

REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI CREMONA

Comune di Drizzona

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE URBANISTICA DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

(versione integrata in sede di approvazione finale)

Indice:

- 1: Comparto residenziale via la Campagnola
- 2: Comparto residenziale a sud di via Falcone e di via Borsellino
- 3: Comparto residenziale a sud-est di Drizzona
- 4: Comparto produttivo "Padana Inferiore" nord, località "Stradelle"
- 5: Comparto ampliamento scalo ferroviario
- 6: Comparto produttivo posto ad est dello scalo ferroviario
- 7: Comparto produttivo via Colombarolo
- 8: Comparto produttivo via Bardelle
- 9: Comparto produttivo posto ad est della tangenziale

Nota: Le parti di testo aggiunte all'originale adottato sono sottolineate

1 - COMPARTO RESIDENZIALE VIA LA CAMPAGNOLA NORD

Si tratta di un piccolo comparto che interessa l'unica porzione di terreno ancora urbanisticamente non utilizzata lungo la via Campagnola al centro della periferia meridionale del paese.

La superficie territoriale misura circa 3.500 mq, di cui 1.350 mq circa destinati a standard residenziali, che dovranno ad integrarsi al giardino pubblico (parco Devid Piazza) preesistente ad est del comparto; non è però da escludersi la opportunità di dotare il comparto anche di un certo numero di parcheggi, al momento del tutto assenti nella zona.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti residenziali di espansione.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, ovvero, ricorrendone la necessità, anche da un Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito delle previsioni planivolumetriche di detto Piano di Lottizzazione curare con particolare attenzione il coordinamento con il contiguo e preesistente tessuto edilizio storico.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie residenziale:	2.150 mq
- Superficie standard:	1.350 mq
- Superficie territoriale:	3.500 mq

Di fatto il Piano di Lottizzazione è già in avanzato stato di istruttoria presso gli uffici comunali e il Consiglio Comunale dovrebbe essere presto chiamato ad approvarlo.

2- COMPARTO RESIDENZIALE A SUD DI VIA FALCONE E VIA BORSELLINO

Si tratta di un piccolo comparto che interessa il terreno agricolo ancora inedificato posto immediatamente a mezzogiorno delle vie Falcone e Borsellino, strade parallele che si dipartono dalla via La Campagnola e terminano a fondo cieco.

La superficie territoriale misura 10.500 mq circa, di cui 3.800 mq circa destinati a rispetto inedificabile.

La dotazione di standard urbanistici potrà essere in gran parte monetizzata garantendo in pratica solo una adeguata dotazione di parcheggi. Di contro particolare attenzione dovrà essere prestata alla rete stradale che dovrà garantire la chiusura ad anello della via Falcone e della via Borsellino ed il loro collegamento con la strada di PGT prevista in fregio orientale al comparto. Di quest'ultima dovrà essere quantomeno assicurato al demanio comunale il terreno di competenza (vedasi perimetro del comparto), mentre la convenzione di attuazione dovrà valutare in che misura il Piano Attuativo dovrà anche assumersi parte dell'onere realizzativo.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti residenziali di espansione.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, ovvero, ricorrendone la necessità, anche da un apposito Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito delle previsioni planivolumetriche di detto Piano Attuativo curare con particolare attenzione il coordinamento con il contiguo e preesistente tessuto edilizio residenziale e garantire una adeguata dotazione di parcheggi liberamente accessibili. Il resto dello standard potrà essere monetizzato.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie residenziale: 6.700 mq

- Superficie a rispetti: 3.800 mq

- Superficie territoriale: 10.500 mq

3- COMPARTO RESIDENZIALE A SUD-EST DI DRIZZONA

Si tratta di un comparto di discrete dimensioni previsto allungato tra la strada di PGT che scende da via La Campagnola e la via Ghinaglia.

La superficie territoriale misura 21.720 mq circa di cui 4.220 mq circa destinati a rispetto inedificabile.

Il comparto dovrà essere attraversato linearmente da una strada destinata a collegare la strada di PGT che scende da via La Campagnola e con la via Ghinaglia. Tale collegamento è molto importante in quanto destinato a saldare l'anello viabilistico e di servizi tra via Libertà e il quartiere di via Ghinaglia - via Trento e Trieste.

La dotazione di standard urbanistici potrà essere in gran parte monetizzata, garantendo in pratica solo una adeguata dotazione di parcheggi liberamente accessibili. Di contro particolare attenzione dovrà essere prestata alla realizzazione del collegamento stradale sopradescritto, curando l'estensione della pavimentazione e dei sottoservizi anche sul sedime concesso dal comparto n° 2, nella misura che sarà determinata una volta definita la convenzione attuativa del comparto n° 2.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti residenziali di espansione.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, ovvero, ricorrendone la necessità, anche da un apposito Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito delle previsioni planivolumetriche di detto Piano Attuativo curare con particolare attenzione il coordinamento con il contiguo e preesistente tessuto edilizio residenziale, nonché particolarmente con le costruzioni rurali ed ex-rurali preesistenti in contiguità all'estremità di nord-est del comparto.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie residenziale:	17.500 mq
- Superficie a rispetti:	4.220 mq

- Superficie territoriale:	21.720 mq
----------------------------	-----------

4 - COMPARTO PRODUTTIVO PADANA INFERIORE NORD, LOCALITA' "STRADELLE"

Si tratta di un modesto comparto che si propone il difficile obiettivo di ampliare e razionalizzare un piccolo insediamento, prevalentemente commerciale, sorto decenni or sono in fregio nord alla ex-statale "Padana Inferiore", praticamente di fronte allo scalo ferroviario.

La recente sistemazione, operata dall'Amministrazione Provinciale, dell'intersezione di Pontirolo a corsie canalizzate, suggerisce l'opportunità di procedere ad una razionalizzazione complessiva dei numerosi accessi preesistenti sull'ex-statale, riunendoli ad una sola strada di servizio.

La superficie territoriale misura ben 18.700 mq circa, dei quali edificabili solo 3.750 mq circa.

La dotazione di standard urbanistici potrà essere in gran parte monetizzata, eccezion fatta per gli indispensabili parcheggi. Di contro particolare attenzione andrà prestata alla migliore sistemazione viabilistica che dovrà essere preceduta da uno studio tecnicamente approfondito che contrapponga pregi e difetti delle due soluzioni ipotizzabili per il posizionamento della strada di servizio (o arroccamento): a monte degli insediamenti, adeguando la via Stradelle, ovvero a valle degli stessi, correndo in fascia di rispetto della ex-statale.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti residenziali di espansione.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica.

Particolare attenzione dovrà essere portata al corretto insediamento delle nuove opere nell'ambiente circostante, prevedendosi in particolare adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie produttiva: 3.750 mq

- Superficie a rispetti, viabilità e standard: 14.950 mq

- Superficie territoriale: 18.700 mq

Si completano gli indirizzi sopra esposti con le prescrizioni fornite dalla Provincia di Cremona.

1. l'azzonamento del comparto dovrà essere adeguato recependo la fascia di rispetto stradale nella misura di 30 metri a partire dal confine stradale;
2. la vodagione del comparto e del limitrofo insediamento esistente (prevalentemente commerciale) dovrà essere garantita da una strada di servizio, da realizzarsi preventivamente e/o contestualmente all'attuazione del comparto e che si immetta nell'attuale rotatoria posta tra la ex S.S. n. 10 e la ex S.P. n. 70 lato Nord o lungo la ex. S.P. n. 70 lato Nord; in aggiunta, come riportato nel PGT (elaborato n. DP.2.6) la posizione della strada di servizio dovrà essere preceduta da uno studio tecnicamente approfondito, che valuti le due possibili soluzioni: strada di servizio a monte degli insediamenti, adeguando la Strada Vicinale delle Stradelle, oppure a valle degli stessi, in fascia di rispetto della ex S.S. n. 10;
3. Tutti gli accessi esistenti posti in lato Nord della ex. S.S. n. 10, tra il confine con il Comune di Torre dè Picenardi e la rotatoria di cui al punto 1, inclusa la strada carraia posta al km 248+460 in sinistra della es. S.S. n. 10, dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail). Quanto sopra al fine di favorire una completa ed organica riorganizzazione delle immissioni laterali in termini di sicurezza stradale ai sensi dell'art. 102bis, c. 2, L.R. 12/2005.

5 - COMPARTO AMPLIAMENTO SCALO FERROVIARIO

Si tratta di un esteso comparto che praticamente interessa tutto il campo oggi agricolo posto all'estremità occidentale del territorio comunale ed intercluso tra la strada di Pontirolo (ad est), la ferrovia (a sud), il confine comunale con Torre dè Picenardi (ad ovest) e la fascia di rispetto della ex-statale Padana Inferiore (fascia di rispetto amministrativamente appartenente in larga parte al Comune di Torre dè Picenardi) a nord.

Se l'avvento della autostrada Cremona-Mantova porterà ad eliminare l'accesso diretto dalla Padana Inferiore a Pontirolo, si aprirà la possibilità di espandere verso occidente lo scalo ferroviario ex-militare attualmente esistente e sottoutilizzato esistente ad est.

Ciò consentirà la formazione di convogli più lunghi e l'integrazione con attività logistiche.

La superficie territoriale misura praticamente 100.000 mq di cui un terzo circa (35.000 mq) impegnato da fasce di rispetto.

Stante le dimensioni ed il peso insediativo delle attività previste, l'operazione urbanistica dovrà essere condotta con particolare prudenza e attenzione alle possibili operazioni di mitigazione e compensazione.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, oppure anche, ricorrendone la necessità, da un Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti produttivi di espansione.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie scalo ferroviario:	65.000 mq
- Superficie a rispetti:	35.000 mq
- Superficie territoriale:	100.000 mq

E' importante sin d'ora ricordare che l'ampliamento dello scalo dovrebbe essere soggetto a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) in quanto riconoscibile nella fattispecie elencata come "interporti, piattaforme intermodali e terminali intermodali" tra i "progetti sottoposti alla verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni" (allegato IV del D. Leg. 3.4.2006 n° 152).

Come prescritto dalla Provincia, l'attuazione del comparto è subordinata ad uno specifico Accordo di Programma con la Provincia stessa e la destinazione funzionale del comparto è univocamente limitata all'uso logistico ferroviario.

6 - COMPARTO PRODUTTIVO POSTO AD EST DELLO SCALO FERROVIARIO

Si tratta di un comparto di modeste dimensioni rimasto intercluso ed inedificato tra la ex-statale "Padana Inferiore", la lottizzazione privata sorta ad ovest della via Colombarolo, la linea ferroviaria Cremona-Mantova e lo scalo ferroviario.

La superficie territoriale misura circa 27.350 mq di cui 7.650 mq circa destinati a fasce di rispetto e 8.370 mq circa destinati a standard.

L'operazione urbanistica dovrà preoccuparsi di completare la strada di servizio parallela alla "Padana Inferiore", collegando il comparto alla rotatoria recentemente realizzata, quindi alla via dei Platani e attraverso questa all'abitato di Piadena.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti produttivi di espansione.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, oppure anche, ricorrendone la necessità, da un Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie produttiva:	11.330 mq
- Superficie a rispetti:	7.650 mq
- Superficie a standard:	8.370 mq
- Superficie territoriale:	27.350 mq

Si completano gli indirizzi sopraesposti con le prescrizioni fornite dalla Provincia di Cremona:

1. l'azzonamento dovrà essere adeguato recependo la fascia di rispetto stradale (40 ml dal confine stradale);
2. la vodagione del comparto dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale esistente o di nuova previsione senza alcun accesso diretto dalla ex S.S. n. 10; con l'attuazione del comparto medesimo dovrà, altresì, essere realizzato il prolungamento della strada di servizio parallela alla ex S.S. n. 10 in direzione Ovest, al fine di garantire l'accessibilità in sicurezza allo scalo ferroviario di Pontirolo Capredoni.

7 - COMPARTO PRODUTTIVO LOCALITA' VIA COLOMBAROLO

Si tratta di un comparto di discrete dimensioni e forma compatta rimasto intercluso ed inedificato tra la lottizzazione privata sorta ad ovest della via Colombarolo, la ex-statale "Padana Inferiore", il Piano Insediamenti Produttivi promosso dall'Amministrazione Comunale lungo la via dei Platani e la linea ferroviaria Cremona-Mantova.

La superficie territoriale misura circa 33.000 mq circa di cui 7.380 mq circa destinati a fasce di rispetto e 5.690 mq circa destinati a standard.

L'operazione urbanistica deve soprattutto mirare a completare la strada di servizio parallela alla Padana Inferiore, collegando la rotatoria recentemente realizzata con la via dei Platani e attraverso questo all'abitato di Piadena. Altro obiettivo urbanistico attribuito dal PGT al comparto è quello di accogliere la rilocalizzazione della piazzola per la raccolta differenziata dei rifiuti (la cosiddetta "discarica" attualmente inopportunamente sita nei pressi dell'Oglio).

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti produttivi di espansione.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, oppure, ricorrendone la necessità, anche da un Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Stante il notevole frazionamento del comparto, suddiviso tra molteplici proprietà (circostanza che ne ha certamente sinora ritardato l'urbanizzazione), è consigliabile, riscontrandosi ulteriori ritardi, un intervento d'iniziativa pubblica.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie produttiva:	19.930 mq
- Superficie a rispetti:	7.380 mq
- Superficie a standard:	5.690 mq
<hr/>	
- Superficie territoriale:	33.000 mq

Si completano gli indirizzi sopraesposti con le prescrizioni fornite dalla Provincia di Cremona e cioè che preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di uno dei compatti n. 7-8:

1. dovrà essere completata la strada di servizio "Via dei Platani" nel tratto compreso tra le due rotatorie (ad Est in corrispondenza della rotatoria della nuova Circonvallazione di Piadena, posta sulla S.P. CR ex S.S. n. 343 "Asolana" e ad Ovest nella rotatoria realizzata fra la ex S.S. n. 10 e la ex S.P. n. 70 lato Nord);
2. nel tratto stradale compreso tra le rotatorie sopramenzionate dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi, utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail), tutti gli accessi presenti, di qualunque tipologia, diretti alla ex S.S. n. 10.

L'azzonamento dovrà essere inoltre adeguato recependo la fascia di rispetto stradale (40 ml dal confine stradale.

8 - COMPARTO PRODUTTIVO LOCALITA' VIA BARDELLE

Si tratta di un comparto di discrete dimensioni rimasto intercluso tra la fascia urbanizzata di Via Platani e la ferrovia. Si accede al comparto, attualmente occupato da una attività vivaistica, attraverso la via Bardelle.

Già compreso nel Piano Insediamenti Produttivi a suo tempo progettato dal Comune di Drizzona, non è stato in concreto ancora utilizzato a fini edilizi per la particolare resistenza offerta dalla proprietà privata interessata.

La superficie territoriale misura circa 21.850 mq di cui 6.400 mq vincolati a rispetto ferroviario.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti produttivi di espansione.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, ovvero anche, ricorrendone la necessità, attraverso la riproposizione del vecchio Piano Insediamenti Produttivi, già decaduto per trascorso decennio.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie produttiva:	15.450 mq
- Superficie a rispetti:	6.400 mq
- Superficie territoriale:	21.850 mq

Si completano gli indirizzi sopraesposti con le prescrizioni fornite dalla Provincia di Cremona e cioè che preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di uno dei comparti n. 7-8:

1. dovrà essere completata la strada di servizio "Via dei Platani" nel tratto compreso tra le due rotatorie (ad Est in corrispondenza della rotatoria della nuova Circonvallazione di Piadena, posta sulla S.P. CR ex S.S. n. 343 "Asolana" e ad Ovest nella rotatoria realizzata fra la ex S.S. n. 10 e la ex S.P. n. 70 lato Nord);

2. nel tratto stradale compreso tra le rotatorie sopra menzionate dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi, utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail), tutti gli accessi presenti di qualunque tipologia diretti alla ex S.S. n. 10.

L'azzonamento dovrà essere inoltre adeguato recependo la fascia di rispetto stradale (40 ml dal confine stradale).

9- COMPARTO PRODUTTIVO AD EST DELLA TANGENZIALE

Si tratta di un modesto comparto intercluso tra la tangenziale di Piadena recentemente completata e la periferia di tale paese.

A nord il comparto è delimitato dal tratto dismesso dalla "Padana Inferiore", a sud è delimitato dalla linea ferroviaria Cremona-Mantova.

In fregio alla ex-statale è collocato un distributore di carburante, con annesso autolavaggio, che è in corso di ristrutturazione.

Verso sud, in fregio alla ferrovia, è collocato un modesto supermercato di generi alimentari frequentato soprattutto da extracomunitari. Si accede all'esercizio attraverso una stretta strada vicinale sulla quale si aprono gli accessi secondari di una lottizzazione residenziale sorta su terreno di competenza del Comune di Piadena.

La superficie territoriale misura circa 17.700 mq circa, dei quali 6.400 mq circa vincolati a rispetto stradale.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti produttivi di espansione.

Particolare attenzione andrà portata a garantire forme di protezione, specie acustica, del contiguo quartiere residenziale di Piadena.

Il coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata o pubblica, oppure anche, ricorrendone la necessità, da un Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie produttiva:	11.300 mq
- Superficie a rispetti:	6.400 mq

- Superficie territoriale:	17.700 mq
----------------------------	-----------

In relazione alle indicazioni e/o osservazioni di ARPA e Provincia, preoccupate dalla vicinanza del comparto ad un preesistente quartiere residenziale di Piadena, si raccomanda particolare attenzione alle condizioni di clima e di impatto acustico e la realizzazione di una fascia filtro sul confine orientale.