutti i proprietari, consente di "ammortizzare" le differenze di rendita immobiliare connesse con la localizzazione delle aree e di parificare la posizione dei cittadini rispetto alle scelte di pianificazione compiute dall'Amministrazione nell'interesse complessivo.

Considerando che, la pianificazione è assolutamente svincolata da valutazioni di ordine fondiario, ovvero non tiene conto delle proprietà, in quanto compie scelte nel solo interesse della collettività, ciò comporta che vi siano dei soggetti che trovano vantaggio dalle scelte di Piano (edificabilità dei suoli) e altri che, viceversa, devono sopportare l'onere di contribuire con le proprie aree alla costruzione della "città pubblica" oppure non vedono concretizzate le aspettative di edificazione. Per livellare, seppur in parte, queste differenze sono introdotte misure di perequazione, che attribuiscono anche alle aree non soggette a edificazione, dei diritti edificatori commerciabili che "ristorano" economicamente i proprietari e li rendono partecipi del processo urbanistico complessivo. Questo principio rende in pratica indifferente il vantaggio immobiliare derivato dalla localizzazione delle previsioni.

La LR 12/2005 ipotizza due tipologie limite e lascia spazio a tutte le soluzioni intermedie; tali ipotesi sono:

- Perequazione circoscritta - riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata.
- Perequazione generalizzata - estesa all'intero territorio comunale.

La prima non costituisce novità: infatti si tratta della normale ripartizione fra tutti i partecipanti ad un piano attuativo della capacità edificatoria ammessa e dei relativi oneri in termini di opere di urbanizzazione. Modalità operativa sul territorio comunale di Cremona, così come per tutti i comuni lombardi, dalla entrata in vigore della LR 51/75, e che si applica anche in alcuni ambiti di trasformazione.

La seconda è viceversa la perequazione in senso completo, ovvero quella che coinvolge un comparto esteso all'intero territorio comunale e che crea il mercato diffuso dei diritti immobiliari.

Nel comune di Cremeno si è scelto di applicare per alcuni ambiti la *Perequazione circoscritta*, come sopra descritta e per altri ambiti la *Perequazione su comparto*.

1.2.1 La perequazione su comparto

Nella perequazione su comparto partecipano:

- a) Aree per servizi di interesse pubblico (ATS);
- b) Ambiti di trasformazione (AT).

Alle Aree per servizi sono assegnati degli indici edificatori virtuali che possono essere commercializzati dai proprietari ai fini dell'edificazione negli Ambiti di trasformazione:

- $I_f = 0,30$ mc/mq (se utilizzati per edificazioni di tipo residenziale);
- $U_f = 0,30$ mq/mq (se utilizzati per edificazioni di tipo produttivo o terziario e commerciale).

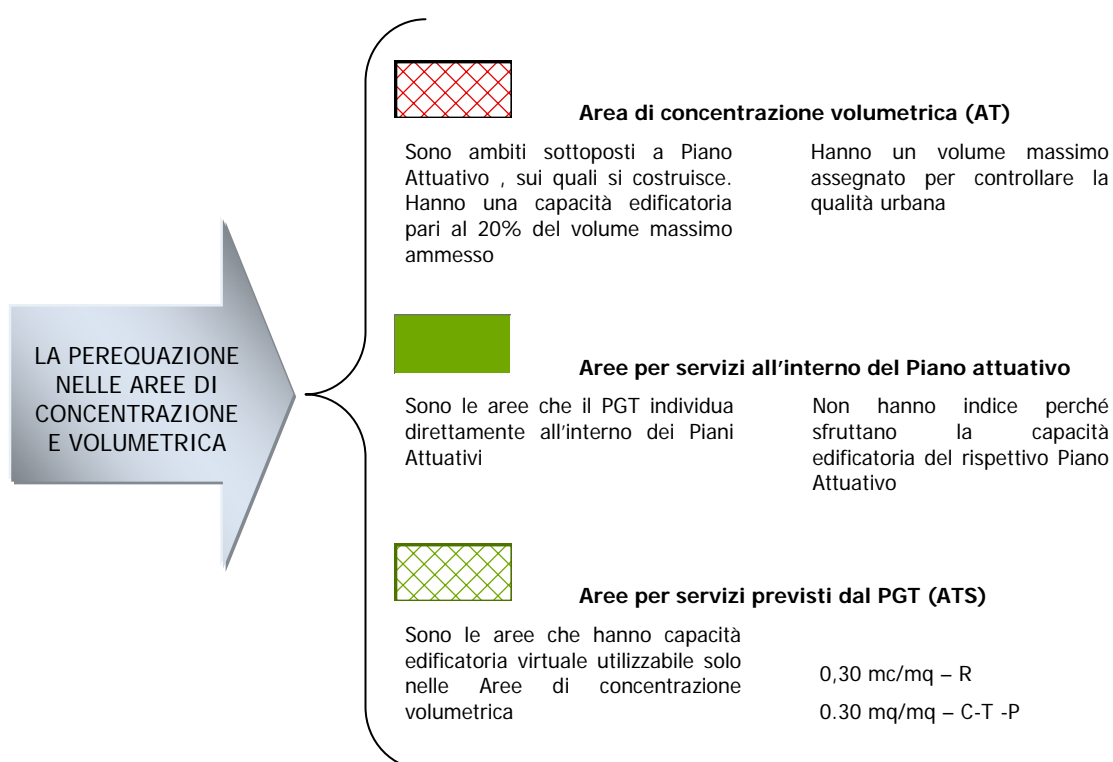
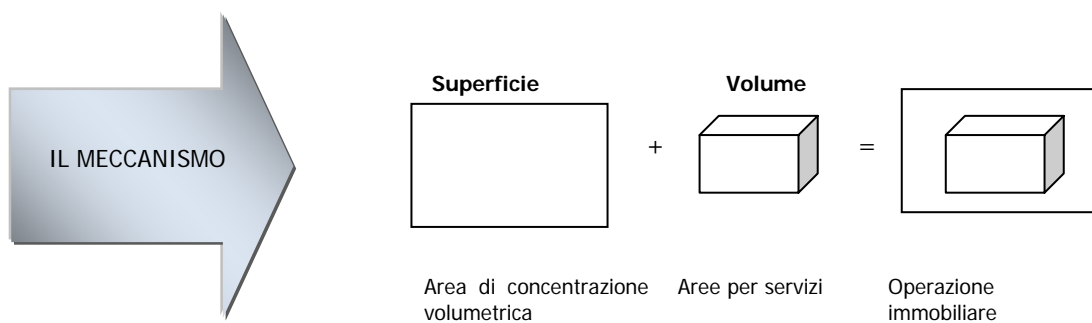
Gli ambiti di trasformazione hanno una capacità edificatoria interna pari al 40% del volume complessivo assegnato all'ambito, la restante quota (60%) può essere realizzata solo a seguito di acquisizione e trasferimento, da parte del soggetto attuatore, dei corrispondenti diritti volumetrici dalle Aree per servizi.

In sintesi, per giungere alla realizzazione dell'Ambito, il soggetto attuatore deve acquistare dai proprietari delle aree per servizi le aree necessarie per comporre la capacità edificatoria residua.

Le Aree per servizi che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria sono acquisite dal soggetto attuatore congiuntamente ai relativi diritti edificatori e cedute a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

SCHEMA ESPLICATIVO DEL MECCANISMO DELLA PEREQUAZIONE

Obiettivo del PGT è rendere più democratico il processo edificatorio suddividendo i vantaggi economici fra il maggior numero possibile di soggetti



1.3. Le previsioni del Piano dei Servizi

La L.R. 12/2005 ha aggiornato il concetto di standard urbanistico, tradizionalmente inteso come superficie minima di territorio da destinare ai servizi per ogni abitante o per mq di attività produttiva o commerciale. Oltre a garantire una dotazione minima pari a quella prevista dalla normativa nazionale per le destinazioni residenziali (ovvero 18 mq per abitante così come espresso dal DM 02/04/1968), la nuova legge non attribuisce dei parametri basi per le altre destinazioni da applicare a tutti i comuni indistintamente, ma rimanda alla pianificazione comunale il compito di garantire un'adeguata dotazione di servizi. La filosofia che connota la legge regionale e quindi anche il PGT si fonda sul superamento o meglio sull'abbinamento del dato puramente quantitativo con quello di una verifica prestazionale dei servizi offerti o programmati. Il PGT pertanto propone la definizione, all'interno dei singoli

ambiti di trasformazione o riqualificazione, di uno specifico contributo espresso sia in forma quantitativa che qualitativa (es. realizzare una piazza o una strada).

La dotazione di servizi presenti nel comune di Cremeno è stata valutata e dimensionata sulla base del rilievo puntuale effettuato in loco.

Tabella 1 - Servizi attuati

Tipologia servizio	Area (mq)	% sul totale degli attuati
Attrezzatura scolastica (I)	994,86	1,57%
Attrezzatura civica (AC)	2.764,56	4,35%
Attrezzatura sportiva (S)	7.361,17	11,59%
Verde e parco urbano (V)	37.363,30	58,82%
Parcheggio (P)	5.991,62	9,43%
Attrezzatura religiosa (AR)	8.894,62	14,00%
Impianto tecnologico (IT)	146,55	0,23%
Totale servizi attuati	63.516,68	100%

In termini numerici la dotazione di servizi sul territorio di Cremeno è pari 63.516,68 mq, pari a circa 46,46 mq per abitante residente.

Tabella 2 - Totale servizi attuati e in progetto

Tipologia servizio	Area (mq)	% sul totale
Attrezzatura scolastica (I)	8.471,47	7,81%
Attrezzatura civica (AC)	2.796,19	2,58%
Attrezzatura sportiva (S)	8.619,84	7,95%
Verde e parco urbano (V)	67.537,58	62,29%
Parcheggio (P)	11.964,63	11,03%
Attrezzatura religiosa (AR)	8.894,62	8,20%
Impianto tecnologico (IT)	146,55	0,14%
Totale servizi attuati	108.430,88	100%

Con l'attuazione degli ambiti di trasformazione e dei servizi previsti la dotazione complessiva nel comune di Cremeno risulta essere di mq. 108.430,88, così come esplicitato, per categoria, nella tabella di seguito riportata.

1.3.1 Qualificazione e quantificazione dei servizi previsti negli ambiti di trasformazione

Il piano dei servizi individua nuove previsioni, la maggior parte delle quali riguardano il sistema della mobilità e le aree a verde, di seguito una breve sintesi degli interventi previsti:

Cremeno

- Creazione di una zona di sosta con sedute lungo via Volta sulla strada pedonale che porta a Barzio e realizzazione di passerella di collegamento tra via Gina Manzoni e l'area pubblica a Maggio (all'interno del Ambito AT/1 di via Volta);

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT/1 RESIDENZIALE – Cremeno – Via Volta		
Aree e realizzate e cedute per servizi - mq		Abitanti teorici (V/150)
Viabilità e marciapiede	480,00	21
Attrezzatura civica	31,63	

- Modifica della viabilità interna in prossimità del centro storico in previsione di una sua pedonalizzazione, con ampliamento del tratto di strada tra via Moriggio e via Vicinanza, con costruzione di tratto di marciapiede (all'interno dell'ambito AT/8 di via Vicinanza e via Moriggio);

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT/8 RESIDENZIALE – Cremeno Via Moriggio – via Vicinanza		
Aree in cessione per servizi - mq		Abitanti teorici (V/150)
Viabilità e marciapiede	269,94	1

- Creazione di una nuova viabilità di comparto, riferita all'ambito di trasformazione AT/2, in alternativa alla viabilità esistente (strada che si dirama da Via Pascoli) per l'accesso al Fiume Pioverna.

Maggio

- Realizzazione di un ampio spazio a verde e di un percorso pedonale illuminato e attrezzato con panchine (all'interno dell'Ambito AT/5);

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT/5 RESIDENZIALE/COMMERCIALE/TERZIARIO – Maggio Località Casere		
Aree in cessione per servizi - mq		Abitanti teorici (V/150)
	10.203,00	105
Parcheggi	830,00	
Verde e parco urbano	8.362,00	
Viabilità e marciapiede	1.011,00	

- Lavori di realizzazione di nuovo svincolo viabilistico in località Casale Garabuso e creazione di nuovi spazio verde, percorso vite e parcheggi (all'interno dell'Ambito AT/7);

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT/7 RESIDENZIALE/COMMERCIALE/TERZIARIO – Maggio Località Garabuso		
Aree in cessione per servizi - mq		Abitanti teorici (V/150)
	6.878,81	-
Attrezzatura sportiva	1.258,67	
Parcheggi	997,50	
Verde e parco urbano	1.774,75	
Viabilità e marciapiede	2.847,89	

1.3.2 Interventi di riqualificazione e consolidamento sul sistema della mobilità e nuovi interventi fuori dagli ambiti di trasformazione

Sono previsti una serie di interventi puntuali sul sistema della mobilità atte al recupero, riqualificazione e potenziamento dell'esistente.

Cremeno

- Recupero e manutenzione delle vie vecchie di Cremeno;
- Attuazione degli impianti tecnologici della rete del gas;
- Opere di ripristino e sistemazione della frana sotto alla strada Via Vecchia per Maggio, inclusa sistemazione tratto stradale sovrastante;
- Creazione di nuove aree a parcheggio in località Noccoli;
- Creazione di parco urbano in via Ing. Combi.

Maggio

- Attuazione degli impianti tecnologici della rete del gas;

1.3.3 La proposta per una scuola primaria a livello sovra comunale

L'intervento si propone di trovare una nuova collocazione per la scuola primaria, attualmente situata nel comune di Cassina Valsassina (Lc) che, visto il crescente incremento della domanda scolastica, risulta essere inadeguata e bisognosa di interventi¹.

L'area prescelta si colloca in località Noccoli, in Cremeno. L'area è facilmente accessibile tramite la strada S.P. 64 Prealpina Orobica che da Cremeno porta a Barzio.

L'acquisizione delle aree avverrà tramite il meccanismo della perequazione, applicato agli ambiti di trasformazione AT/6 (il confinante ambito di trasformazione a destinazione residenziale) e l'ambito AT/7 (nella frazione di Maggio in località Garabuso, a destinazione residenziale e commerciale).

Nel comparto, oltre all'edificazione della scuola primaria e alla creazione di una terza corsia di decelerazione lungo la S.P. 64, si destinerà buona parte dell'ambito alla creazione di una zona a verde con l'obiettivo di realizzare un parco didattico, al fine di conservare e rafforzare la funzione di corridoio ecologico già in atto. L'obiettivo da raggiungere sarà duplice: da una parte trovare una collocazione consona e facilmente accessibile per un servizio a livello sovra

¹ Si fa riferimento a quanto dettagliato nella relazione tecnica del Piano dei Servizi del PGT di Cassina Valsassina (Lc).

comunale, quale appunto la scuola primaria, dall'altre potenziare la vocazione ecologica e paesaggistica del luogo con auspicabili risvolti turistici.

Nella tabella che segue vengono esplicitati in termini quantitativi le superfici per servizi previste per l'ambito ATS/1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI ATS/1 – Cremeno		
Loc. Noccoli		
Aree in cessione attraverso il meccanismo della perequazione - mq		Abitanti teorici (V/150)
	20.400,90	-
Verde e parco urbano	12.924,29	
Attrezzatura scolastica	7.476,61	

1.4. Verifica del fabbisogno di servizi nel Comune di Cremeno

Il numero degli utenti dei servizi, sull'intero territorio comunale, è determinato ai sensi dell'art. 9.2 delle L.R. 11/03.2005 n. 12 in base ai seguenti criteri:

1. popolazione stabilmente residente nel comune;
2. popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole;
3. popolazione gravitante sul territorio, in quanto utenti dei servizi a livello sovra comunale e in base ai flussi turistici.

Residenti al 31.12.2008	1.367 ab.
Abitanti stagionali delle seconde case	1.732 ab.
Abitanti teorici insediabili secondo il Piano delle Regole	367ab.
Abitanti teorici insediabili secondo il Documento di Piano	172 ab.
Utenti dei servizi di rilevanza sovracomunale	200 ² ab.
Totale numero di utenti dei servizi di P.G.T.	3.816
	3.838 ab

La dotazione complessiva di servizi previsti dal PGT nel comune di Cremeno risulta essere di:

mq. 108.430,88

La dotazione minima di servizi per l'intero territorio risulta essere di:

18 mq/ab x 3.816 ab = mq. 68.688

Il fabbisogno pro-capite di servizi, secondo le previsioni di piano, risulta essere:

mq. 108.430,88/3.816 ab = 28,41 mq/ab

² Il conteggio è stato fatto considerando i servizi scolastici a livello sovra comunale esistenti e in progetto.

1.5. Modalità attuative

Sono di seguito sintetizzate le modalità di acquisizione e finanziamento per l'attuazione dei servizi.

- Per l'acquisizione dell'area dei Noccoli (ambito per servizi ATS/1) sarà applicato il meccanismo perequativo così come precedentemente indicato. Per le modalità di finanziamento si attiverà uno specifico canale potendo sfruttare un bando pubblico o privato o un contributo ad hoc; potranno anche essere attuate forme di sostegno economico di iniziativa privata.
- Per le aree interne agli ambiti di trasformazione, sarà il soggetto attuatore a realizzare le opere e successivamente a cederle al comune, secondo le modalità convenzionate nell'ambito del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire Convenzionato.
- Per gli interventi puntuali sul sistema della mobilità atte al recupero, riqualificazione e potenziamento dell'esistente, verranno utilizzati come fonti di finanziamento mutui e Contributi Regionali.
- Per l'acquisizione delle aree Noccoli destinate a parcheggio e l'area a verde e parco urbano in via Ing. Combi, l'acquisizione avverrà secondo le modalità esplicitate nelle NdA del PdR.