

Schedatura Piani

e Programmi attuativi

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

F. Schedatura Piani e Programmi attuativi



Cremona

COMUNE DI CREMONA

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

Premessa

La schedatura seguente dà conto dello stato della pianificazione attuativa P/P (Piani e Programmi), approvati dall'A.C. con riferimento alla strumentazione urbanistica generale che è stata approvata nel XXI secolo: PRG 2002, PGT 2009, PGT 2013 e sue varianti.

La schedatura è fatta con riferimento alla data del 30 giugno 2023.

Nel paragrafo 1 si risaltano i P/P che hanno perso efficacia per intercorsa scadenza dei termini, ovvero per atto di revoca o per sentenza invalidante.

Nel paragrafo 2 si risaltano i P/P che hanno ancora efficacia a fronte di proroghe di legge¹ intercorse. Nello stesso paragrafo viene svolto anche un focus sul PEEP2006.

Nel paragrafo 3 si risaltano i P/P efficaci di cui all'ultimo strumento generale, evidenziando anche l'eventuale dilatazione dei termini a seguito delle proroghe di legge.

A seguire nello stesso paragrafo 3 viene presentata una scheda per ciascun P/P approvato, la quale riporta:

- descrizione dell'Ambito;
- contenuto del P/P;
- edificabilità e funzioni lotti fondiari;
- aree pubbliche o d'interesse pubblico;
- comparti/lotti - stato attuazione al 30/06/2023;
- opere - stato attuazione al 30/06/2023;

qual'ora previsti

- servizi - stato attuazione 30/06/2023.

¹ L. 98/2013 (Decreto del fare) proroga di tre anni i termini di validità delle convenzioni di lottizzazione per gli accordi stipulati entro il 31/12/2012.

L. 120/2020 (Semplificazioni) proroga di tre anni i termini di validità delle convenzioni urbanistiche formatesi entro il 31/12/2020.

L. 51/2022 proroga di un anno i termini di validità delle convenzioni di lottizzazione ed accordi similari comunque denominati e relativi piani attuativi.

L. 14/2023 ha modificato da uno a due i termini di proroga previsti dalla L. 51/2022.

1. Piani/Programmi del PRG 2002 e del PGT 2009 non convenzionati

Denominazione P/P	Approvazione	Scadenza decennale	Convenzione stipulata	INEFFICACIA
PR Cascina San Zeno Rif. PdR 2009	23/05/2011	23/05/2021	No	Si
PL SERENA Località Bagnara Rif. A.S. 12.1 DdP 2009	23/05/2011	23/05/2021	No	Si
PA EX SCAC Rif. A.S. 3.1 DdP 2009	06/06/2012	06/06/2022	No	Si
PA Cascina LODESONE Rif. PdR 2009	07/02/2013	07/02/2023	No	Si Revocato con Atto
PA INCROCIATELLO Rif. A.S.3.2 DdP 2009	14/11/2013	14/11/2023	No	Si Invalidato a seguito di sentenza TAR

Per le strumentazioni sopra elencate tutte prive di convenzione urbanistica, la decadenza è intercorsa a seguito dell'inefficacia automatica del Piano allo scadere del termine² (oltre, specificatamente per l'atto di revoca assunto o la sentenza di invalidità emanata). L'Amministrazione Comunale nell'ambito della sua podestà decisionale in tema di pianificazione del territorio con l'assunzione del nuovo PGT determina nel merito rispetto alle aree ed agli immobili in essi ricompresi, tenuto conto dei contenuti della vigente legislazione nazionale e regionale, nonché delle strumentazioni sovraordinate attinenti.



Mappatura di P/P non convenzionati con intercorsa scadenza dei termini di efficacia ovvero revocati o invalidati.

² Circa la decadenza dei Piani Attuativi si richiama la massima del *TAR Toscana, Sez. I, n. 1152, del 1° luglio 2014*, secondo cui non occorre alcuna deliberazione dichiarativa della decadenza del Piano Attuativo (piano di lottizzazione), in quanto l'inefficacia del piano si verifica automaticamente con lo scadere del termine.

Oltre a quelli sopra elencati ed evidenziati in mappa, sono altresì inefficaci i contenuti pianificatori di altri strumenti urbanistici attuativi sia pubblici che privati, anche dotati di convenzione, che hanno trovato attuazione completa o parziale per i quali risulta comunque intercorsa l'inefficacia dei termini di validità anche a fronte dell'applicazione delle intercorse proroghe di legge, ad esclusione di quelli riportati nel paragrafo seguente.

2. Piani/Programmi del PRG 2002 e del PGT 2009 ad oggi vigenti (validità indotta da proroghe)

Denominazione P/P prorogati	Approvazione (iniziale, varianti e A.R.)	Stipula Convenzione	Scadenza decennale	Proroghe (L. 98/2013, L. 120/2020 e L. 51/2022 s.m.i.)
PR Immobiliare Mulino via Castelleone/via Sesto Rif. PRG 2002	20/02/2006 efficace dal 12/04/2006 Var. 15/10/2008 A.R. 06/07/2022	10/05/2006	12/04/2016	La parte confermata dall'A.R. ai sensi della L. 51/2022 scade il 12/04/2024
PL Bagnara Rif. PRG 2002	20/04/2006 efficace dal 14/06/2006	20/09/2006	14/06/2016	14/06/2024
PL Negrone Rif. PRG 2002	16/05/2007	12/07/2007	16/05/2017	16/05/2025
PII AUR Cavatigozzi Rif. PRG 2002	23/05/2007 Var. 23/05/2011	15/09/2008 poi 21/10/2011	23/05/2017	23/05/2025
PR San Predengo III Rif. PRG 2002	08/08/2007 Var. 19/04/2017	15/02/2008	08/08/2017	08/08/2025
PR cascina Caseificio Cavo Rif. PRG 2002	01/10/2008 Var. 13/04/2010, il 10/02/2014 e il 30 /07/2014	16/02/2009 poi il 29/06/2010	01/10/2018	01/10/2026
PR cascina Ca' del Ferro Rif. PRG 2002	22/10/2008	03/02/2009	22/10/2018	22/10/2026
PII San Felice Rif. A.S.11.2 DdP 2009	16/02/2009 efficace dal 25/03/2009 A. R. 27/11/2019	21/05/2010	25/03/2019	La parte confermata dall'A.R. scade il 25/03/2022 . La L.120/2020 e la L.51/2022 spostano ulteriormente la scadenza al 25/03/2027
PR cascina Casella Rif. PdR 2009	10/07/2009	05/11/2009	10/07/2019	10/07/2027
PII Città dello Sport (iniz.. pubblica) Rif. A.S.10.1 DdP 2009	08/03/2010 Var. 13/08/2014 Var. + A.R. 29/08/2018 Var. +A.R. 22/06/2022	C3 = 15/06/2010 C4+C5 = 22/03/2019 C2 = 03/07/2019	08/03/2020	Con gli A.R. la scadenza è stata rideterminata al 08/03/2023 . La L.51/2022 sposta ulteriormente la scadenza al 08/03/2025
PL Ocrim-MillingHub Rif. A.S.1.4 DdP 2009	06/09/2010 Var. 30/01/2019 Var.+ A.R. 11/11/2020	Ocrim = 05/03/2019 Milling Hub= 05/03/2019	06/09/2020	Con l'A.R. la scadenza è stata rideterminata al 06/09/2023 La L.51/2022 sposta ulteriormente la scadenza al 06/09/2025

PII Morbasco Sud (iniz. pubb./priv.) Rif. A.S. 13.1 DdP 2009	06/09/2010 Var. 30/01/2014 Var. 23/01/2020	Amb. Residenziale 18/11/2010 Amb. Servizi 21/09/2020	06/09/2020	06/09/2028
Planivolumetrico Pezzani Rif. PdR 2009	09/09/2010	23/01/2012	09/09/2020	09/09/2028
PA Parrocchiale Maristella Rif. A.S. 8.3 DdP 2009	29/12/2011 Var. 11/12/2013	05/06/2012	29/12/2021	29/12/2029

Per le strumentazioni sopra elencate il nuovo PGT, nelle sue varie strumentazioni, determina la disciplina dell'uso del suolo che verrà a formarsi alla loro scadenza effettiva. Tale determinazione ha valore anche quale Atto ricognitivo ai sensi dell'art. 93, comma 1ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.. A tal proposito si evidenzia che per alcuni dei P/P soprastanti è già intercorso un Atto Ricognitivo (evidenziato nella colonna "Approvazione" con sigla A.R.) che ha determinato le modalità di completamento ovvero il rimando ai contenuti del pre-vigente PdR. In tal caso l'assunzione del nuovo PdR con il nuovo PGT potrà aggiornare le determinazioni nel merito.

L'A.C. può sempre provvedere ,su istanza degli interessati, ad un ulteriore Atto ricognitivo dello stato di attuazione, con il quale:

- a) determinare lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti dai P/P non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento;
 - b) determinare i lotti che vengono da subito rimandati alla disciplina dell'uso del suolo che verrebbe a formarsi alla loro scadenza, senza bisogno di un'ulteriore apposita variante al PGT;
- il tutto nel rispetto dei contenuti della vigente legislazione nazionale e regionale, nonché delle strumentazioni sovraordinate.



Mappatura dei P/P convenzionati ancora vigenti a fronte di proroghe di legge.

Un discorso a parte serve svolgere per il PEEP 2006. Sviluppato in adempimento alle previsioni pianificatorie del PRG 2002, il PEEP 2006 è stato approvato definitivamente il 28 dicembre 2006. Questi coinvolgeva e pianificava cinque ambiti così denominati: Cavatigozzi, Boschetto 1, Boschetto 2, Maristella e Bagnara.

L'assegnazione delle aree è intercorsa a fronte di una procedura selettiva a cui ha fatto seguito una graduatoria per la successiva costituzione dei diritti di superficie relativamente a ciascun ambito e talvolta anche per i singoli lotti. La realizzazione degli interventi è incorsa nel pieno della crisi economica e edilizia che ha investito l'intera società, onde per cui negli anni si è assistito ad un travagliato sviluppo fatto di proroghe, rinunce, nuove concessioni, e di nuove rinunce da parte degli operatori che ha comportato alla fine l'attuazione di soli due ambiti: Boschetto 2 e Bagnara. Nel corso degli ultimi anni l'A.C. ha assunto la decisione di revocare le previsioni del PEEP 2006 per gli altri (tre) ambiti pianificati, rimandando alla possibilità di trasformazioni nel libero mercato.

La tabella seguente riporta una sintesi lo stato di attuazione delle previsioni del PEEP 2006. Gli ambiti attuati sono evidenziati in verde scuro anche nell'immagine soprastante.

PEEP 2006	Concessione	Atto dir. superficie	Scadenza PEEP	Atto di Revoca PEEP	Attuazione
Cavatigozzi	12/06/2008	No	/	19/12/2022	No
Boschetto 1	21/08/2008 poi 10/08/2011	No	/	19/12/2022	No
Boschetto 2	23/07/2008 poi 25/03/2010	Si	28/12/2024	/	Si
Maristella	23/07/2008	No	/	26/02/2018	No
Bagnara	23/07/2008	Si	28/12/2024	/	Si

3. P/P del PGT 2013 e sue varianti ad oggi vigenti (in corso di validità)

Denominazione P/P vigenti	Approvazione (iniziale e varianti)	Stipula convenzione	Scadenza decennale	Proroghe (L. 120/2020 e L. 51/2022 s.m.i)
PII CityHub (iniz. Pubblica) Rif. CR.2	07/05/2014 Var. 28/09/2017 Var. 29/08/2018	3A = 08/07/2015 3B+3D = 04/04/2019 1A, 1B = no 2A, 2B, 2C, 2D = no 3C, 3E = no	07/05/2024	07/05/2029
PA Ca' del Ferro nord Rif. CR.14	07/10/2015	01/06/2017	07/10/2025	07/10/2030
PA Via Flaminia Rif. CR.25	27/01/2016 Var. 28/03/2018 Var. 25/11/2019	Amb. sud residenziale 10/02/2017 poi 16/05/2018 Amb. nord servizi = no	27/01/2026	27/01/2031
PA S. Felice/Via Mantova Rif. CR.28	04/07/2016 Var. 14/09/2022	21/11/2016 Var. = no	04/07/2026	04/07/2031
PA Ca' del Ferro est Rif. CR.13	25/01/2017	21/02/2018	25/01/2027	25/01/2032
PA Boschetto nord Rif. CR.21	17/05/2017	23/11/2018	17/05/2027	17/05/2032

PA Via Persico Rif. CR.23	19/07/2017	12/09/2017	19/07/2027	19/07/2032
PA Ex Armaguerra Rif. CR.7	29/01/2020 Var. 22/12/2021	C1 = 27/10/2020 C2 = 27/10/2020 poi 17/02/2022 C3 = no	29/01/2030	29/01/2035
PA Via Porcellasco Rif. CR.35	13/01/2021	11/02/2021	13/01/2031	13/01/2033
PA Via delle Vigne Rif. CR.30	08/06/2022	01/08/2022	08/06/2032	/
PA Via Milano Rif. CR.16	28/06/2023	/	28/06/2033	/

Per le strumentazioni sopra elencate il nuovo PGT conferma i contenuti attuativi dei P/P elencati. Eventuali variazioni potranno intercorrere tramite variante agli stessi P/P., nel rispetto dei contenuti della vigente legislazione nazionale e regionale, nonché delle strumentazioni sovraordinate.

L'A.C. può sempre provvedere ,su istanza degli interessati, ad Atto ricognitivo dello stato di attuazione, con il quale:

- a) determinare lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti dai P/P non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento;
 - b) determinare i lotti che vengono da subito rimandati alla disciplina dell'uso del suolo che verrebbe a formarsi alla loro scadenza, senza bisogno di un'ulteriore apposita variante al PGT;
- il tutto nel rispetto dei contenuti della vigente legislazione nazionale e regionale, nonché delle strumentazioni sovraordinate.



Mappatura dei P/P vigenti.

LOCALIZZAZIONE **Vie dell'Annona e del Macello**



DESTINAZIONI D'USO_EDIFICI

MACRO FUNZIONI	COMPARTO 1	COMPARTO 2	COMPARTO 3	TOTALE X FUNZIONI	%
MIXTE	4.690,00	14.900,00	10.825,00	30.385,00	0,57
POLO TECNOLOGICO	0,00	0,00	16.870,00	16.870,00	0,32
SERVIZI	4.240,00	1.600,00	0,00	5.840,00	0,11
TOTALE X COMPARTI	8.930,00	16.500,00	27.695,00		
TOTALE SLP		53.095,00			



Destinazioni d'Uso (Tav. n. 5 del P.I.I.)



Google Earth

Da Google Earth 2014



Da Bing Maps 2023

DESCRIZIONE DELL'AMBITO CITYHUB

Il P.II CityHub interessa l'area urbana localizzata nella parte est della città, delimitata a nord dalla linea ferroviaria Cremona-Mantova, a sud-est dalle vie del Macello/Lucchini, ad ovest prima dalla via Persico poi da via dell'Annona. L'area è in corso di trasformazione; sono state ad oggi recuperate parti dell'area dell'ex macello (Comparto 3) con la realizzazione di due immobili afferenti al Polo Tecnologico. Sono invece ancora inattuati gli interventi sui complessi dismessi dell'ex mercato ortofrutticolo (Comparto 1) e degli ex Magazzini Cariplo (Comparto 2).

Superficie territoriale totalmente urbanizzata **87.934 m²**

CONTENUTI DEL PROGRAMMA

Il P.II. Cremona City Hub si propone di attivare una riqualificazione sia urbanistica che ambientale, al fine di restituire identità e vitalità a una zona della città oggi sottoutilizzata e in stato di semi-abbandono. In particolare, tale riqualificazione, pur limitandosi agli ambiti dismessi degli insediamenti ex anonari, prevede interventi articolati in una pluralità di comparti così da garantire la compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, di destinazioni e di funzioni, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché alla riqualificazione ambientale, naturalistica ed anche paesistica. La riqualificazione dell'Ambito viene a costituire una sorta di "cerniera urbana" tra il centro storico e tutto il quadrante di nord-est, costituendo di fatto un nuovo centro urbano di funzioni significative e di eccellenza raccordato con l'esistente. L'idea principale si fonda sul raggiungimento di una migliore "qualità urbana" per questa porzione di città, partendo dalla programmazione e progettazione del riassetto urbano.

Gli obiettivi fondamentali del P.II. sono i seguenti:

- la bonifica e il recupero delle aree industriali dismesse;
- l'attenzione all'articolazione spaziale del costruito, al riconoscimento della gerarchia urbana, alla qualità delle opere e degli spazi pubblici;
- la riqualificazione della connessione degli elementi urbani, sia dal punto di vista della percezione che della fruizione;
- la pluralità e mescolanza di funzioni al fine di riproporre le dinamiche e le relazioni della città;
- il miglioramento di accessibilità ed uso della città attraverso la realizzazione di nuovi parcheggi;
- la riqualificazione dei margini;
- la realizzazione di un continuum di spazi pubblici al fine di integrare tra loro i vari episodi urbanistici dell'intervento.

EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI

<i>Funzioni ammesse</i>	Servizi – Polo tecnologico: quaternario avanzato e servizi informatici – Mixité: commerciale (EdV e MSV), terziario/direzionale - ERS
<i>Superficie fondiaria totale</i>	51.147 m²
<i>SL massima totale</i>	53.095 m²
<i>di cui SL massima commerciale</i>	11.680,90 m² (22%)
<i>di cui SL minima per servizi</i>	5.840,45 m² (11%)

AREE PUBBLICHE O D'INTERESSE PUBBLICO

<i>Viabilità e sosta</i>	16.477 m²
<i>Attrezzature pubbliche</i>	20.194 m²
<i>Impianti tecnologici</i>	116 m²

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 – In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

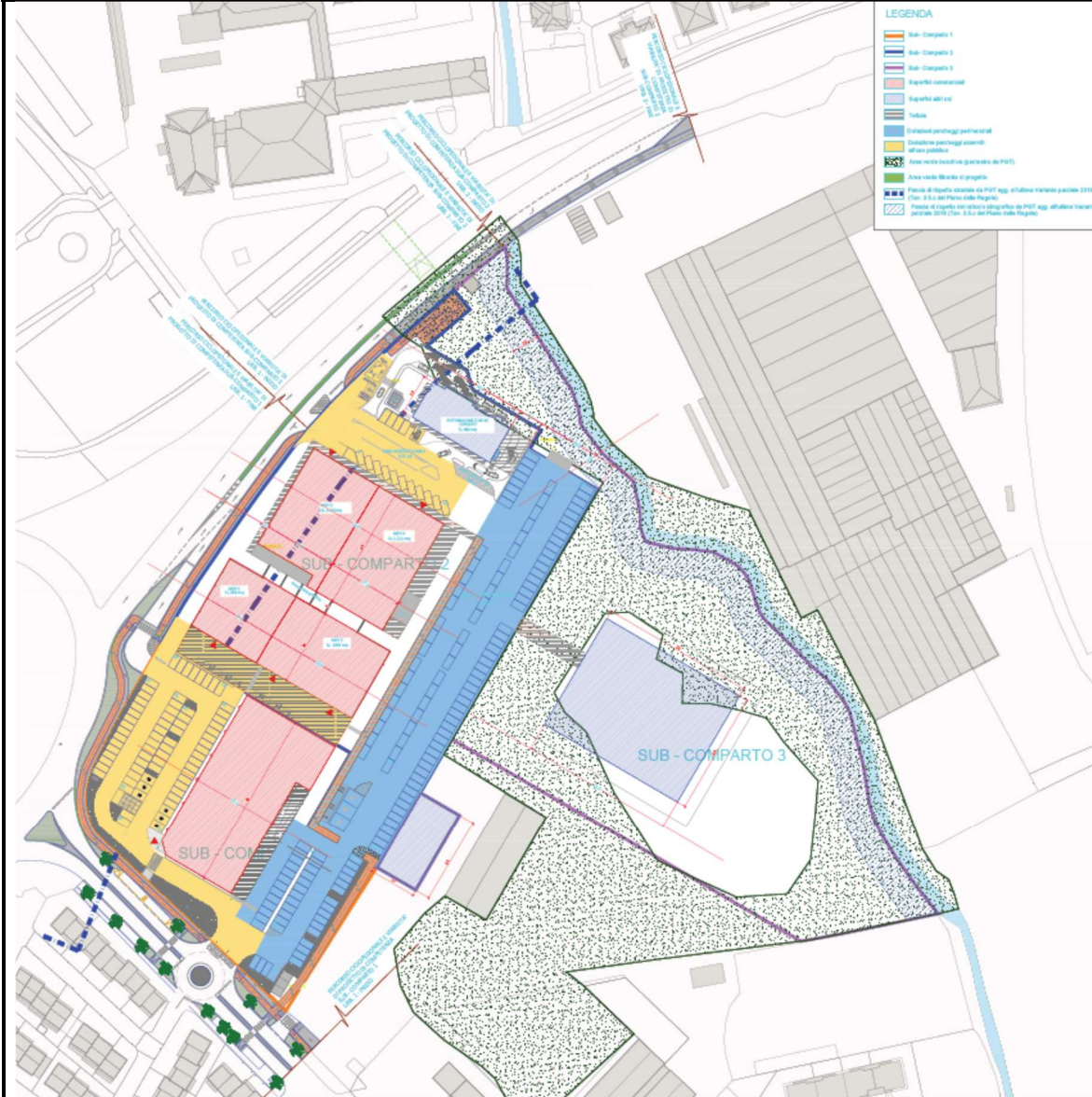
Comparto 1	Lotto 1A - SL = 5.200 m²	Lotto 1B - SL = 3.700 m²			
Comparto 2	Lotto 2A - SL = 3.140 m²	Lotto 2B - SL = 3.950 m²	Lotto 2C - SL = 3.375 m²	Lotto 2D - SL = 6.035 m²	
Comparto 3	Lotto 3A - SL = 6.110 m²	Lotto 3B - SL = 3.620 m²	Lotto 3C - SL = 5.255 m²	Lotto 3D - SL = 7.140 m²	Lotto 3E - SL = 5.570 m²

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023

<i>Urbanizzazioni fatte o in corso</i>	Via dell'Innovazione Digitale e via del Macello
<i>Urbanizzazioni non avviate</i>	Via dell'Annona

LOCALIZZAZIONE

Vie Castellone e Seminario



Estratto Planivolumetrico (Tav. n. 009 del P.A. Variante)



Da Google Earth 2014



DESCRIZIONE DELL'AMBITO Ex Armaguerra

Il PA ex Armaguerra interessa l'area di cui ai vecchi insediamenti così denominati e localizzata presso la porta di nord-ovest alla città, delimitata a nord dalla via Seminari, ad ovest dalla via Castelleone a sud da insediamenti esistenti in parte dismessi in parte già recuperati ad attività (Comet), infine ad est dal cavo Rodanino. L'area è stata già recuperata e trasformata con riferimento al Sub-Comparto 1, mentre è in corso la trasformazione del Sub-Comparto 2. Sono invece ancora inattuati gli interventi sull'area libera di cui al Sub-Comparto 3. Sono state attuate le principali opere di urbanizzazione previste e risulta ancora in corso di realizzazione lo spostamento del sottopasso alla via Seminario.

<i>Superficie territoriale urbanizzata</i>	23.224 m²	<i>Superficie territoriale libera</i>	15.926 m²	<i>Superficie territoriale totale</i>	39.150 m²
--	-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	-----------------------------

CONTENUTI DEL PIANO

Il P.A. ex Armaguerra si propone di riqualificare un'area dismessa ormai da decenni con il suo recupero ad un uso urbano. L'interazione con il quartiere verso Via Castelleone è garantita attraverso nuovi spazi connettivi di collegamento e una adeguata dotazione del verde: sul prospetto si è creato un angolo smussato verso Via Seminario, per rispondere alla volontà di prevedere una aiuola densamente piantumata, in fregio alla via stessa. Per quanto possibile, verranno conservate, le essenze arboree esistenti.

È prevista una nuova edificazione nel Sub-Comparto 1, per la quale viene mantenuto l'allineamento rispetto agli edifici interni all'Ambito, ponendo forte attenzione al ridisegno del verde, per il quale si prevede la piantumazione di nuovi alberi secondo un attento e specifico progetto degli spazi verdi. Nel Sub-Comparto 2 gli edifici verranno recuperati, attraverso un insieme sistematico di opere di riqualificazione edilizia, mantenendo la copertura a shed come memoria storica, simbolo e traccia di un passato ormai trascorso: il disegno degli shed verrà ripreso nella copertura del nuovo edificio come completamento di un disegno unitario dell'intero assetto edilizio/urbanistico. Verrà inoltre predisposta apposita cartellonistica di rievocazione storica legata alla destinazione d'uso ed all'attività svolta nell'area e negli edifici. Di seguito si sintetizzano i presupposti del progetto:

- mantenimento del carattere identitario e conservazione della memoria storica di un ambito da tempo dismesso;
- mantenimento assi visuali esistenti attraverso il mantenimento degli allineamenti morfologici esistenti;
- ricucitura con il tessuto esistente attraverso la realizzazione di opere viabilistiche e di percorsi ciclopedonali protetti interni ed esterni all'ambito, di collegamento verso il centro cittadino;
- incremento degli spazi di aggregazione, di fruizione e del tempo libero attraverso la definizione di un parco attrezzato e due spazi aperti ad uso parcheggio, asserviti all'uso pubblico;
- mantenimento delle connessioni del sistema paesaggistico-ambientale esistente.

EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI

<i>Funzioni ammesse</i>	Commerciale (EdV e MSV), terziario/direzionale, artigianale e servizi
<i>Superficie fondiaria totale</i>	38.930 m² di cui 5.074 asservite per attrezzature di uso pubblico
<i>SL massima totale</i>	15.758 m² (compreso il 15% di incentivazione)
<i>di cui SL massima commerciale</i>	6.303 m² (40%)
<i>di cui SL minima per servizi</i>	/

AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

<i>Viabilità</i>	220 m² ceduti
<i>Attrezzature pubbliche</i>	5.074 m² reperiti; 2.578 m² monetizzati, 6.653 m² da monetizzare
<i>Impianti tecnologici</i>	/

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 - In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

Sub-Comparto 1	MSV - SL = 2.100 m²				
Sub-Comparto 2	MSV1 - SL = 758 m²	MSV2 - SL = 1.097 m²	MSV3 - SL = 1.137 m²	MSV4 - SL = 1.211 m²	Altri Usi - SL = 584 m²
Sub-Comparto 3	Altri Usi - SL = 8.361 m²	Altri Usi - SL = 510 m²			

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023

<i>Urbanizzazioni fatte o in corso</i>	Corsia di accesso a sud di via Seminario compreso: ciclabile, spostamento sottopasso accesso ITIS, mini rotatoria su via Castelleone.
<i>Urbanizzazioni non avviate</i>	/

LOCALIZZAZIONE

Via Ca' del Ferro



Estratto Tav. 3 - Planivolumetrico



Da Google Earth 2014



Da Bing Maps 2023

DESCRIZIONE DELL'AMBITO di via Ca' del Ferro est

L'Ambito coinvolge l'area ad est di via Ca' del Ferro concludendo, in tal modo, il margine occidentale di tale contesto urbano. Il Soggetto Attuatore è costituito da due proprietà, le quali operano all'unisono per quanto riguarda la realizzazione delle urbanizzazioni ed in modo separato per l'attuazione dei singoli lotti residenziali.
 È previsto l'edificazione di 15 lotti con tipologia a villetta singola o binata. Le opere di urbanizzazione, esterne, ma sul perimetro dell'ambito consistono nell'ampliamento ed attrezzatura del fronte su via Ca' del Ferro.

<i>Superficie territoriale libera</i>	9.985 m²
---------------------------------------	----------------------------

CONTENUTI DEL PIANO

Il P.A. sviluppa la lottizzazione del margine occidentale del contesto urbano di via Ca' del Ferro, con lotti cui edificare villette singole o binate.
 L'area oggetto di trasformazione ha una profondità di circa 30 m. Un'ulteriore fascia di m 15.00 a verde di mitigazione non edificabile consente di dotare l'insediamento di un filtro/schermo vegetale che sfumi gradualmente lo spazio urbanizzato in quello agreste.
 A fronte dei 15 lotti previsti sono state realizzate o sono in corso di realizzazione n. 8 villette.
 Le opere di urbanizzazione consistenti nella riconfigurazione e conclusione della via Ca' del ferro per il fronte della lottizzazione sono già realizzate e collaudate.

EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI

<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale
<i>Superficie fondiaria totale</i>	9.985 m²
<i>SL massima totale</i>	2.096 m²
<i>di cui SL massima commerciale</i>	/
<i>di cui SL minima per servizi</i>	/

AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

<i>Viabilità</i>	/
<i>Attrezzature pubbliche</i>	Monetizzato l'intero fabbisogno di 1.572 m²
<i>Impianti tecnologici</i>	/

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 - In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

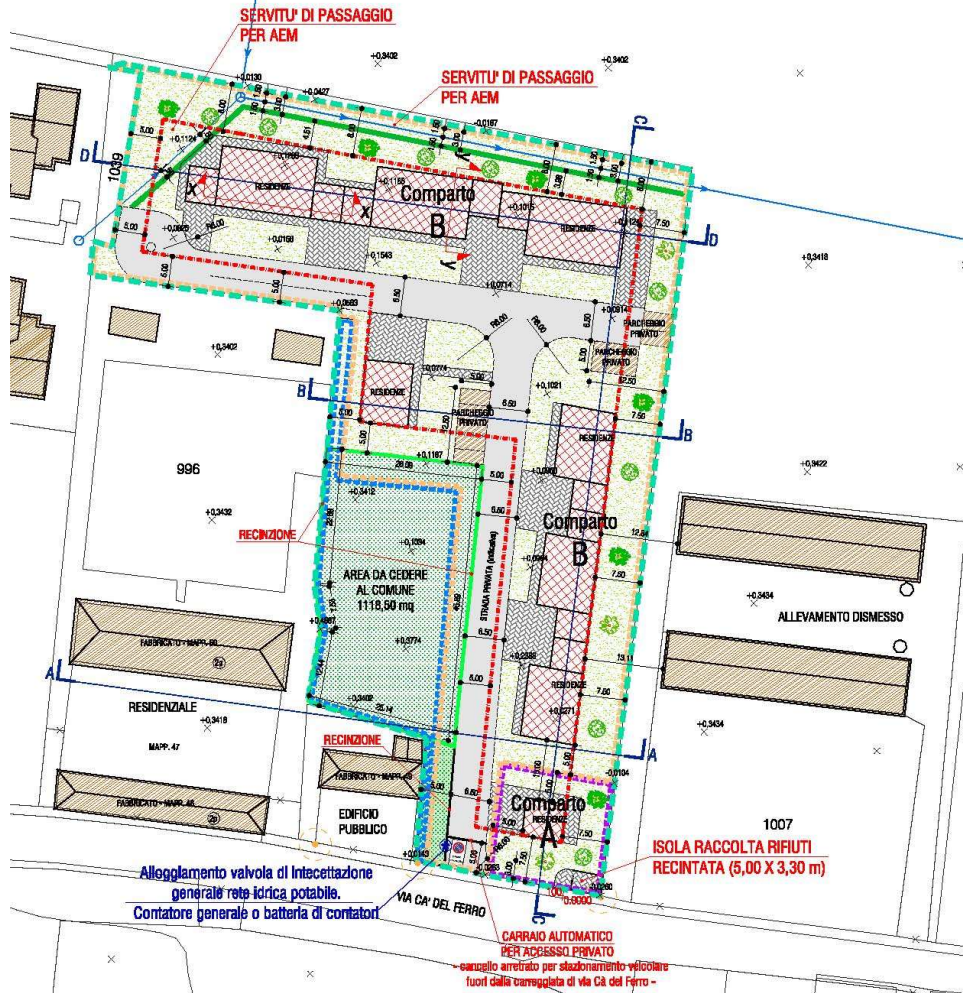
Comparto Proprietà 1	SL ~ 734 m²	SL ~ 735 m²
Comparto Proprietà 2	SL ~ 377 m²	SL ~ 250 m²

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023

<i>Urbanizzazioni fatte o in corso</i>	Riconfigurazione e conclusione di via Ca' del Ferro con realizzazione stalli sosta, dotazioni verdi, marciapiede, segnaletica e P.I.
<i>Urbanizzazioni non avviate</i>	/

LOCALIZZAZIONE

Via Ca' del Ferro



Estratto Tav 2 Planivolumetrico



Da Google Earth 2014



Da Bing Maps 2023

DESCRIZIONE DELL'AMBITO di via Ca' del Ferro nord

L'Ambito Ca' del Ferro nord interessa un'area posta nella medesima via in prossimità dell'Associazione MEDeA, per altro uno degli attuatori del Piano. Sono stati avviati i lavori di urbanizzazione interna (strada privata condominiale) e risultano in istruttoria le prime edificazioni residenziali.

Superficie territoriale libera	7.461,70 m ²
--------------------------------	-------------------------

CONTENUTI DEL PIANO

Il P.A. sviluppa la lottizzazione sul margine settentrionale del contesto urbano di via Ca' del Ferro, con lotti su cui edificare villette singole o binate servite da una strada privata interna. Prevede anche un lotto (Comparto A) dell'Associazione MEDeA, la quale svolge attività di servizi sussidiari.

Rispetto ai contenuti del Piano lo sviluppo della strada interna è stato ridefinito per consentire la piena disponibilità delle aree in capo a MEDeA.

EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI

Funzioni ammesse	Residenziale e servizi
Superficie fondiaria totale	7.461,70 m ²
SL massima totale	1.566,96 m ²
di cui SL Comparto 2	1.491,36 m ²
di cui SL Comparto 1	75,60 m ²

AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

Viabilità	
Attrezzature pubbliche	Monetizzati 1.757,70 € (Comparto A). Acquisiti 1.118,50 m ² e ulteriori 177 m ² come accesso alle aree (Comparto B)
Impianti tecnologici	/

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 - In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

Comparto A	SL = 75,60 m ²	
Comparto B	SL = 1.491 m ²	Viabilità interna

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023

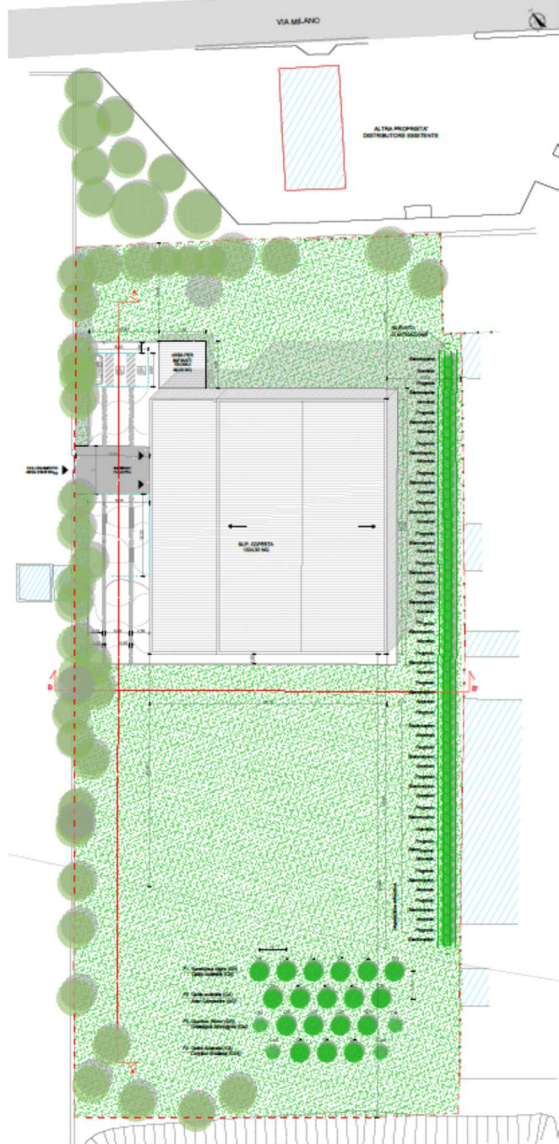
Urbanizzazioni	Non previste
----------------	--------------

SERVIZI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023

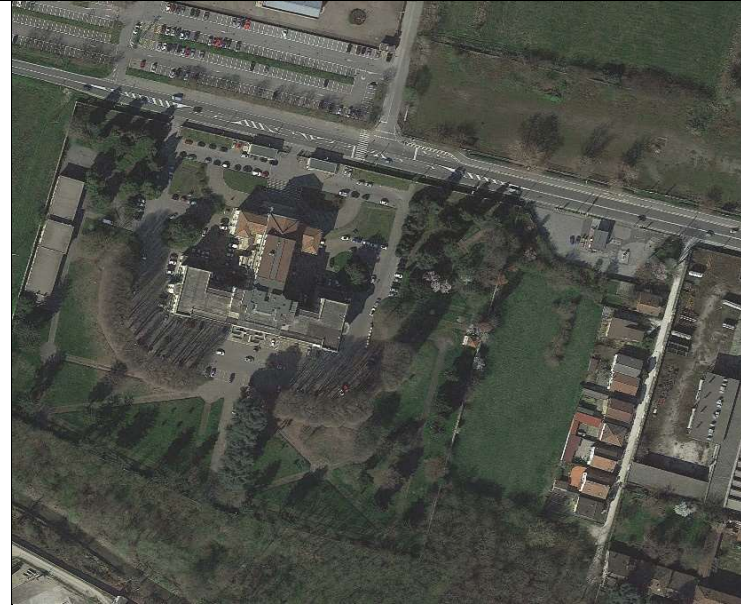
Servizi sussidiari	Ampliamento della dotazione immobiliare a favore di MEDeA (assegnazione aree comunali per attività di pubblica utilità svolte dall'Associazione.)
--------------------	---

LOCALIZZAZIONE

Via Milano



Estratto Tav Planivolumetrico



Da Google Earth 2014



Da Bing Maps 2023

DESCRIZIONE DELL'AMBITO di via Milano

L'Ambito di via Milano interessa un'area posta in prossimità ed anche in collegamento diretto con il plesso scolastico provinciale esistente in Palazzo Ghisalberti (ex sanatorio).
 Il soggetto attuatore del Piano è la Provincia di Cremona, la quale andrà ad utilizzare l'area per sviluppare le dotazioni necessarie al completamento del plesso con attrezzature per l'attività sportiva (palestra) ed aree verdi.

<i>Superficie territoriale libera</i>	7.420 m²
---------------------------------------	----------------------------

CONTENUTI DEL PIANO

Il P.A. prevede la realizzazione di opere destinate a sole strutture per servizi. Nello specifico viene previsto la costruzione di una nuova palestra e la risistemazione dell'area a verde.
 La destinazione finale dell'area d'ambito, secondo le classificazioni di cui all'art. 6.2 Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi è individuata come: S1 - Istruzione media superiore e formazione professionale (sovralocale) e SVL - centri e impianti sportivi e ricreativi (locale).

EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI

<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale e servizi compatibili
<i>Superficie fondiaria totale</i>	7.420 m²
<i>SL massima totale</i>	1.558,20 m²

AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

<i>Viabilità</i>	/
<i>Attrezzature pubbliche</i>	155,80 m²
<i>Impianti tecnologici</i>	/

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 - In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

Unico Comparto edificatorio	SL = 1.322 m²
------------------------------------	---------------------------------

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023

<i>Urbanizzazioni</i>	Non previste
-----------------------	--------------

SERVIZI - STATO ATTUAZIONE 31/12/2022

<i>Servizi previsti</i>	Completamento dei servizi afferenti al plesso scolastico esistente in Palazzo Ghisalberti
-------------------------	---

LOCALIZZAZIONE

Via Boschetto (nord)



Estratto Tav. 2 - Planivolumetrico



Da Google Earth 2014



Da Bing Maps 2023

DESCRIZIONE DELL'AMBITO Boschetto nord

L'Ambito Boschetto nord interessa l'area posta sul margine nord della medesima località, tra le vie Boschetto e Malcantone.
L'area è stata quasi completamente edificata, e sono in corso le ultime costruzioni.

<i>Superficie territoriale libera</i>	9.130 m²
---------------------------------------	----------------------------

CONTENUTI DEL PIANO

Il P.A. sviluppa una lottizzazione con una fascia della profondità di circa 40 mt, divisa in due unità (UM1 e UM2), per totali 9 lotti. Un'ulteriore fascia di m 18.00 a verde di mitigazione non edificabile consente di dotare l'insediamento di un filtro/schermo vegetale che sfumi gradualmente lo spazio urbanizzato in quello agreste.

Non si prevedono opere di urbanizzazione né cessione di aree per servizi pubblici.

Verranno realizzate due strade di penetrazione per consentire l'accesso ai lotti che non si affacciano direttamente su via del Convento e su via Santa Maria del Boschetto, le quali rimarranno private e su cui si intesteranno gli allacci delle relative utenze.

EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI

<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale
<i>Superficie fondiaria totale</i>	9.130 m²
<i>SL massima totale</i>	1.369,50 m²
<i>di cui SL UM1</i>	767,85 m²
<i>di cui SL UM2</i>	601,65 m²

AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

<i>Viabilità</i>	/
<i>Attrezzature pubbliche</i>	Monetizzato il fabbisogno indotto di 1.027,12 m²
<i>Impianti tecnologici</i>	/

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 - In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

UM1	SL = 767,85 m²
UM2	SL = 601,65 m²

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023

<i>Urbanizzazioni</i>	Non previste
-----------------------	--------------

LOCALIZZAZIONE

Via Persico a nord del Maristella



Estratto Tav. 2 Planivolumetrico



Da Google Earth 2014



Da Bing Maps 2023

DESCRIZIONE DELL'AMBITO via Persico

L'Ambito coinvolge l'area a nord del Maristella all'altezza dell'incrocio di via Persico con via Carbonera.
È prevista l'edificazione di 10 lotti con tipologia a villa. Le opere di urbanizzazione, esterne, ma sul perimetro dell'ambito consistono nell'ampliamento della via Carbonera.

<i>Superficie territoriale libera</i>	9.940 m²
---------------------------------------	----------------------------

CONTENUTI DEL PIANO

Il P.A. sviluppa la lottizzazione del margine settentrionale del contesto urbano di via Carbonera, all'altezza dell'incrocio con via Persico, con lotti su cui edificare ville e villette.
Per i lotti sul margine nord-ovest è prevista una fascia di m 7.50 a verde di mitigazione non edificabile che consente di dotare l'insediamento di un filtro/schermo vegetale che sfumi gradualmente lo spazio urbanizzato in quello agreste. Inoltre, è prevista la realizzazione di una quinta arborea per i lotti che si affacciano lungo la via Persico e sull'incrocio già citato.
A fronte dei circa 10 lotti previsti, un solo lotto risulta edificato e completato, un secondo è stato avviato.
Le opere di urbanizzazione consistenti nell'ampliamento di via Carbonera tramite la tomlinatura dell'esistente colo sono già state realizzate. Allo stesso modo sono state realizzate le opere di viabilità privata a servizio ai singoli lotti.

EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI

<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale
<i>Superficie fondiaria totale</i>	9.940 m²
<i>SL massima totale</i>	1.491 m²
<i>di cui SL UM1</i>	500 m²
<i>di cui SL UM2</i>	991 m²

AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

<i>Viabilità</i>	/
<i>Attrezzature pubbliche</i>	Monetizzato l'intero fabbisogno di 1.118,25 m²
<i>Impianti tecnologici</i>	/

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 - In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

UM1	SL ~ 330 m²	SL ~ 170 m²
UM2	SL ~ 991 m²	Viabilità interna

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023

<i>Urbanizzazioni fatte o in corso</i>	Ampliamento del tratto di via Carbonera fronteggiante la lottizzazione, per tramite la tomlinatura del fosso di colo posto a nord.
<i>Urbanizzazioni non avviate</i>	/

LOCALIZZAZIONE

Via Flaminia - Via Bombici

Estratto Tav. 15 - Planivolumetrico



Da Google Earth 2014



Da Bing Maps 2023

DESCRIZIONE DELL'AMBITO via Flaminia

L'Ambito posto a cavaliere di via Flaminia interessa due aree: quella a sud destinata a insediamenti residenziali, quella a nord destinata all'insediamento di servizi generali ed attrezzature di interesse comune anche in regime di sussidiarietà. L'area sud è già quasi completamente trasformato con le edificazioni previste, tranne per il lotto ad est di via Bombici. Sono invece ancora inattuati gli interventi sull'area a nord di via Flaminia che il Comune ha nel frattempo aggiudicato con asta pubblica a: LAE Società Cooperativa Sociale Onlus per la realizzazione dell'insediamento di servizi previsti. Risultano realizzate e collaudate le urbanizzazioni previste nell'area a sud, mentre quelle per l'area a nord scontano il non avvio della relativa trasformazione per servizi.

<i>Superficie territoriale libera</i>	19.700 m²
---------------------------------------	-----------------------------

CONTENUTI DEL PIANO

Il P.A. nel suo sviluppo (anche a fronte delle varianti approvate) prevede: 1) la realizzazione nell'ambito sud di un insediamento residenziale sul lato ovest di via Bombici con n. 4 palazzine a due piani, con la possibilità residuale di edificare il lotto ad est di via Bombici appena sotto al parcheggio privato; l'ambito prevede quale urbanizzazioni il completamento della via Bombici con viabilità a senso unico dotata di una ciclabile bidirezionale sino all'incrocio con via Carpena. 2) la realizzazione nell'ambito nord di un insediamento per servizi ed attrezzature di interesse generale, nello specifico a servizi sociali e assistenziali.

EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI

<i>Funzioni ammesse</i>	Residenziale e servizi
<i>Superficie fondiaria totale</i>	17.809 m² di cui: 11.116 m² destinati a funzioni residenziali e 6.693 m² destinati a servizi generali ed attrezzature di uso pubblico
<i>SL massima totale</i>	5.298 m²
<i>di cui SL residenziale</i>	2.955 m²
<i>di cui SL per servizi anche sussidiari</i>	2.343 m²

AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

<i>Viabilità</i>	Cessioni via Bombici: 1.891 m² interni + 207 m² esterni al P.A. Ulteriori 139 m² sono stati acquisiti per collegamento con via Carpena
<i>Attrezzature pubbliche</i>	Acquisiti 6.693 m² (l'ambito nord via Flaminia) per fabbisogno indotto dalla funzione residenziale, aggiudicati con asta pubblica alla LAE Onlus
<i>Impianti tecnologici</i>	Cabina EE

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 - In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

Ambito sud residenziale	SL ~ 2.855 m²	SL ~ 100 m²
Ambito nord servizi	SL = 2.343 m²	

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023- In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

<i>Urbanizzazioni fatte o in corso</i>	Ambito sud: prolungamento e completamento di via Bombici sino all'incrocio con via Carpena.
<i>Urbanizzazioni non avviate</i>	Ambito nord: riconfigurazione tratto discendente di via Flaminia

ASSUNZIONI E RIMANDI

Questo Ambito viene ripreso nel nuovo PGT per dar corso al completamento del lotto inattuato lungo via Bombici a fronte della cessione di aree ad ovest dello stesso.

LOCALIZZAZIONE

Località San Felice a nord di via Mantova (exS.S.10)



Estratto Planivolumetrico



Google Earth

Da Google Earth 2014



Google Earth

Da Google Earth 2021

DESCRIZIONE DELL'AMBITO San Felice			
L'Ambito è posto a nord dell'abitato di San Felice, oltre la via Mantova (ex S.S. 10), ricompreso tra quest'ultima e l'ex cascina Corte de' Monaci a sud, ad ovest è delimitato dal rilevato autostradale, a nord ed a est da terreni agricoli. L'accessibilità all'ambito è garantita dell'ex S.S. 10, ed il casello autostradale dell'A21 è posto a circa 1,5 km.			
<i>Superficie territoriale libera</i>	295.150 m²	<i>Ulteriore Superficie di proprietà coinvolte (area stradali di via Corte de Monaci)</i>	5.352 m²

CONTENUTI DEL PIANO			
<p>Il P.A. prevede la costruzione di due edifici distinti composti da tre unità ciascuno destinati ad attività di logistica (piattaforma logistica). Ogni unità è composta da un'area destinata alla logistica manuale o automatizzata e corpi di fabbrica interni secondari destinati ad uffici e attività collaterali alla logistica quali direzione, amministrazione, servizi igienici/spogliatoi, locali di servizio e locali per l'utenza indotta. Lo spazio esterno è caratterizzato dalle baie di carico e dal sistema viabilistico di distribuzione. Spazi a verde di ornamentale e spazi a verde di mitigazione completano la superficie pertinenziale. Un sistema viabilistico di adduzione che si stacca dalla rotatoria sulla via Mantova serve l'intero nuovo insediamento oltre ad assicurare l'accesso all'ex cascina Corte de' Monaci. Le urbanizzazioni principali sono relative alla rivisitazione della rotatoria sulla via Mantova, alla realizzazione di un sovrappasso ciclo pedonale, alla realizzazione di parcheggi anche con ricariche elettriche. Completa il tutto una dotazione di verde con ulteriori valenze mitigative ed ambientali.</p> <p>Si evidenzia che la piattaforma logistica è in fase di valutazione nell'ambito di procedure VIA.</p>			

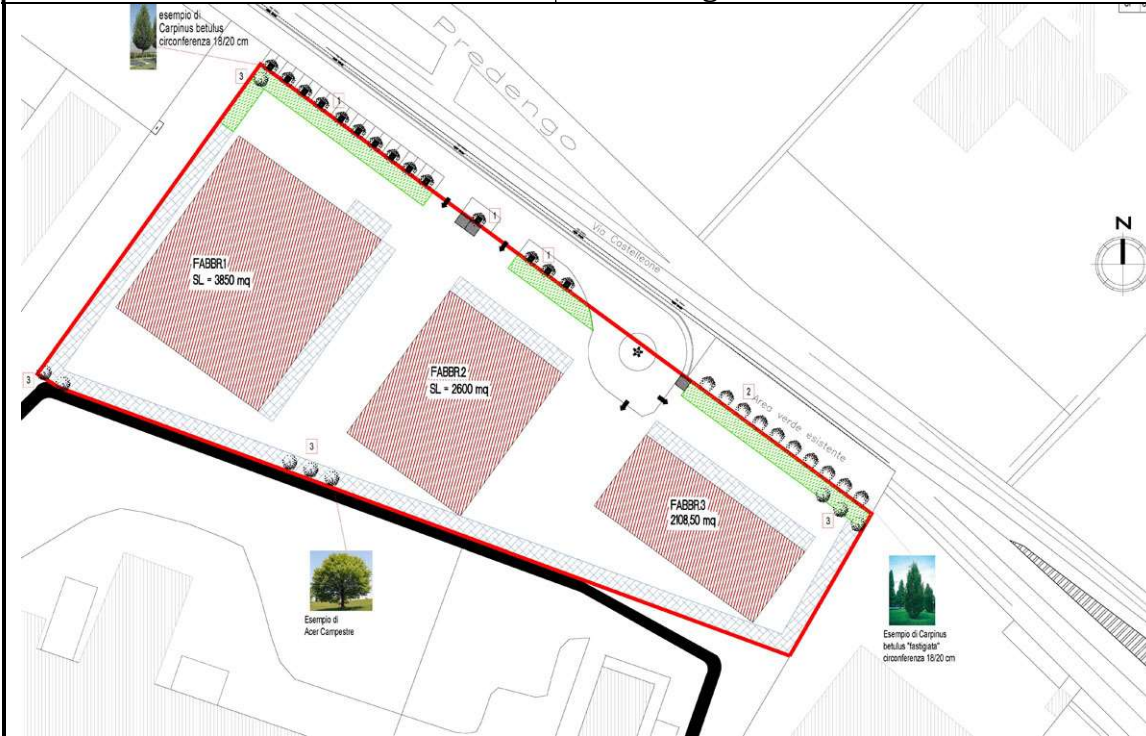
EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI			
<i>Funzioni ammesse</i>	Produttivo - logistico		
<i>Superficie fondiaria totale</i>	265.631 m²		
<i>SL massima insediabile</i>	147.575 m²		
AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO			
<i>Viabilità</i>	216 m² da cedere; 7.784 m² da asservire		
<i>Attrezzature pubbliche</i>	Reperiti in cessione 25.742,78 m² di cui 23.172,78 m² interni e 2.570 m² esterni al P.A.; da monetizzare ulteriori 3.772,22 m²		
<i>Impianti tecnologici</i>	57,70 m²		

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 - In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato	
Comparto unico	SL = 147.575 m²

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023- In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato	
<i>Urbanizzazioni avviate</i>	/
<i>Urbanizzazioni non avviate</i>	Tutte quelle previste

LOCALIZZAZIONE

Via delle Vigne



Estratto Tav 07 - Planivolumetrico



Da Google Earth 2014



Da Google Earth 2021

DESCRIZIONE DELL'AMBITO di via delle Vigne

L'Ambito interessa un'area dell'ampio insediamento industriale a nord-ovest della città, collocato tra la via Sesto e la Paullese. L'area confina a sud con la ditta Barilla G. & R. Fratelli SpA, ed è raggiungibile mediante il prolungamento della via delle Vigne, strada di arrocco alla Paullese.

<i>Superficie territoriale libera</i>	17.117 m²
---------------------------------------	-----------------------------

CONTENUTI DEL PIANO

Il P.A. di via delle Vigne completa verso est l'ampia area industriale posta a nord - ovest della città con la previsione di edificazioni artigianali e industriali. L'accessibilità avverrà tramite la realizzazione del prolungamento su aree comunali di via delle Vigne, la quale verrà attrezzata con doppio senso di marcia e conclusa con una rotatoria di ritorno.

EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI

<i>Funzioni ammesse</i>	Produttivo
<i>Superficie fondiaria totale</i>	16.697 m²
<i>SL massima totale</i>	8.558,50 m²

AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

<i>Viabilità</i>	420 m² ceduti
<i>Attrezzature pubbliche</i>	1.711,70 m² da monetizzare tramite realizzazione di opere prioritarie (parte strada arrocco)
<i>Impianti tecnologici</i>	/

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 - In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

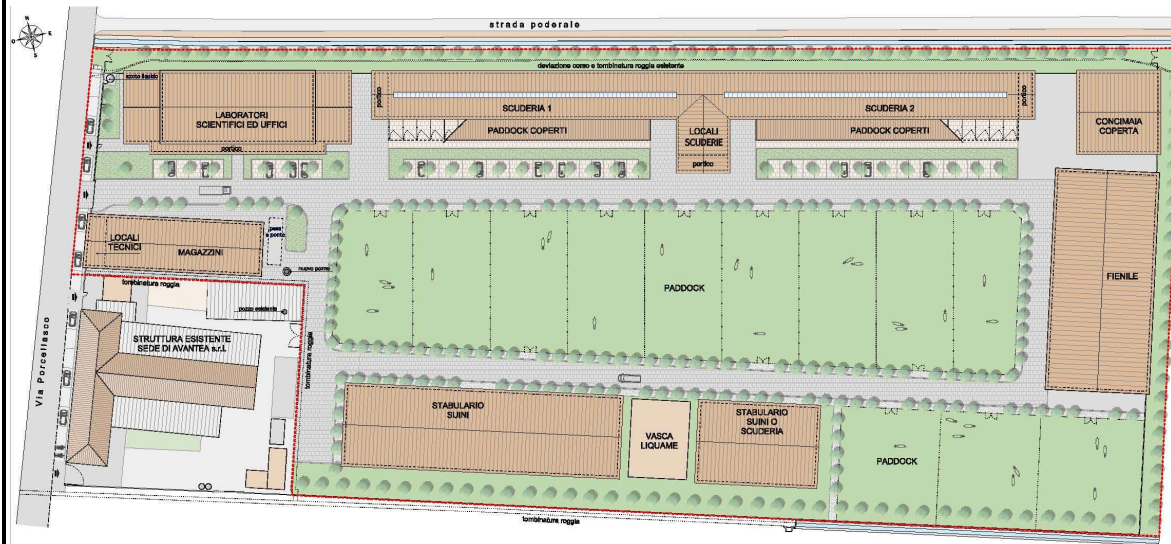
Comparto unico	SL = 8.558,50 m²
-----------------------	------------------------------------

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023

<i>Urbanizzazioni fatte o in corso</i>	Prolungamento della strada di arrocco posta a sud della Paullese.
<i>Urbanizzazioni non avviate</i>	/

LOCALIZZAZIONE

Via Porcellasco



Estratto Tav. 3 Planimetria generale di progetto



Da Google Earth 2014



Da Bing Maps 2023

DESCRIZIONE DELL'AMBITO di via Porcellasco

Il PA interessa l'area in località Porcellasco posta a nord dell'omonima cascina ex sede della CREA.
 La trasformazione insediativa dell'area è in corso ed è finalizzata a sviluppare immobili ed impianti del centro di ricerca e sviluppo nel campo della biotecnologia della riproduzione animale AVANTEA.

<i>Superficie territoriale libera</i>	30.000 m²
---------------------------------------	-----------------------------

CONTENUTI DEL PIANO

Lo sviluppo progettuale prevede la realizzazione di una palazzina destinata a laboratori ed uffici, oltre ad edifici per locali tecnici, magazzini ed autorimesse. A questi si aggiungono gli edifici e le costruzioni atte ad ospitare gli animali: scuderie e stabulari per equini e suini, letamaie, fienile. Una strada interna che si stacca dalla Via Porcellasco servirà i vari fabbricati, lasciando comunque grandi spazi aperti a paddock riservati agli animali, dotati di un ricco impianto di alberi, arbusti e tappezzanti. Le caratteristiche generali dell'insediamento risultano in tutto assimilabili a quelle di una attività agricola d'allevamento. Le qualità morfologiche dei vari edifici saranno dettate dalle specifiche esigenze funzionali di ogni corpo di fabbrica e comunque saranno ispirate a quelle tradizionali dell'ambiente rurale cremonese.

EDIFICABILITÀ E FUNZIONI LOTTI FONDIARI

<i>Funzioni ammesse</i>	Servizi - Centri di ricerca
<i>Superficie fondiaria totale</i>	30.000 m²
<i>SL massima totale</i>	7.500 m²

AREE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

<i>Viabilità</i>	/
<i>Attrezzature pubbliche</i>	392 m² asserviti, 358 m² monetizzati
<i>Impianti tecnologici</i>	/

COMPARTI/LOTTI - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023 - In verde l'Attuato o in corso di attuazione, in rosso il Non Attuato

<i>Comparto unico</i>	~ 7.500 m²
------------------------------	------------------------------

OPERE - STATO ATTUAZIONE 30/06/2023

<i>Urbanizzazioni</i>	Non previste
-----------------------	---------------------