



Comune di Cappella Cantone

Provincia di Cremona



Var 1 P.G.T.

Variante 1 al Piano di Governo del Territorio
ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

*Elaborato modificato in accoglimento alle Osservazioni
e recepimento dei Pareri*

Agosto 2014

PDR
R 01

Relazione illustrativa

Gruppo di lavoro

Luca Menci

Marco Banderali

Roberto Bertoli

Marco Antonelli

Cristian Greppi

Federica Gè

Clizia Grandini

Il Sindaco

Pierluigi Tadi

Assessore al territorio

Franco Chiozzi

Segretario comunale

Ennio Zaniboni

Adozione	Delibera C.C. n°	5	del	10/04/2014
Approvazione	Delibera C.C. n°		del	
Pubblicazione BURL - Serie Avvisi e Concorsi	n°		del	





INDICE

IMPOSTAZIONE METODOLOGICA	2
PREMESSA.....	2
COSTRUZIONE DEL PR	2
CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	3
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AMBITI URBANISTICI.....	3
AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	4
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE [NAF]	4
AMBITI RESIDENZIALI [R].....	5
AMBITI PRODUTTIVI [P].....	5
AMBITI TERZIARI [T]	6
AMBITI PER SERVIZI [S] E AMBITI TECNOLOGICO_CIVICI [IMP].....	6
AMBITI SPECIALI.....	6
AMBITI AGRICOLI.....	7
AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE PAESISTICO [AG1] E AMBITI AGRICOLI DI VALORE TERRITORIALE [AG2]	7
AMBITI ESTRATTIVI	8
ALTRI AMBITI.....	8
AMBITI DI TRASFORMAZIONE EREDITATI [ATE] E AMBITI DI TRASFORMAZIONE [AT]	8
AMBITI DELLA MOBILITA'	8
AMBITI DI TUTELA, SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO	8
UNITÀ DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	9
INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO E DELLE RELATIVE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA	9
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO	12



IMPOSTAZIONE METODOLOGICA

PREMESSA

Il Piano delle Regole (PR) costituisce lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) a cui compete la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano (DP) così come indicato dagli articoli 8 e 10 della L.R. 12/2005. Nel caso specifico i suddetti ambiti assumono il nome di: Ambiti di Trasformazione confermati (ATE) e Ambiti di Trasformazione (AT).

È quindi affidato al PR il compito di esprimere e declinare le scelte strategiche definite dal DP in materia di:

- territorio edificato consolidato;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree di interesse paesaggistico-ambientale;
- aree o edifici sottoposti a tutela.

Il fondamento analitico alla base delle azioni di Piano contenute nel PR è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nel Quadro Conoscitivo e nel Rapporto Ambientale.

COSTRUZIONE DEL PR

Come richiesto dai Criteri Regionali esplicativi della L.R. 12/2005, il PR è stato predisposto in stretta relazione con la definizione dell'assetto programmatico complessivo contenuto nel DP e con le strategie in materia di servizi definite dall'apposito Piano dei Servizi (PS).

In materia di tutela del territorio e delle sue risorse, con particolare riferimento agli elementi di naturalità presenti e alle aree meritevoli di tutela, il PR recepisce le indicazioni contenute nella VAS, nello studio idraulico, geologico e sismico, nel Piano di azionamento acustico e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

L'integrazione con questi documenti determina la definizione, da parte del PR, di una apposita sezione normativa di tutela e di valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico, naturalistico, ambientale, geologico e morfologico. Tale approfondimento consente al PGT di assumere valenza paesistica e di costituire quindi riferimento per la valutazione degli interventi.

Al fine di una completa comprensione delle scelte di PGT è quindi necessario leggere le indicazioni seguenti in stretta connessione con quanto riportato nel DP e nella VAS.



CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Gli elaborati del PR contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni urbanistiche del PGT. Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali e paesaggistiche.

Il PR costituisce inoltre lo strumento complementare al PS, in quanto entrambe gli strumenti debbono trovare un coordinamento normativo.

Il PR si compone dei seguenti elaborati:

- PdR.R01 – Relazione illustrativa
- PdR.T01 – Classificazione del territorio comunale (1:10.000)
- PdR.T01a – Classificazione del territorio comunale (1:2.000)
- PdR.T02 – Destinazioni d'uso nel Nucleo di Antica Formazione (1:1.000)
- PdR.T03 – Categorie d'intervento nel Nucleo di Antica Formazione (1:1.000)
- PdR.T04 – Carta dei vincoli e delle tutele (1:10.000)

Sono parte integrante del PR le specifiche norme contenute nell'elaborato NdA - Norme di Attuazione comune a tutti gli strumenti del PGT.

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO AMBITI URBANISTICI

Il PR suddivide il territorio secondo la seguente classificazione:

Ambiti del tessuto urbano consolidato	Nucleo di Antica Formazione [NAF] Ambito residenziale [R] Ambito produttivo [P] Ambito terziario [T] Ambiti per servizi [S] Ambiti tecnologico-civico [IMP] Ambiti speciali: - Ambito soggetto a Piano Attuativo Vigente PAV
Ambiti agricoli	Ambito agricolo strategico di interesse provinciale [AG1] Ambito agricolo interesse comunale [AG2] Ambiti Estrattivi [AE]
Altri ambiti	Ambito di Trasformazione confermato [ATE] Ambito di Trasformazione [AT] Ambito della mobilità - Ambito della viabilità [V] - Parcheggio [PRK]



AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE [NAF]

È individuato, coerentemente con le indicazioni regionali e provinciali, il nucleo di più antica formazione di Cappella Cantone, analizzato nel PR in due step diversi ma concatenati tra loro: il primo, a livello di macro scala, considera tale ambito un'unica entità, in quanto uno degli elementi fondamentali che caratterizzano maggiormente l'identità più intrinseca del territorio, quale testimonianza storica e del paesaggio; il secondo, ad una scala più di dettaglio, analizza in termini critici ogni singola realtà che compone il Nucleo Antico, prevedendo puntuali disposizioni per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio, al fine di perseguire l'obiettivo più generale di valorizzazione dell'ambito nella sua totalità.

Tale disamina, nel rispetto delle norme del PTCP e del PTR, è stata compiuta, a partire da quanto riportato nelle tavole del PTCP, attraverso un confronto critico con le mappe storiche del territorio (levate IGM, catasti) ed una peculiare indagine svolta direttamente sul territorio.

Pertanto coerentemente con le indicazioni della Regione e della Provincia, l'individuazione dell'Ambito storico è avvenuta sia per comparto, che per singoli edifici, privilegiando quindi sia la riconoscibilità dell'impianto urbanistico storico che il valore architettonico puntuale.

Si è rilevato che l'evoluzione generalmente si è manifestata in due modi diversi tra loro, da un lato per smembramento di complessi che in passato erano caratterizzati da unicità sia funzionale che morfologica (ex complessi agricoli) dall'altro per aggiunta di brani edificati adiacenti a quelli esistenti senza l'interposizione di nuove strade di accesso.

La disciplina urbanistica specifica per l'Ambito storico dispone la diffusione di una pluralità di funzioni tese alla rivitalizzazione dei nuclei storici in termini di spazi sia pubblici sia privati. Tale scelta assume valore sia sociale che economico ed ha assunto quali obiettivi principali:

- recuperare e valorizzare il tessuto storico con particolare attenzione a ripristinare sia i legami che i linguaggi architettonici dell'edificato con il fine di ripristinare l'unità d'ambito;
- recuperare il patrimonio edilizio non utilizzato al fine di evitare ulteriore spreco di suolo agricolo;
- concorrere nell'aumentare il legame di comunità all'interno del cuore cittadino;
- riabilitare il nucleo centrale, riducendo i fattori di degrado sociale;
- implementare la rete delle attività lavorative, commerciali e per il tempo libero a supporto di una frequentazione continua ma sostenibile degli spazi.

Il nucleo centrale è visto dai cittadini di Cappella Cantone come una importante risorsa quale luogo di aggregazione sociale, anche se le sue potenzialità non appaiono del tutto valorizzate.

Attraverso una indagine puntuale sul patrimonio edilizio e sugli spazi aperti, il PR ha concentrato la propria attenzione sulla tutela degli aspetti di valore storico, architettonico e testimoniale ancora



riconoscibili nel centro città, allargando tale valore anche agli edifici e ai luoghi connessi della prima parte del secolo scorso.

Dal punto di vista funzionale si è scelto di ampliare gli usi ammessi all'interno della zona A, escludendo solo quelli non compatibili con la residenza che caratterizza questa parte di città. In particolare si è lasciata ampia possibilità all'insediarsi del commercio e delle altre funzioni terziarie, con l'obiettivo di rafforzare il ruolo del nucleo antico quale polarità di riferimento per le funzioni rare a servizio dei cittadini e delle imprese.

AMBITI RESIDENZIALI [R]

In funzione delle caratteristiche dell'impianto edificato del capoluogo e delle frazioni si è ritenuto di assoggettare ad un'unica tipologia il tessuto edificato esterno al Nucleo di Antica Formazione.

Si tratta di ambiti a medio - bassa densità abitativa caratterizzati dalla presenza di edifici ricadenti nella tipologia della villa monofamiliare presentata in tutte le sue sfaccettature (villa singola, bifamiliare o a schiera) a cui è sovente trovare la presenza di un giardino circostante (di pertinenza) che ne innalza il livello di vivibilità.

Si tratta di un tessuto edilizio di "recente" edificazione, databile tra la seconda metà del secolo scorso ed i giorni nostri.

Oltre alle zone contraddistinte da funzioni squisitamente abitative sono incluse anche le aree dove sono insediate o insediabili attività differenti ma che risultano compatibili e complementari alla residenza (servizi pubblici e privati, piccole attività artigianali, commercio diffuso, esercizi pubblici, ecc.).

In via generale la disciplina tende ad omogeneizzare e consentire l'insediamento di funzioni che appaiono compatibili rispetto agli effetti che vicendevolmente possono indurre (traffico, rumore, emissione, ecc.).

La scelta ha per obiettivo la costruzione di una città "plurima" che eviti quartieri assolutamente monofunzionali nei quali la vita della comunità si svolge solo in determinate fasce orarie (ad esempio durante il giorno nelle aree produttive e durante la sera/notte nelle aree residenziali).

AMBITI PRODUTTIVI [P]

Sono quelle parti di territorio nelle quali ricadono le attività produttive sia a carattere industriale che artigianale.

Nel comune di Cappella Cantone, attualmente si riscontra un solo grande ambito produttivo, in fase di completamento, posto a sud del centro abitato di Santa Maria dei Sabbioni, fatta eccezione per un piccolo insediamento artigianale posto a ridosso del centro di Ocasale.

L'area, delimitata dalla SP 84 (a sud) e dalla Ex S.S.415 (a est), si configura con ambiti unitari e compatti nei quali le tipologie edilizie, i calibri stradali e la dotazione infrastrutturale consentono il mantenimento e il consolidamento delle attività industriali ed artigianali.



All'interno di questo macro ambito la disciplina urbanistica è finalizzata a garantire lo sviluppo delle attività economiche produttive (industriali e artigianali) nel rispetto dei valori ambientali e degli impatti sul contesto urbano, con particolare attenzione a non interferire ed incidere negativamente con il vicino contesto residenziale.

In via generale, la normativa dispone il consolidamento delle attività di tipo produttivo garantendo i parametri edilizi utili allo svolgimento di moderne attività economiche.

AMBITI TERZIARI [T]

Individua un singolo ambito di notevoli dimensioni posto in posizione baricentrica rispetto all'estensione del territorio comunale, situato tra la frazione di Ocasale e Santa Maria dei Sabbioni. L'area è in gran parte libera da fabbricati, fatta eccezione per la zona nord in cui si denota la presenza di pochi edifici specialistici destinati in passato al pubblico intrattenimento.

L'ambito rappresenta attualmente una criticità in quanto non utilizzato, ma allo stesso tempo, in previsione futura, un'opportunità in quanto nodo fondamentale per lo sviluppo socio-economico a livello sovracomunale.

Il PR, pur mantenendo una destinazione per servizi volti al pubblico intrattenimento, consente l'inserimento di funzioni integrative al fine di favorire il recupero ed il rilancio dell'area, tenendo conto della delicata e sensibile situazione vista la prossimità dei nuclei di Ocasale e Santa Maria dei Sabbioni.

AMBITI PER SERVIZI [S] E AMBITI TECNOLOGICO_CIVICI [IMP]

Questi ambiti sono riportati dal PR per completezza di informazione, ma sono debitamente e puntualmente normati, classificati e cartografati nel PS a cui si rimanda.

AMBITI SPECIALI

Sono le aree del tessuto urbano consolidato soggette a normative specifiche non ricadenti nelle categorie precedenti.

In tale classificazione ricade l'ambito soggetto a Piano Attuativo Vigente (PAV), in cui il PR individua i piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di Piano Attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT. Per tali ambiti il PR rimanda alla normativa e alle disposizioni attuative stabilite dallo specifico provvedimento.



AMBITI AGRICOLI

AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE PAESISTICO [AG1] E AMBITI AGRICOLI DI VALORE TERRITORIALE [AG2]

Nel sistema di governo del territorio delineato dalla legge urbanistica lombarda, gli ambiti agricoli rivestono grande rilievo quale fondamentale risorsa fisica ed economica.

In assenza degli “ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”, come definiti all’articolo 15 della L.R. 12/2005, le aree destinate all’agricoltura risultano un elemento sensibile per tutti i territori.

La tavola “PDR.T01 – Classificazione del territorio comunale” suddivide gli ambiti extraurbani a destinazione rurale in: “ambiti agricoli strategici di interesse provinciale (AG1)” ed “ambiti agricoli di interesse comunale (AG2)”.

Con “ambiti agricoli strategici di interesse provinciale” si intendono tutte le aree a destinazione prettamente agricolo-produttiva disciplinate dalla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Cremona all’Art.19 Bis. Queste aree rivestono un’importanza determinante nel sistema economico locale tanto che la Provincia di Cremona ha ritenuto, nel proprio strumento di governo del territorio, di tutelarle dalla continua erosione per altri fini edificatori e di potenziarle anche dal punto di vista ecologico.

Gli “ambiti agricoli di interesse comunale” sono, invece, tutte le aree a destinazione agricola, esterne a quelle strategiche di competenza della Provincia di Cremona.

Queste aree svolgono un ruolo di primaria importanza all’interno del Piano, in quanto rappresentano il passaggio fisico tra l’ambito costruito e l’ambito rurale ed ambientale.

Queste aree concorrono, inoltre, alla riorganizzazione degli spazi di frangia, nonché al mantenimento e alla qualificazione del paesaggio agricolo.

All’interno degli ambiti AG1 ed AG2 il PR individua i Nuclei Rurali, riferendosi a quei complessi agricoli, in cui si svolge ancora l’attività agricola, gravitanti sul territorio e non compresi all’interno del tessuto urbano consolidato.

Rappresentano uno degli elementi fondamentali del territorio, nonché beni da salvaguardare in quanto conferiscono valore ed identità al paesaggio agrario.

Il PR a tal proposito, per le aziende attive, è volto a garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale.

Per le aziende dismesse o che modificano la natura dell’attività, il PR tende al recupero del nucleo agricolo originario, epurato delle aggiunte che per morfologia ne minacciano la testimonianza quali elementi legati alla tradizione locale e alla memoria storica.



AMBITI ESTRATTIVI

Per quanto concerne gli Ambiti Estrattivi, si tratta di aree nei quali è possibile l'estrazione della sostanza minerale, sotto forma di materiale sciolto (argilla, torba, sabbia e ghiaia).

La destinazione produttiva temporanea di tali ambiti e quella finale a coltivazione esaurita hanno natura prescrittiva e prevalente su ogni altra previsione urbanistica, trattandosi di pianificazione territoriale regionale di settore.

Il PR applica le legislazioni regionali e le specifiche disposizioni contenute nel Piano delle Cave provinciale con particolare attenzione alle disposizioni elencate al TITOLO IV in merito al processo di recupero ambientale dei siti estrattivi esauriti.

ALTRI AMBITI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE EREDITATI [ATE] E AMBITI DI TRASFORMAZIONE [AT]

Per completezza di informazione, il PR riporta ed individua gli Ambiti di Trasformazione AT, ATE, rimandando alla disciplina attuativa prevista nel DP.

Per gli AT e gli ATE, il PR detta la disciplina transitoria fino alla loro attuazione e successivamente alla decadenza degli strumenti di pianificazione attuativa.

AMBITI DELLA MOBILITA'

Negli Ambiti della mobilità ricadono le aree dedite alla viabilità ed al parcheggio dei veicoli.

All'interno dell'Ambito Viabilità sono ricomprese le aree dedicate alla mobilità esistenti e le aree utili alla realizzazione delle strade (e relative opere complementari) necessarie alla riorganizzazione dei flussi di traffico veicolare locale e sovracomunale, mentre nell'ambito Parcheggio sono incluse le aree destinate alla sosta dei veicoli e relativi spazi di manovra.

L'individuazione degli ambiti della mobilità operata dal PR è da leggere in relazione a quanto indicato dal DP e dal PS.

AMBITI DI TUTELA, SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO

Il PR ha predisposto un specifico elaborato PdR. T04 – Carta dei vincoli e delle tutele nel quale sono riportati gli elementi e le aree sottoposte a specifica disciplina.

Si deve premettere che la tavola delle tutele contenuta nel PR è da leggere parallelamente agli studi specifici e di settore congiunti o separati al PGT, con particolare riferimento allo studio geologico, idraulico e sismico, che è corredato infatti da una specifica cartografia e normativa.

La ricognizione delle tutele, delle salvaguardie e delle fasce di rispetto è supportata da fonti di natura differente e, in alcuni casi, sovrapposte tra loro:

- normativa di settore, di carattere nazionale o regionale;
- pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale;



- piani o strumenti di settore (ad esempio Piano di Indirizzo Forestale);
- atti o provvedimenti specifici (Decreti di vincolo, Delibere di Giunta Regionale, ecc.).

Per una maggiore chiarezza di quanto sopra esposto, l'elaborato grafico e le norme di attuazione riportano, laddove possibile, la fonte che origina il vincolo, la tutela o la fascia di rispetto.

UNITÀ DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ DI PAESAGGIO E DELLE RELATIVE CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

Il PTCP classifica il territorio comunale di Cappella Cantone all'interno di due diverse Unità tipologiche del paesaggio provinciale il Paesaggio agricolo della pianura cremasca, riguardante quasi la totalità del territorio comunale; e la Valle relitta del fiume Adda e Serio, relativa alla porzione ovest del territorio.

Il PGT, dettagliando a scala locale le indicazioni del PTCP, individua 5 unità di paesaggio all'interno delle quali sono stati riconosciuti uno o più elementi generatori del paesaggio:

- Territorio agricolo;
- Territorio agricolo di protezione dell'abitato;
- Nucleo storico;
- Territorio urbanizzato
- Ambiti di cava;

La ricerca e la determinazione delle Unità tipologiche di paesaggio è stata inoltre propedeutica per la suddivisione del territorio in classi di sensibilità paesistica, ai sensi della DGR 8/1681 del 2006, individuando nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico, distinti in base alle seguenti classi di sensibilità:

- 2. sensibilità bassa;
- 3. sensibilità media;
- 4. sensibilità elevata;
- 5. sensibilità molto elevata.

Considerate le caratteristiche e la struttura del paesaggio di Cappella Cantone, non sono state identificate aree ricadenti nella Classe 1 "sensibilità molto bassa".

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesistica dal punto di vista tecnico – metodologico è stato formulato tenendo in considerazione i contenuti della DGR 7/11045 del 2002 che, con riferimento ai modi di valutazione, riporta le chiavi di lettura inerenti gli aspetti sistemici, vedutistici e simbolici.



Inoltre, sono stati mutuati alcuni importanti elementi riconducibili a quei “luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.

La tavola delle Unità tipologiche di paesaggio rappresenta un elaborato costitutivo del Piano delle Regole e, pertanto, la sua efficacia normativa si esprime con tale strumento, soprattutto laddove le Unità sono state associate a specifici obiettivi di qualità da raggiungere mediante i diversi interventi ammessi o prescritti.

Di seguito si descrivono le caratteristiche principali delle Unità tipologiche di paesaggio individuate:

Nucleo di Antica Formazione

Si tratta della Unità di paesaggio coincidente con il centro storico delle frazioni di Santa Maria dei Sabbioni e di Ocasale. Le aree comprese all'interno di questa Unità di paesaggio ricadono in Classe 5.

Il criterio che ha portato a includere il nucleo storico nella classe di sensibilità più alta, è rappresentato dal fatto che il suo valore, in termini paesaggistici, derivi dall'insieme di tutti i suoi fabbricati, piuttosto che dalla somma del valore storico-architettonico e paesaggistico degli edifici più rappresentativi.

I nuclei di ridotte dimensioni, come quelli di Cappella Cantone, in cui non si denotano particolari emergenze architettoniche, fondano il loro pregio sulla propria morfologia, intesa come commistione di rapporti, proporzioni e legami più o meno intrinseci, stratificati nel tempo e quindi unici nel loro genere.

All'interno di un'azione di sensibilizzazione tesa a sottolineare l'importanza di tale equilibrio nel contesto paesistico urbano, il PGT intende evidenziare il ruolo che hanno gli edifici e gli spazi aperti, intesi come luoghi di "consolidata percezione del paesaggio".

Ne deriva che, in sede operativa (ovvero in sede di valutazione degli interventi), si dovrà prestare particolare attenzione alle modificazioni dei fronti e degli elementi compositivi.

Ciò significa che, all'interno dell'ambito, si vogliono orientare tutti i progetti e le valutazioni verso la conservazione o miglioramento del paesaggio urbano percepito in forma diffusa.

Territorio urbanizzato

Rappresenta l'Unità di paesaggio che definisce la porzione del tessuto consolidato, fatta eccezione per il Nucleo di Antica Formazione.

All'interno di questa categoria sono comprese aree residenziali (in cui si riscontra anche la presenza di aree a servizi sia pubblici che privati), caratterizzate da una maglia viaria regolare e dalla presenza di un edificio a bassa densità abitativa ed aree produttive, caratterizzata prevalentemente



per la presenza di grandi e compatti comparti, quasi esclusivamente costituiti da capannoni industriali di dimensioni medio/grandi..

Unitamente a questi ambiti è stata inclusa anche l'area soggetta a Piano Attuativo Vigente posta nella zona nord del territorio comunale.

Le porzioni di città che rientrano in questa Unità di paesaggio sono state poste in Classe 2: sensibilità paesaggistica bassa.

Anche se la classe non risulta essere elevata bisognerà porre attenzione alle aree poste ai margini dell'ambito, in quanto esse si dovranno “relazionare” con classi di sensibilità di livello più alto.

A tal proposito sarà importante l'iter progettuale che gli interventi dovranno seguire a livello architettonico, se si affacciassero su aree o spazi edificati, o più in generale negli elementi compositivi, se si affacciano sugli spazi aperti e sui paesaggi limitrofi.

Ambiti di cava

Si tratta di ambiti all'interno dei quali è stata effettuata o si sta ancora effettuando operazioni estrattive volte all'ottenimento di materiali quali argilla o torba o sabbia e ghiaia.

La natura dell'attività di cava determina la creazione di ambiti che lasciano sul territorio evidenti modificazioni morfologiche.

Per tali ragioni tali ambiti sono stati inclusi in Classe 2: sensibilità paesaggistica bassa

Territorio agricolo

Questa unità individua la quasi totalità del territorio agricolo di Cappella Cantone e si estende per tutto l'intorno dell'urbanizzato. Tale paesaggio rappresenta uno degli elementi strutturanti e fondanti per l'intera Provincia di Cremona e, pertanto, da tutelare e valorizzare (ricependo la normativa predisposta dal PTCP della Provincia di Cremona).

Anche in questo caso ci si trova di fronte ad un paesaggio agrario di vitale importanza per il sistema socio-economico di cui fa parte.

La classe di sensibilità che contraddistingue quest'area è quella “media”.

Territorio agricolo di protezione all'abitato

Corrisponde alla porzione agricola di territorio localizzata appena al di fuori del perimetro dell'urbanizzato, corrispondente ad un'area cuscinetto a tutela dell'attività e degli spazi prettamente agricolo-produttivi.

La classificazione attribuita per questa unità di paesaggio, in considerazione del ruolo svolto in termini di salvaguardia del territorio naturale, è quella “elevata”.



CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO

Ai sensi della DGR VII/11045, anche il “progetto” deve essere valutato attraverso alcune chiavi di lettura che permettono di attribuire uno specifico grado di incidenza. Questo significa che non sarebbe opportuno attribuire a priori un livello di incidenza paesistica sulla base della mera definizione dell'intervento edilizio (Manutenzione, Ristrutturazione, ecc).

Risulta quindi necessario analizzare il progetto tenendo conto dei caratteri del paesaggio in cui si inserisce e delle eventuali “alterazioni” che ne deriverebbero.

Poiché i caratteri paesaggistici del territorio sono molto eterogenei (aree agricole, edificate, di margine, ecc) e poiché anche la qualità ambientale e paesaggistica non è omogeneamente diffusa, non è escluso che le “alterazioni” generate dall'intervento si devono considerare necessariamente negative. Alcuni interventi possono essere caratterizzati da elevati impatti morfologici e tipologici (interventi di sostituzione del patrimonio edilizio, ambiti di recupero, ecc) ma, contemporaneamente, contribuire a valorizzare quei caratteri erroneamente alterati o negati dai manufatti esistenti.

In altri casi, interventi di una certa importanza possono risultare qualificanti per l'edificio o per il contesto: si pensi ad un intervento di ristrutturazione in centro storico che consenta di riportare in evidenza i caratteri compositivi e tipologici originari di un edificio largamente manomesso nel corso degli anni.

In altri termini una elevata incidenza del progetto non deve necessariamente essere interpretata a priori come una criticità oggettiva.

I criteri per valutare l'incidenza del progetto normalmente si basano sui seguenti aspetti principali:

- incidenza planivolumetrica, ovvero rapporto tra i caratteri morfologici e tipologici del progetto rispetto ai caratteri del territorio (suddivisione dei campi, regole insediative consolidate, tutela e conservazione dei caratteri specifici dell'unità di paesaggio, ecc);
- incidenza visiva, ovvero rapporto tra l'intervento e la fruizione percettiva del contesto anche in considerazione dell'esistenza di con visivi o visuali privilegiate (alle emergenze storiche, ambientali e paesaggistiche);
- incidenza simbolica, ovvero rapporto tra l'intervento e i caratteri del luogo inteso come episodio rappresentativo o riconoscibile per la collettività.

Incidenza planivolumetrica

Seppure la DGR suggerisca per questa chiave di lettura di ricercare la coerenza con i caratteri del luogo interessati dall'intervento, la realtà di Cappella Cantone dovrebbe spingere a valutare i caratteri tipologici e morfologici dell'intervento in funzione della qualità ambientale (anche urbana) del contesto. L'applicazione di questo principio non deve suggerire ai progettisti di ricercare necessariamente l'omogeneità con quanto già esistente. Compiere tale scelta, in alcuni contesti



edificati negli ultimi decenni, significherebbe consolidare un carattere “di anonimità” e di uniformità fin troppo radicati.

È bene quindi intendere l'incidenza planivolumetrica come l'opportunità di valorizzare quei caratteri qualificanti e distintivi dove esistenti, o, viceversa, l'opportunità di introdurre elementi nuovi (anche dissonanti) qualora finalizzati a dare un valore aggiunto al contesto.

Incidenza visiva

È il criterio che maggiormente risulta correlato con le specificità del luogo e deve pertanto essere valutato rispetto alle relazioni intercorrenti tra gli elementi generatori del paesaggio. Alcuni esempi possono chiarire meglio il concetto.

Un intervento di nuova costruzione su un lotto libero all'interno di una zona edificata ha una incidenza ben più bassa rispetto alla nuova costruzione in ambito agricolo, dove la sua localizzazione può potenzialmente interrompere la continuità visiva di una vasta porzione di territorio.

La ricostruzione di un edificio esistente posto su una piazza ha una incidenza visiva ben maggiore di una nuova edificazione in un lotto libero all'interno di un Piano Attuativo.

Questi esempi mettono in evidenza come l'incidenza del progetto dovrebbe essere valutata anche in funzione della strategicità: un intervento che costituisce una eccezione o una occasione importante per l'intero territorio può essere ben più significativa di una nuova edificazione o una ristrutturazione in una porzione di territorio meno visibile. Può infatti incidere maggiormente un intervento di manutenzione straordinaria su via Repubblica (che per molti anni sarà visibile tutti i giorni da una buona fetta di popolazione) rispetto all'edificazione di un condominio all'interno di un ambito formato da edifici pluripiano.

Incidenza simbolica

In generale questo criterio non riveste un ruolo fondamentale per interpretare le conseguenze di un intervento. Viceversa risulta molto utile quando l'intervento viene ad interessare direttamente o indirettamente quei luoghi o quei manufatti che hanno assunto, indipendentemente dal valore storico e monumentale, un valore di riconoscibilità per la popolazione.

I progetti che interessano questi siti devono necessariamente tenere in considerazione che cosa i luoghi rappresentano e rapportarsi coerentemente con il significato testimoniale attribuito.

Giudizio complessivo (sintetico)

Costituisce la sintesi delle analisi e delle valutazioni con cui si giudica l'incidenza di un progetto.



Se per le classi di sensibilità si è scelto di non attribuire i valori estremi (1 e 5), in questo caso si suggerisce di ricorrere ad una classificazione più ampia, attribuendo quindi 5 valori numerici utili per la successiva determinazione del livello di impatto paesistico del progetto:

- 1 - Incidenza paesistica molto bassa;
- 2 - Incidenza paesistica bassa;
- 3 - Incidenza paesistica media;
- 4 - Incidenza paesistica alta;
- 5 - Incidenza paesistica molto alta.