

Comune di SORESINA - Provincia di Cremona

terre dei navigli

Annicco, Azzanello, Cappella Cantone, Casalbuttano ed Uniti, Casalmorano, Castelvisconti, Cumignano sul Naviglio, Genivolta, Paderno Ponchielli, Soresina, Trigolo

Proposta di

Variante al Piano di Governo del Territorio Integrato

Documento di Piano Integrato

Relazione

sezione di interesse comunale

PGT-I approvato

Adozione con delibera di CC nr 40 del 14.05.2009

Approvazione con delibera di CC nr 74 del 23.10.2009

Pubblicazione sul BURL n. 28 del 24 del 16.06.2010

Variante al PGT-I

Adozione con delibera di CC nr del

Approvazione con delibera di CC nr del

Pubblicazione sul BURL

il Sindaco

.....

l'Assessore

.....

il Segretario Comunale

.....



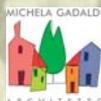
Politecnico di Milano

Dipartimento di Architettura e Pianificazione



TerrAria srl

area politiche urbanistiche e territoriali



LG

Angela Colucci

(il progettista)

Sono riportate in carattere rosso le modificazioni (eliminazioni, riformulazioni, integrazioni) proposte dalla variante

Gruppo di lavoro dei PGT-I

Uffici Comunali

Comune di Annicco	Domenico Visigalli
Comune di Azzanello	Valeria Rizzi
Comune di Cappella	Gian Battista Fumagalli
Cantone	
Comune di Casalbuttano ed Uniti	Simone Cavalli
Comune di Casalmorano	Ennio Raglio
Comune di Castelvisconti	Nicoletta Labanti
Comune di Cumignano	Aldo Assandri
Comune di Genivolta	Camillo Cugini
Comune di Paderno Ponchielli	Riccardo Pasolini
Comune di Soresina	Gianluca Ferrari
Comune di Trigolo	Floriana Petracco

Politecnico di Milano

Dipartimento di Architettura e Pianificazione

Responsabili scientifici Marcello Magoni e Maria Cristina Treu
 Rachele Radaelli
 Angela Colucci
 Ilaria Muratori
 Laura Boi

TerrAria srl

Area Politiche Urbanistiche e Territoriali

Alessandro Oliveri
 Luisa Geronimi
 Michela Gadaldi
 Mara Gianatti

Ufficio di governo del territorio delle Terre dei Navigli

Sara Delledonne
 Luca Menci
 Roberto Bertoli
 Andrea Manuelli

Il progettista

Angela Colucci

Consulenza giuridica

Mauro Ballerini

Gruppo di lavoro della Variante dei PGT-I

Uffici Comunali

Comune di Annicco	Domenico Visigalli
Comune di Azzanello	Raffaella Gipponi
Comune di Casalbuttano ed Uniti	Simone Cavalli
Comune di Casalmorano	Wanda Massari
Comune di Cumignano	Aldo Assandri
Comune di Genivolta	Camillo Cugini
Comune di Paderno Ponchielli	Riccardo Pasolini
Comune di Soresina	Gianluca Ferrari
Comune di Trigolo	Marco Micheletti

Politecnico di Milano

Dipartimento di Architettura e Pianificazione

Responsabile scientifico Marcello Magoni
 Rachele Radaelli
 Riccardo Groppali

TerrAria srl

Area Politiche Urbanistiche e Territoriali

Alessandro Oliveri
 Luisa Geronimi
con
Co.ope.ra.te
 Angela Colucci
 Stefano Bocchi
 Ramon Busi

Michela Gadaldi

Ufficio di governo del territorio delle Terre dei Navigli

Sara Delledonne

Il progettista

Angela Colucci

Parte prima _ le determinazioni di piano di carattere intercomunale (OMISSIS; si veda specifico documento)

Parte seconda _ Le previsioni di piano di carattere comunale

Le **previsioni di piano** di carattere comunale costituiscono parte sostanziale della dimensione operativa del DdP-I e comprendono sia le indicazioni sugli ambiti di trasformazione insediativa, sulle destinazioni d'uso e sulle tutele che interessano il territorio comunale, sia l'insieme di criteri, indicazioni e regole funzionali alla realizzazione degli interventi previsti. Tali previsioni, che non esauriscono quanto sarà possibile attuare in termini di trasformazioni territoriali (la città consolidata è tema sviluppato nel PdR-I, così come i servizi sono definiti dal PdS-IC), vengono riferite a sistemi naturale, rurale, insediativo e alla rete della mobilità. Stante che l'insieme delle previsioni di piano non può che derivare da una lettura congiunta dei tre atti di PGT-I, in questa sezione si riportano i contenuti dei principali elementi previsionali del DdP-I:

- ↳ la Carta delle previsioni di piano;
- ↳ gli indirizzi di piano;
- ↳ il dimensionamento delle previsioni di piano.

Le indicazioni per l'attuazione delle previsioni del DdP-I sono riportate nell'allegato Normativa del DdP-I.

0. LE INDICAZIONI DEL DDP-I

0.1 La Carta delle previsioni di piano

La Carta delle previsioni del DdP-I rappresenta il disegno territoriale comunale e dettaglia a scala comunale gli elementi strutturali che costituiscono lo scenario territoriale dei PGT-I delle Terre dei Navigli.

La carta riporta le previsioni relative a:

- gli ambiti di interesse naturale, per i quali si prevede l'estensione dei corridoi della rete ecologica ~~e la valorizzazione degli ambiti agricoli di prevalente interesse paesaggistico ambientale della Valle del Morbasco;~~
- il territorio rurale, attraverso la rappresentazione delle aree agricole strategiche, delle cascate e delle aree agricole di interazione con i tessuti urbani
- le infrastrutture della mobilità, attraverso la rappresentazione degli elementi strutturali esistenti e di quelli previsti (viabilità, porte urbane, itinerari della mobilità ciclopedonale, ...);
- gli ambiti di trasformazione insediativa (ATI), ovvero le possibilità insediative introdotte dal DdP-I, nelle quali sono indicate le aree di addensamento volumetrico dove potranno essere realizzati i nuovi fabbricati.

0.2 La Carta delle previsioni di piano per il PLIS-TdN

La Carta delle previsioni di piano per il PLIS-TdN riporta per l'area del PLIS-TdN le previsioni di intervento, le indicazioni di trasformazione e la zonizzazione territoriale.

Le previsioni di intervento riguardano la costruzione di opere puntuali, la cui realizzazione è subordinata alla disponibilità di risorse economiche che nel tempo possono essere ottenute

attraverso i finanziamenti pubblici e privati, il conto ecologico e gli interventi diretti da parte dei Comuni.

Le indicazioni di trasformazione riguardano le aree del PLIS-TdN che sono interessate da potenziali modifiche attualmente delineabili solo in modo generale poiché dovute a eventuali dinamiche insediative e a progetti di infrastrutturazione di massima. Tali trasformazioni riguardano l'assetto dei principali elementi territoriali del PLIS-TdN, tra cui le relazioni del parco con il sistema insediativo e infrastrutturale nel quale è collocato.

La zonizzazione territoriale riguarda le trasformazioni paesaggistiche e ambientali di tipo diffuso che è possibile effettuare nel territorio del PLIS-TdN. Le indicazioni normative e di indirizzo sono di competenza del PdR-I, a cui si rimanda.

Le previsioni contenute in questa carta costituiscono il quadro di riferimento del PGT-I per le carte, le norme e gli indirizzi di competenza sia del DdP-I, che degli altri due atti del PGT-I. Queste previsioni trovano ulteriori riferimenti attuativi nelle *Schede degli interventi e delle trasformazioni per il PLIS-TdN* e negli strumenti gestionali del PLIS-TdN (Programma Pluriennale degli Interventi e Regolamenti d'uso)

0.20.3 Gli indirizzi del DdP

Soresina è storicamente il comune di riferimento per i comuni delle Terre dei Navigli per una serie di servizi collettivi; la storia lunga del suo sviluppo ne configura il ruolo territoriale attuale e le dotazioni presenti restituiscono l'immagine di un centro urbano in grado di misurarsi, soprattutto se assieme agli altri comuni delle TdN, con i contesti urbani di maggiore importanza provinciale ad esclusione delle città di Crema e Cremona.

Le scelte del PGT-I hanno preso riferimento anche dalle politiche e dalle azioni che l'Amministrazione Comunale sta attuando e, in particolare, hanno tenuto conto dei contenuti del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche, approvato nel 2006, da cui sono derivati alcuni interventi di qualificazione insediativa anche di tipo strategico quali:

- ↳ il **P.I.I.** ex area Ponzoni, su quale è in fase di realizzazione uno spazio commerciale e interventi complementari di sistemazione delle aree all'intorno;
- ↳ il **Progetto** del nuovo polo sanitario, funzionale ad ospitare un nuovo presidio ospedaliero;
- ↳ i **P.I.I.** dei nuclei cascinali di Cà Bianca in località Moscona e Dossi Pisani, che porteranno ad una riqualificazione delle due frazioni;
- ↳ il **P.I.I.** dell'area della stazione, che riguarda un'area ampia e strategica per l'intero comparto sud della città, che implicherà, tra l'altro, la riqualificazione della piazza della stazione e la realizzazione di una estesa rete ciclopedonale di connessione con l'area urbana centrale, oltre che con l'insediamento di funzioni ricettive e commerciali.

Le determinazioni del PGT-I puntano a rendere possibile una qualificazione diffusa del patrimonio insediativo, paesistico e ambientale attraverso l'indicazione di opportuni indirizzi, criteri e norme. In modo complementare, vengono approfonditi gli interventi di infrastrutturazione territoriale, previsti sia da strumenti di pianificazione sovra-ordinanti che dallo stesso PGT-I, allo scopo di adottare quelle misure mitigative e integrative la cui realizzazione consente di conseguire una soddisfacente qualità territoriale.

Le possibilità di sviluppo e di qualificazione previste per la **città esistente**, di competenza del PdR-I, intendono favorire l'attuazione di interventi complessi, anche di carattere sostitutivo, attraverso l'uso di piani attuativi o di programmi complessi.

Gli interventi di trasformazione territoriale che il DdP-I introduce sono:

- ↳ cinque ambiti di trasformazione insediativa (ATI)
- ↳ la circonvallazione sud
- ↳ la qualificazione di quattro ingressi urbani (3 “porte” territoriali e 1 “porta” urbana)
- ↳ il potenziamento e la qualificazione, nel lungo periodo, dell’ambito dell’ippodromo
- ↳ la realizzazione del parco urbano lineare lungo il margine urbano nord-ovest

Gli ATI, che aprono alla possibilità di interventi di potenziamento della struttura urbana, dovranno prevedere l’estensione e la qualificazione della rete dei servizi di uso collettivo. La trasformazione di queste aree dovrà configurarsi come occasione per rispondere a una domanda insediativa di livello locale e al contempo permettere la qualificazione degli ambiti interessati.

Tre di questi ATI implicano l’estensione dell’offerta in prevalenza residenziale e sono collocate lungo i margini ad ovest dei tessuti esistenti.

Le trasformazioni attese, oltre le volumetrie residenziali, dovranno essere accompagnate da una serie di interventi complementari atti a qualificare i margini urbani, migliorare le dotazioni pubbliche e risolvere alcune criticità viabilistiche.

Da segnalare in particolare la previsione di un parco urbano lungo l’intera fascia di rispetto del metanodotto. L’attuazione del parco deve essere accompagnata da opportuni interventi di qualificazione dell’asta di via Montenero, orientati soprattutto alla messa in sicurezza degli attraversamenti ciclopedonali, in modo da aumentarne la permeabilità trasversale e quindi aumentare la fruibilità del parco e dei servizi dell’intero comparto urbano ovest.

Il parco urbano è funzionale a offrire, contestualmente a strutture ludico-ricreative (aree gioco, percorsi della mobilità lenta ..), anche occasioni di qualificazione dell’agricoltura periurbana.

Viene poi previsto un ATI per l’eventuale localizzazione, a sud della linea ferroviaria, di un impianto di cogenerazione, sul quale da tempo sono in corso analisi di fattibilità relativamente agli impatti potenziali e alle realtà potenzialmente collegabili.

Il quinto ATI individuato è quello che riguarda la porzione urbana di maggior interesse e strategicità per lo sviluppo urbano di Soresina: la stazione e tutto il comparto est ricompreso tra ferrovia e la circonvallazione.

All’interno di questo ATI saranno possibili interventi non solo di qualificazione delle presenze esistenti, ma soprattutto di potenziamento delle funzioni urbane e delle dotazioni territoriali. L’obiettivo dell’intervento è di realizzare una delle “porte territoriali” di maggior rilevanza per le Terre dei Navigli, attraverso la valorizzazione del ruolo della stazione come nuova centralità urbana e l’insediamento di servizi qualificati a popolazione e imprese, **anche in riferimento all’accessibilità del PLIS-TdN.**

Gli interventi di valorizzazione immobiliare sono funzionali a generare risorse per la contestuale qualificazione urbana di questo comparto: rete del verde, percorsi ciclopedonali, spazi per l’accessibilità e l’intermodalità, funzioni di uso pubblico e collettivo sono le richieste negoziali necessarie per attuare le possibilità insediative dell’ATI.

Dal punto di vista delle infrastrutture stradali, il DdP-I conferma la previsione di circonvallazione sud, già programmata dal Piano della Viabilità Provinciale; tale infrastruttura è funzionale per rispondere a due esigenze.

Da un lato, essa risponde alla necessità di servire in modo più efficace l'area produttiva e logistica localizzata a ridosso dei tessuti urbani orientali, scaricando così dal traffico pesante l'attuale asse della circonvallazione sud, che è oggetto di significativi interventi di sostituzione e qualificazione funzionale delle strutture presenti.

Dall'altro, essa è funzionale a rafforzare la direttrice infrastrutturale d'area vasta che partendo dalla strada Paullese passa per Soresina e Casalmorano arrivando sulla strada Soncinese, anche in ragione della prevista tangenziale di Casalmorano, per la quale sono già state stanziare parte delle risorse necessarie.

In fase di progettazione esecutiva tale tracciato dovrà essere oggetto di un progetto organico di qualificazione dell'ambito territoriale attraversato per cui le opere e gli interventi di contestualizzazione e mitigazione paesistico-ambientale della strada dovranno portare a un bilancio positivo dell'inevitabile consumo e frammentazione del suolo agricolo. Il PdR-I statuisce che l'ambito territoriale intercluso tra il tracciato stesso e la linea ferroviaria è da considerare come zona agricola speciale in cui le aziende con allevamenti zootecnici avranno le garanzie per il mantenimento dell'attività agricola ma potranno espandere gli allevamenti in modo contenuto e a condizioni determinate.

Le opere di contestualizzazione dell'opera stradale vanno estese ad un significativo intorno e dovranno essere realizzati corridoi ecologici che connettano l'area con i corridoi di livello provinciale. **In particolare, alla luce del fatto che tale tracciato definisce una parte del perimetro del PLIS, le opere di contestualizzazione dovranno essere adeguate sia alla mitigazione degli impatti sia al rafforzamento delle relazioni tra contesto urbano e itinerari del PLIS; si vedano in questo senso gli indirizzi progettuali espressi nella specifica scheda degli interventi.**

Per quanto riguarda la rete ciclopedonale, nel PdS-IC vengono individuati i percorsi prioritari e le loro relazioni con il contesto urbano e con gli ambiti di valorizzazione paesistico-ambientale. Oltre a tali percorsi strutturali, gli ATI previsti concorrono anche alla realizzazione di interventi orientati al potenziamento della mobilità lenta in ambito urbano.

Proprio in ragione del rango territoriale di Soresina e del suo apporto alla complessiva qualificazione delle Terre dei Navigli, altrettanto rilevanti sono le previsioni di **qualificazione e potenziamento della dotazione di servizi pubblici e ad uso collettivo**, che vengono trattati all'interno del Piano dei Servizi Intercomunale, al quale si rimanda. Al riguardo, la dotazione di servizi connessa alla realizzazione delle previsioni insediative del PGT-I sarà garantita in misura non inferiore a 18 mq/ab.

0.30.4 Il dimensionamento nel quinquennio di validità del DDP-I

In relazione all'effetto combinato e disposto degli ATI e delle trasformazioni in ambito urbano definite dal PdR-I e di carattere prevalentemente residenziale, nella tabella a seguire viene definito il dimensionamento di quanto attuabile nell'arco quinquennale di validità del DdP-I (2010-2014), espresso in termini di numero di abitanti teorici insediabili e di superficie utile di pavimento residenziale realizzabile.

Tabella 0-1 Abitanti teorici insediabili e superfici residenziali realizzabili al 2014

POPOLAZIONE INSEDIABILE AL 2014		ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (VA)	SUPERFICIE UTILE DI PAVIMENTO RESIDENZIALE REALIZZABILE (mq)
(VA)	(% di incremento)		
9.816	+6,0%	556	27.780

Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati sulla base della percentuale di incremento della popolazione insediabile, pari a +6%, la cui individuazione è stata effettuata considerando l'evoluzione demografica prevista nel decennio 2006-2016, pari a + 9%, e l'andamento della popolazione reale registrato al giugno 2008, pari a + 1,7% e con un tasso di crescita leggermente maggiore rispetto alle ipotesi demografiche di lungo periodo (si veda la tabella nella sezione intercomunale). La misura della popolazione insediabile indicata assicura un'offerta insediativa calibrata rispetto all'evoluzione demografica prevista, sia di carattere strutturale che legata alle recenti rilevazioni, e in misura tale da evitare eventuali distorsioni sul sistema della rendita immobiliare.

La superficie utile di pavimento residenziale realizzabile, calcolata sulla base di un utilizzo per abitante teorico di 50 mq e pari a 27.780 mq, rappresenta la soglia massima di realizzazione alla quale attestarsi nei 5 anni di validità del DdP-I (2010-2014).

1. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA (ATI)

Gli ATI vengono descritti in apposite schede che ne definiscono le potenzialità insediative e ne orientano il disegno e le dotazioni territoriali. Le schede sono quindi funzionali a fissare alcuni elementi, sia prescrittivi che di indirizzo, necessari a supportare il processo negoziale tra amministrazione comunale, progettisti e imprenditori.

Tutti gli elementi contenuti nella scheda costituiscono dei riferimenti di orientamento della negoziazione e come tali vanno assunti.

In particolare, nelle schede sono riportati i seguenti dati:

- uno stralcio cartografico e immagini fotografiche relative allo stato dell'area
- uno stralcio della previsione di piano, in modo da mettere in evidenza gli elementi di contesto con i quali si relaziona l'area di intervento
- una sezione relativa ai parametri urbanistici, che definisce:
 - ✓ la superficie territoriale (ST) dell'ambito di intervento
 - ✓ la superficie di concentrazione volumetrica (SCV), ovvero l'area all'interno della quale possono collocarsi gli edifici
 - ✓ il valore massimo del rapporto di copertura (RC, mq di superficie di ingombro degli edifici / mq d SCV)
 - ✓ il numero massimo di piani fuori terra
 - ✓ la superficie utile di pavimento (SUP), espressa come superficie minima (da realizzare) e massima (realizzabile). La superficie utile indicata comprende anche quella di eventuali fabbricati esistenti.
 - ✓ le destinazioni d'uso che potranno essere attuate, articolate in:
 - prevalenti, definite in quota % massima rispetto al totale della superficie utile di pavimento;

- necessarie, ovvero le destinazioni d'uso che dovranno trovare attuazione e di cui in alcuni casi viene data la quota % massima rispetto al totale della superficie utile di pavimento;
 - ammesse, ovvero quelle la cui realizzazione è compatibile con l'insieme dell'intervento.
- la definizione del procedimento attuativo, che può essere sviluppato per tramite di un programma integrato di intervento oppure di un piano attuativo;
 - uno schema grafico e testuale che riferisce degli orientamenti utili alla fase progettuale; tali orientamenti sono relativi sia ad elementi di disegno urbano e territoriale, sia a indicazioni in merito a divieti/inibizioni/opportunità. In casi specifici vengono segnalati gli elementi prescrittivi cui l'ATI deve necessariamente provvedere;
 - la definizione delle dotazioni territoriali necessarie, ovvero di quegli interventi di qualificazione urbana e territoriale alla cui realizzazione l'ATI deve obbligatoriamente concorrere, attraverso interventi diretti o concorso economico

Tutte le voci definite dalle schede ATI hanno carattere prescrittivo, tranne quelle relative al "procedimento attuativo" e agli "orientamenti per la fase attuativa". La variazione dei valori di tali voci prescrittive implica, come definito nell'allegato normativo al DdP-I, una variante del DdP-I stesso, variante da attuarsi secondo le procedure definite nelle norme generali del PGT-I.

Gli elementi non prescrittivi sono da assumere per il loro valore di indirizzo e orientamento per la fase attuativa e il loro perseguimento costituirà elemento di verifica e argomentazione della coerenza del progetto con gli indirizzi e gli orientamenti espressi.

La banda colorata nella quale è inserito il codice dell'ATI riferisce della prevalente funzione insediativa cui l'ATI risponde:

	RESIDENZIALE
	PRODUTTIVA
	MIX FUNZIONALE

In fase attuativa la superficie territoriale dell'ATI può essere aumentata o diminuita sino ad un massimo del 5% della sua estensione complessiva, al fine di meglio corrispondere a elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.). Tale percentuale di variazione non implica alcuna modificazione del potenziale carico insediativo in termini di superficie utile, ma serve semplicemente a consentire di perimetrare meglio tali aree in fase attuativa.

Oltre tale soglia percentuale è necessario effettuare una variante del DdP-I.

A seguire vengono riportate le **SCHEDE DEGLI ATI (omissis poiché non variate)**.