



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Gestione Territorio

# ***Variante generale del Piano di governo del territorio comunale 2011/2012***

---



Fondo fotografico Fazioli (<http://www.lombardiabeniculturali.it/>)

---

***Variante generale del Documento di piano  
Indirizzi per l'approvazione di piani/programmi***

**Quadro delle competenze nella redazione della Variante generale del Pgt**

	<b>Staff comunale di Piano</b>
Assessore	<i>arch. Federico Fasani</i> (Assessore alla Pianificazione Urbanistica)
Presidenza	<i>Gabriele Romani</i> (presidente Comm. cons. Politiche urbanistiche e territoriali)
Coordinamento scientifico	<i>prof. Pier Luigi Paolillo</i> (ordinario di Urbanistica nel Politecnico di Milano)
Coordinamento dello Staff	<i>arch. Marco Masserdotti</i> (direttore del Settore Gestione del Territorio)
Coordinamento delle attività	<i>pt. Marco Beniamino Cerri</i> (responsabile P.O. Servizio pianificazione urbanistica)
Supporto tecnico:	<i>contributi interni al comune di Cremona</i> <i>contributi esterni al comune di Cremona</i>

**Sommario**

Titolo I – Aspetti generali .....	3
Art. 1. – Ambito di applicazione .....	3
Art. 2. – Progetto urbano di rigenerazione .....	3
Art. 3. – Concertazione e negoziazione .....	3
Art. 4. – Procedure di approvazione dei Piani/Programmi .....	3
Art. 5. – Cessione delle aree .....	3
Art. 6. – Esecuzione delle opere di urbanizzazione .....	4
Titolo II – Indirizzi per redigere il Progetto urbano di rigenerazione .....	5
Art. 7. – Procedura .....	5
Titolo III – Direttive d’indirizzo per la concertazione/negoziazione .....	6
dei Piani/Programmi .....	6
Art. 8. – Modalità .....	6
Art. 9. – Partecipazione .....	7
Titolo IV – Presentazione e procedure di approvazione di Piani/Programmi .....	8
Art. 10. – Istanza di approvazione del Piano/Programma – modalità di presentazione .....	8
Art. 11. – Sistema informativo territoriale .....	8
Art. 12. – Documentazione a corredo della richiesta di approvazione .....	8
Art. 13. – Avvio del procedimento .....	10
Art. 14. – Istruttoria .....	11
Art. 15. – Adozione del Piano/Programma .....	11
Art. 16. – Pubblicazione – Osservazioni .....	11
Art. 17. – Approvazione del Piano/Programma .....	12
Art. 18. – Permesso di costruire convenzionato .....	12
Art. 19. – Stipula convenzione .....	12
Titolo V – Cessione delle aree .....	13
Art. 20. – Definizione delle aree .....	13
Art. 21. – Aree in cessione e in asservimento a uso pubblico .....	13
Art. 22. – Documentazione per la cessione / asservimento delle aree .....	13
Titolo VI – Esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche prioritarie .....	14
Art. 23. – Adempimenti preliminari .....	14
Art. 24. – La progettazione e realizzazione delle reti pubbliche .....	14
Art. 25. – Procedure per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione .....	14
Art. 26. – Opere di urbanizzazione e opere pubbliche prioritarie .....	15
Art. 27. – Collaudo delle opere e loro consegna al Comune di Cremona .....	16
Art. 28. – Fideiussioni di garanzia .....	17
Titolo VII – Disposizioni finali .....	18
Allegati .....	18
Riferimenti .....	18

## **Titolo I – Aspetti generali**

---

### ***Art. 1. – Ambito di applicazione***

I presenti indirizzi dettano, per gli interventi di trasformazione urbanistica negli Ambiti assoggettati a Piani attuativi, Programmi complessi o Permessi di costruire convenzionati, i criteri per:

- a) l'eventuale procedura del Progetto urbano di rigenerazione (art. 2);
  - b) la concertazione e negoziazione (art. 3);
  - c) le procedure di approvazione (art. 4);
  - d) la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico (art. 5);
  - e) le condizioni e modalità per l'esecuzione e la presa in carico delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche prioritarie (art. 6).
- 

### ***Art. 2. – Progetto urbano di rigenerazione***

Il Progetto urbano di rigenerazione, d'iniziativa pubblica o privata e da ritenersi strumento di inquadramento per l'istruttoria preliminare degli Uffici e della Commissione comunale per il paesaggio, è finalizzato a tradurre in termini progettuali le previsioni del Documento di piano che interessino, direttamente o indirettamente, interventi di particolare rilievo comprendendovi aree e infrastrutture, anche sottoposte a differenti strumenti o modalità di intervento, in ragione dell'opportunità di coordinamento progettuale, finanziario e attuativo; negli elaborati di tale strumento va altresì contemplata, anche confrontando soluzioni alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle soluzioni proposte, oltre alla capacità di assicurare elevati livelli di qualità urbana e paesaggistica.

---

### ***Art. 3. – Concertazione e negoziazione***

L'attuazione delle strategie, derivanti dal Piano di governo del territorio, richiede un'impostazione concertativa e negoziale pubblico/privata in grado di consentire il raggiungimento di obiettivi comuni col concorso di più risorse (idee, competenze, disponibilità finanziarie, ecc.), tramite modalità flessibili e perseguendo gli obiettivi stabiliti dall'Amministrazione comunale attraverso il bilanciamento dei differenti interessi; onde avviare il procedimento concertativo/negoziale, i proponenti degli interventi devono presentare un'ipotesi preliminare di Piano/Programma prima del deposito dell'istanza d'approvazione, e solo il buon fine della sua istruttoria autorizza l'avvio della successiva procedura di approvazione del Piano/Programma.

---

### ***Art. 4. – Procedure di approvazione dei Piani/Programmi***

La procedura per l'approvazione d'un piano/programma d'iniziativa privata o pubblica si concretizza nei seguenti passaggi formali (a valle del percorso concertativo/negoziale ex art. 3):

- a) presentazione dell'istanza d'approvazione (soggetto proponente);
  - b) istruttoria (Uffici comunali ed Enti interessati);
  - c) adozione e successiva approvazione (Amministrazione comunale);
  - d) sottoscrizione degli accordi negoziali – convenzione.
- 

### ***Art. 5. – Cessione delle aree***

La procedura per la cessione delle aree è la seguente:

- a) presentazione dell'istanza di cessione, corredata della documentazione ex successivo art. 22;

- b) istruttoria e verifica a cura degli Uffici del Servizio Pianificazione urbanistica;
- c) relazione e trasmissione degli atti al Servizio Patrimonio;
- d) determinazione del Servizio Patrimonio, previa sottoscrizione del verbale di stato di consistenza in contraddittorio col cedente;
- e) stipula dell'atto di cessione.

---

***Art. 6. - Esecuzione delle opere di urbanizzazione***

Le opere, realizzate dai privati sulle aree in cessione, o già di proprietà del Comune, entrano a far parte della rete dei servizi della città e del patrimonio demaniale dell'Ente assumendo, pertanto, caratteri e valenza di opere pubbliche con la conseguenza che la loro realizzazione è assoggettata, nei limiti delle vigenti norme urbanistiche, alle disposizioni in materia di appalti pubblici di cui al Codice dei Contratti e al rispetto delle disposizioni contenute nel successivo Titolo VI; le funzioni connesse alla sorveglianza dei lavori, alle verifiche sul posto, alle prescrizioni tecniche esecutive, all'approvazione degli atti di collaudo in corso d'opera e finale sono di competenza del Settore Lavori pubblici.

## **Titolo II – Indirizzi per redigere il Progetto urbano di rigenerazione**

---

### ***Art. 7. – Procedura***

#### **7.1.**

Considerati i meri tratti programmatici insiti, in forza del disposto ex art. 8, c. 2, lett. e) e c. 3 della Lr. 12/2005, nelle previsioni degli Ambiti di trasformazione del Documento di piano, la necessità di configurare la loro conformazione insediativa richiede, prima della redazione del progetto, l'avvio di un procedimento improntato a stabilire un rapporto concertativo/negoziato con l'Amministrazione comunale nel rispetto dei criteri successivi e, in ogni modo, in applicazione dell'art. 8, c. 2 della Lr. 12/2005.

#### **7.2.**

Il procedimento di formazione d'un Progetto urbano di rigenerazione contempla:

- a) dapprima, di costruire una proposta raffigurabile sotto diversi modi (come concorso d'idee, in veste di schema d'assetto preliminare, in forma di rappresentazione planivolumetrica);
- b) quindi, di condividere l'ipotesi di trasformazione attraverso la presa d'atto della Giunta Comunale con ulteriore deposito e pubblicazione della proposta per un periodo di quindici giorni, con possibilità per chiunque, entro i successivi quindici giorni, di presentare contributi partecipativi e con esplicito invito ai proprietari di beni immobiliari, compresi nell'ambito coinvolto dall'ipotesi di trasformazione, a presentare la formale adesione all'iniziativa e il proprio contributo progettuale;
- c) infine (sulla base dell'ipotesi di trasformazione, dei contributi partecipativi, delle adesioni e delle progettualità manifestate dai proprietari, di eventuali osservazioni avanzate nella Conferenza interna dei servizi), di redigere il Progetto urbano di rigenerazione nel suo assetto definitivo e nella forma di Piano e/o Programma ritenuta più consona, la cui approvazione è di competenza della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale, ove occorra l'adozione delle necessarie varianti al Documento di piano;
- d) in particolare il Progetto urbano di rigenerazione deve individuare mediante elaborati grafici, normativi e testuali gli interventi diretti e indiretti finalizzati alla sua attuazione utilizzando, in linea preferenziale, lo strumento del Programma integrato d'intervento o del Programma di riqualificazione urbana.

## Titolo III – Direttive d’indirizzo per la concertazione/negoziato dei Piani/Programmi

### Art. 8. – Modalità

L’ipotesi di trasformazione o riconversione urbana, avanzata dalle parti private e da valutarsi prima di presentare l’istanza d’approvazione del corrispondente strumento urbanistico attuativo, deve: **i)** corrispondere alle strategie del Documento di piano, **ii)** individuare l’interesse pubblico che giustifichi la trasformazione dell’area interessata, **iii)** sviluppare la fase concertativa/negoziata identificando sia la disciplina urbanistica della trasformazione urbana, sia la fattibilità economica, i costi comportati dall’operazione e le risorse restituite alla città, **iiii)** dimostrare il rispetto delle norme in materia di Fattibilità Geologica, Idrogeologica e Sismica di cui alle Norme Tecniche Geologiche del Piano delle Regole.

#### 8.1. Fattibilità urbanistico – edilizia

La concertazione/negoziato genera, traendo spunto dai «*Criteri d’intervento negli Ambiti di trasformazione*» (allegato della Variante generale del Documento di piano, senza alcuna capacità conformativa del regime dei suoli), i seguenti parametri urbanistici da individuarsi in via definitiva nel corrispondente strumento urbanistico attuativo:

- a) superficie territoriale (St);
- b) superficie lorda di pavimento (Slp) massima;
- c) indice di utilizzazione fondiario (Uf);
- d) rapporto di copertura (Rc);
- e) rapporto di permeabilità minima (Rpm);
- f) distanze minime dai confini (Dc);
- g) distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (Ds);
- h) distanza dai confini (Dc);
- i) distanza tra edifici (De);
- j) parcheggi pertinenziali (Pp);
- k) altezza massima (H);
- l) destinazioni d’uso non ammesse, di norma derivanti dalla disciplina del Documento di piano;
- m) nel caso di commistione funzionale, entità % per ogni funzione ammessa;
- n) intervenibilità edilizia dei singoli lotti;
- o) rapporti pubblico/privati, mediante l’individuazione di: **i)** aree e opere di urbanizzazione primaria; **ii)** aree per servizi e opere di urbanizzazione secondaria; **iii)** dotazioni aggiuntive di interesse pubblico/opere prioritarie anche esterne all’ambito di trasformazione; **iv)** superfici a verde pubblico e/o privato; **v)** eventuale edilizia sociale; **vi)** quantificazione dell’incentivazione urbanistica.
- p) Indagini e approfondimenti eseguiti in materia geologica, idrogeologica e sismica propedeutici alla pianificazione e progettazione degli interventi, così come previsto dalle Norme Tecniche Geologiche del Piano delle Regole.

#### 8.2. Fattibilità economica

Nell’identificazione della fattibilità economica, va fatto esplicitamente emergere l’interesse pubblico dell’ipotesi di trasformazione o riconversione urbana in opere, attrezzature e contributi finanziari, nell’alveo della corrispondenza con le strategie introdotte dal Documento di piano e coi fini pubblici della rigenerazione urbana, correlandoli ai costi della città pubblica (opere d’urbanizzazione primaria e secondaria e dotazioni aggiuntive), alla cui costruzione e manutenzione gli interventi di trasformazione urbana sono sempre tenuti contribuire.

---

***Art. 9. - Partecipazione***

Le ipotesi di Piano/Programma di trasformazione, riconversione o rigenerazione urbana sono sottoponibili a forme partecipative per coinvolgere l'utenza nella ricerca delle soluzioni più efficaci.

## **Titolo IV – Presentazione e procedure di approvazione di Piani/Programmi**

---

### ***Art. 10. – Istanza di approvazione del Piano/Programma – modalità di presentazione***

In considerazione degli obiettivi generali di semplificazione e dematerializzazione il Comune di Cremona, in collaborazione con altri enti e soggetti interessati, a vario titolo, ai procedimenti urbanistici, attiva modalità “on-line” di presentazione e gestione delle istanze a carattere urbanistico in luogo di quelle tradizionali su supporto cartaceo.

Il Comune di Cremona, con apposito atto, determina le modalità operative nonché il carattere alternativo o sostitutivo delle procedure “on-line” rispetto a quelle tradizionali.

L’istanza d’approvazione d’uno strumento urbanistico attuativo va presentata al Protocollo generale del Comune, previo pagamento dell’imposta di bollo e dei diritti di segreteria, con sottoscrizione di tutti i proponenti; in fase iniziale, e fino a che la procedura informatica non sia a regime, va presentata dal proponente la seguente documentazione costitutiva del progetto: **i)** una copia debitamente firmata dal progettista, o dal rappresentante dello staff di progettazione, e dai soggetti proponenti; **ii)** due copie in formato digitale (Cd/Dvd); in istruttoria, eventuali modifiche e/o integrazioni andranno presentate nelle stesse modalità fin qui prescritte; a conclusione dell’iter istruttorio, per l’adozione andranno presentate cinque copie cartacee dello strumento attuativo più una copia su supporto digitale; in caso di messa a regime del portale di presentazione delle pratiche urbanistiche, occorrerà presentare on-line il Piano/Programma secondo le modalità esplicitate in quella sede.

---

### ***Art. 11. – Sistema informativo territoriale***

L’Amministrazione comunale s’impegna a fornire gratuitamente la base cartografica georeferenziata, riferita al comparto d’intervento ed estesa a un intorno significativo, da utilizzarsi obbligatoriamente quale supporto del progetto<sup>1</sup>; al pari della base fornita dal Sistema informativo territoriale, anche il progetto di strumento urbanistico attuativo va prodotto, prima della stipula della convenzione, in termini georeferenziati nel sistema di proiezione geografica UTM – WSG84.

---

### ***Art. 12. – Documentazione a corredo della richiesta di approvazione***

Nel rispetto della procedura di adozione e approvazione, prevista dalla vigente disciplina, viene di seguito individuata la documentazione minima occorrente a corredo la richiesta d’approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

#### **Elaborati testuali, inerenti relazioni, norme e/o allegati**

Bozza di convenzione, da redigere sulla base dei modelli approvati dall’Amministrazione comunale e pubblicati in rete.

Relazione tecnico – illustrativa contenente:

- a) descrizione dettagliata dell’area di intervento e del contesto in cui si inserisce (ubicazione e dimensioni, descrizione del contesto urbanistico, paesaggistico e storico, accessibilità, criticità ed emergenze esistenti);
- b) descrizione dell’intervento (obiettivi, motivi delle scelte progettuali proposte, destinazioni d’uso ipotizzate, verifica del rispetto dei parametri derivanti dallo strumento urbanistico generale vigente);
- c) quantificazione degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- d) descrizione, quantificazione, reperimento e individuazione (o monetizzazione) delle aree e delle

---

<sup>1</sup> Detta base viene fornita, a richiesta del progettista, in uno dei formati standard più diffusi: shapefile (Esri®); .dgn (Bentley®); .dxf (AutoDesk®); .dwg (AutoDesk®).



- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) quantificazione, reperimento e individuazione (o monetizzazione) delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico suddivise tra le diverse destinazioni d'uso, e delle relative opere;
- f) esito della concertazione/negoziazione;
- g) nonché ogni altra notizia che il progettista intenda evidenziare per una migliore illustrazione del progetto.
- Documentazione catastale, elenco confinanti (con indicazione delle generalità e dell'indirizzo) e atto di proprietà da cui risulti la titolarità dei soggetti proponenti a presentare il Piano/Programma, con planimetria catastale aggiornata che riporti l'individuazione del perimetro d'intervento disaggregato tra le diverse proprietà (con relativa visura) potendosi presentare, in luogo dell'atto di proprietà, idonea autocertificazione.
- Norme attuative specifiche, contenenti i caratteri edilizi nonché la natura e portata dei limiti e vincoli previsti dal progetto; in particolare, vanno identificati i rapporti tra superficie coperta, superficie lorda di pavimento e superficie fondiaria del lotto, le massime altezze edificabili, gli eventuali distacchi dei fabbricati dalle strade, dai confini interni o da altri fabbricati, i tipi di recinzione, l'eventuale dotazione vegetale e simili, in dipendenza degli orientamenti espressi in seno ai *Criteri d'intervento negli Ambiti di trasformazione*, allegati alle Disposizioni attuative della Variante generale del Documento di piano.
- Ricognizione dei vincoli paesaggistici, territoriali e urbanistici vigenti sull'ambito; nell'eventualità di vincoli e rispetti, i soggetti attuatori devono allegare i pareri emessi da enti, autorità, soprintendenze, ecc. e, in caso d'insussistenza di vincoli/rispetti, va dato atto nella relazione tecnica.
- Computo/i metrico/i estimativo/i delle opere di urbanizzazione [distinguendo le opere di urbanizzazione primaria (U1) da quelle di urbanizzazione secondaria (U2), ex successivo art. 26], da redigere secondo le disposizioni contenute nella convenzione urbanistica e scomputando dagli oneri dovuti di urbanizzazione primaria e secondaria solo ed esclusivamente le voci di opere previste nei presenti Indirizzi, le quali riguardano alle seguenti voci: prestazioni dell'impresa, materiali, oneri sicurezza, esclusi gli oneri relativi alla gestione sicurezza, progettazione e collaudi, assistenza e direzione lavori, con applicazione dei prezzi unitari riferita al prezziario della Cciaa di Cremona.
- Computo metrico estimativo per opere particolari, eventualmente comprese nel Piano/Programma, quali ex standard qualitativi, opere specifiche a fronte dell'incentivazione urbanistica e simili.
- Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica che stabilisca le condizioni del suolo e sottosuolo, con particolare riguardo alla caratterizzazione dei terreni di fondazione e alla sicurezza idraulica e idrogeologica del sito, concludendo con apposito capitolo riassuntivo in cui venga esplicitata l'idoneità dell'area a sopportare la trasformazione in progetto.
- Relazione idraulica contenente il corretto dimensionamento delle reti fognarie di collettamento e smaltimento delle acque meteoriche producendo, in allegato, l'autorizzazione allo scarico in acque superficiali, rilasciata dall'ente gestore del corpo idrico ricevente, e concludendo con apposito capitolo riassuntivo che espliciti l'adeguatezza della rete di collettamento.
- Valutazione paesaggistica del progetto, derivante dall'applicazione della specifica disciplina espressa nella Variante generale del Piano di governo del territorio rispetto al grado d'incidenza delle opere ipotizzate, al livello di sensibilità del sito e alle Linee guida di valutazione paesaggistica dei progetti, espresse dalla Commissione comunale per il paesaggio.
- Piano di infrastrutturazione come parte integrante del progetto di urbanizzazione in stretto collegamento con il Pugss allegato al Piano dei servizi, costituito da apposito capitolato e relazione tecnico - illustrativa.
- Pre - Certificazione Ambientale degli interventi previsti che, al fine di garantire l'eco - sostenibilità della trasformazione urbana, individui a priori gli indicatori utili per la successiva Certificazione Ambientale approfondendo i temi legati alla dimensione ecologica, sociale ed economica del progetto.
- Eventuale altra elaborazione specificatamente richiesta o indicata nella scheda in seno ai *Criteri*

*d'intervento negli Ambiti di trasformazione, allegati alle Disposizioni attuative della Variante generale del Documento di piano*

### **Elaborati cartografici – tavole**

- Inquadramento generale del comparto esteso al contesto contermini (ambito d'influenza) in modo da consentire l'agevole lettura della situazione all'intorno: quote altimetriche del terreno e dei manufatti, destinazioni d'uso prevalenti, altezze degli edifici e numero dei piani, rete viabile, veicolare, pedonale e ciclabile, aree destinate a servizi pubblici, rapportando l'ambito d'influenza al tipo di intervento e ai caratteri delle aree interessate.
- Stato attuale dell'ambito d'intervento: perimetro, rilievo quotato, superficie territoriale, ingombro planimetrico, altezze, Slp esistenti, sezioni altimetriche del terreno dalla cui lettura si evinca l'andamento originale, eventuali essenze arboree con l'indicazione delle specie.
- Documentazione fotografica, a colori e datata, riferita al contesto interessato dal Piano/Programma e a un intorno significativo, anche con viste dall'area d'intervento in coerenza con le descrizioni della relazione tecnico – illustrativa riportando altresì graficamente, su un'apposita planimetria, i punti di presa delle fotografie e i corrispondenti riferimenti numerici, con formato e numero comunque rapportato al tipo d'intervento e ai caratteri delle aree interessate.
- Planimetria generale di progetto, contenente la localizzazione del perimetro dell'intervento, delle aree edificabili, delle quote altimetriche e delle connessioni infrastrutturali e urbanistiche con gli insediamenti preesistenti (percorsi e connessioni, accessi pedonali, ciclabili e carrabili).
- Planivolumetrico di progetto contenente l'articolazione dei volumi, delle piante e delle sezioni, oltre alla identificazione delle componenti tipologiche, funzionali e di destinazione unitamente alle principali quote di progetto (distanze, altezze massime dei fabbricati, numero di piani, superfici di massimo ingombro), alla tabella riassuntiva dei dati quantitativi di progetto, alla verifica del rispetto quantitativo delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, all'illustrazione grafica dell'impatto formale e ambientale sul tessuto edilizio preesistente (simulazione fotografica, assonometrie, prospettive aeree, ecc.).
- Sezioni e profili dei manufatti di progetto con indicazione delle corrispondenti quote, in alzato, del terreno da cui s'evincano le modificazioni previste dagli eventuali sbancamenti o riporti, evidenziati dalla colorazione convenzionale.
- Planimetria delle aree in cessione/asservimento.
- Progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei relativi allacci, oltre alle urbanizzazioni esistenti, completato da apposito capitolato e relazione tecnico – illustrativa.
- Progetto degli interventi sulle reti dei servizi nel sottosuolo (addizioni - completamenti - sostituzioni), a completato del Piano di infrastrutturazione già indicato.
- Progetto di sistemazione degli spazi aperti, contenente le previsioni di trattamento degli spazi aperti, privati e pubblici, dei modi di sistemazione e d'arredo, degli eventuali spazi a parcheggio e a verde esterni alla sagoma degli edifici, contenendo inoltre l'indicazione delle specie arboree da porre a dimora nonché la localizzazione delle isole di raccolta dei rifiuti, da realizzare secondo le prescrizioni dell'Ente preposto.

---

### **Art. 13. – Avvio del procedimento**

L'Ufficio comunale preposto verifica, entro quindici giorni dalla presentazione dello strumento da instruarsi e in base ai presenti Indirizzi: **i)** la corrispondenza alla Lr. 12/2005; **ii)** la corrispondenza agli orientamenti della Variante generale del Documento di piano; **iii)** la completezza degli elaborati minimi prescritti nel numero di copie richiesto; in caso di riscontro positivo l'Ufficio comunica ai proponenti l'avvio e il nominativo del responsabile del procedimento; in caso di riscontro negativo, d'assenza di titolarità, il procedimento s'intende non avviato, la pratica viene archiviata e di tale condi-

zione l'Ufficio da immediata comunicazione ai proponenti; in caso di carenza documentale<sup>2</sup>, il procedimento s'intende non avviato e di tale condizione l'Ufficio da immediata informazione ai proponenti assegnando anche il termine di 30 giorni per il completamento, dalla cui data ripartiranno i termini ovvero, decorso il quale, l'istanza verrà archiviata.

---

#### ***Art. 14. - Istruttoria***

L'Ufficio comunale preposto, effettuate le verifiche di cui al precedente articolo e ricevute le eventuali integrazioni a completamento, cura l'istruttoria del progetto di Piano/Programma per l'espressione dei pareri di competenza, garantendo almeno 7 giorni per la valutazione del progetto e comunicando la data della conferenza di servizi dove ha luogo l'esame congiunto degli interessi coinvolti e l'espressione del parere; in particolare:

- a) alla conferenza partecipano i Settori/Servizi comunali interessati e gli Enti gestori delle reti per l'esame della proposta di strumento attuativo secondo le corrispondenti competenze tecniche; il parere viene espresso dal rappresentante dell'Ufficio o Unità organizzativa legittimato a manifestarlo, eventualmente munito di delega di competenza, e la seduta si conclude con l'espressione d'un verbale, redatto dall'Ufficio, che dia conto dei pareri espressi dai partecipanti; in ogni caso il parere contrario dev'essere motivato e costruttivo dovendo, cioè, individuare le modifiche del progetto sulla cui base sia possibile ottenere parere favorevole;
- b) quindi, la proposta di Piano/Programma va illustrata all'Amministrazione comunale per ottenere eventuali orientamenti utili alla fase concertativa/negoziale, sottoponendo altresì il progetto al parere consultivo della Commissione comunale per il paesaggio; i corrispondenti pronunciamenti debbono venire espressi entro 15 giorni dalla data di trasmissione della pratica;
- c) il soggetto proponente provvede ad acquisire e inoltrare all'Ufficio comunale preposto, nei tempi utili al provvedimento finale, i pareri di Enti, società e consorzi interessati a vario titolo dal progetto;
- d) l'Ufficio richiede ai proponenti dello strumento attuativo, entro trenta giorni dalla data di decorrenza dei termini richiesti, le eventuali integrazioni documentali e progettuali scaturite dalla conferenza di servizi e dall'esame della Commissione comunale per il paesaggio, dalla cui data di presentazione decorre nuovamente e per intero il termine di novanta giorni per la conclusione dell'istruttoria.

---

#### ***Art. 15. - Adozione del Piano/Programma***

Nel caso di conclusione favorevole dell'istruttoria, il Piano/Programma viene adottato dalla Giunta comunale (ovvero dal Consiglio comunale se non sussiste la conformità piena con il vigente Pgt) entro novanta giorni dalla data d'avvio del procedimento previo parere della Commissione Consiliare permanente, attinente le politiche urbanistiche e territoriali, e l'avvenuta adozione viene comunicata ai soggetti proponenti nonché ai confinanti segnalati nell'apposito elaborato; nel caso di conclusione non favorevole dell'istruttoria, il diniego motivato all'adozione del Piano/Programma viene comunicato ai soggetti proponenti in base al disposto della legislazione vigente.

---

#### ***Art. 16. - Pubblicazione - Osservazioni***

L'Ufficio Pianificazione attuativa deposita la delibera di adozione, completa degli allegati, per i termini previsti dalla legge presso la Segreteria comunale e presso l'Albo Pretorio Informatico ai sensi e per gli effetti dell'art. 32, L. 18 giugno 2009, n. 69; un apposito avviso all'Albo Pretorio ne dà comunicazione al pubblico, che può presentare osservazioni nei termini stabiliti.

---

<sup>2</sup> Mancanza d'uno o più degli elaborati minimi prescritti.

---

**Art. 17. - Approvazione del Piano/Programma**

Decorso i termini ex art. 16, l'Ufficio comunale preposto controdeduce le eventuali osservazioni presentate ed entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena d'inefficacia degli atti assunti, la Giunta comunale (ovvero il Consiglio comunale) approva il Piano/Programma decidendo, al contempo, sulle controdeduzioni alle osservazioni presentate; dell'avvenuta approvazione e della conclusione del procedimento viene data comunicazione ai soggetti proponenti; in apposito spazio del sito istituzionale del Comune di Cremona vengono altresì depositati tutti gli elaborati costitutivi il Piano/Programma (una volta a regime la modalità di presentazione on - line).

---

**Art. 18. - Permesso di costruire convenzionato**

La Variante generale del Piano delle regole contempla l'istituto del permesso di costruire convenzionato ex art. 10, c. 2 e dell'art. 51 della Lr. 12/2005 onde garantire una dotazione di aree o attrezzature pubbliche o generali conformemente alla disciplina delle Disposizioni attuative della Variante generale del Piano dei servizi; in particolare:

- a) il permesso di costruire convenzionato deve contenere gli impegni inerenti la cessione e/o l'asservimento di aree o la realizzazione di opere;
- b) il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula della convenzione, il cui testo deve essere approvato preventivamente tramite delibera di Giunta Comunale.

---

**Art. 19. - Stipula convenzione**

Ad avvenuta esecutività della delibera di approvazione è possibile stipulare la convenzione urbanistica; nel caso in cui, entro un anno dalla data di definitiva approvazione, essa non venga stipulata, il Piano/Programma va considerato decadibile/revocabile e, per tale fattispecie, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al Piano/Programma; in caso d'inutile decorso del termine, il Sindaco può dichiarare l'intervenuta decadenza del Piano/Programma dando corso agli atti di revoca.

## Titolo V – Cessione delle aree

### *Art. 20. – Definizione delle aree*

**Aree per opere di urbanizzazione primaria:**

Sono le aree sulle quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria

**Aree per servizi – Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico:**

Sono le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico nonché d'attrezzature pubbliche realizzate per iniziativa pubblica diretta o cedute al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché ancora i servizi e le attrezzature, anche privati, d'uso pubblico o d'interesse generale, regolati da apposito atto d'asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alla disciplina contenuta nella Variante generale del Piano dei servizi.

### *Art. 21. – Aree in cessione e in asservimento a uso pubblico*

Così come stabiliscono gli schemi convenzionali tipo approvati dall'Amministrazione comunale, la cessione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria nonché per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico deve avvenire obbligatoriamente prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi agli interventi edilizi, con atto a cura e spese del soggetto attuatore, al pari delle aree da assoggettare a servitù d'uso pubblico in conformità al c. 10, art. 9 della Lr. 12/2005.

### *Art. 22. – Documentazione per la cessione / asservimento delle aree*

Onde avviare il procedimento di cessione/asservimento delle aree va inoltrata apposita richiesta presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cremona, corredata dai seguenti documenti in duplice copia (fino a che la procedura informatica non sia a regime):

- a) bozza dell'atto di cessione, formulata dal notaio incaricato;
- b) documentazione catastale aggiornata, con visure riportanti l'indicazione degli intestatari ed estratto di mappa;
- c) planimetria esplicativa delle aree in cessione e/o asservimento;
- d) verbale di stato di consistenza delle aree da cedere;

sotto il profilo catastale le aree da cedere o asservire devono essere necessariamente distinte tra:

- 1) aree per urbanizzazione primaria;
- 2) aree per urbanizzazione secondaria;
- 3) aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico in cessione;
- 4) aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico in asservimento;

i frazionamenti catastali devono infine venire effettuati distinguendo di massima le aree in base ai seguenti criteri:

- a. aree stradali propriamente dette comprendendovi i marciapiedi, i parcheggi, le aiuole stradali e quelle a corredo della viabilità;
- b. aree destinate a verde pubblico (di tipo attrezzato, con panchine, attrezzature ludiche ecc.)
- c. aree assoggettate a servitù con specifici oneri manutentivi;
- d. aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.

## **Titolo VI – Esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche prioritarie**

### ***Art. 23. – Adempimenti preliminari***

Prima dell'inizio dei lavori va inoltrata un'apposita comunicazione, indirizzata all'Ufficio Pianificazione e allo Sportello Unico per l'Edilizia, contenente i seguenti dati:

- a) la data d'effettivo inizio dell'intervento;
- b) il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori;
- c) il nominativo del direttore dei lavori e del responsabile unico del procedimento;
- d) il nominativo dei referenti di cui sopra (professionista, tecnico dell'impresa ecc.) a cui indirizzare le comunicazioni successive, con relativi n° di telefono e fax, oltre all'eventuale indirizzo e – mail.

### ***Art. 24. – La progettazione e realizzazione delle reti pubbliche***

In tutto il territorio del Comune di Cremona l'ente gestore delle reti provvede direttamente, nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti e dei contratti di servizio in essere, alla progettazione e realizzazione delle reti pubbliche; tutte le opere relative alle seguenti reti pubbliche sono quindi eseguite direttamente dall'ente gestore delle reti con contributo a carico del soggetto attuatore del Piano/Programma o titolare del permesso di costruire:

- a) rete di fognatura;
- b) rete idrica;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) rete di distribuzione del gas;
- e) rete di pubblica illuminazione;
- f) rete del teleriscaldamento.

Per la realizzazione di tali reti il soggetto attuatore del Piano/Programma è tenuto al versamento dei contributi richiesti dall'ente gestore delle reti il cui valore, al netto di spese tecniche e oneri accessori (esclusi quelli per la sicurezza), viene scomputato dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, calcolato in sede di rilascio del permesso di costruire; ai fini del suddetto scomputo i contributi, versati all'ente gestore delle reti, vanno inseriti nei computi metrici estimativi necessari alla valutazione economica delle opere di urbanizzazione da eseguire a carico dei soggetti privati; lo scomputo dei contributi per le reti ha luogo in base ai costi effettivamente sostenuti e documentati, al netto degli eventuali ribassi d'asta; le richieste di provvedimenti abilitativi riguardanti le opere di urbanizzazione e le opere prioritarie a carico di soggetti privati devono essere obbligatoriamente corredate dai progetti delle reti pubbliche, forniti dall'ente gestore delle reti, che confluiscono nel Piano di infrastrutturazione.

### ***Art. 25. – Procedure per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione***

La convenzione urbanistica stabilisce le modalità esecutive delle opere di urbanizzazione.

Ai sensi delle vigenti normativa urbanistica l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del soggetto attuatore o titolare del Permesso di Costruire e non trovano applicazione le disposizioni di cui al D. Lgs. 163 del 12 aprile 2006 e s.m.i. (Codice dei Contratti)

, Ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche ed in materia di appalti di opere pubbliche le opere di urbanizzazione primaria e secondaria d'importo superiore alla soglia comunitaria devono essere oggetto di affidamento mediante gara di evidenza pubblica .

La realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria d'importo inferiore alla soglia comunitaria deve essere oggetto di affidamento mediante procedura negoziata

Nel caso di procedura negoziata prima dell'affidamento delle opere deve essere comunicato al Comune:

- a) nominativo del Responsabile unico del procedimento (RUP);
- b) elenco dei soggetti invitati alla procedura negoziata;
- c) copia dell'invito alla partecipazione alla procedura negoziata contenente i criteri per l'aggiudicazione, data, ora e luogo di apertura delle offerte.

Ad affidamento concluso, e comunque prima dell'inizio dei lavori, va prodotta la dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata, sottoscritta dal titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal Dpr. 445/2000, coi seguenti allegati:

- a) soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. 163/2006;
- b) importo a ribasso.

La realizzazione a scomputo degli oneri delle opere di urbanizzazione primaria d'importo superiore alla soglia comunitaria e, delle opere di urbanizzazione secondaria d'importo sia inferiore che superiore alla soglia comunitaria si configura a tutti gli effetti come appalto di lavori pubblici e, pertanto, le ditte esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per realizzarli in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto prevede il Codice dei Contratti ex D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i.

Tipo di Opere	Sotto la soglia comunitaria	Sopra la soglia comunitaria
Opere di urbanizzazione primaria	Esecuzione diretta da parte del privato (art 16 comma 2 bis del DPR 380/2001)	Gara pubblica (art 32, comma 1, lett. g) si applica la procedura prevista dall'art. 55 D.Lgs. 163/06 e s.m.i.)
Opere di urbanizzazione secondaria	Procedura negoziata (art. 122. comma 8 - si applica la procedura prevista dall'art. 57 comma 6 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i)	Gara pubblica (art 32, comma 1, lett. g) si applica la procedura prevista dall'art. 55 D.Lgs. 163/06 e s.m.i.)

---

### ***Art. 26. – Opere di urbanizzazione e opere pubbliche prioritarie***

#### **Urbanizzazioni primarie**

Sono rappresentate dalle seguenti infrastrutture e servizi, necessari a considerare edificabile un'area:

- a) strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali;
- b) parcheggi e spazi per la sosta;
- c) rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multiservizi e relative cabine di distribuzione;
- d) attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti;
- e) verde attrezzato.

#### **Urbanizzazioni secondarie**

Sono rappresentate dai seguenti servizi e attrezzature, occorrenti a soddisfare le esigenze dell'intero comune o di sue ampie parti:

- 1) asili nido, scuole per l'infanzia, scuole primarie e secondarie, università e centri di ricerca;
- 2) attrezzature amministrative, centri sociali, presidi per la sicurezza pubblica;
- 3) mercati di quartiere;
- 4) chiese, edifici religiosi, luoghi per il culto;

- 5) impianti sportivi di quartiere;
- 6) attrezzature culturali;
- 7) attrezzature sanitarie e assistenziali;
- 8) cimiteri;
- 9) parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane;
- 10) parcheggi al servizio di vaste parti urbane.

### **Opere pubbliche prioritarie**

Sono rappresentate dalle opere da realizzarsi a cura dei soggetti privati e da concordare con l'Amministrazione comunale in alternativa, totale o parziale, alla cessione o asservimento di aree per servizi, individuate nel Documento di piano e nel Piano dei servizi.

Considerata la loro complessità, e ferme restando le prescrizioni riguardanti tipologie di opere simili a quelle di urbanizzazione primaria, le indicazioni tecniche riguardanti eventuali opere di urbanizzazione secondaria e opere pubbliche prioritarie, previste in esecuzione diretta, vengono stabilite dal comune di Cremona in sede di istruttoria e approvazione dello strumento urbanistico.

---

### ***Art. 27. – Collaudo delle opere e loro consegna al Comune di Cremona***

Le opere di urbanizzazione e le opere pubbliche prioritarie vanno collaudate in base alle disposizioni ex art. 141 del, Codice dei Contratti D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i, e vanno sottoposte a uno o più collaudi in corso d'opera, di norma da effettuarsi prima del loro reinterro, oltre al collaudo finale; tutti i collaudi devono essere effettuati a firma di tecnico abilitato, con la partecipazione attestata dei tecnici dell'ente gestore delle reti e del Comune di Cremona, e vengono effettuati a cura e spese del soggetto attuatore, tenuto a operare nel rispetto del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

I documenti necessari ai collaudi in corso d'opera e al collaudo finale vanno trasmessi preventivamente al Comune di Cremona per le necessarie valutazioni preliminari.

Il collaudo finale va effettuato non prima di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori e con la partecipazione attestata dei tecnici dell'ente gestore delle reti e del Comune di Cremona, al quale compete in via esclusiva l'approvazione degli atti di collaudo.

Il soggetto attuatore deve effettuare le riparazioni e i completamenti, prescritti nelle visite di collaudo in corso d'opera e finale, entro i termini stabiliti dall'Amministrazione comunale scaduti i quali, in caso di persistente inadempienza dell'attuatore, il Comune di Cremona provvede rivalendosi delle spese in capo al soggetto inadempiente.

L'istanza di collaudo, o d'approvazione degli atti di collaudo, va corredata dai seguenti documenti:

- 1) certificati di collaudo in corso d'opera;
- 2) dichiarazione del direttore dei lavori, attestante la piena conformità delle opere eseguite al progetto e alle eventuali indicazioni impartite durante il corso dei lavori dai competenti Uffici comunali;
- 3) planimetrie, sezioni e profili esecutivi delle opere eseguite con individuazione delle varie distanze fra le opere d'arte, gli allacci, ecc.;
- 4) rilievo a terra delle opere eseguite, comprese le alberature, gli arredi e gli eventuali elementi spartitraffico, in formato digitale georeferenziato (sistema di proiezione geografica UTM – WSG84) sulla base cartografica fornita dal Sistema Informativo Territoriale (shapefile Esri®, .Dgn Bentley®, .dxf AutoDesk®, .dwg AutoDesk®).

L'Ufficio attuazione convenzioni urbanistiche, accertata la completezza dei documenti presentati, convoca una conferenza di servizi a cui partecipano i settori comunali interessati e l'Ente gestore delle reti onde acquisire i pareri necessari all'approvazione degli atti di collaudo.

Così come prevede il Codice dei Contratti, e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il certificato di collaudo finale ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione e qualora l'Amministrazione comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.



Il Comune assume in carico le opere di urbanizzazione e le opere pubbliche prioritarie, a seguito d'istanza del soggetto attuatore, solo successivamente all'approvazione del certificato di collaudo finale e, comunque, prima del rilascio dei certificati d'agibilità degli immobili realizzati.

Qualora gli interventi previsti dal Piano/Programma vengano attuati per stralci funzionali autonomi, tutte le opere relative al singolo stralcio dovranno essere ultimate, collaudate e consegnate al Comune prima del rilascio dei certificati di agibilità degli immobili realizzati.

Fino al momento della consegna delle opere e della corrispondente presa in carico da parte del Comune, è fatto obbligo al soggetto attuatore di curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria (nel caso d'asservimento, tale obbligo resterà comunque a carico del soggetto attuatore anche dopo la stipula dell'atto).

---

#### ***Art. 28. - Fideiussioni di garanzia***

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere pubbliche prioritarie, il soggetto attuatore deve prestare al Comune di Cremona una o più fideiussioni bancarie/polizze assicurative, pari al valore dei computi metrici pertinenti al Piano coinvolto, che verranno estinte interamente, su richiesta del soggetto attuatore,

- a) non prima di due anni dalla data d'approvazione, da parte del Comune di Cremona, del collaudo finale favorevole delle opere o, nel caso gli interventi previsti dal Piano attuativo siano stati attuati per stralci funzionali autonomi, non prima di due anni dalla data d'approvazione da parte del Comune di Cremona del collaudo riferito al singolo stralcio;

Le fideiussioni bancarie/polizze assicurative, aventi durata pari alla validità del Piano Attuativo, vanno prestate con l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e devono essere operative entro 15 giorni, a semplice richiesta del Comune di Cremona.

In caso d'inadempimento totale o parziale da parte del soggetto attuatore il Comune di Cremona provvederà, previa messa in mora con preavviso non inferiore a tre mesi, a incamerare del tutto o in parte le garanzie prestate onde poter dar corso all'esecuzione dei lavori in sostituzione del soggetto attuatore.

## **Titolo VII – Disposizioni finali**

---

### **Allegati**

Costituiscono riferimenti per la presentazione e attuazione del Piano/Programma:

- 1) le bozze tipo delle convenzioni urbanistiche;
- 2) la modulistica inerente le istanze di:
  - a) approvazione di Piano/Programma d’iniziativa privata;
  - b) cessione d’aree in adempimento a impegni convenzionali;
  - c) svincolo di garanzie prestate per l’adempimento d’impegni convenzionali;
  - d) collaudo finale/approvazione degli atti di collaudo e consegna di opere di urbanizzazione eseguite in adempimento d’impegni convenzionali;

tali elaborazioni, sempre aggiornabili da parte degli Uffici comunali, costituiscono facsimile di modello a cui deve attenersi il soggetto attuatore per tramite del proprio professionista nella presentazione delle elaborazioni inerenti il Piano/Programma. Le suddette elaborazioni sono in disposizione dei soggetti interessati nell’apposito sito istituzionale e presso il Servizio Pianificazione urbanistica.

---

### **Riferimenti**

Costituiscono riferimento nella redazione del Piano/Programma:

- 1) la Variante generale del Pgt nella sua interezza;
- 2) il Pugss allegato al Piano dei servizi;
- 3) i Piani di settore;
- 4) il Regolamento edilizio per la qualità paesaggistica, la sostenibilità ambientale e l’efficienza energetica;
- 5) il Regolamento viario e della qualità urbana;
- 6) l’intero corpo normativo in materia, alle diverse scale;
- 7) le Linee guida da valutazione paesaggistica dei progetti espresse dalla Commissione comunale per il paesaggio.