

Disposizioni attuative

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

Disposizioni attuative



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica,
Commercio, Artigianato
SUAP - SUE e
Area Vasta

Disposizioni attuative

Titolo I

Disciplina di carattere generale

- Art. 1. Finalità del Documento di piano
- Art. 2. Programmazione negoziata
- Art. 3. Elaborati del Documento di piano

Titolo II

Disciplina dell'assetto paesaggistico

- Art. 4. Sensibilità paesaggistica
- Art. 5. Disciplina di carattere paesaggistico degli Ambiti di trasformazione

Titolo III

Disciplina della sostenibilità ambientale

- Art. 6. Principi di sostenibilità ambientale
- Art. 7. Aspetti geologici, idrogeologici e sismici
- Art. 8. Misure di mitigazione del rischio idraulico
- Art. 9. Certificazione ambientale

Titolo IV

Disciplina strategica delle reti ecologiche

- Art. 10. Il sistema delle reti ecologiche
- Art. 11. La rete ecologica

Titolo V

Disciplina della città da riorganizzare (CR)

- Art. 12. La città da riorganizzare (CR)
- Art. 13. Gli Ambiti di trasformazione nella città da riorganizzare
- Art. 14. Attuazione degli Ambiti di trasformazione
- Art. 15. Incentivazione
- Art. 16. Decadenza degli strumenti attuativi negli Ambiti di trasformazione
- Art. 17. Rigenerazione urbana e territoriale
- Art. 18. Individuazione dei campi di sosta per nomadi

Titolo VI

Disciplina programmatica delle infrastrutture

- Art. 19. Previsioni infrastrutturali
- Art. 20. Previsioni per la mobilità alla scala sovralocale
- Art. 21. Previsioni per la viabilità alla scala locale
- Art. 22. Previsioni per il sistema dei parcheggi
- Art. 23. Previsioni per il sistema delle infrastrutture per la sicurezza idraulica

Titolo I
Disciplina di carattere generale

Art. 1. Finalità del Documento di piano

1.1.

Il Documento di piano, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, contiene la base conoscitiva dello spazio cremonese e dei fattori regionali e provinciali sovraordinati al suo governo.

1.2.

Il Documento di piano contiene altresì le opzioni strategiche del riassetto cittadino, in termini coerenti con le risultanze della Valutazione ambientale strategica e indirizzati a:

- a) garantire la sostenibilità ambientale delle scelte effettuate enfatizzando la conservazione e valorizzazione dei paesaggi, delle risorse fisiche e della rete ecologica, il contenimento della capacità insediativa, la restituzione all'agricoltura di spazi impegnati dal processo urbanizzativo;
- b) contrastare la crisi introducendo attrattività e competitività nella realtà comunale attraverso la valorizzazione dell'unicità cremonese, la conservazione delle peculiarità dell'ambiente e della storia locale, la localizzazione di nuove funzioni strategiche, il miglioramento della mobilità e accessibilità urbana;
- c) conservare la dimensione agricola quale fattore trainante dello sviluppo economico, elemento sostanziale dell'identità dei luoghi, tutrice della salvaguardia ambientale, motore dell'integrazione tra aziende produttrici, industria agro – alimentare e quadro distributivo;
- d) governare la riqualificazione urbana favorendo il recupero delle aree dismesse, l'incremento dell'uso di energie alternative e la riduzione dell'inquinamento ambientale;
- e) adeguare le infrastrutture della mobilità locale integrandole al sistema delle comunicazioni regionali e nazionali.

Art. 2. Programmazione negoziata

2.1.

In considerazione del dinamismo incompressibile delle trasformazioni urbane e della conseguente e necessaria flessibilità programmatica, lo strumento urbanistico generale privilegia la programmazione negoziata come metodo ordinario di governo del territorio.

2.2.

Sono strumenti di programmazione negoziata del Piano di governo del territorio di Cremona:

2.2.1. nel Documento di piano:

i *piani attuativi* (ex art. 12 Lr. 12/2005 smi) e i *programmi integrati d'intervento* (ex Titolo VI, Capo I, Lr. 12/2005 smi), atti concertativi tra l'Amministrazione comunale e gli operatori pubblici e privati per identificare gli impegni e i contenuti da tradursi in atti pubblici convenzionali, in cui vengono individuate le specifiche modalità d'intervento e le ricadute di interesse pubblico, derivanti dagli accordi negoziali intercorsi;

2.2.2. nel Piano dei servizi:

- 1) le *deliberazioni del Consiglio Comunale* in ordine all'eventuale esigenza d'adeguare i servizi in conformità all'art. 9, c. 5 della Lr. 12/2005 smi e, previo apposito monitoraggio, dalla verifica della necessità/opportunità d'intervenire nei quartieri di edilizia residenziale pubblica indicando le priorità di riqualificazione insediativa, sia da fattispecie imprevedute e contingenti;
- 2) i *Regolamenti d'uso* (in forma di convenzione o atto unilaterale d'obbligo) regolanti l'utilizzo dei servizi erogati da soggetti privati, unitamente alle eventuali *deliberazioni della Giunta Comunale* ove previsto;

- 3) i *permessi di costruire convenzionati* (ex art. 10, c. 2 della Lr. 12/2005 smi), concernenti le attrezzature d’iniziativa privata da coordinare col contesto pubblico per migliorarne la dotazione infrastrutturale, identificando gli impegni da tradursi in atto pubblico (per convenzione o atto unilaterale d’obbligo), contenenti le specifiche modalità d’intervento e le ricadute d’interesse pubblico, derivanti dagli accordi negoziali con l’Amministrazione comunale;

2.2.3. nel Piano delle regole:

i *permessi di costruire convenzionati* (art. 10, c. 2 della Lr. 12/2005 smi), concernenti gli interventi di sviluppo e riqualificazione del tessuto edilizio, identificando gli impegni da tradursi in atto pubblico (per convenzione o atto unilaterale d’obbligo), contenenti le specifiche modalità d’intervento e le ricadute d’interesse pubblico, derivanti dagli accordi negoziali con l’Amministrazione comunale.

Art. 3.

Elaborati del Documento di piano

3.1.

Il Documento di piano è costituito dalla Relazione, dagli allegati, dalla cartografia, dalle presenti Disposizioni attuative e dal loro allegato, recante “*Criteri d’intervento negli Ambiti di trasformazione*”.

3.2.

In particolare, il Documento di piano è costituito dal seguente corredo cartografico (prodotto e disponibile in ambiente Geographical Information System):

Relazione

1. Cartografia programmatica

- 1.1. Strategie, obiettivi e scenari progettuali generali – *scala 1:10.000*
- 1.2. Contributi pervenuti all’avvio del procedimento – *scala 1:10.000*
- 1.3. Stato di attuazione del Pgt previgente – *scala 1:10.000*

2. Cartografia ricognitiva

- 2.1. Sistema storico-culturale – *scala 1:10.000*
- 2.2. Sistema ambientale-naturalistico – *scala 1:10.000*
- 2.3. Sistema delle interferenze e del degrado – *scala 1:10.000*
- 2.4. Sistema delle aree agricole – *scala 1:10.000*
- 2.5. Sensibilità del paesaggio – *scala 1:10.000*
- 2.6. Sensibilità ambientale – *1:10.000*
- 2.7. Vincoli alla trasformabilità dei suoli – *scala 1:10.000*
- 2.8. Interazioni con gli ambiti agricoli strategici del PTCP – *scala 1:10.000*

3. Cartografia operativa

- 3.1. Previsioni di piano – *scala 1:10.000*
- 3.2. Rigenerazione urbana e territoriale – *scala 1:10.000*

Elaborati

Criteri d’intervento negli Ambiti di trasformazione

Allegati

- A Istanze pervenute attraverso la consultazione pubblica all’avvio del procedimento
- B Componente geologica, idrogeologica e sismica
- C Studio comunale di gestione del rischio idraulico (ScGRI)
- D Reticolo idrico minore (RIM)
- E Rigenerazione urbana e territoriale
- F Schedatura Piani e Programmi attuativi

3.3.

Ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, il presente Documento di piano disciplina la componente geologica, idrogeologica e sismica, avvalendosi d'uno studio conforme ai criteri emanati dalla Giunta regionale e costituito dalla Relazione geologica, dagli allegati, dalle Norme geologiche d'attuazione e dal corredo cartografico (prodotto e disponibile in ambiente Geographical Information System) sopra individuato.

3.4.

Gli elaborati relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica non hanno termini di validità ma debbono essere variati, con le modalità e le procedure previste dalla Lr. 12/2005 smi per gli atti costitutivi del Piano di governo del territorio, a seguito di trasformazioni dell'assetto cremonese dovute al verificarsi d'eventi naturali e/o alla realizzazione, anche fuori dal territorio comunale, d'interventi di difesa idraulica e/o a seguito di nuove disposizioni normative derivanti da leggi o piani sovraordinati.

3.5.

In caso di contrasto: *i)* tra i contenuti delle presenti Disposizioni attuative e la cartografia del Documento di piano, di cui al precedente c. 3.2., va riconosciuta la prevalenza delle prime; *ii)* tra le previsioni contenute in tale cartografia, va riconosciuta la prevalenza di quelle della *Cartografia operativa* e, tra queste, di quelle in scala di maggior dettaglio.

Titolo II

Disciplina dell'assetto paesaggistico

Art. 4.**Sensibilità paesaggistica****4.1.**

In sintonia con la disciplina paesaggistica regionale e coi principi della Convenzione europea del paesaggio, nell'intero spazio cremonese riveste fondamentale valore la dimensione simbolica delle trame agrarie, idrauliche e architettoniche, generatrici delle relazioni stratificate dalla lezione insediativa storica; pertanto, negli interventi di trasformazione del territorio comunale dev'essere attribuito particolare rilievo all'evoluzione dell'identità riconosciuta dalla comunità locale, facendone emergere le suggestioni progettuali che confermino, rafforzino, ricostituiscano i paesaggi cremonesi.

4.2.

In quest'ottica, pertanto, la documentazione a corredo degli strumenti di programmazione negoziata, di cui al precedente art. 2, e comunque di tutti i progetti edilizi presentati all'esame della Commissione comunale per il paesaggio deve contenere la valutazione approfondita dei differenti aspetti connotativi della sensibilità paesaggistica dei luoghi, leggendone l'evoluzione storica, la funzionalità ecologica, la coerenza morfologica mediante rappresentazioni complesse e multidisciplinari che accertino gli effetti indotti dall'intervento proposto sull'ambiente e sul paesaggio locale, dimostrandone altresì il positivo impatto sul contesto storico/culturale cremonese.

4.3.

L'intero territorio comunale trova classificazione nei differenti gradi di sensibilità paesaggistica, rappresentati nella tav. 2.5 (*Sensibilità del paesaggio*) del Documento di piano, e l'incidenza degli interventi previsti sulla sensibilità dei siti dev'essere valutata, nel corrispondente progetto, da un esaustivo studio che, ai sensi del Piano paesaggistico regionale: *i)* approfondisca la matrice multidisciplinare espressa negli studi del Piano di governo del territorio; *ii)* ne derivi la stima delle ripercussioni sull'area di pertinenza del progetto, sul suo immediato intorno e su un più esteso contesto; *iii)* ponendo così la Commissione comunale per il paesaggio in grado di leggere nel progetto il livello d'impatto paesaggistico dell'intervento ipotizzato.

4.4.

Per esprimere il proprio giudizio d'impatto paesaggistico, la Commissione comunale per il paesaggio s'avvale d'apposite Linee guida di valutazione paesaggistica dei progetti, di carattere orientativo e d'indirizzo. Le Linee Guida sono redatte a cura della Commissione comunale per il paesaggio e sono soggette all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

4.5.

I progetti inoltrati all'istruttoria della Commissione comunale per il paesaggio devono risultare sempre e comunque accurati ed esaustivi negli elaborati e nel grado di dettaglio, oltre a dover essere: *i*) corredati da un ampio rilievo grafico e fotografico dell'assetto generale preesistente, esteso non solo all'interno dall'ambito d'intervento ma anche a un contesto più esteso; *ii*) ben rappresentati – oltre che planimetricamente – anche mediante fronti, prospettive, assonometrie, sezioni, rappresentazioni tridimensionali fotorealistiche del nuovo assetto progettuale, con particolare dettaglio per le sistemazioni esterne, i caratteri cromatici fondamentali, i materiali adottati, gli accorgimenti progettuali assunti nei più rilevanti con percettivi; *iii*) accuratamente rappresentati nella qualità degli spazi esterni e delle pavimentazioni, delle sistemazioni a verde, delle opere di recinzione; *iv*) tali da far evitare agli interventi la fattezze d'un campionario di tipi differenziati che accostino casuali e indistinte forme, volumi, materiali, colori, che rappresentino espressione di miscellanee stilistiche confuse, che costituiscano motivo d'eccentricità immotivata.

4.6.

In tutto il territorio comunale:

- a) gli interventi devono risultare compatibili con la disciplina paesaggistica rispettivamente contenuta nei vigenti Piano del paesaggio regionale e Piano territoriale di coordinamento provinciale; in particolare, devono risultare adempite le prescrizioni, in quanto applicabili, di cui ai *"Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici"*, ex Dgr. 22 dicembre 2011, n. IX/2727, alle *"Modalità per la pianificazione comunale"* ex Dgr. 29 dicembre 2005, n. VIII/1681, Allegato A, alle *"Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti"* ex Dgr. 8 novembre 2002, n. VII/11045;
- b) le trasformazioni devono tendere verso morfologie insediative di massima compattezza perimetrale, finalizzata alla riqualificazione complessiva del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando formazioni di nuovi sistemi insediativi sconnessi dagli assetti insediati preesistenti; inoltre gli interventi di completamento e/o riqualificazione, d'iniziativa pubblica o privata, che comportino la ristrutturazione urbanistica degli aggregati urbani esistenti, il loro completamento oppure nuove espansioni edilizie devono misurarsi coi caratteri del contesto in cui s'inseriscono, rispettandoli se questi ultimi appaiano densi di qualità storica, paesaggistica, ambientale oppure migliorandoli se, invece, risultino dequalificati; i progetti corrispondenti devono perciò evidenziare gli impatti paesaggistici, derivandone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi.

Art. 5. Disciplina di carattere paesaggistico degli Ambiti di trasformazione

5.1.

Oltre agli approfondimenti contemplati nel precedente art. 4, gli strumenti urbanistici attuativi di tutti gli Ambiti di trasformazione devono: *i*) contenere un'approfondita descrizione del paesaggio nel contesto urbano coinvolto, accompagnata da un giudizio sulla qualità degli assetti analizzati; *ii*) presentare un'approfondita valutazione dei differenti aspetti connotativi della sensibilità dei luoghi leggendone l'evoluzione storica, la funzionalità ecologica, la coerenza morfologica, e inquadrando la nozione di paesaggio in un quadro conoscitivo complesso e multidisciplinare; *iii*) prevedere soluzioni progettuali che assicurino l'assonanza con la peculiarità dei luoghi o i termini della riqualificazione del paesaggio coinvolto, con particolare

attenzione ai caratteri e valori del contesto, alla loro percezione visuale, alla selezione e disposizione vegetale nelle sistemazioni esterne; *iv*) accertare gli effetti sul paesaggio urbano, agrario, di margine, indotti dall'intervento ipotizzato dimostrandone il positivo impatto conservativo e/o riqualificante nei confronti del contesto ambientale, storico-culturale e naturale trasformato; *v*) descrivere i termini della compatibilità paesaggistica dell'intervento, oltre all'identificazione delle opere mitiganti dell'impatto che s'intendono adottare.

5.2.

Tanto l'assetto morfologico e planivolumetrico di tutti gli Ambiti di trasformazione quanto la loro articolazione tipologica e linguistica debbono tener conto della lezione storica cremonese per garantire (con un progetto rispettoso dei principi compositivi della storia urbana della città, rappresentati dalla stretta complementarietà tra architettura e spazio comunitario) il corretto rapporto con la maglia insediativa e con la sua organizzazione morfo/volumetrica; in particolare, i progetti urbanistici di tutti gli Ambiti di trasformazione debbono:

- a) interconnetterli saldamente ai tessuti urbani della città storica e dell'addizione moderna attraverso la continuità dei tracciati viari e delle quinte edificate, così da costituire con essi una trama infrastrutturale e morfo/volumetrica unitaria;
- b) articolare gli spazi pubblici secondo criteri di massima vivibilità, percorribilità e permeabilità, ponendo particolare cura all'appropriata risoluzione delle interdipendenze tra i piani terra e gli spazi esterni, i percorsi, le dotazioni vegetali, e articolando l'assetto morfo/volumetrico secondo un equilibrio paesaggistico che tragga linfa dal rispetto congiunto sia della lezione storica sia delle esigenze contemporanee degli utenti urbani;
- c) distribuire e rigenerare i servizi secondo principi di co-housing insediativo (condivisione dei servizi e delle tecnologie di risparmio energetico o di valenza ecologica), applicando principi di efficienza energetica e tecnologie eco - compatibili, tali da massimizzare il risparmio delle risorse adeguando, altresì, le dotazioni vegetali al supporto degli spazi aggregativi per raggiungere la miglior vivibilità dei contesti urbani di nuova formazione;
- d) accostare, all'organizzazione morfo/volumetrica storica e all'addizione moderna, nuovi insediamenti dove appaiano compiutamente governati l'armatura generale dei tessuti e i rapporti tra vuoti e pieni in termini tali da rappresentare un'antitesi densa alla rarefazione periferica;
- e) ricercare una commistione funzionale generalizzata e continua, pensata in maniera da creare un organismo morfo/volumetrico che - pur potendosi realizzare per parti e fasi differenziate (da disciplinarsi in ogni strumento urbanistico attuativo dello specifico Ambito di trasformazione) - stabilisca eccellenti relazioni di continuità al suo interno e coi tessuti urbani adiacenti attraverso il controllo progettuale di masse planivolumetriche capaci d'inglobare assetti multifunzionali, spazi e attrezzature comunitarie, infrastrutture in sopra e sottosuolo, fondendole in un corpo unitario dal grande valore iconico.

Titolo III

Disciplina della sostenibilità ambientale

Art. 6.

Principi di sostenibilità ambientale

6.1.

Il Documento di piano privilegia il mantenimento della biodiversità del territorio comunale e tende a incrementarne la qualità e fruibilità attraverso la conservazione e l'ampliamento delle risorse fisiche disponibili.

6.2.

La Valutazione ambientale strategica (Vas) giudica la sostenibilità del Piano di governo del territorio e ne sottopone al monitoraggio l'attuazione considerando l'impatto indotto da ogni

intervento sulle molteplici componenti dell'ambiente; in particolare, costituiscono fattori di sostenibilità ambientale: *i*) le indicazioni di pianificazione contenute nel Rapporto ambientale della Vas; *ii*) le misure mitigative contenute nella Vas (che hanno carattere prescrittivo); *iii*) lo studio geologico, idrogeologico e sismico di cui al precedente c. 3.3; *iv*) le misure di mitigazione del rischio idraulico di cui al successivo art. 8; *v*) la certificazione ambientale per gli Ambiti di trasformazione di cui al successivo art. 9; *vi*) le misure di mitigazione e ambientazione da prevedere nella progettazione delle infrastrutture della mobilità.

Art. 7. Aspetti geologici, idrogeologici e sismici

7.1.

In tutto il territorio comunale, prima di procedere a qualsivoglia intervento che interessi i suoli di fondazione, ai sensi del Decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008, è necessario effettuare prove e indagini preliminari sui terreni comunque interessati, oltre ad applicare i criteri e le procedure di progettazione antisismica degli edifici e delle infrastrutture, indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica nella quale ricada l'area d'intervento.

7.2.

L'allegato B (*Componente geologica, idrogeologica e sismica*) del Documento di piano identifica i vincoli di natura idrogeologica, gli elementi di pericolosità/vulnerabilità, le classi e sottoclassi di fattibilità geologica, la pericolosità sismica locale e la disciplina delle indagini d'approfondimento, da effettuarsi prima degli interventi urbanistici attuativi e d'ogni trasformazione d'uso, con riferimento alla situazione individuata per la sottoclasse coinvolta, considerando sia i fenomeni caratterizzanti della sottoclasse dal punto di vista della vulnerabilità/pericolosità, sia le altre situazioni di rischio che, pur non concorrendo all'identificazione della sottoclasse, sono comunque presenti nell'area interessata.

7.3.

Negli Ambiti di trasformazione individuati nel Documento di piano, il soggetto attuatore deve sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali danni a cose e/o persone comunque derivati dai fenomeni e situazioni di rischio di cui al precedente c. 7.2., valutando altresì l'opportunità di sottoscrivere una polizza assicurativa a tutela del rischio residuo.

Art. 8. Misure di mitigazione del rischio idraulico

8.1.

In considerazione del fatto che il reticolo idrografico del territorio comunale è fragile e vulnerabile, gli interventi ammessi negli Ambiti di trasformazione, individuati nel Documento di piano, sono subordinati alla disciplina successivamente espressa in funzione della gestione sostenibile del tema delle acque e della mitigazione del rischio idraulico.

8.2.

Al fine di rispettare il principio d'invarianza idraulica delle trasformazioni d'uso del suolo e di giungere, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, ad una riduzione quantitativa dei deflussi e quindi alla conseguente riduzione del rischio idraulico, si applica quanto previsto dalla normativa regionale di riferimento e quanto indicato nell'Allegato C (*Componente idraulica*) del Documento di piano.

8.3.

Studio di compatibilità idraulica: tutti gli interventi ammessi negli Ambiti di trasformazione, individuati nel Documento di piano, vanno accompagnati da uno studio di compatibilità idraulica in grado d'assicurare sia il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, sia l'assenza d'interferenze negative col regime delle falde freatiche

presenti e con la sicurezza delle opere di difesa, esistenti e previste, oltre a dimostrare che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d'esposizione al rischio idraulico.

Art. 9.
Certificazione ambientale
9.1.

Al fine di promuovere l'ecosostenibilità degli interventi contemplati negli strumenti urbanistici attuativi degli Ambiti di trasformazione, individuati nel Documento di piano, è incentivato l'ottenimento d'una Certificazione Ambientale rilasciata da organismi pubblici o privati riconosciuti, di comprovata autorevolezza scientifica e consolidata capacità e professionalità (es. protocollo GBC, ITACA, SB100, LEED, CasaClima Habitat e simili); di conseguenza è opportuno che, già in sede di adozione dello strumento urbanistico attuativo, sia presentata una pre-certificazione ambientale nel rispetto di uno di tali protocolli.

9.2.

Il modello della certificazione ambientale dev'essere fondato su criteri di valutazione del nuovo insediamento che considerino (e certifichino) l'eco – sostenibilità dell'intera trasformazione urbana, consentendo d'esaminare l'intero processo di trasformazione rispetto non solamente ai consumi e all'efficienza energetica durante l'esercizio, presente e futuro, ma anche all'impatto sull'ambiente, sulla salute umana e sui fattori fisici durante tutto il ciclo vitale del nuovo insediamento; le risultanze della certificazione ambientale concorrono ad arricchire il monitoraggio della Valutazione ambientale strategica, relativo all'attuazione del Documento di piano.

9.3.

Gli indicatori di eco – sostenibilità, utili per la certificazione ambientale, vanno stimati nella fase progettuale degli strumenti urbanistici attuativi degli Ambiti di trasformazione, individuati nel Documento di piano, approfondendo i seguenti temi:

a) *dimensione ecologica:*

- aspetti di qualità del sito e utilizzo del territorio;
- contaminazione del sito ed eventuale applicazione di tecnologie innovative di bonifica;
- reti infrastrutturali e mobilità sostenibile;
- utilizzo di materiali a basso contenuto energetico per il loro intero ciclo di vita (LCA);
- efficienza energetica degli edifici – edilizia bioclimatica;
- uso di fonti rinnovabili – risparmio energetico;
- sistemi di recupero delle acque meteoriche;
- drenaggio urbano sostenibile
- carichi ambientali – emissioni di CO₂;
- gestione dei rifiuti e trattamento delle acque reflue;

b) *dimensione sociale:*

- qualità ambientale indoor – comfort abitativo e inquinamento elettromagnetico, domotica;
- qualità dei servizi – sicurezza e gestione degli edifici e degli spazi comuni di relazione;
- aspetti percettivi, paesaggistici, culturali;
- aspetti relazionali che includono la partecipazione, l'inclusione, la comunicazione, l'informazione;

c) *dimensione economica:*

- costi dello sviluppo sostenibile in termini di praticabilità delle scelte;
- costi di gestione delle trasformazioni nella loro dimensione temporale.

Titolo IV
Disciplina strategica delle reti ecologiche

Art. 10.**Il sistema delle reti ecologiche****10.1.**

Le Reti ecologiche regionale (Rer), provinciale (Rep) e comunale (Rec) costituiscono il sistema della rete ecologica, con l'obiettivo prioritario di tutelare tutti gli spazi conservatisi in condizioni ecologiche accettabili (areali), gli elementi continui di collegamento tra areali (corridoi ecologici) e i piccoli siti in condizioni accettabili, anche isolati (stepping stones), che permettano di raggiungere, passando dall'uno all'altro, quelli più ampi.

10.2.

La Rete ecologica regionale (Rer), localizzata nel Piano territoriale regionale, è costituita dalle aree regionali protette, dai siti della Rete Natura 2000 (Sic e Zps) e dagli spazi con valenza ecologica che le collegano e che, per la loro struttura lineare e continua o per il loro ruolo di collegamento ecologico, sono funzionali alla distribuzione delle specie vegetali e animali, al loro scambio genetico e alla conservazione delle popolazioni vitali, configurandosi in elementi di primo e secondo livello e corridoi regionali primari ad alta, moderata e bassa antropizzazione.

10.3.

La Rete ecologica provinciale (Rep), localizzata nel Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp) e disciplinata dall'art. 16.7 delle sue norme, tutela la biodiversità dell'assetto ecosistemico cremonese configurandosi in a) reti verdi provinciali di primo e secondo livello, b) areali o corridoi potenziali di primo e secondo livello.

10.4.

La Rete ecologica comunale (Rec), completa le reti ecologiche regionali e provinciali configurandosi in serbatoi biologici (primari e agroecosistemici), corridoi ecologici (primari, di collegamento, di completamento, con interruzioni complete o parziali), stepping stones (primarie, di completamento e aree verdi urbane).

Art. 11.**La rete ecologica**

La rete ecologica, espressiva del complesso di reti di cui al precedente art. 10 e localizzata nella tav. 3.1 (*Previsioni di piano*) del Documento di piano, con approfondimento e disciplina di dettaglio contenuta nel Piano dei servizi, costituisce un sistema tale da garantire un livello accettabile di biodiversità nel territorio comunale consentendo d'incrementare la qualità e la fruibilità delle risorse ambientali cremonesi; in particolare:

- a) negli spazi interessati dal sistema della rete ecologica, prioritaria è la promozione di progetti di connessione ambientale che prevedano la valorizzazione delle risorse naturali, la riqualificazione della dote ambientale, la valorizzazione del verde urbano, dei parchi/giardini esistenti, del patrimonio arboreo, con interventi d'estensione e rafforzamento degli impianti verdi e la creazione, ove possibile, di nuove porzioni della rete;
- b) il reticolo idrografico rappresenta il riferimento principale delle iniziative rinaturalizzanti attraverso la rivitalizzazione dei corsi d'acqua e il loro recupero paesaggistico mediante la sistemazione spondale e la creazione di corredi verdi;
- c) negli spazi dedicati all'esercizio delle attività agricole va prioritariamente ricercata l'integrazione tra le esigenze ambientali e le necessità colturali, tendendo a costituire un rapporto equilibrato tra la produzione agricola e la salvaguardia della biodiversità;
- d) in presenza d'interruzioni della rete ecologica, dovute ad Ambiti di trasformazione del Documento di piano, spazi comunque urbanizzabili o infrastrutture, gli interventi ammessi debbono porsi l'obiettivo prioritario di limitare le fratture e ricostituire, quanto più possibile, la continuità della rete locale;
- e) in presenza d'interferenze tra gli elementi areali o lineari della rete ecologica e i processi urbanizzativi ammessi, in sede progettuale va posta particolare attenzione evitando quanto

più possibile la generazione di elementi di frattura della rete, salvaguardandone la continuità.

Titolo V

Disciplina della città da riorganizzare (CR)

Art. 12. La città da riorganizzare (CR)

In conformità all'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, gli ambiti identificati nella tav. 3.1 (*Previsioni di piano*) del Documento di piano caratterizzano la città da riorganizzare, che si configura come momento di riassetto, ripensamento e riorganizzazione del territorio cremonese: si tratta di spazi tali da presentare incompiutezze e nodi irrisolti dell'armatura urbana e contenenti, di conseguenza, intrinseche opportunità strategiche per generare nuove polarità/centralità d'interesse porzioni di città.

Art. 13. Gli Ambiti di trasformazione nella città da riorganizzare

13.1.

Gli Ambiti di trasformazione nella città da riorganizzare rappresentano gli spazi di rilevanza strategica dove si concentrano gli interventi di maggior rilievo alla scala urbana, articolandosi in:

| | |
|----------------|----------------------------------|
| <i>CR.1</i> | Incrociatello |
| <i>CR.3</i> | via Trebbia |
| <i>CR.4</i> | via Massarotti |
| <i>CR.5</i> | ex scalo ferroviario/via Brescia |
| <i>CR.6</i> | ex scalo ferroviario |
| <i>CR.8</i> | ex Piacenza Rimorchi |
| <i>CR.9</i> | via Milano/via Ghinaglia |
| <i>CR.10</i> | via Brescia |
| <i>CR.15</i> | via Postumia |
| <i>CR.20</i> | Boschetto – Dossetto |
| <i>CR.25</i> | via Flaminia |
| <i>CR.27</i> | via Sesto |
| <i>CR.29</i> | via Bastida |
| <i>CR.31</i> | via Bredina |
| <i>CR.32.a</i> | via Picenengo |
| <i>CR.32.b</i> | via Picenengo |
| <i>CR.33</i> | via Eridano |
| <i>CR.34</i> | Via San Predengo |
| <i>CR.36</i> | Ex Scac – via Sesto |

13.2.

I “*Criteri d'intervento negli Ambiti di trasformazione*”, allegati alle presenti Disposizioni attuative, contengono gli indirizzi e le opportunità per la città da riorganizzare in maniera da raggiungere migliori livelli di qualità architettonica e paesaggistica e di conservazione ecologica, ambientale, geologica e idrogeologica, rappresentando per ogni ambito: *i*) gli indirizzi di assetto paesaggistico; *ii*) gli elementi della sostenibilità ambientale; *iii*) le reti ecologiche; *iv*) i termini dell'intervenibilità (funzioni escluse, indice territoriale di massima, percentuali massime previste per alcune funzioni non escluse, possibili forme d'incentivazione); *v*) i termini dell'interesse pubblico delle trasformazioni (quote minime di servizi, quote minime di edilizia

sociale, servizi d'interesse strategico/opere pubbliche prioritarie); **vi)** la mobilità; **vii)** le prescrizioni specifiche.

13.3.

I perimetri d'Ambito, identificati nella tav. 3.1 (*Previsioni di piano*) del Documento di piano, vanno considerati vincolanti per l'individuazione degli spazi d'assoggettamento alla pianificazione attuativa, ferma restando la possibilità di convenire, in sede negoziale, interventi di potenziamento e adeguamento del sistema dei servizi e delle infrastrutture anche all'esterno dell'Ambito.

13.4.

In conformità al disposto dell'art. 8 della Lr. 12/2005 smi, le previsioni contenute nei "*Criteri d'intervento negli Ambiti di trasformazione*", allegati alle presenti Disposizioni attuative, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; di conseguenza, per ottemperare all'art. 12 della Lr. 12/2005 smi, l'avvio degli interventi edilizi negli Ambiti di trasformazione del Documento di piano è subordinato all'approvazione degli specifici strumenti urbanistici attuativi di cui al successivo art. 14, che stabiliscono in via definitiva, coerentemente con gli indirizzi derivanti dal Documento di piano, i parametri urbanistico - edilizi.

Art. 14.

Attuazione degli Ambiti di trasformazione

14.1.

Gli interventi edilizi negli Ambiti di trasformazione hanno luogo mediante il ricorso agli strumenti urbanistici (piani attuativi e programmi integrati d'intervento) previsti dalla vigente legislazione regionale, che devono per lo meno recare: **i)** il perimetro definitivo d'attuazione, con funzione conformativa dei suoli interessati; **ii)** il dettaglio delle regole, di cui al precedente art. 13 e contenute nei "*Criteri d'intervento negli Ambiti di trasformazione*", allegati alle presenti Disposizioni attuative;

iii) l'organizzazione planivolumetrica complessiva dell'intero intervento di trasformazione; **iv)** l'individuazione dei suoli di concentrazione dell'edificabilità; **v)** l'individuazione delle opere pubbliche a scomputo, le loro modalità realizzative e il loro regime di proprietà; **vi)** le Disposizioni tecniche di dettaglio; **vii)** i termini della cessione gratuita e/o monetizzazione e/o realizzazione dei servizi; **viii)** i termini della realizzazione delle eventuali opere/servizi esterne al comparto di interesse strategico; **ix)** i contenuti di sostenibilità ambientale; **x)** le modalità d'inserimento paesaggistico; **xi)** gli interventi per la salvaguardia della rete ecologica, se presente; **xii)** gli interventi previsti per la mobilità.

14.2.

Ai fini della definizione degli indici e dei parametri edilizi e morfologici, si applicano le Disposizioni attuative del Piano delle regole.

14.3.

Le convenzioni urbanistiche contenute negli strumenti attuativi devono rispettare, per quanto possibile, i contenuti degli schemi - tipo approvati dall'Amministrazione comunale.

14.4.

Qualora i soggetti privati legittimati a promuovere strumenti urbanistici attuativi non s'adoperino in tal senso e in ogni ulteriore caso in cui l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno, potranno essere promossi ed approvati strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica.

Art. 15.

Incentivazione

15.1.

Ai sensi dell'art. 11 Lr. 12/2005 smi, il Documento di piano incentiva gli interventi negli Ambiti di trasformazione per riqualificare il patrimonio edilizio esistente ricadente in aree degradate o dismesse in grado di compromettere la sostenibilità, la compatibilità urbanistica e la tutela dell'ambiente.

15.2.

Detti incentivi sono definiti nell'allegato E (*Rigenerazione urbana e territoriale*) al Documento di piano.

Art. 16. Decadenza degli strumenti attuativi negli Ambiti di trasformazione

16.1.

Al momento della cessazione dell'efficacia di legge degli strumenti urbanistici attuativi, l'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto ricognitivo a verificarne lo stato di attuazione, sia con riguardo alle previsioni di trasformazione che nel merito degli accordi convenzionali sottoscritti.

L'atto ricognitivo sarà supporto indispensabile per determinare: **i)** la possibilità di sottoporre gli ambiti alla disciplina prevista dal Piano delle regole e/o dal Piano dei servizi; **ii)** alla necessità di procedere ad una variante urbanistica, da assumere ai sensi della l.r. 12/2005, interessando il Piano delle regole / Piano dei servizi per assegnare all'ambito una congruente disciplina urbanistica; **iii)** alla necessità di ricorrere alla formazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo ovvero di un PdC convenzionato nel caso in cui il completamento sia marginale.

È sempre fatta salva la possibilità, stante la potestà pianificatoria in capo all'Amministrazione comunale, di procedere ad una diversa programmazione urbanistica per gli ambiti o porzioni di ambiti inattuate, tramite apposita variante al Pgt da assumere ai sensi della l.r. 12/2005.

Art. 17. Rigenerazione urbana e territoriale

17.1.

Gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, individuati ai sensi dell'art. 8, comma 2, let. e_quinques) della Lr 12/2005 smi, sono puntualmente identificati nella tav 3.2 (*Rigenerazione urbana e territoriale*); le misure assunte di: **i)** semplificazione e accelerazione, riduzione costi, supporto tecnico amministrativo; **ii)** incentivazione e valorizzazione; **iii)** usi temporanei; **iv)** studi di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria, sono riportate nell'allegato E (*Rigenerazione urbana e territoriale*) al Documento di piano.

17.2.

Gli ambiti della rigenerazione urbana si distinguono in: **i)** Ambiti di trasformazione; **ii)** Aree di trasformazione; **iii)** Spazio pubblico; **iv)** Distretto urbano del commercio. Gli ambiti della rigenerazione territoriale sono i seguenti: **i)** Parco locale di interesse sovracomunale del Po e del Morbasco; **ii)** Rete ecologica locale; **iii)** Parco dell'economia circolare e delle energie rinnovabili.

17.3

Negli ambiti individuati al punto precedente l'Amministrazione comunale promuove processi di rigenerazione urbana e territoriale; nell'allegato E (*Rigenerazione urbana e territoriale*) al Documento di piano sono previste specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Art. 18. Individuazione dei campi di sosta per nomadi

Il Documento di piano individua nella sua tav. 3.1 (*Previsioni di piano*), conformemente al disposto ex art. 8, c. 2, lett. e – ter) della Lr. 12/2005 smi, le aree in cui localizzare i campi di sosta o di transito dei nomadi; in dette aree la disciplina edilizia è dettata dal Piano dei servizi e dal Piano delle regole.

Titolo VI
Disciplina programmatica delle infrastrutture

Art. 19. Previsioni infrastrutturali**19.1.**

Il Documento di piano favorisce le connessioni tra le infrastrutture della mobilità di categorie e gerarchie diverse, puntando sull'intermodalità alla scala sovra locale e locale.

19.2.

Gli elementi strategici di scenario del sistema della mobilità sono rappresentati nella tav. 3.1 (*Previsioni di piano*) del Documento di piano e riguardano i nuovi tracciati stradali, la risoluzione dei nodi critici della mobilità su gomma, il rafforzamento della rete ferroviaria.

19.3.

Nella realizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche nonché nell'adeguamento di quelle esistenti trova applicazione il vigente regolamento viario e di qualità urbana; vanno inoltre previste adeguate opere complementari (come alberature, aiuole, marciapiedi, illuminazione, arredo urbano e simili) e la realizzazione di piste ciclopedonali.

19.4.

Nel caso della realizzazione di nuove infrastrutture, in particolare quelle a contatto con aree agricole, con ambiti di particolare rilevanza paesaggistica, va prevista la collocazione a dimora di specie vegetali di mitigazione ambientale e di fasce d'ambientazione per l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura; vanno altresì attentamente valutati gli impatti generati, eventualmente prevedendo accorgimenti ecologici nello spazio attraversato e opere di contenimento delle pressioni, attraverso:

- a) la realizzazione di fasce boscate arboreo – arbustive (comprese le eventuali opere di mitigazione acustica, da realizzarsi ove possibile tramite elementi naturali);
- b) il recupero e la valorizzazione, negli sfridi e negli spazi interstiziali dell'infrastruttura, degli elementi colturali tradizionali esistenti, caratterizzati da elevata valenza culturale e paesaggistica (piantate, siepi, filari, ecc.);
- c) la ricucitura dell'insieme paesaggistico attraverso l'inserimento, o il potenziamento, della dotazione arboreo – arbustiva sugli assi stradali minori e sulle strade interpoderali.

Art. 20. Previsioni per la mobilità alla scala sovralocale**20.1.**

Le grandi infrastrutture previste nel Documento di piano, derivanti dalla pianificazione territoriale sovraordinata e che, per ciò stesso, non rappresentano scelte esclusive dell'Amministrazione comunale, sono le seguenti:

- 1) *gronda nord*: collegamento tra la sponda piacentina (terzo ponte) e l'ingresso autostradale a nord del territorio comunale;
- 2) *terzo ponte sul fiume Po*: collegamento tra il casello autostradale di Castelvetro Piacentino, la zona produttiva e portuale di Cremona e la prevista gronda nord unitamente alle previste opere accessorie;

- 3) *autostrada Cremona – Mantova*: arteria autostradale di collegamento tra le province meridionali lombarde con l’asse viario nord – sud della Modena – Brennero e relative opere accessorie di collegamento tra le vie Postumia e Mantova.

20.2.

Relativamente al trasporto ferroviario, il Documento di piano recepisce gli interventi di raddoppio della tratta:

- 1) *Cremona – Mantova*: finalizzata ad ottimizzare i flussi di traffico tra i due capoluoghi.
- 2) *Cremona – Olmeneta*: finalizzata ad ottimizzare i flussi di traffico verso le direttrici nord di Treviglio e Brescia.

20.3.

Gli interventi infrastrutturali previsti debbono porre, tanto nella fase progettuale come in quella realizzativa, massima attenzione ai paesaggi urbano, agricolo e naturale e agli ambiti verdi, prevedendo ampi spazi di mitigazione e ambientazione.

Art. 21.

Previsioni per la viabilità alla scala locale

21.1.

Le nuove infrastrutture viabilistiche, previste nel Documento di piano per risolvere le principali criticità del sistema viario locale esistente, sono le seguenti:

- 1) *collegamento area portuale – via Milano*: completamento dell’anello portuale per mettere in rete la viabilità a servizio del porto e degli insediamenti produttivi a cavallo dell’asta del canale, consentendo anche di riconfigurare l’intersezione tra le vie Milano/della Conca d’accesso all’area portuale;
- 2) *completamenti stradali a Cavatigozzi*: intervento di razionalizzazione della viabilità locale di Cavatigozzi per garantire, previa opportuna soluzione dello svincolo sulla via Milano, una migliore accessibilità alla parte nord/est della frazione;
- 3) *collegamento tra le vie Massarotti e Milano*: connessione diretta tra l’accesso alla città da ovest e la parte sud della città, bypassando in tal modo il nodo del passaggio a livello di via Milano con realizzazione di apposite intersezioni sulle vie Massarotti e Sacco e Vanzetti.

21.2.

Il Documento di piano prevede altresì i seguenti interventi di riqualificazione e riorganizzazione di infrastrutture esistenti:

Interventi di riqualificazione

- 1) *riqualificazione del sistema dei viali contrapposti Trento Trieste – Dante*: razionalizzazione viabilistica dei due viali in seguito all’osservazione dell’andamento della circolazione stradale negli ultimi anni;
- 2) *riqualificazione della tangenziale urbana*: interventi volti a razionalizzare l’asse viario e le intersezioni per configurarla come arteria di scorrimento a forte impronta urbana;
- 3) *riqualificazione di viale Po*: per restituire al viale la sua funzione di accesso scenografico della città da sud e di collegamento della città col fiume;
- 4) *riqualificazione della via Riglio dal mandracchio a via Acquaviva*: unitamente al rifacimento/riqualificazione dei ponti sul canale navigabile e sul canale d’ingresso alla conca;
- 5) *riqualificazione delle vie Del Giordano, Cadore, Novati e Ghisleri*: mediante la riconfigurazione della sezione stradale (restringimento carreggiata, creazione di pista ciclabile, inserimento di elementi verdi, razionalizzazione della sosta, ridefinizione dei nodi) con priorità orientate a strumenti di “*traffic calming*”, semafori intelligenti, sensori di traffico, riqualificazione della viabilità esistente per un’attuazione orientata a ridurre il traffico e l’inquinamento;

- 6) *riqualificazione della via Boschetto*: dalla tangenziale sino all'omonimo quartiere con realizzazione di una pista ciclabile e ramo di collegamento con la Fiera.

Interventi di riorganizzazione

- 7) *ampliamento della via Sesto*: dall'incrocio con via Ferraroni al confine comunale;
- 8) *risoluzione delle interferenze con la rete ferroviaria*: interventi sulle direttrici ferroviarie Cremona – Brescia (via San Bernardo), Cremona – Piacenza (via Milano), Cremona – Milano (quartiere Cavatigozzi), per migliorare le condizioni viabilistiche dei quartieri interessati evitando altresì l'interruzione dei flussi sui principali assi di penetrazione in corrispondenza dei passaggi a livello a raso;
- 9) *risoluzione dei collegamenti di accesso ciclopedonale al Parco del Lugo*: mediante la realizzazione di attraversamenti sul Morbasco e la creazione di un collegamento ciclopedonale a fianco della linea ferroviaria per Piacenza;
- 10) *razionalizzazione nodo accesso autostradale*;
- 11) *razionalizzazione via Postumia – Città dello sport*: in corrispondenza dell'intervento urbanistico denominato Città dello Sport;
- 12) *riorganizzazione intersezione tra via Castelleone e via Picenengo*: con realizzazione di rotatoria;
- 13) *realizzazione di nuova strada di arrocco in via Seminario tra via Castelleone e via Bergamo*
- 14) *nuova rotatoria via Eridano – Piazza Caduti del Lavoro*;
- 15) *ampliamento rotatoria San Felice - Via Corte de' Monaci*;
- 16) *conclusione della connessione tra via Castelleone e via San Predengo – ampliamento di via delle Viole*.

21.3.

Gli interventi infrastrutturali previsti debbono porre, tanto nella fase progettuale come in quella realizzativa, massima attenzione al territorio, ai paesaggi urbano, agricolo e naturale e agli ambiti verdi, al pari del ridisegno dello spazio pubblico per accrescere la qualità urbana.

Art. 22. Previsioni per il sistema dei parcheggi

22.1.

Il Documento di piano contiene proposte volte a favorire l'intermodalità nell'utilizzo dei mezzi di trasporto per incentivare lo scambio tra i mezzi pubblici e la mobilità privata su gomma, prevedendo:

- 1) *il potenziamento del parcheggio della stazione ferroviaria e del terminal bus*: realizzazione d'una struttura multipiano a servizio delle stazioni ferroviaria e degli autobus extraurbani.

Art. 23. Previsioni per il sistema delle infrastrutture per la sicurezza idraulica

23.1.

Le misure strutturali di invarianza idraulica ed idrologica, previste dallo Studio comunale di Gestione del Rischio Idraulico (ScGRI), sono le seguenti:

- 1) Realizzazione dello scolmatore est sul Naviglio Robecco;
- 2) Cassa di espansione e scolmatore sulla roggia Cavo;
- 3) Vasca di laminazione a San Felice;
- 4) Interventi di miglioramento dell'efficienza idraulica dei cavi Cerca, Morta e Morbasco.

23.2.

Il Documento di piano recepisce inoltre altri interventi volti a garantire la sicurezza idraulica in specifici punti della città:

- 1) Vasca di laminazione per il sottopasso di via Monviso.