

Variante generale del Piano di governo del territorio comunale 2011/2012 Strategie



Lunedì 15 ottobre 2012

*Palazzo Comunale
Sala gruppi consiliari*

Le risposte della Variante generale al Pgt.

Città e territorio:



Riconsiderazione degli ambiti di trasformazione (espansioni) e degli ambiti della città consolidata riconfermati, con ridefinizione della flessibilità funzionale e rimodulazione degli indici.

Ciò derivata dalle analisi effettuate, e dalle necessità della congiuntura economica. In particolare si evidenzia come gran parte dei comparti interessati da Ambiti di trasformazione ad oggi pianificati (con PA approvati) pur nella loro diversificazione funzionale, non trovano condizioni di decollo da parte degli operatori; le ragioni risiedono nella difficoltà di reperire risorse (blocco, da parte del sistema bancario, dei finanziamenti per il settore edilizio), alti costi di start-up indotto dal notevole carico delle urbanizzazioni che in mancanza di linee di finanziamento grava esclusivamente sull'operatore, contrazione della domanda a sua volta limitata dalle difficoltà indotte dalla stretta creditizia.



Accoglimento e previsione, in risposta alle istanze pervenute, di nuovi (limitati) Ambiti di trasformazione (sia d'espansione, sia di recupero d'aree urbanizzate) con caratteristiche di effettiva operatività, di sostenibilità ambientale e di opportunità urbanistica.

La valutazione di contributi/istanze ha dato conto: dei vincoli esistenti, della compattazione del tessuto urbano sui margini, delle ricadute di interesse pubblico generale, del minor impatto di start-up sotteso alla potenziale trasformazione. I nuovi limitati Ambiti di trasformazione si collocano altresì nel rispetto delle potenzialità insediative del previgente Pgt, anzi ne riscontrano in misura minore rispetto alle sue potenzialità massime.



Rinuncia all'afflizione del Piano Attuativo e snellimento dell'operabilità attraverso il Permesso di Costruire convenzionato.

Alcune trasformazioni di minor portata, ovvero negli episodi di trasformazione di aree già in precedenza urbanizzate, vengo regolamentate con strumenti leggeri e flessibili rispetto al Piano Attuativo quali il Permesso di Costruire convenzionato; ciò, in particolare, nei casi in cui le trasformazioni ricadono nel tessuto consolidato. Anche la possibilità di recupero di contenitori vuoti o defunzionizzati, anche a fronte dell'eliminazione di un vincolo funzionale a servizio (aprendo a funzioni più ampie), viene assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato.



Tutto ciò che non è espressamente vietato è ammesso: normativa facilitante il recupero ed il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente (sottotetti, soppalchi, etc...), poche limitazioni funzionali, rinvio al professionista per la dimostrazione della congruità progettuale (anche paesaggistica) ai diversi contesti.

La normativa del Piano delle Regole consente un'alta flessibilità sia per le destinazioni d'uso (vengono solo indicate le escluse), sia per gli interventi edilizi; la flessibilità è modulata in rapporto ai gradi di intervenibilità edilizia sul tessuto consolidato. Particolare importanza viene data all'aspetto paesaggistico degli interventi edilizi, che ha nei progettistici l'elemento cardine della qualità architettonica da ricercare a tutti i costi con riferimento al contesto in cui si colloca l'intervento.



Blocco allo sfrangiamento urbano attraverso una chiara identificazione dei margini: aree di contatto città – campagna in termini compatti e permeabili tra i margini edificati e gli spazi agricoli ed ambientali.

I nuovi Ambiti di trasformazione si localizzano in larga parte lungo e sul margine dell'urbanizzato, ricercando forme di compattamento e conclusione per addizione, evitando pertanto di instaurare nuove forme di incentivazione dello sprawl. Gli Ambiti di trasformazione nelle determinazioni della Variante generale vengono accompagnati da indicazioni ambientali - ecologiche e paesaggistiche che ne consentono un corretto inserimento nel tessuto a margine dell'agricolo oltre che del contesto urbano.



Restituzione all'attività agricola dei suoli ora potenzialmente impegnati dalle trasformazioni urbane di tipo espansivo sia per insediamenti che per servizi dal previgente Pgt.

La nuova prospettiva a riguardo delle trasformazioni insediative e per servizi, che riguarda al breve - medio periodo i fabbisogni della città e del territorio, consente di ridurre l'impegno ed il coinvolgimento del suolo agricolo alle trasformazioni effettivamente attivabili, liberandole ovvero restituendole al pieno uso agricolo.

La variante restituisce di fatto circa 710.000 mq (71 Ha) all'attività agricola, interessandone al contempo, per i nuovi (limitati) ambiti di trasformazione introdotti, circa 97.500 mq (9,7 Ha), con un saldo a favore dei primi pari a circa 612.500 mq (61,2 Ha).

Servizi:



Servizi come individuazione di quelli effettivamente necessari, liberalizzazione degli altri, rinnovamento profondo dell'agire dell'amministrazione pubblica che nell'opportunità di un fattivo supporto privato accentua il ricorso alla sussidiarietà.

Le analisi hanno dimostrato che Cremona è sovra dotata quantitativamente di attrezzature per servizi, onde per cui non appare più necessario né opportuno percorrere azioni di accrescimento dotazionale di aree ed immobili (stante anche il notevole stock di edifici defunzionalizzati e dismessi), ciò anche con riguardo ai costi di realizzazione, di gestione e manutenzione; quindi la logica della Variante generale è di agevolare forme di sussidiarietà nell'erogazione dei servizi con anche una flessibilità funzionale (attività complementari) che agevoli e supporti l'erogazione dei servizi stessi.

La dotazione attuale procapite di aree per servizi ammonta a 52,68 mq/ab. che sale a 88,73 mq/ab. considerando anche le attrezzature d'interesse generale. Con riguardo alla ricognizione dei fabbisogni (anno 2012) di opere di manutenzione del patrimonio immobiliare del comune (edifici diversi, scuole, ERP, impianti sportivi, verde infrastrutture per la mobilità e cimiteri), si evidenzia che la spesa stimata è di circa 120.000.000 di Euro. Le priorità individuate ed inserite nel piano triennale, al fine di dare corrispondenza all'equilibrio di bilancio, ammonta a poco più di 46.000.000 di Euro, cioè a poco più di 1/3 delle necessità effettive.



Conseguentemente il Piano dei Servizi adeguerà le previsioni di aree per servizi, di attrezzature e dotazioni, alle necessità effettive (ciò che è effettivamente necessario ed utile); la suddetta politica comporta la rinuncia all'istituto perequativo quale modalità di acquisizione di nuove aree, con le conseguenze non marginali di indurre minori oneri (tempo e costi) in carico agli operatori, e con la possibilità per l'Amministrazione di concertare e condividere con l'operatore maggiori riscontri in opere.

Servizi:



L'introduzione della sussidiarietà come concreta ed agevole possibilità del privato di erogare servizi pubblici e/o di interesse pubblico alla cittadinanza, è intesa ampia e flessibile in termini funzionali; ciò porta alla possibilità di considerare a servizi (in termini aggiuntivi) le attività complementari che formano e supportano la vivibilità dei contesti urbani, svolgono azioni di rigenerazione urbana, si fanno carico di insediamenti di Housing sociale.

La Variante generale attraverso il Piano dei Servizi svilupperà una procedura di monitoraggio del fabbisogno di servizi, introducendo la facoltà del Consiglio Comunale di verificare e riprogrammare i fabbisogni, stante la non decadenza temporale del PdS stesso.

Infrastrutture



Ripresa e conferma dei corridoi infrastrutturali di scala territoriale (3° ponte, autostrada regionale CR-MN), con salvaguardia degli stessi, ed implementazione del loro corredo di opere accessorie e mitigatorie; indicazioni circa l'ipotesi di percorso "basso" della gronda nord mutuato dal Ptcp; indicazioni di potenziamento delle tratte ferroviarie verso Codogno ed Olmeneta.



Conferma della previsione della strada sud con razionalizzazione e completamento del percorso, a fronte delle manifeste ragioni che ne supportano la realizzazione completa da via del Sale a Viale Concordia.



Introduzione di un'ipotesi di raccordo tra le vie Massarotti - Sacco e Vanzetti - Milano, al fine di dare un'ulteriore possibilità di risoluzione del cesura determinata dalla linea ferroviaria Cremona - Piacenza / Fidenza (passaggio a livello di via Ghinaglia).

Infrastrutture



Coinvolgimento dell'operatore privato, in una logica sussidiaria di trasformazione degli ex standard in opere, per la realizzazione e sistemazione di dotazioni ed attrezzature della mobilità quali: rotonde, porte urbane, ciclabili, compresa la riqualificazione dei viali e dei ring;



Implementazione del sistema dei parcheggi attuali con le potenzialità sottese alla realizzazione di parcheggi multipiani sulle aree ex Tranvie e Foro Boario.



Completamenti, adeguamenti e riqualificazioni del sistema infrastrutturale della viabilità locale e dello spazio pubblico. Vengono individuate le aste ed i nodi della viabilità locale che abbisognano d'interventi di sistemazione.



Rafforzamento delle infrastrutture di supporto alla mobilità ciclabile in modo tale da completare, e pertanto dare continuità, ai percorsi di collegamento tra frazioni / località e la città. Individuazione dei percorsi territoriali e naturalistici / paesaggistici della mobilità lenta alla scala sovra comunale.

Valorizzazione della qualità ambientale:



Assunzione della rete ecologica quale grande modalità di valorizzazione connettiva del patrimonio vegetale costituito da: spazi agricoli, dotazioni urbane (anche private), ambiti golenali.

La rete ecologica comunale diventa elemento di sintesi e sviluppo di connessioni delle reti ecologiche sovra locali (Regionale e Provinciale), nonché spazi di vita della biodiversità.



Riconoscimento, conservazione e valorizzazione dell'estesa gamma di sensibilità paesaggistiche presenti sul territorio.

L'approfondita analisi ha portato ad individuare gli spazi e gli elementi di qualità paesaggistica, poi sintetizzati nelle classi di sensibilità, offrendo uno strumento base di confronto e supporto progettuale agli interventi ed alle possibili trasformazioni.

Ambiti ed attività:



Rilancio della dimensione agricola come attività economica primaria di produzione di beni agro-alimentari, ma anche con funzioni di presidio e garante della qualità paesaggistica del territorio.



Rilancio delle aziende e delle attività produttive tramite la riqualificazione dei contenitori, la permanenza ovvero la rilocalizzazione degli impianti, la possibilità di insediare funzioni complementari (terziario e commercio) negli ambiti di trasformazione a fronte di accordi convenzionali di partenariato che sviluppino pacchetti e condizioni insediative vantaggiose per le nuove PMI.

Ambiti ed attività:



Rilancio dell'attrattività del centro storico, incentivandone la vocazione turistica - culturale e la vocazione naturale commerciale.

La messa a sistema delle peculiarità storico culturali, la filiera della fabbrica dei violini e degli strumenti ad arco, con l'arte musicale e gli studi di musicologia.

La liberalizzazione introdotta per tramite dell'eliminazione dei vincoli dimensionali relativi alle medie strutture di vendita MSV, consente una prospettiva di ampliamento dell'offerta economica con riguardo alle attività commerciali ed al contempo la possibilità che attraverso il richiamo indotto si rafforzi l'attrattività del centro naturale commerciale.



Promozione della fruibilità delle aree fronte Po (front-river).

La Variante generale intende sviluppare, per tramite del Piano dei Servizi, tutto quelle attività che si svolgono e si possono svolgere sulle aree poste sul fronte del Po, sia pubbliche, sia private, anche in una logica sussidiaria.

A tal fine rilancia l'incremento degli usi e delle funzionalità di tipo ludico - sportive e ricreative, rafforza il recupero degli ambienti naturali o semi-naturali, permette l'insediamento di funzioni complementari che consentano lo sviluppo di ulteriore attrattività, richiamando i cremonesi a rivivere gli "spazi del Po".

Studi ed approfondimenti:



Nuovo studio geologico, idrogeologico dell'intero territorio comunale (per la componente sismica è confermato l'approfondimento effettuato nel 2008/2009).



Approfondimenti sulle potenzialità eco-sistemiche ed agricole del territorio extraurbano.



Studio e aggiornamento del rischio idraulico, con valutazioni degli scenari futuri sulla base delle opere in corso ed in prossimo divenire.