



COMUNE DI CREMA

Area Affari Generali e Pianificazione Territoriale

Piazza Duomo, 25- Tel. 0373/8942495 - Fax 0373-894298
e-mail ufficioprg@comune.crema.cr.it

OGGETTO: Relazione Tecnica allegata alla Delibera di Avvio del procedimento per la redazione di una variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT) unitamente agli adempimenti previsti dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

PREMESSE:

Il Piano di Governo del Territorio vigente (PGT) è stato approvato con delibera di C.C. n. 55 del 16.06.2011, ed ha assunto efficacia dalla data di pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 51 del 21.12.2011.

Considerati gli indirizzi riportati nelle linee programmatiche dell'Amministrazione inerenti la pianificazione territoriale, ed a seguito di quanto emerso in quasi due anni di applicazione dello strumento urbanistico, non si ritiene necessario apportare delle profonde revisioni in quanto, in questa prima fase attuativa, non si sono evidenziate delle significative criticità tali da giustificare una modifica dell'impostazione del PGT.

Si ritiene auspicabile apportare al PGT delle modifiche puntuali relative a tematiche specifiche e ad ambiti definiti, in grado di rispondere in modo propositivo alle criticità attuative rilevate.

La revisione parziale intende confermare l'impostazione dello strumento urbanistico, intervenendo per una maggiore flessibilità attuativa pur garantendo la sostenibilità ambientale e la salvaguardia del territorio.

Non si intende pertanto avviare una generalizzata revisione del P.G.T., confermando l'impostazione generale dello strumento urbanistico, ma si ritiene necessario procedere alla redazione di alcune varianti puntuali degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio generale, finalizzate:

- alla revisione di alcuni Ambiti di Trasformazione;
- ad implementare una maggiore flessibilità attuativa anche in relazione alle funzioni insediabili nei singoli Ambiti individuati dallo strumento urbanistico, pur garantendo la sostenibilità ambientale e la salvaguardia del territorio;
- all'aggiornamento delle previsioni delle modalità attuative di alcune aree disciplinate dal Piano dei Servizi;
- al recepimento dei contenuti prescrittivi introdotti dagli strumenti di Pianificazione di livello superiore;
- alla revisione delle previsioni del Piano dei Servizi per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi;
- alla parziale revisione della disciplina inerente la trasferibilità dei diritti edificatori generati dalle previsioni dello strumento urbanistico;
- all'aggiornamento parziale delle Norme tecniche con lo scopo di migliorarne l'interpretazione, eliminare gli aspetti di criticità emersi nella prima fase di applicazione, e aumentarne la flessibilità attuativa;
- alla rettifica di eventuali errori materiali e/o imprecisioni rilevati negli elaborati grafici.

Unitamente all'avvio della redazione di alcune varianti puntuali al Piano di Governo del Territorio, è necessario avviare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Di seguito vengono esplicitati alcuni tematismi che saranno oggetto di varianti puntuali al PGT.

REVISIONE DI ALCUNI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La prima fase di attuazione ha evidenziato che, per alcuni Ambiti di Trasformazione (in particolare quelli che gravano sull'asse di via Milano), la parcellizzazione delle proprietà e la tipologia delle funzioni insediate rendono difficilmente attuabili, e non appetibili, le ambiziose previsioni del Documento di Piano.

Pertanto si ritiene opportuna una revisione della disciplina urbanistica per questi Ambiti, che tenga in considerazione la situazione urbanistica attuale e le istanze formalizzate dai privati.

Una nuova regolamentazione, potrebbe prevedere una disciplina specifica (eventualmente da individuare nel Piano delle Regole stralciandola dalle previsioni del Documento di Piano), che tenga conto sia dell'impianto esistente, sia della necessità di una riqualificazione urbanistica delle aree limitrofe, soprattutto per quanto riguarda le aree pubbliche e le dotazioni territoriali.

MODIFICA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA FINALIZZATA AD IMPLEMENTARE UNA MAGGIORE FLESSIBILITÀ ATTUATIVA ANCHE IN RELAZIONE ALLE FUNZIONI INSEDIABILI NEI SINGOLI AMBITI INDIVIDUATI DALLO STRUMENTO URBANISTICO, PUR GARANTENDO LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO

Premesso che le varianti che si intendono proporre dovranno garantire uno degli obiettivi fondamentali dello strumento di pianificazione comune, quale la sostenibilità ambientale e la salvaguardia del territorio, si propone di ampliare ulteriormente la flessibilità attuativa delle previsioni del PGT nel tentativo di dare una risposta concreta alla difficile situazione economica attuale.

L'implementazione della flessibilità attuativa si può ottenere ampliando ulteriormente il mix funzionale delle funzioni insediabili nei singoli Ambiti di Trasformazione e del Tessuto urbano consolidato o con modifica delle modalità attuative.

L'ampliamento delle funzioni insediabili nei singoli ambiti dovrà comunque garantire il reperimento della dotazione minima di aree e attrezzature destinate a servizi ed in particolare dei parcheggi.

AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI DELLE MODALITÀ ATTUATIVE DI ALCUNE AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI

Al fine di favorire l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, potrà essere valutata una diversa modalità attuativa e realizzativa di specifiche aree, come ad esempio per l'area Ex ANAS di Castelnuovo.

Dal momento che il Piano dei Servizi è uno strumento in continua evoluzione e aggiornamento, nelle valutazioni si dovrà tener conto della conformazione delle aree, delle previsioni urbanistiche delle aree limitrofe e dell'impostazione dello strumento urbanistico vigente, che non individua nessuna nuova area edificabile che non preveda forme di compensazione, perequazione o cessione di aree per servizi previste dal Piano dei Servizi.

RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI INTRODOTTI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE;

Dal momento che dalla data di entrata in vigore del PGT ad oggi, sono intercorse modifiche ed aggiornamenti agli strumenti di pianificazione di livello superiore (PTCP, PTC del Serio, PPR, ecc), si coglie l'occasione per adeguare lo strumento urbanistico alle nuove previsioni di carattere prescrittivo.

L'aggiornamento comporterà la revisione della tavola dei Vincoli.

REVISIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI DI CULTO E DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI

RIFERIMENTI NORMATIVI:

La L.R. 12/2005 e s.m.i, disciplina la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi, nel capo III agli articoli 70, 71, 72 e 73 che si riportano integralmente con evidenziati gli elementi più rilevanti per quanto attiene gli aspetti di natura pianificatoria.

CAPO III

Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi

Art. 70 (Finalità)

- 1. La Regione ed i comuni concorrono a promuovere, conformemente ai criteri di cui al presente capo, la realizzazione di attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica.*
- 2. Le disposizioni del presente capo si applicano anche agli enti delle altre confessioni religiose come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del comune ove siano effettuati gli interventi disciplinati dal presente capo, ed i cui statuti esprimano il carattere religioso delle loro finalità istituzionali e previa stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate.*
- 3. I contributi e le provvidenze disciplinati dalla presente legge hanno natura distinta ed integrativa rispetto ai finanziamenti a favore dell'edilizia di culto previsti in altre leggi dello Stato e della Regione, nonchè in atti o provvedimenti amministrativi dei comuni diretti a soddisfare specifici interessi locali nell'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.*

Art. 71 (Ambito di applicazione)

- 1. Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:*
 - a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;*
 - b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonchè quelli destinati ad attività di formazione religiosa;*
 - c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;*
 - c bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali. (1)*
- 2. Le attrezzature di cui al comma 1 costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto, a norma dell'articolo 44, comma 4.*
- 3. Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al presente capo non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.*

(1) La lettera è stata aggiunta dalla lett. m) del primo comma dell'art. 12 della l.r. 21 febbraio 2011, n. 3

Art. 72 (Rapporti con la pianificazione comunale)

- 1. Nel piano dei servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui*

all'articolo 70. Le attrezzature religiose sono computate nella loro misura effettiva nell'ambito della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9, senza necessità di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

2. Qualunque sia la dotazione di attrezzature religiose esistenti, nelle aree in cui siano previsti nuovi insediamenti residenziali, il piano dei servizi, e relative varianti, assicura nuove aree per attrezzature religiose, tenendo conto delle esigenze rappresentate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70. Su istanza dell'ente interessato, le nuove aree per attrezzature religiose sono preferibilmente localizzate in continuità con quelle esistenti.
3. In aggiunta alle aree individuate ai sensi del comma 2, il piano dei servizi e i piani attuativi possono prevedere aree destinate ad accogliere attrezzature religiose di interesse sovracomunale. Le aree necessarie per la costruzione delle suddette attrezzature sono specificamente individuate, dimensionate e normate, nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, sulla base delle istanze all'uopo presentate dagli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica e delle altre confessioni religiose di cui all'articolo 70.
4. Le aree destinate ad accogliere gli edifici di culto e le altre attrezzature per i servizi religiosi, anche di interesse sovracomunale, sono ripartite fra gli enti che ne abbiano fatto istanza in base alla consistenza ed incidenza sociale delle rispettive confessioni.
- 4 bis. Fino all'approvazione del piano dei servizi, la realizzazione di nuove attrezzature per i servizi religiosi è ammessa unicamente su aree classificate a standard nei vigenti strumenti urbanistici generali e specificamente destinate ad attrezzature per interesse comune ⁽¹⁾.

(1) Il comma è stato aggiunto dalla lett. hhh) del primo comma dell'art. 1 della l.r. 14 marzo 2008, n. 4.

Art. 73 (Modalità e procedure di finanziamento)

1. In ciascun comune, almeno l'8 per cento delle somme riscosse per oneri di urbanizzazione secondaria è ogni anno accantonato in apposito fondo, risultante in modo specifico nel bilancio di previsione, destinato alla realizzazione delle attrezzature indicate all'articolo 71, nonché per interventi manutentivi, di restauro e ristrutturazione edilizia, ampliamento e dotazione di impianti, ovvero all'acquisto delle aree necessarie. Tale fondo è determinato con riguardo a tutti i permessi di costruire rilasciati e alle denunce di inizio attività presentate nell'anno precedente in relazione a interventi a titolo oneroso ed è incrementato di una quota non inferiore all'8 per cento:
 - a) del valore delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai soggetti interessati a scapito totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria;
 - b) del valore delle aree cedute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - c) di ogni altro provento destinato per legge o per atto amministrativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.
2. I contributi sono corrisposti agli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70 che ne facciano richiesta. A tal fine le autorità religiose competenti, secondo l'ordinamento proprio di ciascuna confessione, presentano al comune entro il 30 giugno di ogni anno un programma di massima, anche pluriennale, degli interventi da effettuare, dando priorità alle opere di restauro e di risanamento conservativo del proprio patrimonio architettonico esistente, corredato dalle relative previsioni di spesa.
3. Entro il successivo 30 novembre, il comune, dopo aver verificato che gli interventi previsti nei programmi presentati rientrano tra quelli di cui all'articolo 71, comma 1, ripartisce i predetti contributi tra gli enti di cui all'articolo 70 che ne abbiano fatto istanza, tenuto conto della consistenza ed incidenza sociale nel comune delle rispettive confessioni religiose, finanziando in tutto o in parte i programmi a tal fine presentati. Tali contributi, da corrispondere entro trenta giorni dall'esecutività della deliberazione di approvazione del bilancio annuale di previsione, sono utilizzati entro tre anni dalla loro assegnazione e la relativa spesa documentata con relazione che gli enti assegnatari trasmettono al comune entro sei mesi dalla conclusione dei lavori.
4. È in facoltà delle competenti autorità religiose di regolare i rapporti con il comune attraverso convenzioni nel caso in cui il comune stesso od i soggetti attuatori di piani urbanistici provvedano alla realizzazione diretta delle attrezzature di cui all'articolo 71.
5. Nel caso in cui non siano presentate istanze ai sensi del comma 2, l'ammontare del fondo è utilizzato per altre opere di urbanizzazione.

RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE COMUNALE:

Il Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio Vigente, in coerenza con la legislazione regionale, disciplina le attrezzature destinate a servizi religiosi all'articolo 22 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi (elaborato PdS 11), ed in particolare al comma 3 prevede che: *“Le attrezzature destinate a servizi religiosi ed i loro ampliamenti possono essere realizzate all'interno delle aree appositamente individuate nel Piano dei Servizi come “servizi ed attrezzature religiose” o all'interno delle aree soggette a pianificazione attuativa, esterne al nucleo di antica formazione, previo parere favorevole del Consiglio Comunale.”*

Il comma 3 dell'articolo 19 del Piano dei Servizi, prevede inoltre che: *“In caso di realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui ai precedenti commi, verrà verificata e richiesta, quale condizione di ammissibilità, la realizzazione di infrastrutture o parcheggi in ragione del carico urbanistico indotto dalla funzione insediabile proposta rispetto alle dotazioni già esistenti.”*

Le aree assoggettate a pianificazione attuativa sono gli Ambiti di trasformazione ed il Tessuto urbano di completamento (ambiti C1 e C2).

Nella prima fase di attuazione del Piano del Piano di Governo del Territorio vigente ed in particolare del Piano dei Servizi, si è constatato che la pianificazione comunale non risponde in maniera adeguata alle esigenze rappresentate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'art. 70 della L.R. 12/2005 e s.m.i, per la realizzazione di edifici di culto e/o di attrezzature destinate a servizi religiosi.

L'Amministrazione ha dato pertanto l'indirizzo di procedere ad una variante al Piano di Governo del Territorio finalizzata ad individuare delle aree ritenute idonee per la realizzazione di edifici di culto e/o di attrezzature destinate a servizi religiosi. Tali aree dovranno però essere specificamente individuate, dimensionate e disciplinate dal Piano dei Servizi sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70 della LR 12/2005.

Le aree per la localizzazione di nuovi insediamenti religiosi, saranno individuate in relazione all'ubicazione ed alla conformazione urbanistica ritenuta più idonea e dovrà garantire la realizzabilità di infrastrutture o parcheggi in ragione del carico urbanistico indotto dalla funzione insediabile.

Nella variante dovranno essere tenute in considerazione le eventuali istanze che potrebbero pervenire da parte di tutte le confessioni religiose a seguito dell'avvio del procedimento previsto dalla normativa vigente.

PARZIALE REVISIONE DELLA DISCIPLINA INERENTE LA TRASFERIBILITÀ DEI DIRITTI EDIFICATORI GENERATI DALLE PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

PREVISIONI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE:

Il PGT vigente prevede che i diritti edificatori derivanti dall'applicazione del criterio perequativo, sono trasferibili:

- all'interno dei comparti individuati nelle apposite schede dei singoli Ambiti di Trasformazione per i quali è data questa possibilità dal Documento di Piano;
- con Piano Attuativo all'interno della porzione residua degli: Ambiti del tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale (C1 - C2 - Ambito di applicazione del criterio compensativo); Ambiti di recente impianto urbanistico perimetrato; Ambito di completamento esclusivamente produttivo, al netto delle cessioni previste;
- con Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, relativo alle aree del Tessuto urbano consolidato, nonché nell'Ambito soggetto a prescrizioni speciali di cui all'art. 15.1.8 delle NT del PdR6, all'interno del NAF, disciplinati dal Piano delle Regole.

Nell'Ambito soggetto a prescrizioni speciali di cui all'art. 15.1.8 delle NT del PdR6, all'interno del NAF, i diritti edificatori connessi alla cessione delle aree potranno essere utilizzati sulla porzione residua dell'ambito, al netto delle cessioni, o in alternativa trasferiti negli Ambiti di Trasformazione per i quali è data questa possibilità e nel Tessuto urbano consolidati

assoggettato a pianificazione attuativa, ad eccezione del Nucleo di Antica Formazione e degli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico. I diritti edificatori trasferiti si aggiungono ai parametri edilizi relativi all'area di ricaduta, a condizione che non si superi un indice UF pari a 1 mq/mq.

L'utilizzazione dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree destinate alla realizzazione delle nuove previsioni del Piano dei Servizi, secondo la disciplina prevista dallo strumento urbanistico.

In caso di trasferimento i diritti edificatori dovranno essere annotati nell'apposito Registro.

La variante propone di valutare l'opportunità di ampliare le possibili ricadute dei diritti edificatori al fine di aumentare la flessibilità operativa del PGT.

AGGIORNAMENTO PARZIALE DELLE NORME TECNICHE CON LO SCOPO DI MIGLIORARE L'INTERPRETAZIONE, ELIMINARE GLI ASPETTI DI CRITICITÀ EMERSI NELLA PRIMA FASE DI APPLICAZIONE, E AUMENTARNE LA FLESSIBILITÀ ATTUATIVA;

Dal momento che dalla data di entrata in vigore del PGT ad oggi, sono state riscontrate alcune difficoltà interpretative di parti della normativa tecnica, con la variante si coglie l'occasione di meglio chiarire e specificare le criticità emerse.

RETTIFICA DI EVENTUALI ERRORI MATERIALI E/O IMPREVISIONI RILEVATI NEGLI ELABORATI GRAFICI.

Nella prima fase attuativa si sono riscontrate poche e modesti errori materiali che sono ininfluenti, ma che è opportuno rettificare nel momento in cui si attiva una procedura di variante urbanistica.

IL FUNZIONARIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(Ing. Paolo Vailati)

IL DIRIGENTE
AREA AFFARI GENERALI E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
(Maurizio Redondi)

www.Albopretorionino.it 2510314

www.AlboPretorionline.it 25/03/14