

Casalbuttano ed Uniti



comune delle terre dei navigli

Piano di Governo del Territorio Integrato  
proposta di **Variante 2010**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO**

Gruppo di lavoro

**Comune di Casalbuttano ed Uniti**  
Simone Cavalli

**Politecnico di Milano**  
Marcello Magoni  
Rachele Radaelli

progettisti incaricati

**Angela Colucci**

**Michela Gadaldi**

**Alessandro Oliveri**

2010\_luglio

# indice

<b>0.</b>	<b>LE RAGIONI DELLA VARIANTE AL PGT .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO .....</b>	<b>3</b>
1.1	legge urbanistica regionale .....	3
1.2	disposizioni del PGT-I .....	4
<b>2.</b>	<b>I SUGGERIMENTI E LE PROPOSTE PERVENUTE .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>CONTENUTI DI VARIANTE.....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>VARIAZIONI.....</b>	<b>5</b>
4.1	Ridefinizione previsioni infrastrutturali e insediative.....	5
1.	<b>RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL CAMPO SPORTIVO DI VIA LEONARDO E NUOVO POLO SPORTIVO .....</b>	<b>5</b>
2.	<b>RICONFIGURAZIONE DELL'ASSETTO DELLE AREE PRODUTTIVE .....</b>	<b>6</b>
3.	<b>ATI CSB_3 AREA EX GALBANI: RIFORMULAZIONE E INDIVIDUAZIONE NUOVI ATI .....</b>	<b>6</b>
4.	<b>ATI CSB_5: RICONFIGURAZIONE .....</b>	<b>7</b>
4.2	Nuove previsioni infrastrutturali e insediative .....	7
5.	<b>IL POLO SCUOLA – SPORT - ENERGIA .....</b>	<b>7</b>
6.	<b>ATI RESIDENZIALE.....</b>	<b>7</b>
4.3	Altre modifiche .....	8
7.	<b>PERIMETRAZIONE DEL PLIS.....</b>	<b>8</b>
8.	<b>SPECIFICAZIONE PROGRAMMATICA BY PASS OCCIDENTALE .....</b>	<b>8</b>
4.4	Variazioni minori .....	8
9.	<b>RETTIFICHE ATTI DI PIANO.....</b>	<b>8</b>

## **premessa**

Questo documento programmatico è funzionale ad aprire il confronto per la definizione dei contenuti delle variazioni al PGT-I vigente; tali proposte saranno discusse, anche per tramite degli opportuni pareri dell'Ufficio di Governo del Territorio delle Terre dei Navigli, sia in sede di Consiglio Comunale sia all'interno dell'Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli.

Contestualmente, i contenuti della variante saranno concordati, per le opportune istruttorie e verifiche di compatibilità, con tutti i soggetti istituzionali e le agenzie funzionali definite dal quadro dispositivo.

In particolare, si apre specifico tavolo di lavoro con il Settore Territorio della Provincia di Cremona, al fine di concordare gli elementi di coerenza e compatibilità con i temi e le situazioni di interesse del piano territoriale provinciale.

Al percorso di definizione dei contenuti di variante è inoltre accostato il percorso di Valutazione ambientale (VAS), che fornisce elementi di ausilio per una piena integrazione delle tematiche ambientali nel percorso decisionale.

Le intenzionalità della variante in oggetto restituiscono una manovra di piano complessivamente significativa nel ridefinire e aggiornare le scelte programmatiche che l'Amministrazione Comunale intende conferire allo strumento urbanistico. In ragione di tale significatività, l'AC intende consolidare, anche in questa occasione, il percorso di co-pianificazione intrapreso con i Comuni delle Terre dei Navigli e la Provincia, al fine di formulare scelte urbanistiche di variante che siano non solo sostenibili da punto di vista ambientale e compatibili con il PTCP, ma anche sinergiche e concorrenti nel raggiungimento dello scenario territoriale condiviso con le altre AACC delle TdN.

## **0. LE RAGIONI DELLA VARIANTE AL PGT**

La variante al PGT-I muove dalla volontà di riconfigurare alcune scelte di piano, a fronte delle volontà amministrative intervenute a seguito delle elezioni amministrative e dell'insediamento della nuova Giunta e dei riscontri avuti nella prima fase di attuazione del piano.

È stato pubblicato l'avviso di avvio del procedimento di variante, e nello stesso avviso si sono specificati i contenuti della variante stessa e segnalata la possibilità, da parte di chiunque ne abbia interesse, di presentare suggerimenti e proposte.

## **1. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO**

Prima di entrare nel merito delle specifiche modifiche che si intendono apportare al piano, è opportuno precisare il quadro di riferimento normativo cui fare riferimento per gli aspetti procedurali e contenutistici.

### **1.1 legge urbanistica regionale**

Il comma 13 della LR12/05 e s.m.i. specifica che le disposizioni procedurali per l'approvazione delle varianti agli atti costituenti il PGT sono le medesime di quelle da assumere per l'approvazione del PGT; in sintesi, quindi:

- avviso di avvio del procedimento e raccolta suggerimenti e proposte
- consultazione e acquisizione pareri parti sociali ed economiche
- adozione da parte del CC

- deposito atti adottati e trasmissione alla Provincia per parere di compatibilità al PTCP, all'ASL e all'ARPA
- raccolta osservazioni
- deliberazione di CC circa la controdeduzione alle osservazioni, recepimento prescrizioni provinciali e approvazione atti di piano
- deposito e invio per conoscenza a Provincia e Giunta Regionale
- trasmissione alla Regione e alla Provincia degli atti di PGT in formato digitale per SIT integrato
- richiesta di pubblicazione sul BURL

A tale iter procedurale si affianca quello della Valutazione Ambientale Strategica, che supporta le scelte di piano nella verifica e valutazione dei potenziali effetti ambientali significativi.

## 1.2 disposizioni del PGT-I

All'interno del percorso di formulazione dei PGT-I dei Comuni delle Terre dei Navigli è stata condivisa l'opportunità che le eventuali successive modifiche agli atti di piano fossero trattate, in relazione alla loro rilevanza, all'interno di un percorso di verifica e concertazione di livello sovra comunale, in modo da consolidare le coerenze di scala territoriale, i percorsi gestionali intercomunali e, in definitiva, le condizioni di integrazione.

Tale condivisione ha avuto una formalizzazione nei passaggi dispositivi del Titolo 4 *della Normativa generale del PGT-I*, che individua

due tipologie di contenuti degli atti di piano:

- contenuti e aspetti di interesse intercomunale
- contenuti e aspetti di interesse comunale

tre categorie di variazione:

- a. variazione di determinazioni di piano di interesse comunale
- b. variazione di determinazioni di piano di interesse comunale che non rispettano una o più determinazioni di piano di interesse intercomunale
- c. variazione di determinazioni di piano di interesse intercomunale

da cui discendono tre diverse modalità procedurali (si vedano i commi 4, 5 e 8 dell'art.11).

In tali modalità valutative e procedurali è definito un ruolo specifico per l'Ufficio di Governo del Territorio, che:

- acquisisce, dal Comune proponente, la proposta di variante
- attiva un'istruttoria in cui valuta la variante proposta rispetto ai contenuti e alle previsioni del PGT-I classificandola rispetto a tre categorie di variazione e comunica tale classificazione al Comune proponente e all'Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli entro 15 giorni dal ricevimento della proposta
- attiva la procedura di esame paesistico/autorizzazione paesaggistica, qualora la variazione di determinazioni di piano implichi e/o coinvolga ambiti o determinazioni interenti gli aspetti paesaggistici ed ambientali
- elabora un parere tecnico sui contenuti della proposta di variante e lo trasmette all'Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli

L'Assemblea dei Sindaci delle Terre dei Navigli è tenuta a esprimere un parere nei casi b. e c. di cui sopra.

## 2. I SUGGERIMENTI E LE PROPOSTE PERVENUTE

A seguito di avvio del procedimento di variante stanno pervenendo suggerimenti e proposte da parte dei soggetti interessati. Tali proposte saranno valutate in ordine alla loro coerenza con il sistema di obiettivi di piano.

## 3. CONTENUTI DI VARIANTE

Come definito dalla Giunta Comunale e nell'avvio del procedimento, la presente variante è funzionale a:

- acquisire la specifica perimetrazione del PLIS "Parco delle Terre dei Navigli", in coerenza con quanto contenuto nel protocollo di intesa deliberato dalla Provincia di Cremona e in relazione al compimento degli studi e delle disposizioni propedeutiche all'istituzione del PLIS stesso
- riconfigurare l'assetto delle aree di sviluppo produttivo, in coerenza con i caratteri dello sviluppo endogeno indicati dal PTCP
- riconfigurare la dislocazione e la qualità dei servizi formativi e sportivi
- modificare un ambito di trasformazione insediativa di carattere residenziale già individuato dal PGT-I
- introdurre un'area di trasformazione per lo sviluppo di nuova residenza
- specificare le intenzionalità programmatiche e l'ipotesi di giacitura del by pass stradale ovest, anche alla luce della riconfigurazione del comparto produttivo

Oltre a tali elementi, la variante in oggetto intende apportare eventuali modifiche minori, correzioni di errori materiali e rettifiche che dovessero essere ravvisate come necessarie ad un miglioramento degli atti di piano.

## 4. VARIAZIONI

Nelle sezioni seguenti si restituiscono i temi e le situazioni che si intendono affrontare in questa variante.

### 4.1 Ridefinizione previsioni infrastrutturali e insediative

#### 1. RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL CAMPO SPORTIVO DI VIA LEONARDO E NUOVO POLO SPORTIVO

##### **motivazione e finalità**

L'attuale campo sportivo di via Leonardo risulta essere sottodimensionato rispetto alla potenziale utenza e necessitante significativi interventi di riqualificazione delle strutture; l'attuale posizione, interclusa tra la ferrovia e aree produttive, non permette i necessari ampliamenti atti a rispondere alla domanda collettiva di strutture più adeguate.

La finalità della variazione proposta è duplice:

- "dismettere" l'attuale campo sportivo e su tale sedime permettere l'insediamento di attività produttive
- contestualmente, provvedere alla delocalizzazione e potenziamento del polo sportivo nella parte sud est del territorio comunale, in adiacenza al centro piscina esistente e al comparto su cui si intende realizzare il polo scolastico (si veda variazione 5). Peraltro tale intenzione era già segnalata all'interno della Relazione del Piano dei Servizi Intercomunale approvato (pag.50).

## 2. RICONFIGURAZIONE DELL'ASSETTO DELLE AREE PRODUTTIVE

L'ATI produttivo CSB\_1 era stato condiviso con i Comuni delle Terre dei Navigli, in sede di formulazione delle scelte dei PGT-I, come "area industriale di interesse intercomunale"; a seguito di interlocuzioni con la Provincia di Cremona e di diversi orientamenti della Giunta Comunale entrante, che hanno portato alla formulazione del Protocollo di pianificazione e programmazione tra la Provincia di Cremona e i Comuni delle Terre dei Navigli (DGP n. 453 del 30 settembre 2009), in fase di approvazione, anche a fronte del parere provinciale di compatibilità con il PTCP, l'ATI CSB\_1 viene ad assumere valenza di rango comunale, e in quanto tale ridimensionato nelle sue potenzialità insediative, che ad oggi si attestano su 23mila mq di superficie di concentrazione volumetrica, pur all'interno di una superficie territoriale estesa come quella che ne conteneva più di 110mila. Tale scv è da considerarsi come una quota parte dei c.ca 62mila che il Comune, in virtù dei disposti del PTCP, ha a disposizione come componente endogena (cioè di libera iniziativa Comunale)<sup>1</sup>.

La finalità della variazione in oggetto è quella di procedere:

- ad una riconfigurazione dell'ambito territoriale implicato: infatti, a fronte del ridimensionamento delle potenzialità insediative di cui sopra, intercorso nella fase tra adozione e approvazione del piano, si è ritenuto preferibile demandare ad una successiva variante analogo ridimensionamento dell'estensione territoriale dell'ATI, in modo da operare tale ridimensionamento all'interno di un percorso aperto alla possibilità di raccogliere pareri, istanze e osservazioni dei privati cittadini interessati e delle parti sociali
- ad una complessiva ridefinizione dell'offerta di aree industriali di carattere endogeno

In merito a questa ridefinizione, i criteri di riferimento attraverso i quali viene operata, anche in ambito di procedura di VAS, una tale valutazione delle alternative, propedeutica alla riconfigurazione delle previsioni di piano, sono:

- complessiva congruità del carico insediativi rispetto ai principi e agli impegni sottoscritti nel Protocollo di Intesa con la Provincia di Cremona il 13 dicembre 2009
- congruità urbanistico-territoriale
- contiguità tessuti produttivi esistenti
- aumento della compattezza insediativa
- migliore profilo di accessibilità
- minore incidenza possibile sulla frammentazione del suolo agricolo
- minori costi di infrastrutturazione stradale

La riconfigurazione dell'assetto delle aree produttive sarà sinergica alla specificazione programmatica relativa al by pass stradale ovest (si veda variazione 8), anch'essa orientata a contenere al meglio i potenziali impatti territoriali.

## 3. ATI CSB\_3 AREA EX GALBANI: RIFORMULAZIONE E INDIVIDUAZIONE NUOVI ATI

### motivazione e finalità

Alla luce dello stato di diritto delle aree incluse nell'ATI e della scelta amministrativa di optare per un nuovo polo scolastico (si veda variazione 5) in modo da qualificare e razionalizzare l'offerta di strutture formative, la finalità della variazione è quella di ridefinire l'ambito di interesse dell'ATI e specificarne le potenziali funzioni.

<sup>1</sup> La rimanente quota insediativa che era prevista, da considerarsi invece di carattere esogeno, viene traslata, come da accordi sottoscritti con la Provincia, nel polo industriale sovracomunale B4 localizzata tra il comune di Casalbuttano ed Uniti e il Comune di Corte de' Cortesi con Cignone.

L'intenzione è quella di stralciare dall'ATI il sedime della scuola, rendendo autonoma la gestione dell'area ex Galbani, della quale si specificano le funzioni prevalenti insediabili: strutture per la formazione nel settore caseario ed edilizia sociale per anziani e giovani coppie; il sedime della scuola viene incluso in nuovo ATI, del quale si specifica la funzione prevalente insediabile: edilizia sociale. Si intende stralciare dall'ATI in oggetto anche il comparto dove attualmente localizzate la scuola, la Caserma dei Carabinieri, alcune aree verdi e la Torre della Norma, definendo tale comparto come ATI autonomo all'interno del quale procedere alla ristrutturazione della Caserma dei Carabinieri e della Torre della Norma, contestualmente alla realizzazione, al posto dell'edificio scolastico, di edilizia sociale per anziani e giovani coppie.

#### 4. ATI CSB\_5: RICONFIGURAZIONE

##### **motivazione e finalità**

Una porzione consistente dell'ATI (la parte nord) riguarda un'area sotto sequestro giudiziario, e per questa ragione quindi indisponibile a qualsiasi procedimento amministrativo di livello comunale. Questo ATI è molto significativo all'interno del disegno complessivo di piano in quanto funzionale anche alla riqualificazione eco sistemica del Naviglio Grande e all'affaccio sul futuro Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Terre dei Navigli; al fine di non condizionare l'attuazione dell'intero ATI, la presente variazione è funzionale a stralciare dalla perimetrazione dell'ATI l'area di cui sopra, ad oggi indisponibile, e altra porzione sulla quale persiste una inerzia attuativa da parte della proprietà.

#### 4.2 Nuove previsioni infrastrutturali e insediative

#### 5. IL POLO SCUOLA – SPORT - ENERGIA

##### **motivazione e finalità**

Le motivazioni per l'individuazione di un nuovo ambito di trasformazione nascono da alcuni obiettivi amministrativi:

- razionalizzare l'offerta di strutture formative e procedere alla loro qualificazione, anche all'interno di una strategia di area vasta intercomunale
- qualificare la produzione e i consumi energetici, attraverso la realizzazione di una centrale termica ad energie rinnovabili e predisposta per la rete di teleriscaldamento
- potenziare le strutture sportive, attraverso la realizzazione di un palazzetto dello sport atto ad ospitare le manifestazioni sportive che necessitano di strutture coperte

La finalità della variazione è quindi quella di individuare nel DdP-I un nuovo ambito di trasformazione funzionale ad ospitare le funzioni sopra definite.

L'ambito che verrà prescelto dovrà rispondere ai seguenti criteri urbanistico territoriali:

- elevato profilo di accessibilità, sia di carattere locale, sia di carattere sovra locale
- adiacenza ai margini urbani, dei quali potrà configurare un completamento morfologicamente compatto
- contiguità con le altre strutture pubbliche e ad uso collettivo esistenti e proposte
- bassa sensibilità paesistico-ambientale delle aree agricole che verranno impiegate

#### 6. ATI RESIDENZIALE

Nel PGT-I vigente è stata individuata un'unica area per rispondere alla domanda di nuova residenza.

Anche in ragione della specificità di tale unico ATI di nuova residenza, di cui si riferisce nella variazione 4, che, per quanto riconfigurato da questa variante, è gravato da alcune inerzie attuative, si ritiene opportuno, anche al fine di comprimere eventuali distorsioni di una offerta abitativa contenuta, introdurre nella parte programmatica dello strumento urbanistico (il DdP-I) un nuovo ATI prevalentemente residenziale.

Tale ATI viene individuato nella parte sud-ovest del capoluogo comunale, e risponde ad alcune criteri insediativi che configurano tale ambito come congruente nel perseguire la compatibilità con i principi e gli obiettivi generali di piano:

buon profilo di accessibilità

- adiacenza ai margini urbani, dei quali configura un completamento morfologicamente compatto
- bassa sensibilità paesistico-ambientale dei suoi agricoli implicati
- rifunzionalizzazione di carattere prevalentemente residenziale di un'area produttiva dismessa
- compartecipazione alla qualificazione e al potenziamento della rete ecologica

#### 4.3 Altre modifiche

### 7. PERIMETRAZIONE DEL PLIS

Sono in corso interlocuzioni intercomunali funzionali alla definizione dei tempi di formulazione degli studi e degli approfondimenti atti alla definizione del perimetro e degli strumenti gestionali dell'area da connotarsi a PLIS, coerentemente con quanto definito dal Protocollo di Intesa da Comune di Anicco e dagli altri comuni delle Terre dei Navigli con la Provincia di Cremona (DGP n. 453 del 30 settembre 2009). La presente variante:

- nel caso in cui ne sussistessero i tempi, assumerà l'esatta perimetrazione del PLIS e gli eventuali strumenti gestionali elaborati in quella sede
- nel caso in cui non ne sussistessero i tempi, e stante le indicazioni del preposto settore della Provincia di Cremona, conferma il perimetro presente nel PGT-I e ne statuisce la denominazione "Piano Locale di Interesse Sovracomunale delle Terre dei Navigli \_ PLIS TdN"

### 8. SPECIFICAZIONE PROGRAMMATICA BY PASS OCCIDENTALE

In ragione della riformulazione dell'ATI produttivo CSB\_1 e delle verifiche di fattibilità intercorse successivamente all'approvazione del PGT-I, la finalità di questa variazione è quella di definire una ipotesi programmatica della giacitura del by pass e delle opere complementari ad esso connesse.

#### 4.4 Variazioni minori

### 9. RETTIFICHE ATTI DI PIANO

In questa sezione si segnalano le rettifiche che, in concomitanza di questa variante, si intendono apportare agli atti di piano.

Con l'occasione delle varianti che si aprono, si ritiene importante portare all'attenzione dell'Assemblea dei Sindaci e delle singole AACCC che hanno condiviso i contenuti dei PGT-I, la possibilità che vengano da tali Comuni segnalate eventuali elementi minori, relativi a parti di atti di piano di carattere intercomunale, sui quali procedere a rettifiche e correzioni.



In sede di questa variante, si intende, ad oggi:

- ridefinire voce di legenda “Area di rispetto dei pozzi”, eliminando “200 metri” poiché non tutte le aree mappate hanno tale margine di rispetto
- nelle schede ATI, nel designare l’immagine in alto a destra relative alla perimetrazione degli ATI, la locuzione “stralcio su ortofoto” viene modificata con “ambito territoriale”