

Provincia di Cremona

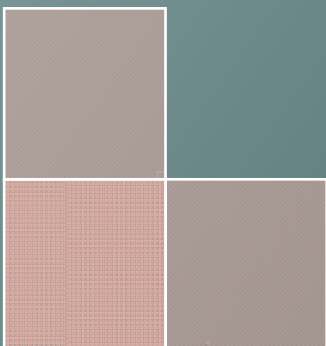
Comune di Sesto ed Uniti

Variante parziale al Piano di Governo del Territorio

**Variante al Documento di Piano
Post controdeduzioni**

Approvazione def.D.C.C. n.25 del 13.09.2010

**studio
favole**





studio
favole

Progettista

Dott. Ach. Paolo Favole

Collaboratori

Dott. Pt. Vittorio Tarantini

INDICE

Quadro programmatico ricognitivo

1.	LE RAGIONI DELLA VARIANTE	Pag.3
2.	SINTESI DEGLI OBIETTIVI DEL PGT VIGENTE	Pag.3
3.	VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT	Pag.9
3.1	Lo stato di attuazione delle previsioni di espansione residenziale	Pag.9
3.2	Lo stato d'attuazione delle previsioni di espansione produttiva	Pag.10
4.	LE ISTANZE PREVENTIVE ALLA VARIANTE	Pag.11
5.	IL GOVERNO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI A SCALA INTERCOMUNALE: IL PIANO TERRITORIALE D'AREA CREMONA OVEST	Pag.11
5.1	Premessa	Pag.11
5.2	Gli obiettivi generali del PTA-CO	Pag.11
5.3	Strategie ed azioni del PTA-CO	Pag.12
5.4	Gli interventi previsti dal PTA-CO	Pag.15
6.	LE LINEE PROGETTUALI EMERGENTI	Pag.18

Obiettivi di sviluppo e criteri d'intervento

8	PRINCIPI	Pag.21
9.	OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE	Pag.21
9.1	Obiettivi, strategie, azioni	Pag.23
9.2.	Expansioni insediative a ridotto impatto ambientale	Pag.26
10	OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DELLA VARIANTE	Pag.28
10.1	Sintesi complessiva delle modifiche quantitative tra PGT vigente e nuova variante	Pag.31
11.	CRITERI D'INTERVENTO PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE	Pag.32
Art.1	Criteri per la pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione e delle aree di ristrutturazione urbanistica	Pag.32
Art.2	Indice di edificabilità degli ambiti di trasformazione AT	Pag.32

Art.3	Indice di edificabilità delle aree di ristrutturazione urbanistica ARU	Pag.32
Art.4	Destinazioni funzionali escluse negli ambiti di trasformazione AT e nelle aree di ristrutturazione urbanistica ARU	Pag.33
Art.5	Indici e parametri urbanistici ed edilizi	Pag.33
Art.6	Definizione e calcolo dello standard qualitativo	Pag.33
Art.7	Facoltà dei privati	Pag.34
Art.8	Dotazione di servizi nei piani esecutivi, negli ambiti di trasformazione AT e nelle aree di ristrutturazione urbanistica ARU	Pag.34
Art.9	Monetizzazione nei piani esecutivi, negli ambiti di trasformazione AT e nelle aree di ristrutturazione urbanistica ARU	Pag.35
Art.10	Individuazione delle aree di trasformazione nella frazione di Capoluogo	Pag.35
Art.11	Individuazione delle aree di trasformazione nella frazione di Casanova	Pag.37
Art.12	Individuazione delle aree di trasformazione nella frazione di Cortetano	Pag.41
Art.13	Individuazione delle aree di trasformazione nella frazione di Luignano	Pag.42
Art.14	Individuazione delle aree di ristrutturazione urbanistica ARU	Pag.43
Art.15	Individuazione dei Piani Attuativi finalizzati all'espansione produttiva	Pag.45

Il presente testo costituisce variante al Documento di Piano

Quadro preliminare ricognitivo

1. LE RAGIONI DELLA VARIANTE

Il vigente PGT del Comune di Sesto ed Uniti è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 25.05.2007: si tratta di uno dei primi Piani di Governo del Territorio approvati in Lombardia. Suddiviso negli strumenti Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, scandisce gli obiettivi di trasformazione territoriale prefigurando uno scenario di lungo periodo, all'interno del quale sono stati collocati gli obiettivi di breve e medio periodo secondo un'articolazione tra livello strutturale, strategico ed operativo.

L'esigenza di una sua revisione nasce da dinamiche di carattere esogeno ed endogeno rispetto al contesto comunale, e così sintetizzabili:

1. carattere esogeno
 - a. un cambiamento nello scenario di riferimento a livello sovracomunale con la predisposizione del Piano d'Area;
 - b. l'avvenuta realizzazione sul territorio comunale della tangenziale esterna di Cremona;
 - c. le integrazioni legislative in materia di governo del territorio, avvenute con l'emanazione della L.R. 4/2008;
 - d. le nuove disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, certificazione energetica degli edifici e uso delle fonti alternative, che rendono ordinario il meccanismo di premio volumetrico per chi impiega tecnologie a basso impatto ambientale.
2. carattere endogeno
 - a. l'attuazione di gran parte delle aree di espansione previste nella frazione di Casanova del Morbasco;
 - b. la mancata attuazione delle previsioni di espansione in Capoluogo e nelle frazioni di Cortetano e Luignano;
 - c. le richieste ed i fabbisogni di alcuni operatori economici locali.

Le dinamiche di carattere esogeno spingono ad una riflessione maggiore sul ruolo di Sesto ed Uniti nel contesto più ampio dei comuni di cintura di Cremona, ridefinendo alcune scelte operate dal PGT, ma non solo. Le modifiche legislative invitano ad una reinterpretazione del ruolo e della funzione del Documento di Piano, quale strumento di indirizzo e programmazione delle scelte di trasformazione insediativa che, sebbene dal carattere non vincolante, siano in grado di determinare scenari strategici condivisi dalla comunità e dagli operatori privati.

Le dinamiche di carattere endogeno invece motivano alcune variazioni di regole di uso e trasformazione del suolo, cercando di indirizzare e governare spinte e richieste di trasformazione derivanti "dal basso".

2. SINTESI DEGLI OBIETTIVI DEL PGT VIGENTE

Per una corretta impostazione della variante al PGT di Sesto ed Uniti è necessario un riepilogo delle scelte di piano assunte dallo strumento urbanistico in vigore.

Da un punto di vista metodologico, le scelte che erano state assunte sono riassumibili nel modo seguente.

- I. Il Comune si è prefisso una dimensione demografica da raggiungere nel lungo periodo pari a circa 5.000 abitanti, giustificando l'incremento demografico con la necessità di raggiungere una

dimensione quantitativa adeguata all'attivazione ed al miglioramento di alcuni servizi sul territorio comunale che, per la loro esistenza e sopravvivenza, necessitano di "economie di scala".

- II. Il Piano dei Servizi individua come scelta progettuale forte la creazione di una "spina" centrale nel tessuto urbano di Capoluogo, lungo la quale concentrare la localizzazione dei nuovi servizi e di nuove attività commerciali. La spina, caratterizzata dalla quasi esclusiva pedonalità, connette tra loro le diverse attrezzature pubbliche urbane (scuole, municipio, palestra comunale,...) con i servizi e le attrezzature esterne all'abitato, come il cimitero e gli impianti sportivi, previsti in raddoppio.
- III. La creazione di una nuova forma urbana per Capoluogo, con la previsione di una strada tangenziale esterna che definisca per i prossimi decenni il margine tra urbanizzato e campagna, il nuovo limite oltre il quale non proseguire l'espansione edilizia. La previsione del tracciato della nuova strada ha consentito inoltre di prevedere aree cosiddette "di riserva", sulle quali è facilmente ipotizzabile uno sviluppo insediativo una volta avviati e terminate le nuove espansioni previste a livello comunale.
- IV. La previsione della nuova tangenziale esterna di Cremona, il cui tracciato attraversa il Comune nelle vicinanze della frazione di Casanova del Morbasco in prossimità della quale è posto lo svincolo di ingresso-uscita, ha giustificato la scelta di prevedere aree di espansione residenziale sia nella frazione di Casanova sia a Capoluogo. Obiettivo strategico era quello di aumentare la dimensione demografica catturando ed assorbendo una parte della popolazione migrante dalla città di Cremona, offrendo abitazioni con standard qualitativi ed abitativi maggiori rispetto a quelli mediamente disponibili in città. La vicinanza del comune di Sesto con il capoluogo di provincia permette infatti di abitare fuori città, mantenendo al contempo in essa i rapporti lavorativi, affettivi e personali.
- V. Nelle frazioni di Cortetano e Luignano venivano previste alcune aree di nuova trasformazione e nello specifico: a Luignano due ambiti di completamento del tessuto edilizio consolidato ed un'area di espansione di maggiori dimensioni; a Cortetano ambiti di espansione a sud del tessuto consolidato. Le previsioni avevano come obiettivo quello di ridisegnare la forma dell'insediamento ed al contempo di incrementare in maniera proporzionale il numero dei residenti.
- VI. Per poter garantire uno sviluppo demografico a Sesto ed Uniti non si è ritenuta sufficiente la sola messa sul mercato di aree edificabili, ma si è pensato che anche la qualità urbana possa essere un fattore discriminante nelle scelte localizzative delle persone e delle famiglie. Per questo motivo il PGT di Sesto ha assunto la qualità urbana come obiettivo fondamentale da perseguire attraverso le nuove espansioni residenziali, promuovendo la qualità edilizia e degli spazi pubblici connessi o derivanti dalle nuove trasformazioni.
- VII. Nuove aree residenziali e qualità edilizia ed urbana vengono integrate da un altro obiettivo di Piano finalizzato a migliorare la qualità della vita: garantire nuove attrezzature pubbliche derivanti da cessioni gratuite all'Amministrazione Comunale. Ogni intervento privato deve garantire vantaggi per la collettività.
- VIII. La riqualificazione del centro storico, meritevole di tutela e di preservazione, rappresenta una scelta di piano da realizzare attraverso una normativa in grado di integrare tutela del patrimonio ed incentivazione al suo recupero.
- IX. La tutela del patrimonio storico avviene anche con la promozione di interventi di riqualificazione delle centralità urbane in tutte le frazioni del Comune, la cui attuazione spesso è legata all'avvio di piani di lottizzazione o di recupero del patrimonio abitativo privato.

- X. Dal punto di vista dello sviluppo produttivo il PGT ha assunto la previsione di alcune aree di espansione delle strutture esistenti come scelta di trasformazione insediativa e di promozione delle attività economiche. Ad alcuni piani di lottizzazione produttiva bisogna inoltre aggiungere la localizzazione sul territorio comunale, in prossimità dello svincolo della nuova tangenziale di Cremona al confine con Cremona e Spinadesco, del nuovo stabilimento delle Acciaierie Arvedi, con evidenti ricadute locali sul piano occupazionale. Il nuovo impianto è ad oggi in fase di completamento e ne è prevista l'attivazione entro l'anno.
- XI. Per quanto riguarda il sistema ambientale, la scelta dominante il PGT è stata quella di garantire che le nuove espansioni, residenziali e produttive, avessero un impatto ambientale minimo, prevedendo azioni di compensazione ambientale come la realizzazione di fasce filtro in grado di garantire un certo quantitativo di alberature.
- XII. Il PGT di Sesto ed Uniti ha anticipato le attuali disposizioni regionali in materia ambientale, prevedendo di fatto importanti premi volumetrici nel caso di impiego di criteri di bioedilizia, risparmio energetico e uso di fonti energetiche alternative.
- XIII. Infine, il PGT ha posto le basi per la realizzazione del Parco Locale di Interesse Sovralocale del Morbasco, tutelando una delle aree sovracomunali di maggiore importanza paesistica ed ambientale. L'obiettivo è stato perseguito attraverso azioni operative specifiche quali la concentrazione dello standard derivante da progetti di espansione nella valle del Morbasco. Ad oggi alcune aree sono in fase di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale ed è in corso di attuazione il percorso naturalistico lungo le sponde.
- XIV. Da ultimo, la scelta di prevedere a livello progettuale un sistema continuo di spazi verdi e naturali, favorendo la creazione di macchie di naturalità dall'alto valore ecologico, collegate da assi verdi rappresentati dai filari interpoderali ricostruiti.

Obiettivi, strategie ed azioni vengono riassunti nella tabella seguente, già contenuta all'interno della relazione del Documento di Piano vigente.

AMBITO	INTERVENTI STRUTTURALI	INTERVENTI STRATEGICI	INTERVENTI OPERATIVI
URBANO	<ul style="list-style-type: none"> - Conservazione e riqualificazione del centro storico. - Assetto urbano. - Dotazioni di standard comunali (parcheggi e centro sportivo) - Restauro Cascina Bredalunga 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento della qualità urbana - Riassetto della forma urbana. Comunale. - Recupero cascine urbane - Espansioni aggregate all'urbano - Utilizzo di piani attuativi 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistemazioni area della chiesa (creazione di un nuovo sagrato) Casanova - Espansioni di nuova edificazione residenziale - Parcheggi e arredo urbano (alberature lungo i viali) - Attuazione del piano di recupero del centro di Luignano e del sagrato
AMBIENTE	<ul style="list-style-type: none"> - Tutela valle del Morbasco 	<ul style="list-style-type: none"> - Salvaguardia e mantenimento delle reti ecologiche - Barriera verde alla circonvallazione di Cremona 	<ul style="list-style-type: none"> - Acquisizione e pubblicazione di parti dell'area - Alberature di strade, parcheggi e aree libere - Realizzazione delle fasce filtro lungo le espansioni residenziali e produttive
INFRASTRUTTURE	<ul style="list-style-type: none"> - Adeguamento alla normativa vigente di aree urbane consolidate - Creazione di due nuovi assi di collegamento esterno al centro edificato di Sesto - Primo lotto tangenziale di Cremona 	<ul style="list-style-type: none"> - Adeguamento alla normativa vigente e alla sicurezza stradale - Miglioramento dell'attraversamento comunale - Aumento dell'accessibilità verso il centro di gravitazione comunale - Reti ciclabili provinciali e comunali 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento delle sezioni stradali e creazione di torna-indietro - Nuovo accesso a Luignano - Strada perimetrale a Cortetano - Nuova strada lungo il lato ovest del Capoluogo (circonvallazione di Cremona) - Introduzione di sensi unici e piste ciclabili urbane
ABITANTI/FAMIGLIE	<ul style="list-style-type: none"> - Consistente aumento degli abitanti per migliore struttura urbana - Aumento dei servizi 	<ul style="list-style-type: none"> - Aumento degli abitanti per immigrazione 	<ul style="list-style-type: none"> - Espansioni con piani attuativi che forniscono aree per servizi e infrastrutture
ATTIVITÀ	<ul style="list-style-type: none"> - Nuove aree per le attività del secondario - Contenimento allevamenti suinicoli 	<ul style="list-style-type: none"> - Consolidamento attività esistenti - Integrazione con le attività al perimetro comunale 	

Strategie di Piano

LINEE GUIDA STRATEGICHE

Sistema infrastrutturale

Tangenziale di Cremona: la realizzazione della tangenziale permetterà di raggiungere più velocemente i comuni disposti a corona intorno a Cremona e, nello stesso tempo, di diminuire i tempi di pervasione in città. La nuova infrastruttura permetterà quindi di aumentare sensibilmente l'accessibilità di Sesto ed Uniti, rappresentando una vera e propria opportunità per lo sviluppo insediativo del comune. La tangenziale diventa la spina dorsale della su cui impiantare le nuove espansioni, anche quelle produttive, che necessitano di collegamenti veloci con l'hinterland e il capoluogo.

Nuovo asse di scorrimento: le nuove espansioni residenziali di Capolungo si strutturano lungo un nuovo asse stradale di scorrimento, che rappresenta un'alternativa all'attraversamento veloce del tessuto urbano. I benefici saranno sia di tipo ambientale, con una riduzione delle emissioni inquinanti e del rumore, sia viabilistico, con una riduzione dei tempi di percorrenza per spostamenti di passaggio e non di stabilimento nel centro urbano.

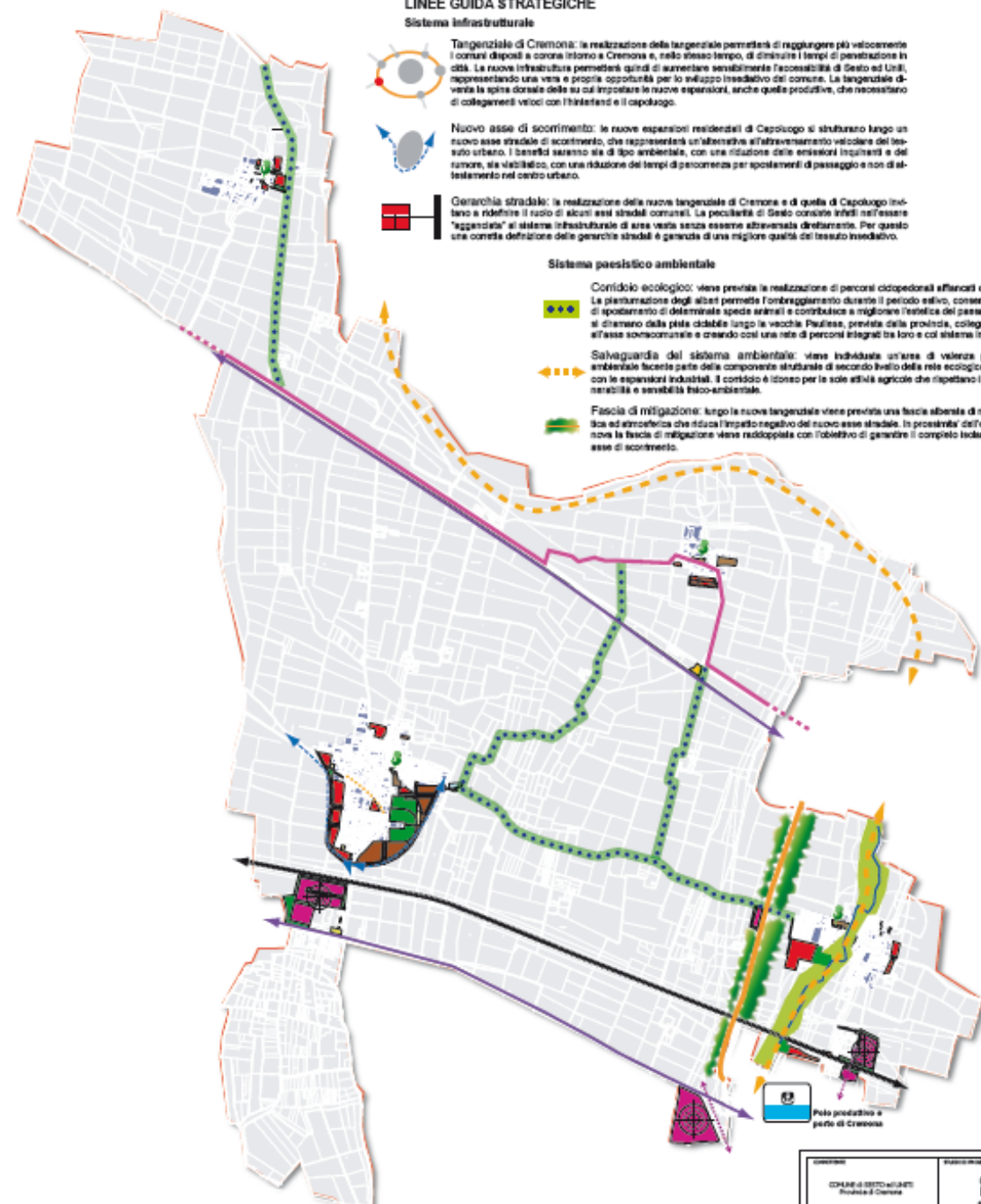
Gerarchia stradale: la realizzazione della nuova tangenziale di Cremona e di quella di Capolungo invitano a ridefinire il ruolo di alcuni assi stradali comunali. La peculiarità di Sesto consiste infatti nell'essere "aggettata" al sistema infrastrutturale di area vasta senza essere attraversata direttamente. Per questo una corretta definizione della gerarchia stradale è garanzia di una migliore qualità del tessuto insediativo.

Sistema paesistico ambientale

Corridoio ecologico: viene prevista la realizzazione di percorsi otopedonali affiancati da filari alberati. La piantumazione degli alberi permette l'ombreggiamento durante il periodo estivo, consente la continuità di spostamento di determinate specie animali e contribuisce a migliorare l'estetica del paesaggio. I percorsi si diramano dalla pista ciclabile lungo la vecchia Padovana, prevista dalla provincia, collegando le frazioni all'asse sovracomunale e creando così una rete di percorsi integrati tra loro e col sistema insediativo.

Salvaguardia del sistema ambientale: viene individuata un'area di valenza paesaggistico-ambientale facente parte delle componenti strutturali di secondo livello della rete ecologica, incompatibile con le espansioni industriali. Il corridoio è idoneo per la sole attività agricole che rispettano i caratteri di vulnerabilità e sensibilità bio-ambientale.

Fascia di mitigazione: lungo la nuova tangenziale viene prevista una fascia alberata di mitigazione acustica ed atmosferica che riduca l'impatto negativo del nuovo asse stradale. In prossimità dell'edificio di Casanova la fascia di mitigazione viene raddoppiata con l'obiettivo di garantire il completo isolamento dal nuovo asse di scorrimento.



Sistema insediativo

Nuova residenza: la principale strategia del Piano di Governo del Territorio è quella di incrementare l'offerta di edifici residenziali, concentrata in gran parte a Capolungo e destinata a rispondere alle esigenze delle persone che, abbandonando Cremona, scelgono di abitare in un contesto insediativo di maggiore qualità. Le nuove espansioni permetteranno inoltre di raggiungere una dimensione quantitativa degli abitanti in grado di raggiungere le "economie di scala" minime per poter attivare un circolo virtuoso con ricadute positive sia nell'offerta dei servizi, sia a livello commerciale.

Parco del Morbasco: la tutela della valle del Morbasco consiste nella salvaguardia ambientale, ma anche in azioni di valorizzazione del paesaggio. Viene perseguita una politica finalizzata alla concentrazione nelle aree comprese all'interno del parco dello standard derivante dai piani attuativi di Casanova, in modo tale da avviare significativi interventi di valorizzazione del paesaggio. Le azioni hanno come obiettivo rendere abitabili e fruibili ai cittadini aree dall'alto valore naturalistico, spesso inascoltate.

Spina di Capolungo: la strategia individua l'implementazione di un asse centrale liberato dal traffico automobilistico, lungo il quale si concentrano i servizi di carattere urbano e comunale. La spina diventa lo scenario di riferimento anche per le messa in rete dei servizi esistenti.

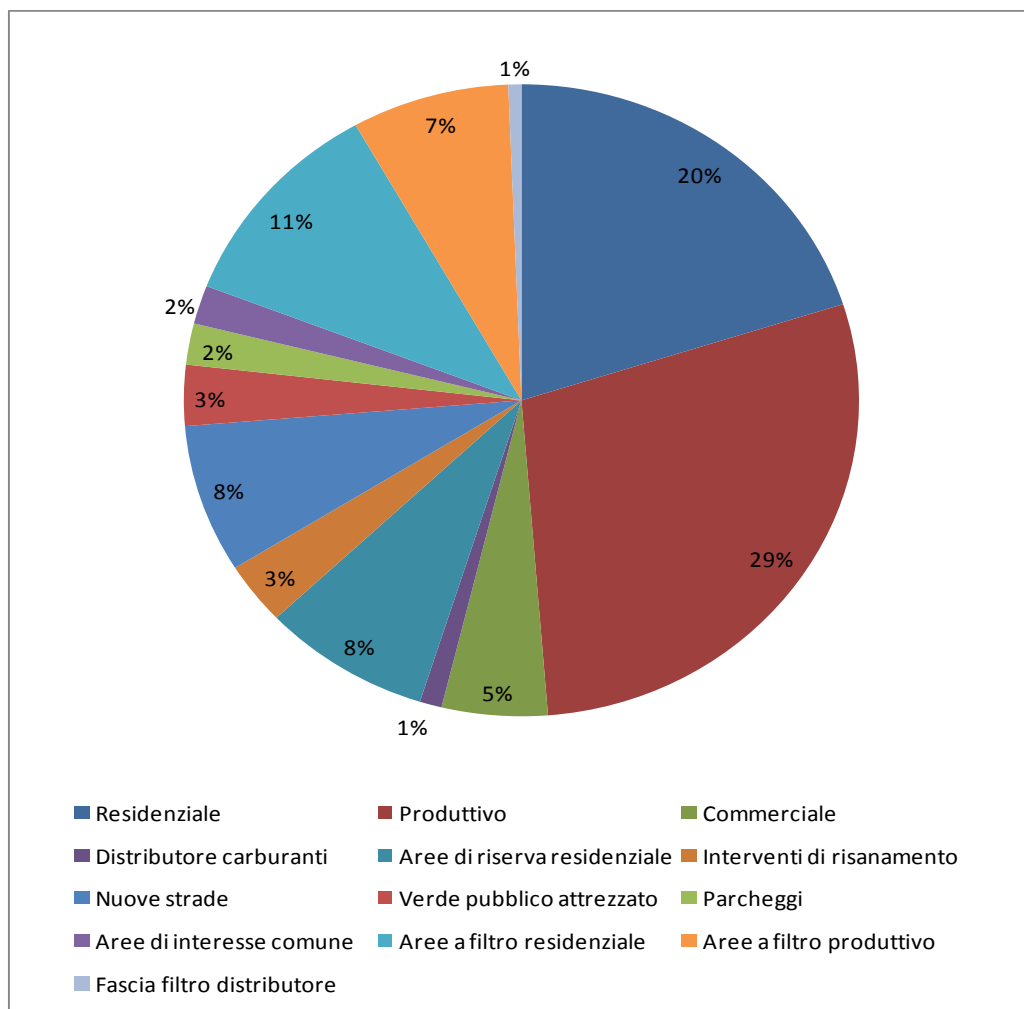
Area produttive: le previsioni di espansione delle aree produttive concernono le volumetrie in tre ambiti specifici. Il primo è localizzato a Barescino, adiacente al sistema stradale della Codogno e ridimensionato rispetto alle previsioni del PRG precedente; il secondo ed il terzo sono localizzati a Casanova, nelle vicinanze del Polo produttivo industriale di Cremona, in prossimità del canale navigabile, della stazione ferroviaria di Cavallotti e del futuro svincolo della tangenziale di Cremona. Il principio insediativo è la massima accessibilità, su gomma, ferro e acqua.

Riquilibrare e valorizzazione delle piazze: la strategia consiste nel restituire valori e significati alle piazze storiche delle frazioni, che nel tempo hanno perso il ruolo di luogo centrale delle pratiche d'uso collettive. Interventi di riassetto morfologico, di miglioramento prestazionale a livello viabilistico ed anodo urbano concorrono a rendere più definiti e vivibili spazi che per molti anni sono stati i principali punti di ritrovo e di socializzazione.

DOCUMENTO DI PIANO			
STRATEGIE DI PIANO			
VISIONE D'INSIEME			
Autorizzatori: Dott. Arch. Paolo Favale		Progettisti: Dott. Caldrini Andrea Dott. Cappelloni Marco	
Legge regionale 11 marzo 2005 - n. 12 Legge per il governo del territorio Art. 6 (Documento di Piano)			
PR-01		1:10000	

Le scelte di trasformazione insediative hanno un riscontro anche sul piano numerico e quantitativo. Gli obiettivi di sviluppo complessivo del PGT di Sesto vengono riassunti nella tabella seguente.

Destinazione da PGT	Superficie mq
Residenziale	127.948
Produttivo	182.691
Commerciale	32.269
Distributore carburanti	6.705
Aree di riserva residenziale	51.395
Interventi di risanamento	20.283
Nuove strade	48.326
Verde pubblico attrezzato	19.807
Parcheggi	13.444
Aree di interesse comune	12.542
Aree a filtro residenziale	69.758
Aree a filtro produttivo	48.079
Fascia filtro distributore	3.991



I dati ed il grafico mostrano come circa la metà delle nuove aree di espansione sia destinata allo sviluppo residenziale e delle attività produttive, mentre quasi un quinto delle superfici viene destinato alla realizzazione di fasce filtro, con piantumazione intensiva di specie autoctone.

3. VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT

La variante al PGT di Sesto deve partire da una verifica dello stato di attuazione delle previsioni di piano, articolate rispetto agli obiettivi specifici del Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Dal momento che gran parte degli obiettivi di Piano erano legati all'attuazione delle aree di trasformazione, risulta prioritaria un'analisi dello stato di attuazione delle previsioni di espansione insediativa.

3.1 Lo stato d'attuazione delle previsioni di espansione residenziale

Le espansioni insediative a Sesto ed Uniti si distinguono in due categorie: le previsioni di carattere residenziale (o prevalentemente residenziale) e quelle di carattere produttivo (comprendendo in esse anche la funzione commerciale). Di seguito viene presentato lo stato di attuazione per quanto riguarda la funzione residenziale, articolando l'analisi per frazione.

Frazione	N. PL	Mq	Attuato
CAPOLUOGO	PL 1	7.300	NO
	PL 2	13.660	NO
	PL 3	6.509	NO
	PL 4	6.759	NO
	PL 5	5.494	NO
	PL 6	8.019	NO
	PL 7	1.090	NO
	PL 8	2.970	NO
	PL 9	3.402	NO
	PL 10	4.230	NO
CASANOVA DEL MORBASCO	PL 1	32.930	SI
	PL 2	5.932	SI
	PL 3	3.093	SI
	PL 4	930	NO
	PL 5	8.200	NO
	PL 6	6.473	SI
	P11 1	4.500	NO
CORTETANO	PL 1	1.160	NO
	PL 2	1.325	NO
	PL 3	2.735	NO
	PL 4	1.515	NO
	PL 5	3.450	NO
LUIGNANO	PL 1	5.852	NO
	PL 2	4.350	NO
	PL 3	1.094	NO

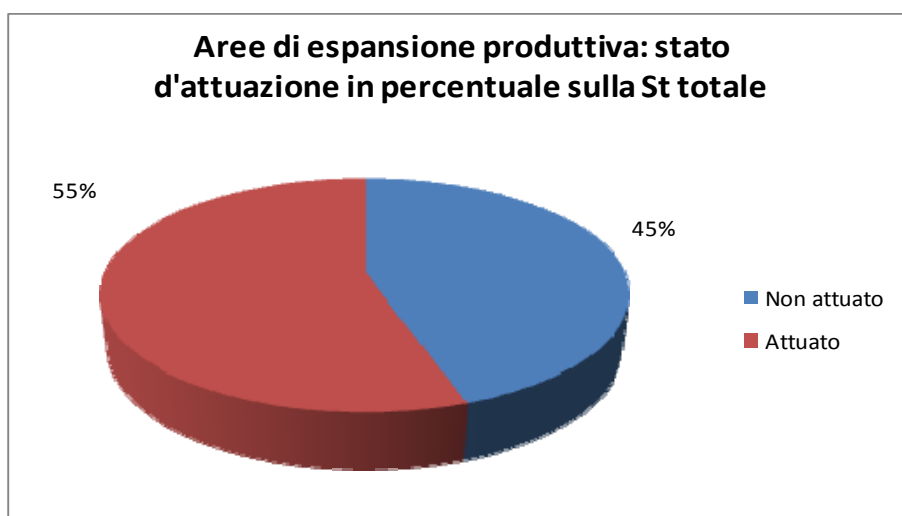
L'80% dei PL non ha trovato attuazione, come era peraltro immaginabile, visto il breve lasso temporale trascorso dall'entrata in vigore del PGT. Gli unici PL convenzionati con l'Amministrazione Comunale ed in fase di realizzazione si trovano nella frazione di Casanova del Morbasco: il PL1 della "Piantata" ed i PL 2, 3 e 6. Si tratta di una maggiore appetibilità delle aree residenziali di Casanova dovuta principalmente alla estrema vicinanza con Cremona.

3.2 Lo stato d'attuazione delle previsioni di espansione produttiva

Le previsioni di nuove aree produttive rappresentano la scelta quantitativamente maggiore in termini di superficie territoriale coinvolta. Le frazioni interessate dall'espansione produttiva sono: Baracchino, la cui accessibilità è garantita dalla strada statale n. 234 "Codognese"; Casanova del Morbasco, dove è presente la linea ferroviaria Cremona-Milano e l'area al confine con Spinadesco, direttamente interconnessa con la nuova viabilità tangenziale di Cremona.

Frazione	N. PL	Mq	Attuato
BARACCHINO	PLP 1	25.966	NO
	PLP 2	13.267	NO
	PLP 3	14.500	NO
	PIP	22.414	NO
CASANOVA DEL MORBASCO	PLP 5	9.040	NO
	PLP 6	8.776	NO
	PLP 4	18.565	SI
	PLP 7	97.355	SI

Hanno trovato attuazione due Piani di Lottizzazione: il PLP 7, dove si è localizzato il nuovo impianto delle Acciaierie Arvedi, al confine con Spinadesco; il PL 4, localizzato nell'area produttiva di Casanova del Morbasco, a nord della ferrovia. Rispetto alla superficie territoriale complessivamente interessata dagli interventi, il PLP 7 interessa ben il 46% del totale; nel complesso hanno trovato attuazione il 55% delle previsioni di nuove aree industriali.



4. LE ISTANZE PREVENTIVE ALLA VARIANTE

In linea con le disposizioni normative in materia di consultazione della cittadinanza nella fase preliminare all'avvio della revisione dello strumento urbanistico (Art. 13 comma 2 L.R. 12/2005), il Comune di Sesto ed Uniti ha raccolto 6 istanze preliminari. Si tratta di 4 richieste specifiche, avanzate da privati, e di 2 istanze di carattere tecnico-metodologico relativa alle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole. Le istanze vengono catalogate nella tabella seguente.

<i>Istanze preventive</i>		
<i>N. protocollo</i>	<i>Proponente</i>	<i>Richiesta</i>
11502	Privato	CDU da regola Ga a C
11583	Privato	CDU da regola Ga a C
11720	Privato	Modifica PR1 Luignano
11724	Tecnico	Osservazioni su NTA
11777	Privato	CDU da agricolo ad edificabile
11822	Tecnico	Osservazioni su NTA

Due istanze chiedono la rettifica dell'azzonamento esistente, proponendo il passaggio dei lotti dalla regola Ga "orti urbani" alla regola C "Tessuti edilizi consolidati e di completamento a destinazione residenziale". La terza istanza richiede alcune modifiche alle prescrizioni previste dal PR 1 di Luignano, relativo alla Cascina Nuova; si tratta di alcune modificazioni di carattere progettuale. La quinta istanza chiede la possibilità di realizzare una clinica veterinaria su lotti di terreni oggi adibiti all'uso agricolo. Le ultime due istanze avanzano alcune osservazioni in merito all'applicabilità di alcune regole di intervento previste all'interno delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole vigente. Non sono state presentate dunque istanze preventive riguardanti trasformazioni insediative di portata comunale.

5. IL GOVERNO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI A SCALA INTERCOMUNALE: IL PIANO TERRITORIALE D'AREA CREMONA OVEST

5.1 Premessa

L'area produttiva del porto di Cremona, con alcune parti dei Comuni di Spinadesco e di Sesto ed Uniti, sta vivendo una fase di trasformazione insediativa strutturale che avrà ripercussioni in termini territoriali e socio-economici per i prossimi anni. Inoltre si assiste ad una riarticolazione dei ruoli, dei poteri e dello spazio di azione degli attori delle trasformazioni territoriali. E' stato dunque redatto a livello istituzionale un Piano d'Area con l'obiettivo di governare ed indirizzare lo sviluppo e le trasformazioni del territorio. Per questo motivo nella fase di impostazione della variante al PGT di Sesto si ritiene necessaria un'analisi dei documenti del Piano d'Area, individuando quali obiettivi di carattere generale sono stati assunti per l'ambito territoriale, indagando successivamente quali obiettivi specifici riguardano il territorio di Sesto ed Uniti. La variante dovrà infatti perseguire nell'arco degli anni le indicazioni emerse nel Piano d'Area.

5.2 Gli obiettivi generali del PTA-CO

Il Piano Territoriale d'Area Cremona Ovest è lo strumento di pianificazione territoriale che deriva dagli accordi sanciti all'interno del protocollo di intesa sottoscritto da Provincia di Cremona, Comune di Cremona, Comune di Sesto ed Uniti e Comune di Spinadesco in data 12 ottobre 2007. Il protocollo

muove dalla necessità di governare, attraverso una visione coesa e condivisa, i processi di trasformazione territoriale che stanno coinvolgendo il territorio in questione. Gli obiettivi esplicitati all'interno del protocollo vengono di seguito riportati come appaiono all'interno della Relazione di Piano d'Area:

- *introdurre criteri ed indirizzi in grado di migliorare la qualità dello sviluppo insediativo previsto nell'ambito territoriale posto tra il nucleo abitato di Spinadesco e il previsto tracciato di connessione peduncolo-terzo ponte;*
- *individuare le aree agricole con coltivazioni non pregiate sulle quali intervenire con interventi di forestazione;*
- *individuare gli interventi necessari al fine di razionalizzare la viabilità esistente in rapporto alla previsione della connessione peduncolo-terzo ponte e funzionale a individuare percorsi preferenziali per il trasporto delle merci e garantire la mobilità delle persone tra i nuclei abitati di Spinadesco, Cavatigozzi, Casanova del Morbasco e Cremona;*
- *individuare la rete di percorsi ciclabili in sede protetta funzionale a connettere i centri abitati di cui sopra e le attività produttive poste lungo il canale navigabile e il porto;*
- *individuare i criteri di razionalizzazione e potenziamento dei raccordi ferroviari alle imprese dell'area, dando seguito alle istanze di localizzazione del polo intermodale all'interno dell'area portuale;*
- *individuare i criteri di rafforzamento e adeguamento del canale navigabile;*
- *individuare le modalità di attuazione delle salvaguardie, mitigazioni e compensazioni ambientali, a partire dall'estensione del PLIS Po e Morbasco e dalla valorizzazione naturalistica della Roggia Bicinengo;*
- *introdurre criteri ed indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio rurale dismesso.*

Va specificato come il PTA-CO intervenga in un momento in cui la progettualità di alcune significative scelte di trasformazione insediativa, con le relative aspettative, sono ormai consolidate. Obiettivo è dunque quello di costruire un disegno delle prospettive di trasformazione territoriale, valorizzando le risorse locali già disponibili, indirizzandole entro un quadro di coerenza intercomunale, proponendo uno scenario organico di ri-significazione del territorio in questione, in grado di ricucire e potenziare gli elementi di qualità implicita e latenti in esso diffuse.

La definizione degli obiettivi di Piano è derivata da un'analisi di tipo SWOT sul contesto territoriale, da cui emergono le principali criticità, opportunità e strategie, articolate in tre campi tematici di riferimento: il sistema insediativo, il sistema ambientale ed il sistema infrastrutturale. Ad un livello sintetico il PTA-CO evidenzia come vi sia una generale situazione di degrado dei fattori identificativi del territorio, con situazioni di criticità legate al sistema stradale e viabilistico, ad una scarsa dotazione di piste ciclabili, alla scarsa propensione, in passato, di localizzare funzioni attrattive di traffico ed attività produttive in ambiti ad elevata accessibilità; fattori di degrado si riscontrano anche nel campo igienico e sanitario (acqua, aria, suolo e rumore), così come il rapporto città-campagna, che manca di elementi di significatività territoriale e di identità, con il conseguente degrado diffuso sia del contesto ambientale e paesistico, sia urbano.

5.3 Strategie ed azioni del PTA-CO

Di seguito riproponiamo le strategie ed azioni contenute all'interno della relazione di Piano del PTA-CO.

<i>strategie</i>	<i>Azioni</i>
Procedere alla qualificazione degli ingressi urbani al fine di configurarli come elementi rappresentativi del nucleo abitato	Attuazione degli interventi di sistemazione degli ingressi urbani, atti a segnalare la transizione tra contesto extraurbano e contesto urbano: sistemazione paesistica delle fasce limitrofe alla carreggiata, inserimento di elementi di moderazione del traffico, messa in sicurezza degli incroci
Garantire la continuità e la sicurezza dei collegamenti ciclabili intercomunali	Interventi di estensione e messa in sicurezza della rete, funzionale sia ai percorsi sistematici (casa-lavoro, casa-scuola) sia agli itinerari di fruizione del contesto paesistico-ambientale
Prevenire, mitigare e compensare gli impatti indotti dagli insediamenti produttivi e infrastrutturali	Adozione delle BAT per le attività produttive e promozione della certificazione ambientale Interventi di mitigazione e compensazione dell'impatto indotto
Adottare la certificazione ambientale sia delle singole industrie sia per tutta l'area	Attivare un tavolo di lavoro (regia provinciale) tra le aziende insediate, gli enti istituzionali e le agenzie funzionali al fine di perseguire la certificazione ambientale dell'area industriale
Tutelare, recuperare e valorizzare il patrimonio rurale e le aree agricole	Predisposizione, negli strumenti urbanistici comunali in cui non sono presenti, di un quadro regolamentare finalizzato alla rifunzionalizzazione del patrimonio dismesso Interventi di recupero per funzioni e servizi di carattere collettivo Iniziative di promozione delle produzioni agricole locali e circuiti agroalimentari d'area: convenzionamento con le aziende dell'area per approvvigionamento delle mense degli impianti produttivi
Individuare gli strumenti premiali e incentivanti per lo spostamento modale da gomma a ferro	Iniziative congiunte delle imprese dell'area (regia provinciale) per la definizione di un programma di mobility management che valorizzi l'uso della stazione ferroviaria
Puntare sul pieno utilizzo delle potenzialità del canale navigabile e incentivare l'insediamento di attività che lo utilizzino	Attivare un tavolo di lavoro (regia provinciale) tra le aziende insediate, gli enti istituzionali e le agenzie funzionali al fine di elaborare strategie e attuare interventi (regolamentari e fisico/funzionali) per potenziare l'utilizzo del porto e del canale
Individuare gli strumenti di concertazione per attribuire al comparto primario un ruolo di concorrenza nel processo di qualificazione paesistico-ambientale, anche in relazione agli indirizzi e ai finanziamenti introdotti in sede PAC	Convenzionamenti con gli operatori di settore e co-finanziamento risorse comunitarie finalizzati all'irrobustimento del contributo delle attività agricole negli interventi di valorizzazione paesistico-ambientale

<i>strategie</i>	<i>Azioni</i>
Individuare gli strumenti normativi e di indirizzo per favorire la concorrenza delle imprese insediate ad un processo di graduale qualificazione delle aree di pertinenza e del loro rapporto con il contesto paesistico-ambientale	Interventi, interni ed esterni ai lotti, di mitigazione dell'impatto percettivo dei volumi edilizi lungo la viabilità
Riqualificare il paesaggio percepito	Interventi selettivi di mascheramento visivo degli elementi detrattori attraverso la formazione di quinte vegetali lungo i bordi
Risolvere le situazioni di degrado edilizio dei margini urbani	Interventi di qualificazione delle volumetrie presenti e di impianto di quinte vegetali
Risoluzione delle criticità viabilistiche	<p>Razionalizzazione dei flussi di traffico, qualificazione del paesaggio percepito e gerarchizzazione dei nodi scambiatori tra rete differenti, anche in vista della realizzazione del peduncolo terzo ponte</p> <p>Interventi sulle sezioni stradali, da calibrare in ragione di flussi, tipi e intensità di traffico e della funzione della strada</p>
Qualificare i margini urbani attraverso sia la definizione dei loro limiti sia il miglioramento degli spazi edificati e di quelli aperti	<p>Inserimento di elementi di composizione paesistica e infrastrutturale (quinte alberate, boschi filtro, itinerari ciclabili di connessione residenza-spazi aperti, aree di fruizione ..)</p> <p>Qualificare le nuove volumetrie considerandone il ruolo di "affaccio" e visibilità dai contesti extraurbani</p>
Individuare gli interventi per favorire la concorrenza delle imprese insediate ad un processo di graduale qualificazione delle aree di pertinenza e del loro rapporto con il contesto paesistico-ambientale	Interventi di mitigazione dell'impatto percettivo dei volumi edilizi (quinte alberate) e di diffusione delle presenze vegetali
Valorizzazione del tracciato storico Spinadesco – Cavatigozzi	Realizzazione di una quinta alberata, che rafforzi la linearità della connessione storica
Spostare il traffico di attraversamento urbano sulla nuova viabilità prevista (opere connesse al terzo ponte) e qualificare il ruolo urbano delle tratte declassate	Interventi regolamentari per l'inibizione del traffico di attraversamento e attuazione degli interventi di qualificazione : messa in sicurezza degli attraversamenti veicolari e ciclo pedonali, riduzione delle velocità, restringimenti di carreggiata e formazione di itinerari ciclabili e isole di attraversamento
Valorizzare le sponde e gli accessi ai corsi d'acqua	Attuazione degli interventi, in sinergia con la progettualità del PLIS, da trattare come elemento qualificante il paesaggio urbano e degli spazi aperti

<i>strategie</i>	<i>Azioni</i>
Estendere l'area a PLIS, anche attraverso l'individuazione delle aree funzionali ad una ricucitura delle discontinuità territoriali	Attivare un tavolo di lavoro interistituzionale per dare continuità al PLIS attraverso l'inclusione delle aree residuali e incerte verso la parte sud del canale navigabile, in direzione della Roggia Bicenengo e verso nord (Cavatigozzi)
aumentare l'estensione delle aree boscate e dei filari	Interventi di rafforzamento ed estensione delle presenze esistenti, al fine di irrobustirne il valore ecosistemico e paesaggistico e costituire la rete ecologica d'area
Attivare politiche atte a promuovere la multifunzionalità dell'agricoltura	Attivare un tavolo di lavoro multiattoriale per la definizione delle politiche opportune. Convenzionamento con gli operatori agricoli per la realizzazione degli interventi di gestione del verde e qualificazione della rete ecologica Localizzazione di aree a bosco naturale e/o per la produzione di biomassa

5.4 Gli interventi previsti dal PTA-CO

Gli interventi previsti dal PTA-CO sono di carattere complementare a quelli contenuti dagli strumenti di pianificazione urbanistica di carattere comunale. Per questo motivo è necessario assumere il quadro di riferimento proposto dal PTA e declinarlo a livello locale all'interno della variante al PGT di Sesto ed Uniti. Vengono distinte sei tipologie di interventi, distinte in due categorie di riferimento.

- Interventi sul disegno territoriale:
 1. porte urbane (PU)
 2. interventi sulle infrastrutture stradali e il loro contesto (IF)
 3. itinerari ciclabili (IC)
 4. corridoi ecologici (CE)
 5. equipaggiamento vegetale diffuso (EV)
- Interventi previsti all'interno dei processi concertativi:
 6. avvio di processi di concertazione (PC)

Rispetto a questo schema, il PTA-CO ha individuato alcuni obiettivi specifici previsti all'interno del Comune di Sesto ed Uniti, che sono, per quanto riguarda gli interventi sul disegno urbano:

- **IC.4: connessione ciclabile Casanova del Morbasco – stazione ferroviaria di Cavatigozzi – attraversamento peduncolo:** si tratta di un intervento necessario a garantire la continuità dell'itinerario ciclabile nord-sud di connessione tra i nuclei urbani e con gli insediamenti produttivi e le aree di valorizzazione ambientale;
- **EV:** si tratta dell'obiettivo generale di garantire equipaggiamenti vegetali diffusi in grado di realizzare un sistema del verde complementare a quello dei corridoi ecologici, irrobustendo ed implementando la presenza vegetale ed arborea là dove già è presente, e prevedendo nuove aree in cui localizzare nuovi impianti. L'obiettivo è quello di mitigare e compensare le esternalità negative prodotte dagli assi infrastrutturali e dalle nuove espansioni, la creazione di una rete ecologica di second'ordine e la qualificazione dei margini urbani degli abitati. L'obiettivo generico EV viene declinato nei seguenti obiettivi specifici:

- **EV.1 quinte vegetali:** si tratta della mitigazione visiva delle previsioni insediative ed infrastrutturali, con la messa a dimora di un doppio filare di alberi d'alto fusto lungo tutto il perimetro di adiacenza tra le aree insediate o infrastrutturate e gli spazi aperti o agricoli limitrofi.
- **EV.2 fasce boscate filtro:** si tratta della messa a dimora di una fascia boscata con spessore minimo di 25 metri lungo tutto il perimetro di adiacenza tra le aree insediate o infrastrutturate e gli spazi aperti o agricoli limitrofi.
- **EV.3 bosco per biomasse:** l'obiettivo specifico è quello di compensare il carico antropico indotto dalle previsioni insediative ed infrastrutturali, attraverso la formazione di aree boscate da localizzare su ambiti agricoli di scarso valore agronomico da riconvertire.
- **Ev.4 verde diffuso all'interno delle aree produttive:** obiettivo è la riqualificazione delle aree produttive, oggi più simili a distese in qualificate di capannoni senza relazione tra loro e con il contesto ambientale e paesistico di riferimento. Si tratta di prevedere regole che prevedano una maggiore qualificazione delle aree produttive attraverso la previsione di alberature obbligatorie, quinte vegetali, boschi di mascheramento, nonché regole edilizie di compatibilità- col paesaggio agricolo ed una maggiore efficienza energetica.

Gli interventi previsti all'interno della classe "processi concertativi" riguardano temi di carattere generale per l'intero territorio oggetto di studio e, quindi, interessano direttamente anche il Comune di Sesto ed Uniti. Si tratta nello specifico dei seguenti interventi:

- **PC.1 certificazione ambientale d'area:** si tratta della predisposizione di un tavolo di lavoro orientato al conseguimento di un meccanismo di certificazione ambientale per il territorio e le imprese presenti sul modello dell'EMAS II d'area. L'opportunità è quella di un graduale processo di qualificazione aziendale e territoriale che muova non solo dalle preoccupazioni "locali" di ordine ambientale ed igienico-sanitario, ma anche dalla sempre più pressante necessità di una certificazione territoriale come fattore competitivo delle imprese insediate sui mercati globali.
- **PC.2 valorizzazione patrimonio rurale:** si tratta di un macroobiettivo finalizzato alla preservazione del patrimonio agricolo e delle strutture ad esso connesse, riconoscendo all'agricoltura e all'imprenditore agricolo una figura da protagonista all'interno delle politiche di salvaguardia e valorizzazione ambientale.
- **PC.3 potenziamento del trasporto su ferro-acqua:** si tratta della formazione di un piano di azione orientato a potenziare l'utilizzo della ferrovia e del canale navigabile come vettore per il trasporto merci.
- **PC.4 interventi mitigativi e compensativi, gestione intercomunale delle esternalità indotte dal quadro previsionale:** riguarda la definizione dei criteri per la gestione intercomunale delle opere strutturali, mitigative e compensative delle previsioni di trasformazione territoriale e degli introiti legati agli oneri concessori e alla fiscalità a regime. Obiettivo è dunque proporre e consolidare negli enti pubblici una visione solidaristica e coesa delle trasformazioni territoriali, che provveda a bilanciare le sperequazioni di gettito e di spesa tra i comuni, sperequazione che genera distorti meccanismi di individuazione delle aree di trasformazione e induce conflittualità e giochi a somma negativa. Oneri ed onori delle trasformazioni insediative devono essere concordati e ripartiti correttamente tra i soggetti istituzionali coinvolti.



SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

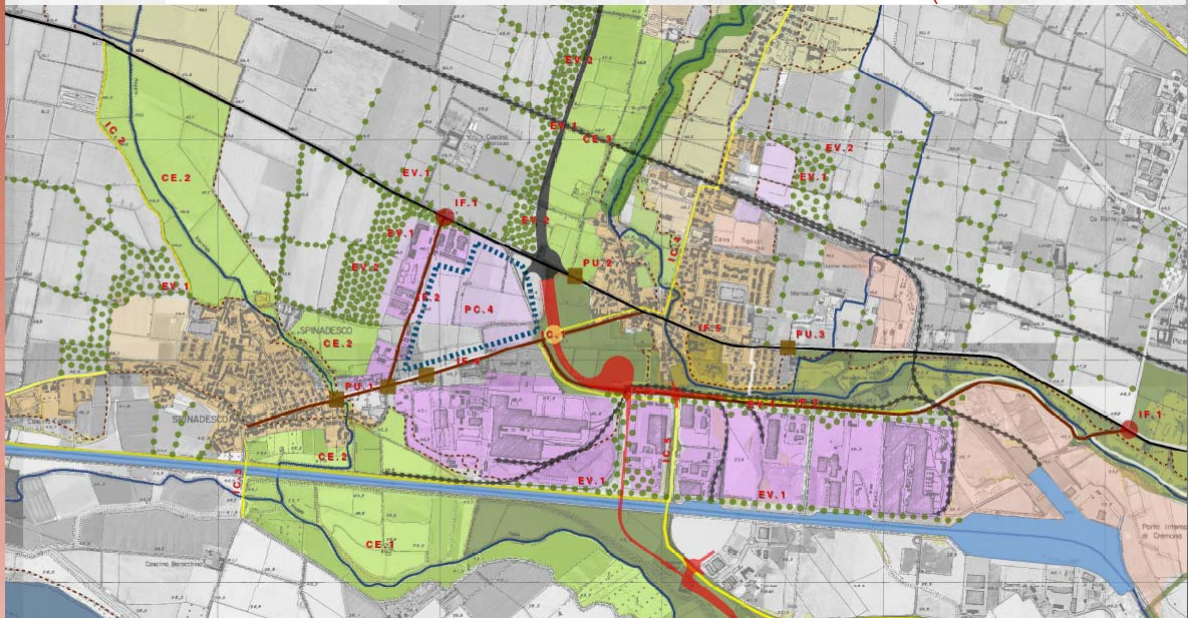
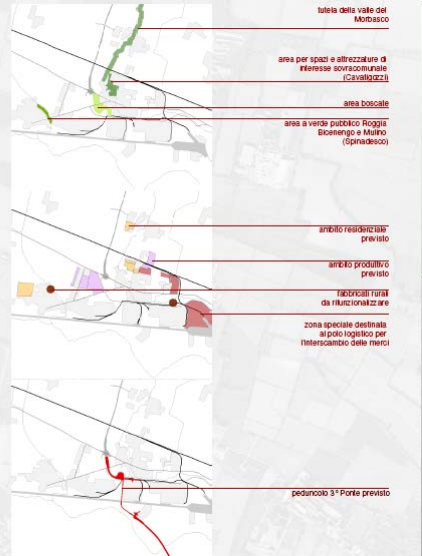
Quello che sino a qualche decennio fa connotava l'immagine di questo territorio è oggi leggibile come scenario residuale, su cui opportunamente la stratificazione urbanistico-territoriale introduce da qualche tempo qualche elemento di salvaguarda. Le roggie Morbasco e Bioenengo, i nuclei casali, i rari fari e ambiti boscati, i lievi segni morfologici degli orti di scappata così come le strade pedonali e portuali agiate, sono le occasioni dalle quali partire per ridisegnare una continuità ecosistemica d'area e al contempo dei profili paesistici che estenuano qualità perettiva e fruibile a un questo territorio abita e agisce.

SISTEMA INSEDIATIVO

I nuclei abitati al perimetro dell'ambito di interesse (Spinadesco, Cavalliguzzi e Casanova d'M) sono caratterizzati (pur diversamente) per una scarsa presenza di elementi di "urbanità" (ad es. esercizi commerciali e servizi di uso collettivo, probabilmente in ragione della vicinanza del polo urbano di Cremona). In grado di offrire servizi antichità a popolazione e imprese, tali nuclei godono però anche del vantaggio di essere "periferici" di un centro, quali ad esempio in rapporto più diretto con gli spazi aperti e minore inquinamento acustico e atmosferico; fattori questi che, anche in relazione ad un minor costo dei terreni, hanno stimolato una domanda abitativa cui i comuni stanno rispondendo attraverso una significativa offerta di aree di espansione. Qualità dell'abitare e pros simità agli spazi aperti da qualificare, anche in termini urbani sono fra i fattori sui quali in-cardinare le politiche di sviluppo dei nuclei abitati.

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Le potenzialità offerte (per persone e imprese) dalla presenza di una ferrovia, del canale navigabile e di una rete viaria (non troppo in sofferenza) di rango provinciale sono evidenti: un buon profilo di accessibilità in un'area ancora non troppo congestionata sono fattori di riferimento per strategie che valorino il potenziale sviluppo produttivo e infrastrutturale anche in ragione della implementazione di interventi di contestualizzazione e compensazione paesistico-ambientale.



<p>INTERVENTI SU INFRASTRUTTURE STRADALI E IL LORO CONTESTO</p> <p>IF1: accessibilità viabilità locale sulla Codogno</p> <p>IF2: via delle Industrie</p> <p>IF3: via dell'Acquaviva</p> <p>IF4: via Marconi</p> <p>IF5: via Milano</p>		<p>CORRIDORI ECOLOGICI</p> <p>CE1: estensione del PLUS del Po e del Morbasco: connessione alla Roggia Figlio e Bioenengo</p> <p>CE2: installazione di filare di tutela e valorizzazione paesistico-ambientale della Roggia Bioenengo</p> <p>CE3: estensione del PLUS del Po e del Morbasco: area interclusa ad est il Pedoncolo</p>		<p>AVVIO DI PROCESSI DI CONCERTAZIONE</p> <p>PC1: certificazione ambientale d'area</p> <p>PC2: valorizzazione patrimonio rurale</p> <p>PC3: potenziamento modale ferro-acqua</p> <p>PC4: quadrante centrale: interventi mitigativi e compensativi, gestione intercomunale delle esportazioni indotte dal quadro previsionale</p>
<p>PORTE URBANE</p> <p>PU1: porta urbana di Spinadesco, zona est</p> <p>PU2: porta urbana di Cavalliguzzi, zona ovest</p> <p>PU3: porta urbana di Cavalliguzzi, zona est</p>		<p>ITINERARI CICLABILI</p> <p>IC.1: attraversamento ciclopedonale connessione pedoncolo-tacco ponte</p> <p>IC.2: connessione cicloabile Codogno-Spinadesco</p> <p>IC.3: connessione cicloabile e scavalco del Canale Navigabile</p> <p>IC.4: connessione cicloabile Casanova d'M - stazione ferroviaria Cavalliguzzi - attraversamento pedoncolo</p> <p>IC.5: connessione cicloabile tra via Acquaviva e la parte sud del PLUS Po e Morbasco</p> <p>IC.6: connessione cicloabile tra Marconi, via Acquaviva e via Figlio</p>		<p>EQUIPAGGIAMENTO VEGETALE DIFFUSO</p> <p>EV1: quinta vegetali</p> <p>EV2: fasce boscate filtro</p> <p>EV3: bosco per biomasse</p> <p>EV4: verde diffuso all'interno delle aree produttive</p>

6. LE LINEE PROGETTUALI EMERGENTI

Dall'analisi del PTA-CO emergono alcune riflessioni basilari per l'impostazione della variante al PGT di Sesto ed Uniti, che sono:

- rispetto all'impostazione metodologica e di principi del PTA-CO il PGT di Sesto ed Uniti, precedente al Piano d'Area, si dimostra strumento anticipatore e perfettamente in linea con le strategie e gli obiettivi specifici del PTA. La tutela delle aree verdi, la ricostruzione dei filari alberati (equipaggiamenti vegetali nel PTA), la prospettiva del PLIS sulle aree limitrofe al Morbasco, la previsione di fasce filtro sia per le espansioni produttive sia per quelle residenziali rappresentano regole progettuali che il PGT di Sesto ha anticipato rispetto al Piano d'Area, configurandosi come strumento innovativo di pianificazione del territorio e rispondente dunque alle reali esigenze e problematiche che interessano il territorio in questione.
- Nel complesso gli interventi previsti dal PTA-CO per il Comune di Sesto ed Uniti erano già ricompresi all'interno del PGT vigente, con la sola esclusione dell'intervento C.4 "connessione ciclabile Casanova del Morbasco – stazione ferroviaria di Cavatigozzi – attraversamento peduncolo", che viene assunto come obiettivo progettuale dalla presente variante.
- La tendenza che si sta verificando alla scala sovracomunale è quella della coerenza e dell'integrazione delle scelte di localizzazione insediativa dei comuni interessati dal PTA. Inoltre la dimensione ambientale, di valorizzazione del paesaggio e dell'attività primaria costituiscono oramai un presupposto alle azioni di piano.
- La linea ferroviaria rappresenta un asse infrastrutturale in grado di servire gli spostamenti casa-lavoro della popolazione insediata nei comuni esterni a Cremona ma che mantengono in essa il lavoro e gran parte delle relazioni sociali. La stazione ferroviaria può rappresentare pertanto un fattore determinante nella scelta della localizzazione di nuove aree di espansione residenziale.
- La certificazione ambientale degli impianti produttivi rappresenta una scelta che può trovare accoglimento all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale, rimanendo tuttavia una scelta di tipo volontario e difficilmente imponibile attraverso strumenti urbanistici.

A queste riflessioni preliminari devono aggiungersi alcuni aspetti di innovazione nelle teorie del governo del territorio e della pianificazione delle sue trasformazioni insediative. Per la variante al PGT di Sesto ed Uniti proponiamo le seguenti riflessioni.

- Si sta affermando l'interpretazione della tutela del paesaggio e dell'ambiente non come un vincolo, una restrizione alle scelte di sviluppo economico della comunità insediata, ma come opportunità e potenzialità da saper comprendere e cogliere. Infatti, la promozione di prodotti tipici legati al territorio, ad esempio, non è perseguibile senza il riconoscimento ufficiale degli enti preposti a questa attività, i quali valutano il prodotto alimentare come esito dell'interazione equilibrata e sostenibile dell'opera dell'uomo con l'ambiente circostante. Un territorio poco qualificato produce prodotti poco qualificati.
- Si stanno affermando sempre di più nuove modalità di fruizione del territorio, che affiancano le forme tradizionali del turismo di massa (le vacanze al mare o in montagna). La fruizione della campagna prossima alla città è alla base delle politiche legate al trascorrere serenamente il tempo libero a poca distanza da casa: maneggi ed attività legate all'equitazione, l'immersione nella natura attraverso percorsi naturalistici, attività

sportive legate all'elemento acqua (pesca sportiva, *bird watching*, canoa, *rafting* e kayak) rappresentano forme di "business verde" in grado di coniugare la tutela e la preservazione del territorio con il profitto economico, capaci di rilanciare territori apparentemente privi di risorse in grado di attivare circoli virtuosi tra ambiente ed economia.

- Il tema delle fonti energetiche rinnovabili. E' noto il caso della trasformazione dei reflui derivanti dall'allevamento zootecnico in energia elettrica e acqua calda attraverso le più innovative tecniche di "digestione anaerobica" dei fanghi, che diventano biogas combustibile per micro-centrali di cogenerazione, in grado di rendere autosufficienti energeticamente grandi aziende agricole e, in alcuni casi, comuni di piccole dimensioni come potrebbero essere Sesto o le sue frazioni. Oltre ai vantaggi ambientali, vi sono indubbi vantaggi economici per gli allevatori, che integrerebbero il loro reddito con la vendita all'Enel dell'energia prodotta in eccesso rispetto alle necessità. Esempi virtuosi in provincia di Cremona si trovano nel comune di Formigara e di Soresina.
- Se la salvaguardia paesistica ed ambientale viene riconosciuta a tutti i livelli come obiettivo strategico da perseguire all'interno degli strumenti di pianificazione territoriale e nelle politiche pubbliche, meno chiaro è il dibattito su quale soggetto debba avere il ruolo di attore privilegiato in questa operazione. Noi crediamo, allineandoci con le più recenti ed innovative riflessioni a tal proposito, che il ruolo di protagonista lo debba avere l'imprenditore agricolo, che ridefinisce e riconfigura il proprio compito e la propria funzione. Operare a livello di pianificazione territoriale in un contesto come quello di Sesto ed Uniti, dove il settore primario rappresenta ancora un elemento fondativo della morfologia del territorio e dell'economia locale, significa saper leggere e reinterpretare, attualizzandolo, il ruolo dell'agricoltura. Il criterio di fondo su cui verranno impostati gli obiettivi relativi allo sviluppo del settore agricolo nella variante al PGT di Sesto ed Uniti è la ridefinizione del ruolo dell'imprenditore agricolo: il PGT dovrà essere in grado cioè di incentivare e governare il passaggio da puro operatore economico che trae profitto esclusivamente dalla vendita del raccolto o dell'allevamento (incentivato in questo modo a produrre sempre di più, a scapito dell'ambiente e del paesaggio), a soggetto principe nella tutela del patrimonio ambientale, rurale e paesistico, depositario delle conoscenze che da secoli hanno governato il rapporto uomo-ambiente.

Obiettivi di sviluppo e criteri d'intervento

8. PRINCIPI

La variante al Piano di Governo del Territorio di Sesto ed Uniti ha come principi:

- ✓ la riqualificazione del tessuto urbano consolidato;
- ✓ la previsione di nuove aree di espansione in grado di determinare una nuova forma e qualità urbana per Capoluogo e Casanova del Morbasco;
- ✓ la ristrutturazione e razionalizzazione della viabilità urbana a seguito del completamento del nuovo sistema viabilistico di carattere sovralocale;
- ✓ il recupero delle centralità urbane storiche in tutte le frazioni, attraverso Piani Particolareggiati finalizzati alla riqualificazione delle Piazze tradizionalmente usate dalla popolazione come "cuore" della vita sociale del paese;
- ✓ la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto degli usi del suolo;
- ✓ la sostenibilità ambientale dei nuovi interventi di espansione urbana e di quelli di ristrutturazione urbanistica;
- ✓ la ricostruzione del paesaggio agrario e della memoria storica attraverso la preservazione e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico, l'individuazione e tutela di ambiti di valore paesaggistico ed ecologico;
- ✓ la reinterpretazione del ruolo dell'agricoltore/allevatore come attore principale della tutela e della preservazione del patrimonio ambientale;
- ✓ la semplificazione delle norme di regolazione degli usi del suolo, a vantaggio sia degli uffici interni agli enti pubblici, sia della comunità, che si avvale degli strumenti urbanistici per perseguire interessi privati.

La Variante è inoltre motivata dalle seguenti scelte strategiche:

- ✓ • la realizzazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale sulle aree a valenza naturalistica della valle del Morbasco;
- ✓ • lo sviluppo della residenza di qualità nella frazione di Casanova del Morbasco, che si sta configurando sempre più come quartiere residenziale di Cremona;
- ✓ • il ridisegno della strada tangenziale est di Capoluogo, finalizzato alla riduzione della lunghezza del tracciato stradale e ad un minore consumo di suolo;
- ✓ • la distinzione tra le aree di trasformazione/ristrutturazione urbanistica, che vengono definite e normate all'interno del Documento di Piano, e le aree di completamento, che vengono conformate negli usi e nelle volumetrie dal Piano delle Regole;
- ✓ • la revisione di alcune scelte funzionali, con l'obiettivo di favorire il recupero e la riconversione in residenziale di alcune aree degradate del tessuto urbano;
- ✓ • la previsione del vincolo di pubblica utilità su aree non previste dal precedente Piano dei Servizi;

9. OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE

La presente variante non stravolge gli obiettivi di sviluppo del PGT approvato ma ne integra le strategie e le azioni operative. Sono pertanto obiettivi strategici della variante:

- il perseguimento di obiettivi di medio periodo, attraverso la prefigurazione di un modello di assetto spaziale che rappresenta comunque una strategia di lungo periodo;
- consolidare la scelta di un'espansione residenziale piuttosto sostenuta, interpretando il ruolo di Sesto come satellite di Cremona e del suo sistema metropolitano; è mantenuta la soglia dei 5.000 abitanti complessivi nel medio-lungo periodo;
- offrire aree di espansione per assorbire l'emigrazione da Cremona. Rispetto alle dinamiche attuali e prevedibili nel medio periodo, la frazione di Casanova del Morbasco risulta molto più appetibile rispetto a Capoluogo per la sua estrema vicinanza al comune di Cremona. Per questo motivo si è deciso di riconfigurare la distribuzione delle aree di riserva in Capoluogo, preferendo concentrare in Casanova maggiori opportunità insediative rispetto alle previsioni del PGT approvato. Va inoltre in questa direzione la scelta di cambiare la destinazione funzionale del PLP 6 in località Cavatigozzi: l'estrema vicinanza alla stazione ferroviaria ha permesso di valutare una destinazione residenziale come più coerente, giustificata dalla scelta di concentrare una parte delle nuove previsioni residenziali in prossimità della stazione ferroviaria, nell'obiettivo di favorire gli spostamenti casa-lavoro con il trasporto pubblico;
- alle espansioni residenziali devono aggiungersi quelle produttive, dal momento che obiettivo fondamentale della variante rimane quello di tutelare e consolidare lo sviluppo delle attività produttive, siano esse legate all'attività agricola e zootecnica, sia industriale. Sono mantenuti gli ambiti di sviluppo previsti dal PGT, e cioè: l'ambito di Baracchino, lungo la statale Codognese, in località Casanova, a nord del tracciato ferroviario, mentre il comparto industriale previsto in località Acquaviva ha già trovato completa attuazione con il nuovo impianto dell'acciaieria Arvedi;
- l'individuazione delle aree che verranno in futuro preservate e tutelate attraverso l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Morbasco. Quella del Comune di Sesto è una scelta anticipatrice rispetto alle condizioni attuali riscontrabili a livello sovracomunali;
- la qualità abitativa e, più in generale, la qualità della vita, intesa come la possibilità di vivere in un contesto solidale e sostenibile, caratterizzato da un'elevata qualità architettonica degli edifici e degli spazi urbani, siano essi strade, giardini, parchi o piazze. La qualità della vita è inoltre in stretta relazione con la disponibilità di servizi sul territorio: la capacità di interpretare le esigenze dei cittadini e l'effettiva messa a disposizione di un servizio pubblico o di uso pubblico restano fattori fondamentali per un territorio;
- è fatta salva l'idea progettuale di concentrare la localizzazione di nuovi servizi o attività commerciali lungo la "spina" prevista dal PGT nel centro di Capoluogo, che assorbe la maggiore quantità di popolazione residente ed insediabile; concentrare i servizi rappresenta inoltre un obiettivo di maggiore efficacia ed efficienza della gestione;
- da un punto di vista morfologico, la presente variante prevede un tracciato differente della nuova tangenziale est di Capoluogo, accorciato nella distanza e reso più simmetrico e speculare rispetto al tracciato ovest; la scelta permette di ridurre considerevolmente il consumo di suolo vergine, mantenendo però gli effetti benefici di riduzione del traffico e dell'inquinamento nel tessuto urbano consolidato;
- il nuovo tracciato della tangenziale est ha reso necessario un ridimensionamento delle "Aree di riserva" previste nella frazione di Capoluogo, una riduzione resa necessaria anche dall'aumento delle previsioni di nuova espansione nella frazione di Casanova;
- dal punto di vista infrastrutturale è mantenuto l'obiettivo strategico di riconfigurare la viabilità interna ed esterna delle frazioni, attraverso interventi che riportino la rete stradale ad una gerarchia in grado di non mescolare traffico locale con il traffico di attraversamento;

- una nuova gerarchia stradale significa poter ridefinire il ruolo principalmente delle strade residenziali, dove sono possibili interventi progettuali che ne migliorino l'abitabilità, ed in particolare progetti tipo "woonerf";
- lo sviluppo di una rete ciclabile diffusa e capillare, in grado di rendere la mobilità "dolce" competitiva rispetto all'auto privata negli spostamenti interni al paese. La rete ciclabile assume due declinazioni: quella urbana, per gli spostamenti interni; quella extraurbana, sulle strade campestri ed i tratturi esistenti, con l'offerta di una rete di lunga percorrenza che connetta Sesto agli altri comuni confinanti e che nello stesso tempo permetta nel tempo libero una fruizione del territorio e dell'ambiente circostante;
- la tutela assoluta delle aree poste in prossimità del Morbasco, con la realizzazione sul territorio comunale del PLIS e con la previsione di interventi di forestazione e acquisizione diretta dell'Amministrazione Comunale;
- nel contesto rurale sono presenti impianti edilizi di differenti dimensioni, molte delle quali dismesse o comunque non . Il Documento di Piano prevede come linea di sviluppo quella di una graduale riconversione di queste aree in funzioni compatibili con l'ambiente circostante. Il Documento di Piano considera come funzioni compatibili quelle ricettive (ed in particolar modo quelle di tipo agriturismo o comunque connesse alla fruizione del territorio come B&B e maneggi), i servizi per il tempo libero e l'educazione ambientale; le attrezzature sportive. Le regole ed i criteri di intervento sono specificati nella variante alle Norme Tecniche del Piano delle Regole. L'interesse collettivo del cambio d'uso è garantito dalla cessione obbligatoria di parte dell'area al Comune, la cui localizzazione andrà valutata in base alle esigenze.

9.1. Obiettivi, strategie, azioni

SISTEMA AMBIENTALE

Obiettivi di Piano

Gli obiettivi perseguiti sono sinteticamente i seguenti:

1. Salvaguardia e valorizzazione della valle del Morbasco
2. Salvaguardia e potenziamento delle componenti ad elevata valenza ecologico-paesaggistica
3. Salvaguardia e potenziamento delle componenti quantitativamente rare

Strategie di Piano

A tali obiettivi corrispondono le seguenti strategie:

- 1.1 Individuazione delle aree da sottoporre a tutela e salvaguardia attraverso l'istituzione del PLIS
- 1.2 Incremento della consistenza vegetazionale nella valle del Morbasco
- 1.3. Creazione di spazi a pubblico utilizzo
- 2.1. Tutela delle aree di pertinenza del reticolo idrografico
- 3.1. Salvaguardia della trama interpodereale esistenti

Azioni di Piano

A tali strategie corrispondono le seguenti azioni:

1.1.1 Perimetrazione del futuro PLIS

1.1.2 Inedificabilità assoluta

1.2.1. Localizzazione nella valle del Morbasco degli standard a verde delle trasformazioni in frazione Casanova (metri quadri)

1.2.2. Creazione di un parco attrezzato (metri quadri)

1.2.3. Rimboschimento delle aree comprese nella valle (metri quadri)

1.2.4. Tipologia e numero di attrezzature realizzate

2.1.1. Potenziamento della relativa consistenza vegetazionale

3.1.1. Integrazione mediante nuove piantagioni

SISTEMA URBANIZZATO

Obiettivi di Piano

Gli obiettivi perseguiti sono i seguenti:

1. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico

2. Miglioramento del margine urbano

3. Incremento della qualità urbana

4. Espansioni ad "impatto zero"

Strategie di Piano

A tali obiettivi corrispondono le seguenti strategie:

1.1. Riutilizzo compatibile del patrimonio storico

2.1. Ricucitura frange urbane

2.2. Contenimento del consumo di suolo

2.3. Concentrazione delle espansioni urbane nelle frazioni maggiori

2.4. Riorganizzazione della forma urbana verso un sistema compatto

3.1. Incremento delle dotazioni e accessibilità ai servizi

4.1. Realizzazione di aree filtro in prossimità delle espansioni insediative per l'assorbimento della CO₂

4.2 Realizzazione di aree filtro lungo i nuovi assi infrastrutturali per l'assorbimento delle sostanze inquinanti

Azioni di Piano

A tali strategie corrispondono le seguenti azioni:

2.1.1. Continuità dell'edificazione rispetto al sistema esistente

2.2.1. Numero di interventi di riconversione urbana realizzati

- 3.1.1. Numero e qualità dei servizi alla popolazione realizzati con la programmazione integrata
- 3.1.2. Numero di parcheggi realizzati con alberature
- 3.1.3. Alberature dei viali (metri lineari)
- 3.1.4. Quantità di asfalto convertito in pavimentazioni di pregio (mq)
- 4.1.1. Numero di ettari di suolo convertito alla forestazione (mq)
- 4.1.2. Densità di alberi ad alto valore ambientale (n. alberi per ettaro)
- 4.2.1. Numero di ettari di suolo convertito alla forestazione lungo gli assi infrastrutturali (mq)
- 4.2.2. Densità di alberi ad alto valore ambientale (n. alberi per ettaro)

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Obiettivi di Piano

Gli obiettivi perseguiti sono i seguenti:

1. Riduzione della pressione viabilistica sui centri abitati
2. Valorizzazione della mobilità ciclopedonale
3. Mitigazione delle interferenze sui bersagli sensibili (risorse naturalistiche, fauna, agricoltura, urbanizzato)
4. Aumento dei livelli di sicurezza stradale

Strategie di Piano

A tali obiettivi corrispondono le seguenti strategie

- 1.1. Decentramento del traffico veicolare
- 1.2. Realizzazione di parcheggi di testa
- 1.3. Completamento della viabilità tangenziale ai centri abitati
- 2.1. Incremento e riorganizzazione degli spazi per la mobilità ciclopedonale
- 3.1. Interposizione di aree filtro tra i corridoi trasportistici ed i bersagli sensibili
- 4.1. Riduzione degli incroci pericolosi
- 4.2. Realizzazione di opere di attraversamento in sicurezza della fauna lungo i principali corridoi stradali

Azioni di Piano

A tali strategie corrispondono le seguenti azioni

- 1.1.1. Verifica della costruzione della bretella presso la frazione Capoluogo
- 1.2.1. Numero di parcheggi di testa previsti dal piano realizzati
- 2.1.1.. Costruzione del collegamento ciclo-pedonale tra la frazione Capoluogo e Casanova (metri lineari)
- 2.1.2. Costruzione del collegamento ciclo-pedonale lungo il corso del Morbasco
- 2.1.3. Costruzione del collegamento ciclo-pedonale dell'antica strada Regina
- 2.1.4. Costruzione del collegamento ciclo-pedonale Casanova-stazione di Cavatigozzi

2.1.5. Posizionamento di rastrelliere coperte per il parcheggio delle bici in prossimità dei principali poli attrattori interni all'urbanizzato (municipio, biblioteca, ambulatorio, scuole etc.)

3.1.1. Metri quadrati di aree a standard localizzati lungo la bretella di Capoluogo

3.1.2. Metri quadri di fascia filtro realizzati in raddoppio alla fascia della tangenziale

4.1.1 Numero di incroci sostituiti da rotatorie

4.2.1. Numero di sottopassi realizzati per l'attraversamento in sicurezza della fauna

9.2. Espansioni insediative a ridotto impatto ambientale

La presente variante persegue, come il precedente PGT, i principi dello sviluppo sostenibile. Per questo motivo, tutte le aree di espansione sono accompagnate dalla realizzazione di aree filtro, con l'obiettivo di ridurre al minimo l'impatto negativo generato dai nuovi interventi urbanistici su un territorio che da secoli è esclusivamente a carattere agricolo. Studi recenti, scientificamente provati e ormai consolidati nella pratica urbanistica degli altri Paesi Europei, dimostrano quanto segue:

1 ettaro di terreno agricolo

- Assorbe 2 tonnellate di CO₂ all'anno;
- produce 1 tonnellate di O₂ all'anno;
- traspira-evapora 7 tonnellate di H₂O all'anno.

1 ettaro di terreno a verde urbano con 150 alberature

- Assorbe 30 tonnellate di CO₂ all'anno;
- produce 5 tonnellate di O₂ all'anno;
- traspira-evapora 33 tonnellate di H₂O all'anno.

1 ettaro di terreno a bosco urbano con 400 alberature

- Assorbe 69 tonnellate di CO₂ all'anno;
- produce 9 tonnellate di O₂ all'anno;
- traspira-evapora 59 tonnellate di H₂O all'anno.

Questi dati mostrano chiaramente come interventi di espansione urbana possano rappresentare delle opportunità per migliorare sensibilmente il contesto urbano. Interventi di espansione edilizia possono mostrare caratteristiche ecologiche superiori al semplice uso agricolo se concepiti e realizzati secondo precisi parametri ambientali. Pertanto la variante conferma *in toto* l'obiettivo già perseguito dal PGT delle "espansioni insediative a ridotto impatto ambientale". Sono previste aree di cessione al comune, interne od esterne al perimetro del piano attuativo, destinate alla realizzazione di fasce filtro con caratteristiche prestazionali e di impianto differenti: infatti le aree filtro della funzione residenziale sono generalmente interne al tessuto urbano e, oltre alla forestazione, dovranno garantire attrezzature per il gioco e per i cani, mentre le fasce filtro degli insediamenti produttivi, a ridosso di questi ed in rapporto diretto con la campagna circostante, si configurano più come "*hard forestry area*", come aree cioè dove intervenire "pesantemente" con la forestazione, ricreando le condizioni di accessibilità difficoltosa e di selezione naturale delle essenze tipiche dei boschi e delle foreste dove non interviene l'uomo.

La variante assume dunque la sostenibilità ambientale come presupposto e requisito fondamentale di tutte le trasformazioni che si effettueranno sul territorio comunale di Sesto ed Uniti. Questa scelta strategica è perseguita operativamente dal Piano delle Regole, che assume la sostenibilità ambientale degli interventi e la ricostruzione di un paesaggio naturale ed antropico come termine di riferimento. Oltre alla tutela degli ambiti ambientali e di valore paesaggistico, le tavole di azionamento individuano nelle aree agricole gli ambiti dove ricostruire i filari alberati interpoderali e le siepi, la tutela dei corsi d'acqua ed il loro ripristino ai livelli di naturalità dove compromessi. Per quanto riguarda l'edilizia, sono

previste regole che favoriscono e promuovono il risparmio energetico e l'uso delle fonti energetiche alternative. L'adeguamento degli impianti per il riscaldamento e rinfrescamento degli edifici, nonché la certificazione energetica ai sensi del D.G.R n. 8/5018 del 26 giugno 2007 sono premiati ed incentivati. L'incentivo non è su base fiscale o finanziaria ma su base volumetrica. E' fortemente consigliato che le nuove costruzioni a destinazione produttiva, o la loro ristrutturazione, siano accompagnate dalla contestuale realizzazione di tetti fotovoltaici. Anche l'impiego di tetti verdi e giardini pensili è promosso ai fini del contenimento dell'aumento della temperatura nei periodi estivi.

9.3. Il parere della Provincia

La Provincia si è espressa con parere della GP del 16/06/2010, prot. 73338.

La prescrizione n. 4 chiede di ridurre l'espansione residenziale dell'ambito AT6 a 10.000 mq, prescrizione che viene accolta modificando di conseguenza l'azzonamento nel Piano delle Regole. L'area comprende la fascia di rispetto di 10 m dalle scarpate morfologiche (prescrizione n. 1), che è indicata in azzonamento nelle aree di trasformazione come area inedificabile. È esterna alla fascia di salvaguardia di 20 m dall'areale della rete ecologica provinciale (prescrizione n. 2) e rimane esterna anche al corridoio ecologico individuato dalla provincia (prescrizione n. 3).

L'ambito AT7 è esterno alla scarpata morfologica e alla sua fascia di rispetto di 10 m (prescrizione n. 1).

Il rispetto delle scarpate di cui alla prescrizione n. 1 è comunque norma di legge.

Pertanto le prescrizioni della Provincia sono accolte.

10. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DELLA VARIANTE

Rispetto al PGT la variante individua le seguenti modalità di intervento sul territorio comunale di Sesto ed Uniti, e nello specifico:

- Aree di Trasformazione AT;
- Aree di Ristrutturazione Urbanistica ARU
- Piani Attuativi di Completamento PAC;
- Piani Particolareggiati PP;

Gli ambiti di trasformazione sono regolati dal Documento di Piano; i piani attuativi di completamento e le aree di espansione produttiva sono normati dal Piano delle Regole.

Non vengono conteggiati i lotti di completamento residenziali e produttivi interni ai tessuti consolidati.

Destinazione residenziale

AREE DI TRASFORMAZIONE CAPOLUOGO

Superficie totale sottoposta a trasformazione	75.154 mq
Superficie totale di concentrazione fondiaria	43.900 mq
Superficie a standard di cessione gratuita	19.426 mq
Indice fondiario max	1,5 mc/mq
Totale Volume max	65.850 mc
Abitanti virtuali insediabili	439
Standard minimo prescritto da legge	7.900 mq
Standard minimo previsto da Piano dei Servizi (39 mq/ab)	17.121 mq

AREE DI TRASFORMAZIONE CASANOVA DEL MORBASCO

Superficie totale sottoposta a trasformazione	27.730 mq
Superficie a standard di cessione gratuita	11.600 mq
Indice fondiario max	1,5 max
Totale Volume max	35.850 mc
Abitanti virtuali insediabili	239
Standard minimo prescritto da legge	4.302 mq
Standard minimo previsto da Piano dei Servizi (39 mq/ab)	9.321 mq

AREA DI TRASFORMAZIONE CORTETANO

Superficie totale sottoposta a trasformazione	14.000 mq
Superficie totale di concentrazione fondiaria	9.100 mq
Superficie a standard di cessione gratuita	3.350 mq
Indice fondiario max	1,5 mc/mq
Totale Volume max	13.650 mc
Abitanti virtuali insediabili	91
Standard minimo prescritto da legge	1.638 mq
Standard minimo previsto da Piano dei Servizi	3.549 mq

AREA DI TRASFORMAZIONE LUIGNANO

Superficie totale sottoposta a trasformazione	12.700 mq
Superficie totale di concentrazione fondiaria	5.800 mq
Superficie a standard di cessione gratuita	2.435 mq
Indice fondiario max	1,5 mc/mq
Totale Volume max	8.700 mc
Abitanti virtuali insediabili	58
Standard minimo prescritto da legge	1.044 mq
Standard minimo previsto da Piano dei Servizi	2.262 mq

AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ARU Consorzio Agrario

Superficie totale sottoposta a trasformazione	27.405 mq
Superficie totale di concentrazione fondiaria	19.084 mq
Superficie a standard di cessione gratuita	8.262 mq
Indice fondiario max	1,8 mc/mq (2 mc/mq per la sola ARU 1)
Totale Volume max	35.032 mc
Abitanti virtuali insediabili	233
Standard minimo prescritto da legge	4.194 mq
Standard minimo previsto da Piano dei Servizi	9.087 mq

PIANI ATTUATIVI DI COMPLETAMENTO PAC

Superficie territoriale totale	45.046 mq
Superficie totale di concentrazione fondiaria	35.506 mq
Superficie a standard di cessione gratuita	9.540 mq
Indice fondiario	1,5 mc/mq¹
Totale Volume	54.654 mc²
Abitanti virtuali insediabili	365
Standard minimo prescritto da legge	6.570 mq
Standard minimo previsto da Piano dei Servizi	14.235 mq

SINTESI COMPLESSIVA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Superficie totale	294.004 mq
Totale Volume insediabile	261.359 mc
Abitanti virtuali insediabili	1.744
Standard minimo prescritto da legge	31.380 mq
Standard minimo previsto da Piano dei Servizi	67.991 mq
Totale aree standard in cessione gratuita	min ³ . 84.813 mq

Destinazione produttiva

AREE DI ESPANSIONE PRODUTTIVA

Nome	ST	Sf	Standard cessione in luogo
PLP1 Baracchino	74.100	53.900	20.175
PLP2 Baracchino	38.135	28.797	8.460
PLP5 Casanova	14.850	9.292	5.558
Totale	127.085	91.989	34.193

¹ Il Piano delle Regole offre la possibilità, per il solo PAC 4, di usufruire dell'If 1,8 mc/mq alle condizioni specificate nell'apposita sezione delle NTA.

² Sono conteggiati anche i volumi ipotetici aggiuntivi (879 mc) derivanti dal PAC 4 nel caso di impiego dell'If 1,8 mc/mq.

³ Si intende minima dal momento che in fase di attuazione è possibile cedere una quantità di aree a standard maggiore di quelle previste.

10.1 Sintesi complessiva delle modifiche quantitative tra PGT vigente e nuova variante

La proposta di variante al PGT prevede la modifica quantitativa degli ambiti strategici di trasformazione e delle aree destinate a servizi riconducibili esclusivamente ai seguenti punti:

7. previsione di nuovi ambiti strategici e aree per servizi nella frazione di Casanova del Morbasco;
8. riduzione del tracciato della strada tangenziale est di Capoluogo, con conseguente ridisegno (e riduzione) delle aree di riserva previste dal PGT vigente.

I dati relativi a tali modifiche vengono sintetizzati nella tabella successiva.

	PGT vigente	PGT variante	Δ
Ambiti strategici di trasformazione_CASANOVA	X ⁴	X + 27.800 mq (+ 23.150 mq di cambio destinazione d'uso da produttivo a residenziale dell'area "consorzio agrario")	+ 27.800 mq
Aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico_CASANOVA	X	X + 41.500 mq (di cui 10.500 mq previsto all'interno dei nuovi ambiti strategici di trasformazione)	+ 31.000 ⁵ mq
Aree di riserva_CAPOLUOGO	40.964 mq	34.720 mq	- 6.244 ⁶ mq
Aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico_CAPOLUOGO	72.183 ⁷ mq	77.833 ⁸ mq	+ 5.650 mq
TOTALE			+ 58.206 mq

Nelle frazioni di Baracchino, Cortetano e Luignano non sono previste modifiche in termini di maggior consumo di suolo rispetto alle previsioni del vigente PGT.

Nel complesso, la variante proposta al PGT vigente determina un incremento di uso del suolo pari a 58.206 mq, di cui 47.150 (80% del totale) destinato a forestazione e nuovi servizi pubblici e di uso pubblico (prevalentemente aree verdi attrezzate e fasce filtro).

⁴ Per l'articolazione interna delle funzioni si veda più avanti il capitolo 3.4.1 Uso del suolo ex ante

⁵ Si considerano le sole aree destinate a forestazione esterne agli ambiti strategici di trasformazione; le aree destinate a servizi interne ad esse sono già conteggiate nei precedenti 27.800 mq.

⁶ Si tratta del minore consumo di suolo dovuto al tragitto più interno della tangenziale est prevista per Capoluogo

⁷ Non sono state conteggiate le aree destinate alle infrastrutture per la viabilità

⁸ Non sono state conteggiate le aree destinate alle infrastrutture per la viabilità

11. CRITERI D'INTERVENTO PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Art.1 Criteri per la pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione e delle aree di ristrutturazione urbanistica

La presente variante definisce i criteri di intervento degli ambiti di trasformazione AT e delle aree di ristrutturazione urbanistica ARU finalizzati all'orientamento della progettazione insediativa nonché alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-artistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica (art. 8 L.R. 12/2005) e connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi previsti dalla legge (art. 12 L.R. 12/2005). **I piani attuativi che prevedano aree di espansione poste in prossimità di fabbricati rurali che presentino stalle o aree di stoccaggio di reflui zootecnici devono essere approvati dalla Asl.**

Tali ambiti trovano previsione ed attuazione attraverso i principi della perequazione e compensazione urbanistica, ripartendo tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Sono allegate schede prestazionali-progettuali di riferimento in cui sono individuate le aree di concentrazione edificatoria e le aree da cedersi gratuitamente al comune per la realizzazione di servizi ed infrastrutture e per le compensazioni urbanistiche.

In sede di pianificazione attuativa dovranno essere rispettate le seguenti regole:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli ambiti strategici di trasformazione;
- la coerenza coi criteri prestazionali definiti nelle schede allegate alla presente relazione;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi così come individuate nelle schede prestazionali e nelle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Art.2 Indice di edificabilità degli ambiti di trasformazione AT

Le aree sottoposte a trasformazione residenziale AT, ~~ad esclusione dell'AT6 di Casanova~~, assumono un indice di utilizzazione fondiaria U_f variabile tra 0,75 mc/mq minimo e 1,5 mc/mq massimo.

~~L'area AT6 di Casanova ha una volumetria massima di 60.000 mc.~~

Art.3 Indice di edificabilità delle aree di ristrutturazione urbanistica ARU

Le aree sottoposte a ristrutturazione urbanistica ARU assumono un indice di utilizzazione fondiaria differenziato: **per quanto riguarda l'area ARU1 pari a U_f 2 mc/mq, per quanto riguarda l'area ARU2 patri a un U_f variabile tra 1 mc/mq minimo e 1,75 mc/mq massimo. L'Amministrazione Comunale pone comunque le seguenti richieste:**

- per l'ARU1, la cessione dell'area funzionale alla creazione della spina pubblica centrale, come da azionamento;
- l'attuazione dell'ARU2 solo a seguito del completamento degli interventi sull'ARU1.

~~In ogni caso, sull'ARU1 non potrà essere edificata una volumetria complessiva superiore a 6.000 mc; la volumetria aggiuntiva di 808 mc dovrà essere localizzata all'interno dell'ARU2.~~

Art.4 Destinazioni funzionali escluse negli ambiti di trasformazione AT e nelle aree di ristrutturazione urbanistica ARU

Gli ambiti di trasformazione AT e le aree di ristrutturazione urbanistica ARU possono connotarsi come aree a destinazione mista. Sono escluse le seguenti destinazioni funzionali:

- attività primarie;
- attività produttive;
- le attività terziarie logistiche;
- tra le attività terziarie commerciali, le medie e grandi strutture di vendita ed i centri commerciali;
- impianti tecnologici.

Art.5 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

All'interno degli ambiti di trasformazione AT e delle aree di ristrutturazione urbanistica ARU devono comunque essere rispettate le seguenti disposizioni urbanistiche ed edilizie:

- Rc: 50% Max
- H max: 10 metri
- Spm⁹: 30%
- 1 albero ogni 40 mq di Spm
- Distanze: quelle previste dalla legge

Art.6 Definizione dello standard qualitativo

Il Documento di Piano individua per gli ambiti di trasformazione residenziale AT e per le aree di ristrutturazione urbanistica ARU un *range* quantitativo entro il quale è possibile dare attuazione alle previsioni di piano: l'indice Uf varia infatti tra un minimo ed un massimo. La possibilità edificatoria viene determinata all'interno della negoziazione e trova valore normativo nella fase attuativa. I criteri che l'Amministrazione Comunale dovrà assumere sono i seguenti:

1. per progetti che applicano l'indice minimo non sono richiesti oneri aggiuntivi e standard qualitativo; devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale le aree standard individuate all'interno delle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ed il pagamento degli oneri secondo le disposizioni di legge;
2. i progetti che superano l'indice Uf minimo dovranno garantire uno standard qualitativo monetario in maniera proporzionale a quanto il valore dell'indice Uf applicato si discosta dal valore minimo. A questo proposito è stata elaborata la seguente formula matematica.

9 Superficie permeabile minima

Formula del calcolo dello standard qualitativo SQ:

$$SQ = 1 \times \frac{Uf\ n}{Uf\ min} \times On$$

Dove Uf n = l'indice di utilizzazione fondiaria impiegato nell'intervento

Uf min = l'indice di utilizzazione fondiaria minimo nel range della negoziazione

On = l'importo totale ordinario degli oneri di urbanizzazione

La presente formula dovrà essere applicata ogni volta in cui le aree di trasformazione AT e le aree di ristrutturazione urbanistica ARU impiegheranno un indice Uf superiore a quello minimo del *range*.

Gli introiti finanziari derivanti dallo standard qualitativo avranno come unica destinazione l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

A scomputo totale o parziale dello standard qualitativo è data facoltà al privato di realizzare direttamente opere pubbliche che siano contenute all'interno del Piano Triennale delle Opere Pubbliche o nelle previsioni del Piano dei Servizi per un importo pari almeno al valore dello standard qualitativo.

Art.7 Facoltà dei privati

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico in compartecipazione col Comune o con altri Enti, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà sia su aree di proprietà pubblica o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificatamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole. Tale diversa previsione non costituisce variante al Piano dei Servizi.

Art.8 Dotazione di servizi nei piani esecutivi, negli ambiti di trasformazione AT e nelle aree di ristrutturazione urbanistica ARU

Le previsioni attuative nei piani esecutivi, negli ambiti di trasformazione AT e nelle aree di ristrutturazione urbanistica ARU o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede attuative e comunque non inferiore a:

- 39 mq/abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro dei 150 mc/abitante;
- 200% della SIp per le destinazioni commerciali e terziarie;
- 10% della SIp per le destinazioni produttive secondarie.

La pianificazione esecutiva dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto indicato all'interno delle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- la monetizzazione, dove consentita;
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme per gli ambiti di trasformazione ed i piani attuativi.

Dovrà in ogni caso essere garantita una cessione in luogo di aree a standard destinate a parcheggio nella misura di 3 mq/100 mc di nuova costruzione.

Art.9 Monetizzazione nei piani esecutivi, negli ambiti di trasformazione AT e nelle aree di ristrutturazione urbanistica ARU

Qualora l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Art.10 Individuazione delle aree di trasformazione nella frazione di Capoluogo

Il Documento di Piano individua nella frazione Capoluogo 6 aree di trasformazione AT: cinque costituiscono l'espansione occidentale a cui è legata la realizzazione della nuova strada tangenziale ovest mentre una (AT 6) si localizza all'interno del tessuto consolidato e riguarda un'area già inserita all'interno del Documento di Inquadramento come area industriale dismessa (trattasi della struttura del Consorzio Agrario).

1. Aree di trasformazione AT1, AT2, AT3, AT4, AT5

A) Inquadramento

Gli ambiti di trasformazione AT1, AT2, AT3, AT4, AT5 costituiscono l'espansione del tessuto urbano ad ovest dell'urbanizzato esistente. La loro attuazione è correlata obbligatoriamente alla realizzazione del nuovo tracciato stradale di attraversamento tangenziale del comune.

B) Dati quantitativi

Nel loro complesso i 5 comparti di trasformazione occupano una superficie territoriale complessiva di 75.170 mq, così suddivisa:

- 39.670 mq di SF;
- 35.500 mq di superficie in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (prevalentemente il sedime della nuova strada tangenziale).

C) Criteri prestazionali

La nuova strada tangenziale è a totale carico dei soggetti attuatori, per la parte ricompresa all'interno del perimetro di Piano attuativo.

La nuova strada dovrà garantire:

- l'alberatura su entrambi i lati con filari di specie arboree scelte tra quelle autoctone;
- la realizzazione sul lato est di una pista ciclabile a doppio senso, con attraversamenti protetti in prossimità degli incroci stradali;
- le aree azionate con la regola "fascia filtro per la residenza" dovranno garantire una piantumazione minima di 150 alberature per ettaro.



Art.11 Individuazione delle aree di trasformazione nella frazione di Casanova del Morbasco

Il Documento di Piano individua nella frazione Casanova del Morbasco 2 ambiti di trasformazione: l'ambito AT 6, che si localizza nella parte di territorio agricolo compreso tra il nuovo piano insediativo detto "Piantata" e la linea ferroviaria; l'AT 7, che costituisce un piano di espansione nella parte nord-orientale della frazione, in prossimità del cimitero.

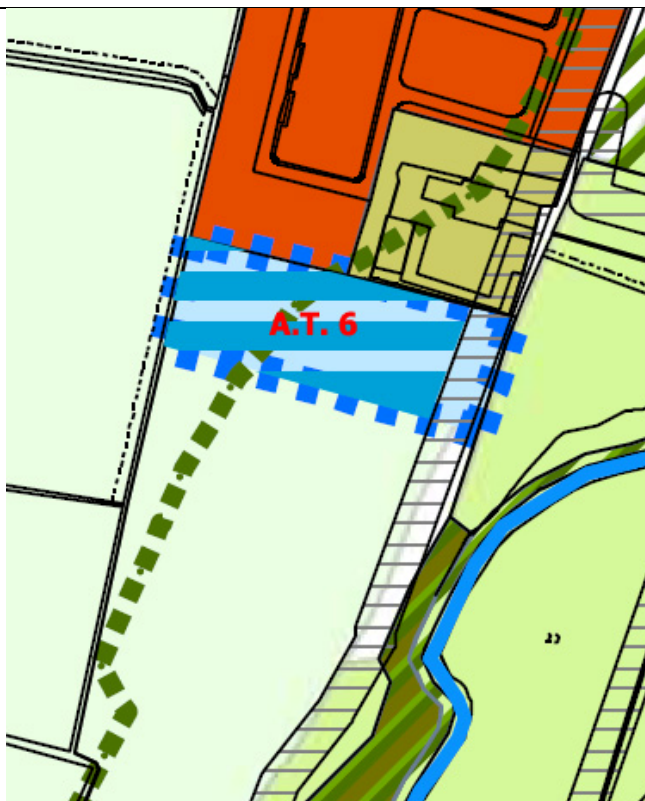
1. Area di trasformazione AT6

A) Inquadramento

L'ambito AT 6 comprende una vasta porzione di territorio ad oggi agricolo collocato tra la nuova espansione residenziale delle "Piantata" a nord e la linea ferroviaria Cremona-Milano a sud, a ridosso della valle del Morbasco.

B) Dati quantitativi

- La superficie territoriale complessiva del comparto di trasformazione è di **10.000 mq**;
- La superficie di cessione interna alla valle del Morbasco: **14.400 mq**;
- La superficie di cessione obbligatoria è esterna all'area ed è prevista lungo la tangenziale di Cremona, con la cessione di aree destinate al raddoppio della fascia filtro già prevista. Le aree di cessione hanno sviluppo lineare lungo la tangenziale, con diametro di 10 metri, per la lunghezza del tratto compreso tra la strada provinciale Sesto – Cremona a nord e la linea ferroviaria a sud. Tali aree hanno un'estensione indicativa di **8.500 mq**.



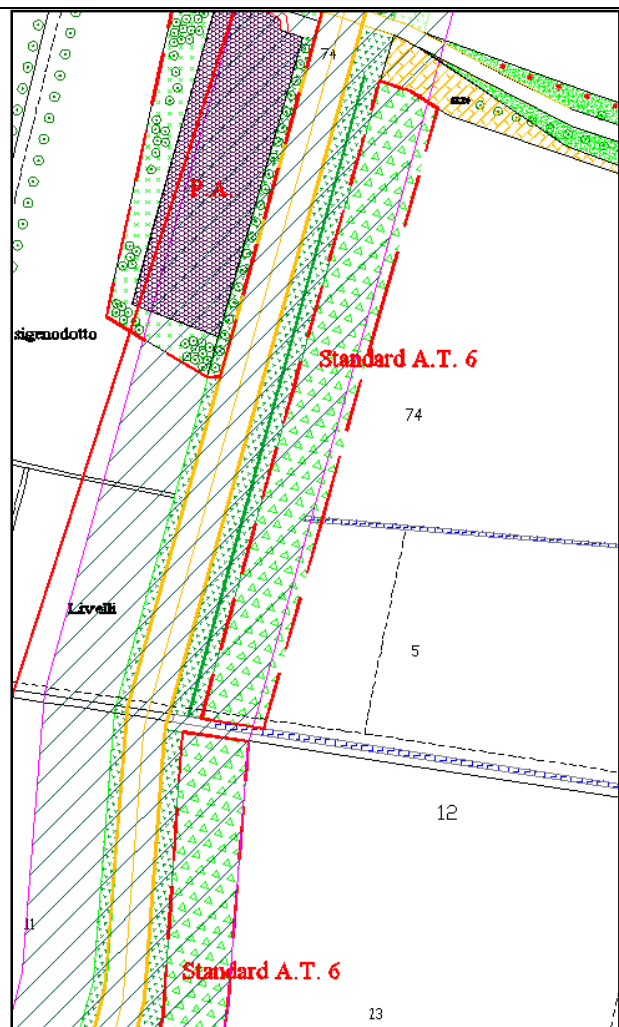
C) Criteri progettuali del comparto edificatorio

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

- Il nuovo quartiere dovrà garantire criteri di progettazione innovativi, evitando la banalità delle espansioni residenziali a bassa densità e proponendo forme dell'abitare sperimentali, a massima sostenibilità ambientale e di alta qualità architettonica.
- I nuovi edifici dovranno garantire l'appartenenza alla classe energetica A
- I nuovi edifici dovranno essere accorpati a gruppi, con uno spazio centrale da destinare a piazza e area verde attrezzata per il gioco dei ragazzi e dei bambini, nonché aree riservate ai cani.
- I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere separati dalla viabilità automobilistica.
- La viabilità automobilistica dovrà essere strutturata su una dorsale nord-sud da cui si dipartono le strade di accesso ai lotti.
- Nel caso di strade continue tra loro, la viabilità dovrà essere strutturata a sensi unici.
- I box dovranno essere interrati o, al limite, al piano di campagna, purché integrati tra loro e alle abitazioni.
- Il recupero, futuro ed eventuale, dei sottotetti potrà avvenire esclusivamente per singoli corpi edilizi e non per singole unità immobiliari, al fine di garantire omogeneità di intervento e di estetica.

D) Requisiti della Convenzione

- La fascia filtro della tangenziale dovrà garantire alberature di alto fusto nella misura minima di 300 alberi per ettaro (~~indicativamente, 800 alberi in totale~~). Alle alberature dovranno essere abbinati arbusti e siepi.
- L'attuazione dovrà garantire la stipula di una convenzione tra soggetto attuatore e Comune per la realizzazione di coltivazioni arboree di tipo industriale (pioppeti) nell'area agricola tra l'area AT 6, la ferrovia e la fascia filtro della tangenziale, che ha un'estensione territoriale di circa 17 ettari.
- La convenzione dovrà garantire che non vi sia alcun taglio nei primi 10 anni (se non a seguito di cadute o morti naturali) e che i successivi tagli avvengano in maniera disetanea.
- Il taglio disetaneo potrà interessare massimo 1/5 della superficie boschiva complessiva ogni due anni.



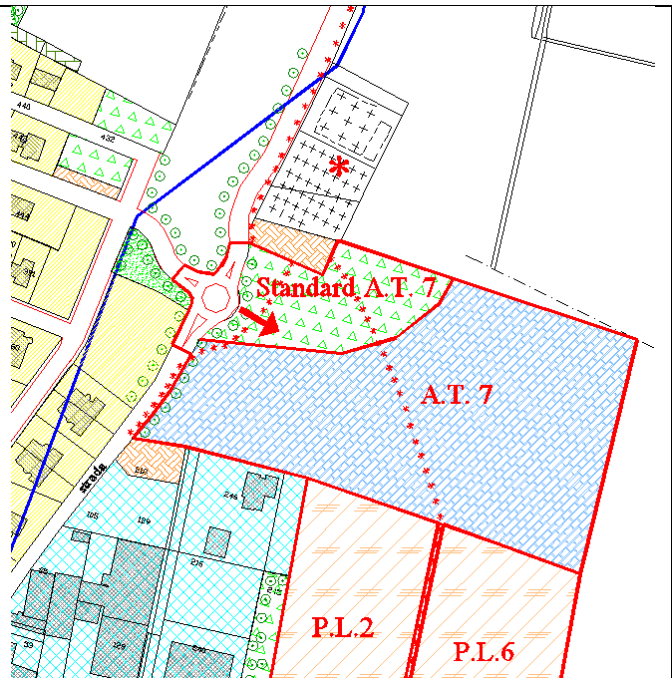
3. Area di trasformazione AT7

A) Inquadramento

L'ambito AT 7 comprende una porzione di territorio ad oggi agricolo compreso tra il cimitero e la relativa fascia di rispetto a nord, ed il tessuto urbano (esistente ed in fase di realizzazione) a sud.

B) Dati quantitativi

- La superficie territoriale complessiva è di 17.730 mq;
- La superficie fondiaria complessiva è pari a 13.900 mq;
- La superficie di cessione a standard è pari a 3.100 mq.



C) Criteri prestazionali

Il soggetto attuatore dovrà garantire:

- la realizzazione della nuova rotatoria;
- la riqualificazione del tratto adiacente di strada comunale per il cimitero nuovo, con la realizzazione di filari alberati e della pista ciclabile;
- l'alberatura delle strade di nuova realizzazione, siano esse pubbliche o private.
- la forestazione, secondo i criteri regionali, dell'area di cessione, con un numero minimo di 60 piante;
- la realizzazione della pista ciclabile tra il cimitero e la strada comunale Sesto – Cremona;
- la riqualificazione, attraverso la piantumazione di nuove alberature, del parcheggio del cimitero.



Art.12 Individuazione delle aree di trasformazione nella frazione di Cortetano

Il Documento di Piano individua nella frazione Cortetano una sola area di trasformazione, l'ambito AT 8. Si tratta di un intervento di espansione insediativa finalizzato ad incrementare l'offerta abitativa di un nucleo urbano di ridotte dimensioni. La presente variante riunisce in un unico comparto attuativo quanto già previsto dal PGT coi PL 2, 3, 4, 5. Dal momento che le urbanizzazioni primarie e la nuova viabilità di accesso avrebbero potuto subire "aporie" attuative legate alla sorte di ciascun PL, si è preferito evitare la possibilità di incorrere in parti incomplete, preferendo riunire i singoli piani attuativi in un unico comparto di trasformazione.

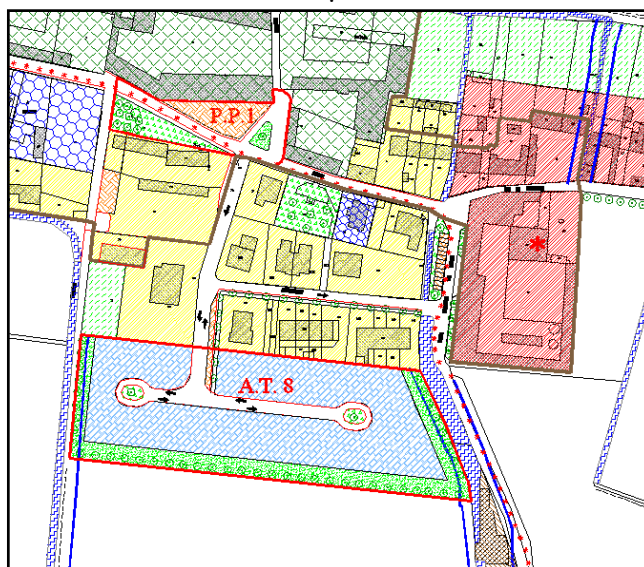
1. Area di trasformazione AT8

A) Inquadramento

L'ambito AT 8 è ubicato a sud dell'abitato esistente ed è compreso ad est e ad ovest da rogge.

B) Dati quantitativi

- La superficie territoriale complessiva è di 14.000 mq;
- La superficie fondiaria complessiva è pari a 9.100 mq;
- La superficie di cessione a standard è pari a 3.350 mq.



C) Criteri prestazionali

Il soggetto attuatore dovrà garantire:

- l'alberatura delle strade di nuova realizzazione, siano esse pubbliche o private;
- la riqualificazione, con alberature, del parcheggio esistente su via dei Tigli;
- una piantumazione minima di 50 alberi di diversa specie, scelte tra quelle autoctone, nelle aree di cessione. In prossimità dei corsi d'acqua dovrà inoltre garantire la pulizia degli alvei e delle ripe, nonché il ripristino del carattere di naturalità anche attraverso interventi di ingegneria naturalistica



Art.13 Individuazione delle aree di trasformazione nella frazione di Luignano

Il Documento di Piano individua anche nella frazione Luignano una sola area di trasformazione, l'ambito AT 9. Si tratta di un intervento di espansione insediativa finalizzato ad incrementare l'offerta abitativa del nucleo abitato, comprendendo all'interno del suo perimetro anche parti già urbanizzate del tessuto urbano; l'ambito di trasformazione infatti consente la pedonalizzazione e chiusura al traffico automobilistico della parte orientale del vicolo Ciboldi, integrata alla riqualificazione della piazza della chiesa ed ai contigui Piani di Recupero, operazioni che restituiranno alla frazione un centro riqualificato. La nuova viabilità permetterà inoltre un nuovo accesso alla strada provinciale, creando le condizioni per la razionalizzazione della viabilità attraverso un anello a senso unico.

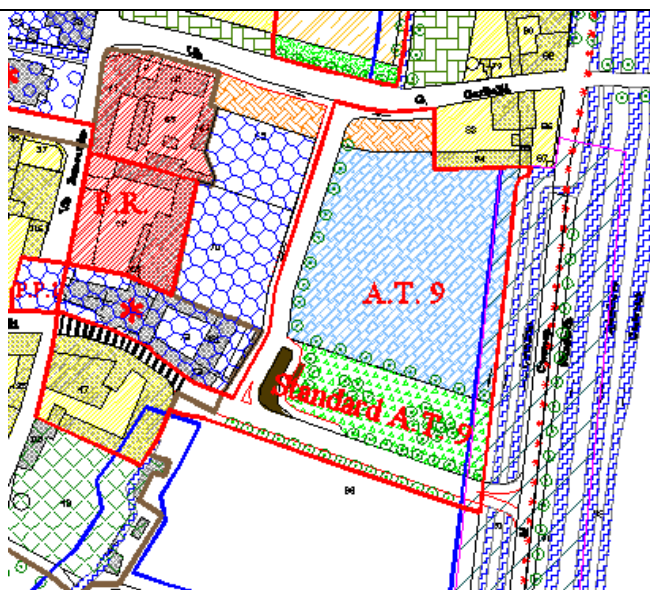
1. Area di trasformazione AT9

A) Inquadramento

L'ambito AT 9 si localizza tra la roggia Cavallina ed il tessuto edificato della frazione.

B) Dati quantitativi

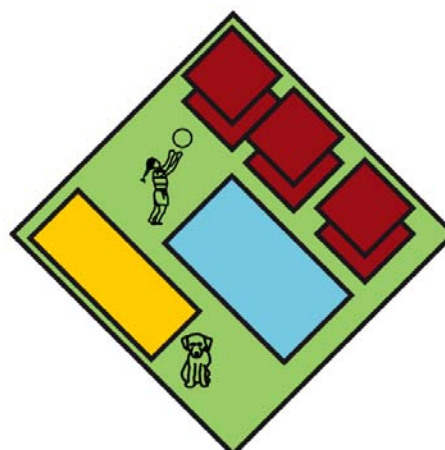
- La superficie territoriale complessiva è di 12.700 mq;
- La superficie fondiaria complessiva è pari a 5.800 mq;
- La superficie di cessione a standard è pari a 2.432 mq.



C) Criteri prestazionali

Il soggetto attuatore dovrà garantire:

- l'alberatura delle strade di nuova realizzazione, siano esse pubbliche o private, nonché delle strade esistenti su cui si affaccia il comparto.
- La riqualificazione e pedonalizzazione del tratto orientale di vicolo Ciboldi attraverso l'impiego di materiali di arredo urbano di qualità.
- Le aree a parcheggio dovranno essere alberate secondo le disposizioni previste dal Piano delle Regole.
- Nell'area di cessione a standard, un'area attrezzata per il gioco dei bambini ed un'area attrezzata per i cani, nonché alberi di alto fusto in numero non inferiore a 30.



Art.14 Individuazione delle aree di ristrutturazione urbanistica ARU

Il Documento di Piano individua due zone di ristrutturazione urbanistica; si tratta delle aree del Consorzio Agrario, la prima localizzata nel centro di Capoluogo, la seconda in prossimità della stazione ferroviaria, a Casanova del Morbasco.

1. ARU1

A) Inquadramento

L'ambito ARU1 è localizzato nel centro di Capoluogo e comprende l'ambito in cui sono localizzate le strutture del Consorzio Agrario.

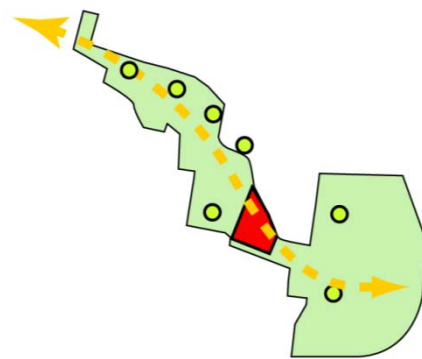
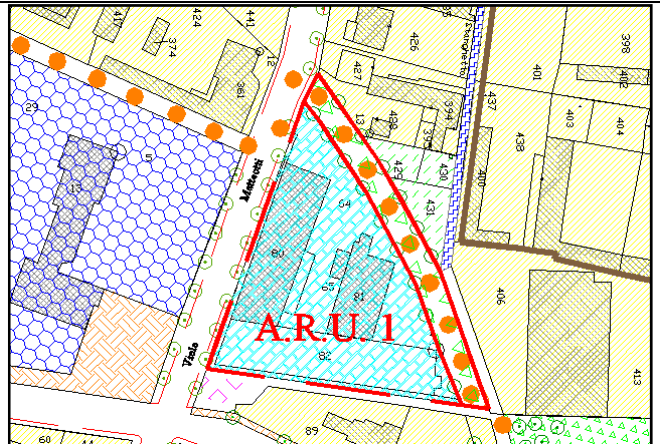
B) Dati quantitativi

- La superficie territoriale complessiva è di 4.255 mq;
- La superficie fondiaria complessiva è pari a 3.404 mq.
- ~~Il volume massimo consentito realizzabile internamente al comparto è di 6.000 mc; la differenza, nel caso si impieghi l'incentivo volumetrico con Uf massimo di 2 mc/mq, dovrà essere concentrata nell'ARU2~~
- **Uf di 2 mc/mq.**

C) Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

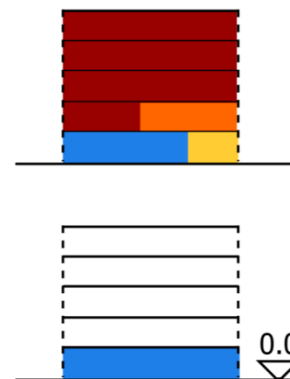
- Dovrà essere garantita la permeabilità ciclopedonale lungo due dei tre lati che coinvolgono l'area di progetto, implementando concretamente la realizzazione della "spina" prevista dal Piano dei Servizi.
- Si dovrà garantire la continuità di percorrenza pedonale da Piazza Donatori fino all'intersezione con Viale Lombardia.
- L'intervento dovrà prevedere una quota minima di mix funzionale, evitando la monofunzionalità residenziale e favorendo la localizzazione di attività commerciali e/o di servizio al piano terra.
- I servizi dovranno trovare esclusiva localizzazione alla base degli edifici, favorendo l'affaccio sullo spazio pubblico o verso il camminamento pedonale.
- **Ai volumi realizzati oltre l'indice di 1,8 mc/mq viene applicato il raddoppio degli oneri di urbanizzazione**



Ambito di concentrazione dei servizi secondo le previsioni del Piano dei Servizi

ARU 1

Servizi esistenti



2. ARU2

A) Inquadramento

L'ambito ARU2 è localizzato al confine con il comune di Cremona, a breve distanza dalla stazione ferroviaria. Proprio l'estrema vicinanza con il trasporto pubblico ha ridefinito le scelte del PGT, preferendo per questo ambito una destinazione residenziale, che permetta di raggiungere comodamente Cremona.

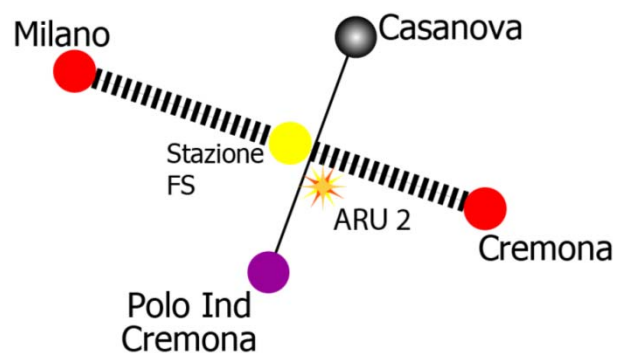
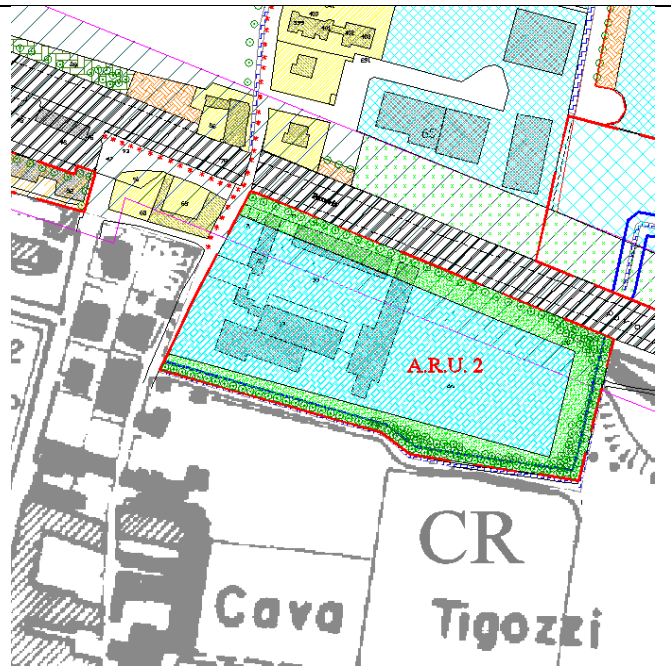
B) Dati quantitativi

- La superficie territoriale complessiva è di 23.150 mq;
- La superficie fondiaria complessiva è pari a 15.680 mq;
- La superficie minima di cessione a standard è di 7.410 mq.
- **Uf di 1,8 mc/mq.**

C) Criteri prestazionali

In fase progettuale ed attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

- L'area di trasformazione dovrà assumere come linea guida progettuale la vicinanza alla stazione ferroviaria.
- L'intervento dovrà garantire la realizzazione di un filare alberato e di due piste ciclabili bidirezionali: una lungo la via Casanova, nel tratto compreso tra il passaggio a livello a nord ed il confine comunale a sud; l'altra tra la via Casanova e la stazione ferroviaria.
- Le aree di cessione, come da tavole, dovranno essere cedute con una piantumazione minima di 120 alberature. In prossimità delle rogge dovrà essere effettuata, a carico del privato, la pulizia degli alvei e delle ripe, nonché l'eventuale ripristino del carattere di naturalità anche attraverso interventi di ingegneria naturalistica.
- **dovrà essere predisposta una valutazione previsionale del clima acustico.**



D) Norma di phasing

Il comparto ARU2 potrà trovare concreta attuazione soltanto a seguito dell'avvenuta realizzazione del comparto ARU1. La volumetria nell'ARU1 non potrà superare i 6.000 mc; la differenza, nel caso si impieghi l'incentivo volumetrico con Uf massimo di 2 mc/mq, dovrà essere concentrata nell'ARU2.

Art. 15 Individuazione dei Piani Attuativi finalizzati all'espansione produttiva

Il Documento di Piano individua quattro piani di espansione delle attività produttive; sono localizzate a Casanova del Morbasco e a Baracchino. Sono normati dalla regola la "Aree di trasformazione edilizia a fini produttiva" presente nel Piano delle Regole.

1. Baracchino

PLP1:

St: 74.080 mq

Piano attuativo finalizzato all'espansione produttiva: le aree per standard indicate in azionamento sono obbligatorie. Strade e parcheggi interni al PLP1 dovranno rimanere privati di uso pubblico.

PLP2:

St: 38.135 mq

Piano attuativo finalizzato all'espansione produttiva; è prescritta la realizzazione della viabilità indicata in planimetria in quanto strada principale e di futura connessione al PLP1. Dovranno essere impiantati alberi nella quota stabilita dalle presenti norme; dovrà pertanto essere realizzato un adeguato impianto di irrigazione, a carico del privato.

PLP3:

St: 13.980 mq

Piano attuativo finalizzato all'espansione produttiva: le aree per standard indicate in azionamento sono obbligatorie.



2. Casanova del Morbasco

PLP 5:

St: 14.740 mq

Piano attuativo finalizzato all'espansione produttiva: le aree per standard indicate in azzonamento sono obbligatorie.

