

Comune di Pizzighettone

Provincia di Cremona

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della
L.R. 11.03.2005 n°12
e successive modifiche ed integrazioni

adottato il
approvato il

con del C.C. n°
con del C.C. n°

DOCUMENTO DI PIANO

elaborato DP.2.6

PREVISIONI DI PIANO

Indirizzi per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e Aru

Fascicolo

PROGETTISTI:

MARCO TURATI architetto

VIA GRADO N°11 - 26100 CREMONA

TEL/FAX 0372 28417

architetto@marcoturati.it

FEDERICO BIANCHESSI architetto

VIA MALOMBRA N°11 - 26100 CREMONA

TEL/FAX 0372 1930703

giraffe.architetti@gmail.com

SINDACO:

dott. Luca Moggi

ASSESSORE AL TERRITORIO:

geom. Marco Boccoli

DAVIDE GEREVINI dott. amb.

Valutazione Ambientale Strategica

GIOVANNI BASSI dott. geol.

Componente Geologica

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

arch. Damiano Dosio

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA PREVISTI DAL PGT

INDICE DEGLI AT:

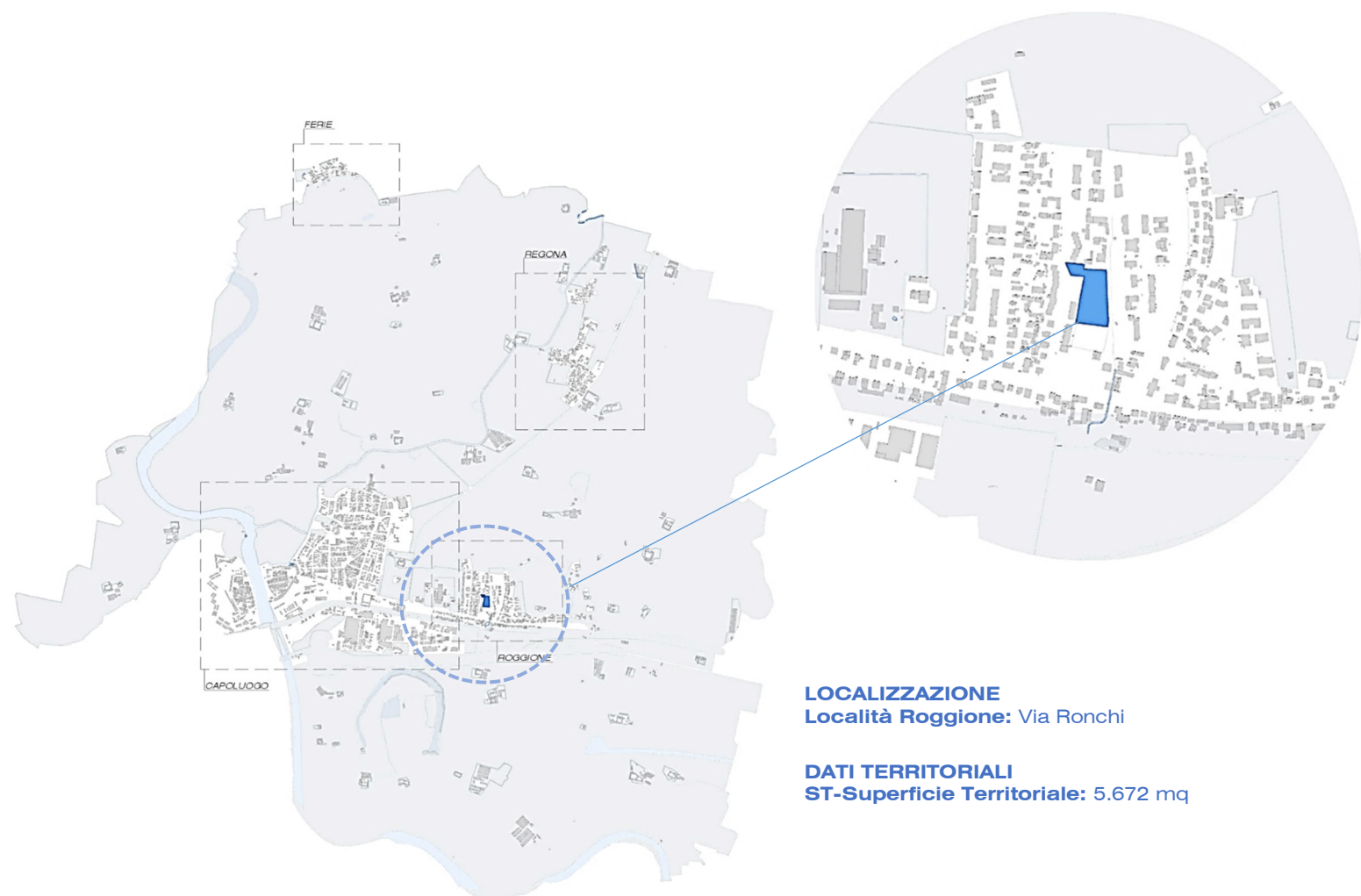
ATR 1	CASCINA RONCHI	pag. 08
ATP 2	CASCINA ROGGIONE	pag. 12

INDICE DEGLI ARU:

ARU	STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA PER PIZZIGHETTONE	pag. 20
ARU 1	BEATA VERGINE DEL ROGGIONE	pag. 24
ARU 2	CASCINA CODOGNOLA VII	pag. 00
ARU 3	EX ANTONIAZZI	pag. 00
ARU 4	PONTE D'ADDA	pag. 00
ARU 5	PORTA CREMONA	pag. 00
ARU 6	SAN GIULIANO	pag. 00
ARU 7	PORTA SOCCORSO	pag. 00
ARU 8	SAN BASSANO	pag. 00
ARU 9	CORDERIE	pag. 00
ARU 10	CARACENA	pag. 00
ARU 11	SANT'ANTONIO	pag. 00



ATR 1 - CASCINA RONCHI



LOCALIZZAZIONE
Località Rognone: Via Ronchi

DATI TERRITORIALI
ST-Superficie Territoriale: 5.672 mq

Estratto carta del PGT – Documento di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 23



Ubicazione e contesto

L'ATR1 denominato "Cascina Ronchi" è un ambito di espansione, ubicato nel cuore del centro abitato frazionale di Roggione, in fregio alla strada urbana omonima denominata Via Ronchi e in potenziale diretto collegamento tanto con la medesima arteria urbana quanto con la parallela via Ovidio.

Collocato in contesto urbano, viene confermato dallo strumento urbanistico uscente (era già parte di un più ampio comparto di espansione soggetto a P.A., presente nel PGT vigente) e rappresenta una modesta opportunità di espansione residenziale offerta dalla Variante Generale al PGT.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma irregolare, con superficie complessiva pari a circa 5.672 mq, pianeggiante, delimitato a nord da ciò che resta della Cascina Ronchi III e a meridione con il piccolo comparto di Rigenerazione Urbana denominato ARU01 (di Santa Maria del Roggione), confina ad est con la strada privata via Ronchi e ad occidente con la via Ovidio (tramite la quale accede alla rete stradale pubblica) e con le case a schiera edificate in suo fregio.

Vocazioni

Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'espansione residenziale. Sono tuttavia ammissibili - in quantità contenute, residuali e non moleste rispetto al contesto generale - funzioni direzionali, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato) e di artigianato di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli

Il comparto non appare interessato da particolari vincoli.

Dovrà essere preventivamente verificata la posizione del comparto nei confronti di eventuali vicini allevamenti.

Nella carta della sensibilità paesistica, il comparto risulta interessato dalla classe di sensibilità paesaggistica 2 "medio bassa".

L'ambito non risulta in alcun modo interessato da elementi della Rete Ecologica Regionale, Provinciale o Comunale.

La Carta della Qualità dei suoli attribuisce al comparto un valore medio pari a 4.

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano attuativo dell'Ambito ATR1, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni riportate nella presente scheda e nel Rapporto Ambientale di conclusione della VAS, non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.

L'attuazione del PA comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura "acque grigie", sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa delle Previsioni di Piano.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati. Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulla strada pubblica ad occidente, verificandone la compatibilità e la portata.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del 19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.

Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Dal punto di vista dell'uso reale del suolo l'ambito di trasformazione interessa aree agricole a coltivo o a prato, senza la presenza di particolari elementi di vegetazione spontanea, se non limitatamente ad alcune alberature in corrispondenza del perimetro orientale, che separa il comparto dall'abitato esistente.

La dotazione di standard urbanistici dovrà essere conforme alle disposizioni regolamentari, con particolare riferimento alla fascia verde con alberi e cespugli di essenze autoctone da realizzarsi in lato est in funzione di mitigazione tra le future edificazioni e il corso d'acqua posto in fregio alla strada privata esistente, corridoio della Rete Ecologica Regionale da potenziare ed alla dotazione interna e diffusa di parcheggi.

Lo scarico delle acque bianche dovrà avvenire verso oriente e regolato in misura tale da non alterare l'equilibrio idraulico degli scoli circostanti preesistenti. Nella redazione del progetto planivolumetrico del PA, oltre alle Norme Urbanistiche, dovranno tuttavia essere rispettate tutte le prescrizioni e le indicazioni dettate per l'Ambito in esame dalle Norme Geologiche e dalle Linee Guida per l'invarianza idraulica, allegate al PGT.

L'AT si presenta attualmente in classe acustica II, analogamente alle aree limitrofe, con l'eccezione delle aree edificate ad est, zonizzate in classe acustica II "aree prevalentemente residenziali".

In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L.447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici).

I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Componente geologica idrogeologica e sismica del PGT per le classi di fattibilità geologica e per le condizioni di pericolosità sismica locale interessate dagli ambiti.

L'ATR1 non risulta caratterizzato dalla presenza di Ambiti Agricoli Strategici di superficie, essendo ripreso pedissequamente dal precedente PGT, su cui Comune e Provincia avevano concluso un'attività di concertazione preliminare all'approvazione del PTCP che escludesse da tali AAS tutti gli AT inseriti negli strumenti comunali generali.

Eventuali diverse errate indicazioni contenute nel PTCP dovranno essere corrette d'ufficio, in base alle disposizioni di cui all'art.19 bis delle norme del Piano Provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi

all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

L'ATR1 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.

Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'ambito di cui trattasi, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali agli ambiti stessi (con l'esclusione dei margini in continuità con il tessuto edificato o con la viabilità di accesso), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante, comunque da dimensionare opportunamente in fase di Piano Attuativo. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n.12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee Guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo. Saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologico dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i

locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

Il Piano Attuativo sarà realizzato sotto forma di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o d'ufficio. Ricorrendone la necessità potrà assumere la veste di Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Indici e parametri edificatori massimi

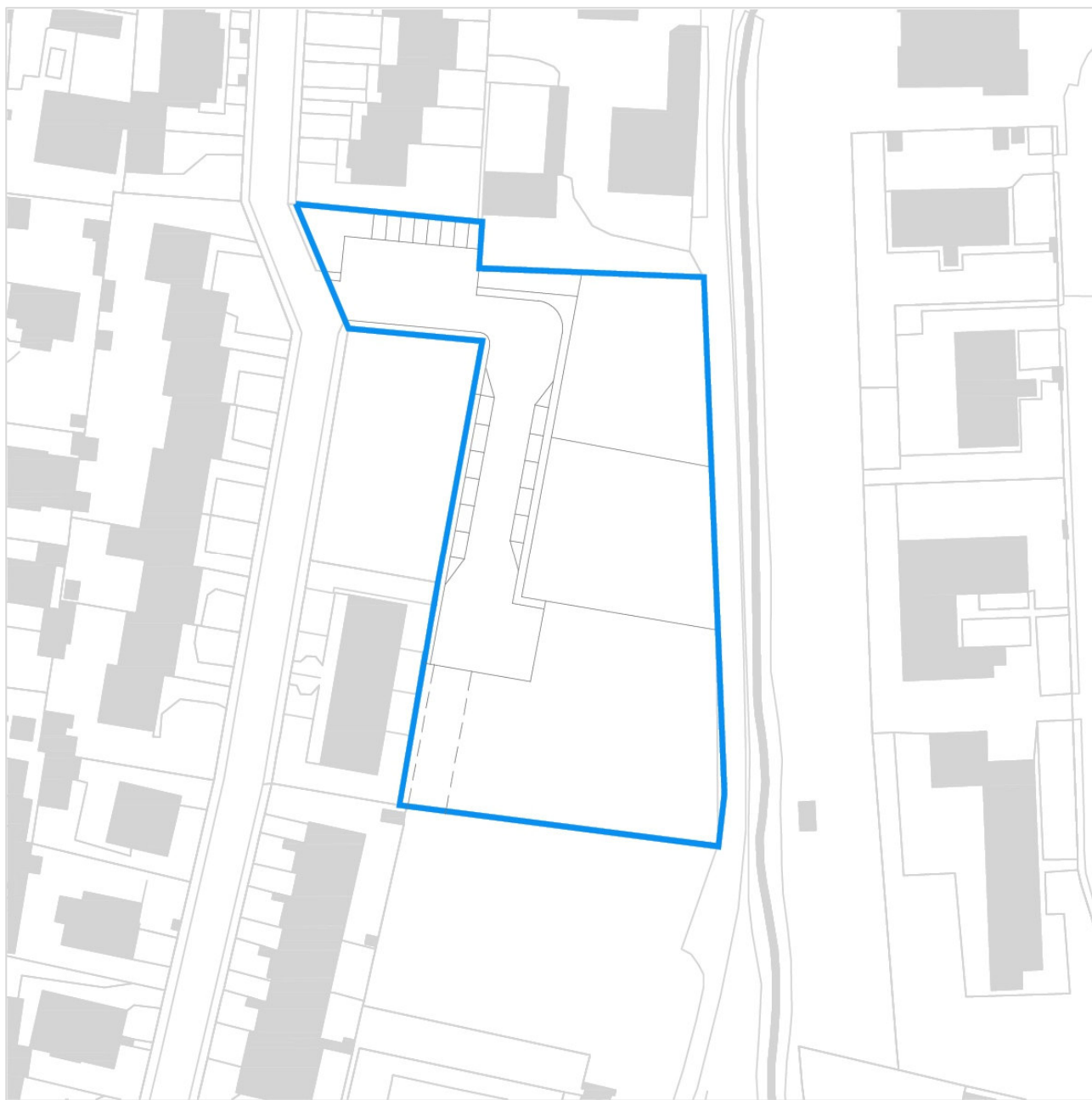
$I_t = 0,7 \text{ mc/mq}$ $I_f = 0,9 \text{ mc/mq}$ $R_c = 60\%$ $H_{\max} = 8 \text{ mt}$
 $R_i = 30\%$

Dotazioni standard minime obbligatorie

Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di almeno n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

$St = 26,5 \text{ mq/ab.t.i.}$ (di cui circa $6,5 \text{ mq/ab.t.i.}$ reperiti)

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.



ATP 2 - CASCINA ROGGIONE

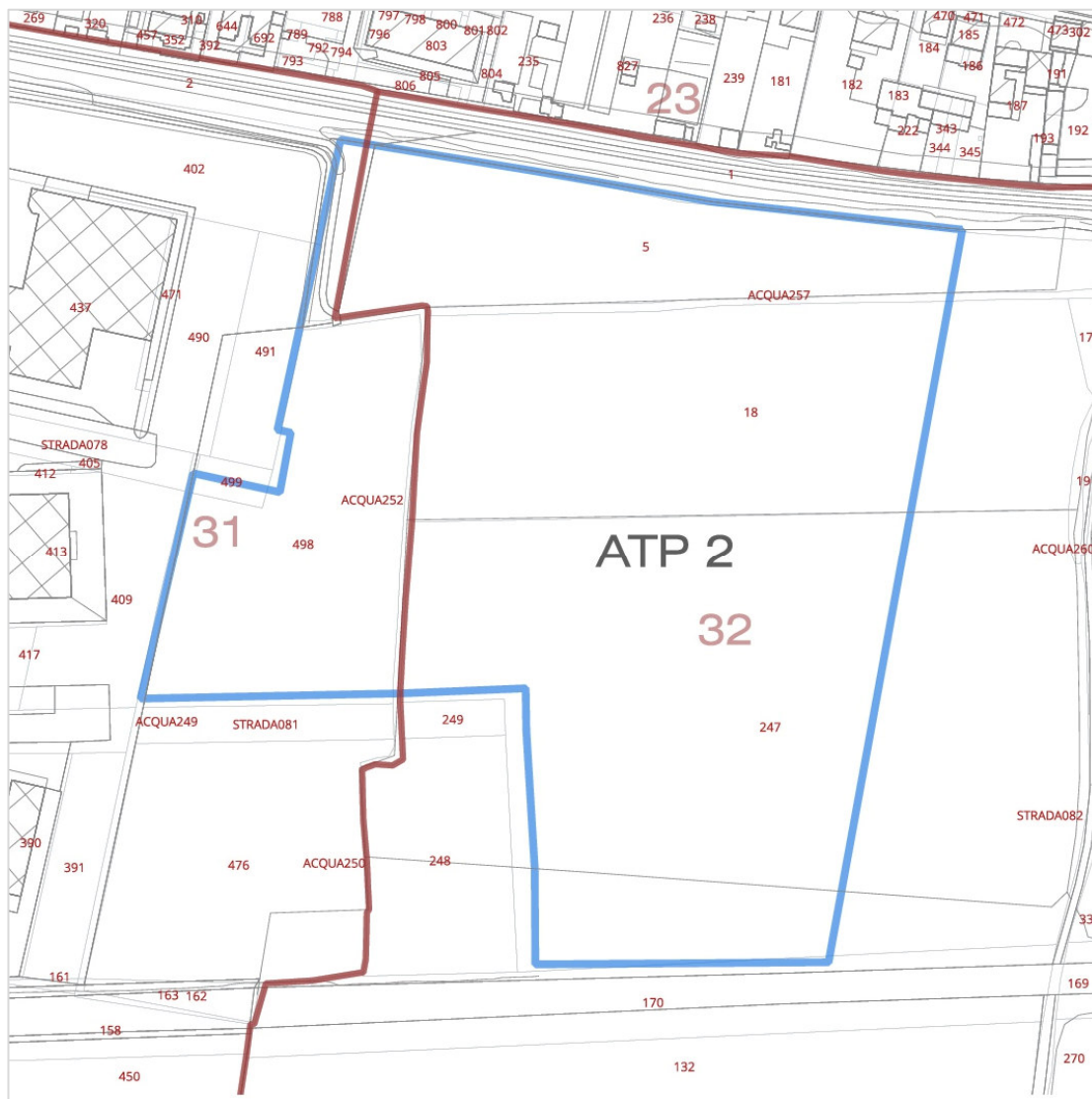


LOCALIZZAZIONE
Località Roggione:

Via Codognese

DATI TERRITORIALI
ST-Superficie Territoriale: 60.386 mq





Ubicazione e contesto

L'ATP 2 denominato "Cascina Roggione" è un ambito di espansione produttiva, ricavato dalla porzione rimasta inattuata del pre-esistente Piano per gli Insediamenti Produttivi, inserito molti anni addietro nello strumento urbanistico comunale e in parte minoritaria attuato.

Collocato in contesto extraurbano, si trova a nord della strada ex Statale SPSS 234 "Via Codognese" e a sud della linea ferroviaria che collega tra loro Mantova e Milano (attraverso Cremona), in continuità con il comparto industriale-artigianale esistente di via Dell'Agricoltura, raggiungibile da quest'ultima per tramite di un suo necessario prolungamento, che dovrà necessariamente chiudere l'anello con la contigua via Del Commercio.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma pressoché trapezoidale, con superficie complessivamente pari a circa 60.386 mq, pianeggiante, confinante ad ovest con i tessuti produttivi di completamento esistenti (in larga parte già edificati), a cui risulta simbioticamente connesso, a nord e sud con importanti corridoi di mobilità su gomma e ferro, e ad oriente con i primi lembi extraurbani di territorio rurale agricolo, coltivato dal sistema delle attività agricole esistenti.

Vocazioni

Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'insediamento di nuove piccole attività artigianali o industriali, ovvero all'espansione delle attività produttive esistenti in lato sud.

Attivando sinergie con i comparti adiacenti potranno tuttavia insediarsi anche nuove imprese industriali o artigianali, autonome da quelle già presenti e di dimensioni eventualmente anche ragguardevoli.

Sono comunque ammissibili anche funzioni direzionali, di commercio all'ingrosso, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato e della MSV), di artigianato di produzione e di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli

Sull'appezzamento è presente un'area a rischio archeologico

Non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto stradale, ferroviaria e per i corsi d'acqua minori eventualmente presenti all'intorno.

Dal punto di vista paesaggistico l'ambito di trasformazione non interessa corsi d'acqua di rilievo.

Nella carta della sensibilità paesaggistica, il comparto risulta inquadrato in classe 1 "sensibilità bassa".

L'ambito risulta interessato dagli elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale, Provinciale o Comunale.

La Carta della Qualità dei suoli attribuisce al comparto un valore medio pari a 5.

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano attuativo dell'Ambito ATP2, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni riportate nella presente scheda e nel Rapporto Ambientale di conclusione della VAS, non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.

L'attuazione del PA comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognature, vasche di

decantazione e disoleatura acque “grigie”, sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa delle Previsioni di Piano.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati. Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulle strade limitrofe, verificandone la compatibilità e la portata.

Verificandone la compatibilità e la portata, le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti in via Dell'Agricoltura e via Del Commercio, strade di spina dell'intera zona produttiva di Pizzighettone, a cui si dovrà connettere anche il presente ambito.

Oltre alle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione (doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura “acque grigie”, sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade nelle dimensioni indicate dalla normativa del Piano delle Regole), l'attuazione del PA prevede l'obbligo tassativo a chiudere l'anello di rete stradale già configurato tra le vie Dell'Agricoltura e via Del Commercio, rappresentate nella cartografia del Documento di Piano.

Nelle nuove edificazioni dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi, lavaggio aree esterne, antincendio) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici e sistemi per il reimpiego delle acque di processo, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle “acque grigie”.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 “Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica”.

Per quanto riguarda le acque meteoriche:

- le eventuali acque di lavaggio e di dilavamento dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'Autorità competente;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, invase secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n°4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura. In alternativa potranno essere previsti sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia locali con scarico in acque superficiali;
- le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere preferenzialmente smaltite in loco.

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del 19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.

Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di

piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Componente Geologica idrogeologica e sismica del PGT per le classi di fattibilità geologica e per le condizioni di pericolosità sismica locale interessate dagli ambiti.

Dal punto di vista dell'uso reale del suolo l'ambito di trasformazione interessa aree agricole a coltivo o a prato, senza la presenza di particolari elementi di vegetazione spontanea.

L'ATP2 non risulta caratterizzato dalla presenza di Ambiti Agricoli Strategici di superficie, essendo ripreso pedissequamente dal precedente PGT, su cui Comune e Provincia avevano concluso un'attività di concertazione preliminare all'approvazione del PTCP che escludesse da tali AAS tutti gli AT inseriti negli strumenti comunali generali.

Eventuali diverse errate indicazioni contenute nel PTCP dovranno essere corrette d'ufficio, in base alle disposizioni di cui all'art.19 bis delle norme del Piano Provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

L'ATP2 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

L'ATP2 si presenta attualmente in classe acustica V "aree prevalentemente industriali", analogamente alle aree ad ovest.

In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L. n°447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici). I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'ambito in oggetto, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali all'ambito stesso (con particolare attenzione al margine settentrionale dell'ambito, in fregio al corso d'acqua), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante, comunque da dimensionare opportunamente in fase di Piano Attuativo.

Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno.

Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone.

In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata quanto a quella pubblica.

Indici e parametri edificatori massimi

$I_{ut} = 0,6 \text{ mq/mq}$ $I_{uf} = 0,7 \text{ mq/mq}$ $R_c = 75\%$ $R_i = 30\%$ $H_{max} = 8,00 \text{ mt}$
(salvo diverse esigenze da definire in sede di presentazione del P.A.)

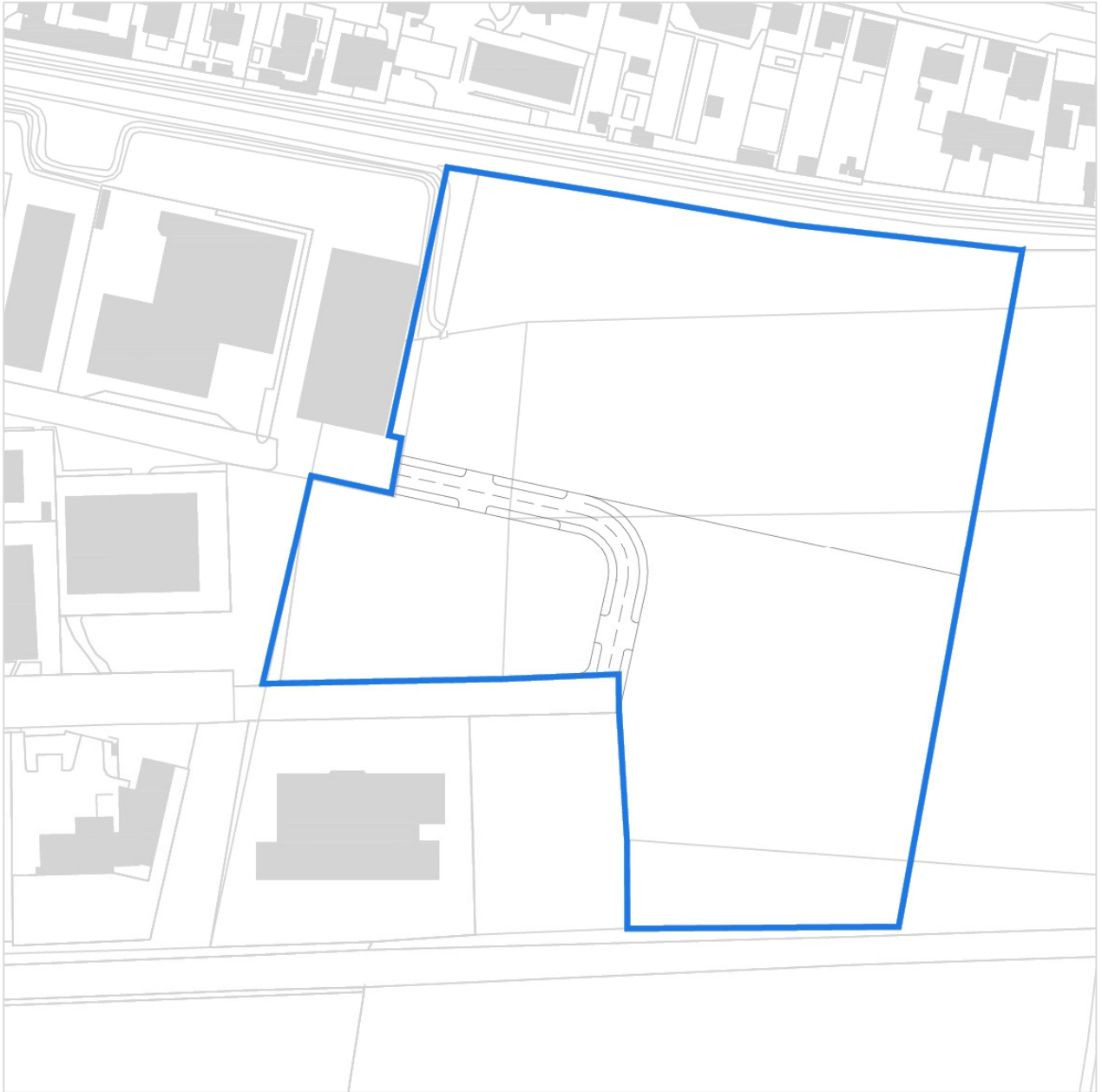
Dotazioni standard minime obbligatorie

Dovranno obbligatoriamente reperirsi in loco i soli standard di parcheggio.

In caso di commercio all'ingrosso, una quota di standard potrà essere monetizzata.

$St = 10\% \text{ SL insediabile}$ (di cui la metà reperita in loco) per le funzioni produttive.

Ipotesi planivolumetrica indicativa



STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA

La Variante contempla ben 11 Ambiti di Rigenerazione Urbana, 3 dei quali sono collocati nella frazione di Roggione, con dimensioni e caratteristiche tra loro molto differenti: un modesto comparto in pieno tessuto abitato, la grande area su cui sorgeva la dismessa ditta di produzione pavimentazioni industriali edili Antoniazzi, e una cascina al margine occidentale dell'abitato. In questi casi le funzioni prioritariamente ammesse sono residenziali.

Gli altri 8 sono stati ritagliati all'interno dei due grandi comparti di aree del demanio ex militare di Pizzighettone capoluogo e Gera D'Adda. Quattro per parte.

L'indirizzo generale del piano, per quanto riguarda tali aree demaniali, è promuovere interventi attraverso cui combinare:

- la salvaguardia ed il recupero del patrimonio storico-testimoniale;
- la tutela ed il rafforzamento del patrimonio vegetazionale;
- la rigenerazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

In termini di "zonizzazione generale" il piano prevede innanzitutto una fisiologica distinzione tra aree monumentali e/o boscate (i resti dei bastioni e gli ambiti a densa copertura vegetale) ed aree più trasformate (i capannoni e gli altri edifici del Genio Militare).

Per le prime, il Documento di Piano individua una vocazione quali componenti del Piano dei Servizi come ambiti a parco, con diverse declinazioni:

- aree naturalistiche, ove conservare/sviluppare le formazioni vegetali con l'obiettivo di favorire la transizione verso boschi autoctoni misti, disetanei, stratificati, che costituiscano servizi ecosistemici ed habitat per forme di vita animali e vegetali.
- aree più fruibili, ove governare la manutenzione degli ambiti boschivi per consentire la visita, anche in relazione alla conservazione e conoscenza del patrimonio monumentale;

Per le seconde, il PGT individua una collocazione nel Documento di Piano come ambiti di rigenerazione urbana (ARU), ciascuno con:

- una propria vocazione specifica (destinazione prevalente);
- un mix di funzioni pubbliche e private (tali da fungere innesco dei processi di rigenerazione);
- un grado di compatibilità agli interventi di riconversione (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione);
- un sistema di accessi e di parcheggi il più possibile autonomi;
- un meccanismo di mitigazioni e compensazioni a beneficio delle aree verdi/monumentali contermini.

Nell'ambito di questa impostazione generale, il verde è concepito come la matrice, il connettivo diffuso, il più possibile senza soluzione di continuità.

Gli ambiti edificati si configurano invece come "isole", incapsulate nella matrice, entro una prospettiva di recupero e rifunzionalizzazione tale da non pregiudicare la continuità e la porosità delle aree a verde.

Tale attenzione si giustifica anche in relazione al contesto ed al quadro delle tutele, essendo tutti gli edifici vincolati quali beni culturali e le aree verdi per la maggior parte classificate come aree boscate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

Gli ARU, costituiti dagli edifici e dalle relative pertinenze, sono pertanto individuati secondo il principio del minimo intervento, ovvero:

- prevedendo quanto più possibile il riutilizzo dei sedimi già edificati senza interessare le aree verdi;
- promuovendo il recupero e la riconversione funzionale degli edifici esistenti anziché ricorrere ad interventi di nuova edificazione.

In questa logica il piano riserva una particolare attenzione al recupero di piazzali ed altri spazi liberi da vegetazione per le aree a parcheggio e dei sedimi stradali e ferroviari dismessi per la rete dei percorsi rispettivamente carrabili e ciclopeditoni.

A Pizzighettone questo schema è più emblematico: nelle aree del Genio Militare si individuano quattro “macro-isole” edificate, entro una matrice verde diffusa ove l’aspetto naturalistico prevale.

A Gera si configurano invece due anelli concentrici: uno più interno, corrispondente alle strutture bastionate superstiti; uno quello più esterno, occupato dai capannoni (eccezion fatta per il bastione San Bassano che è stato edificato).

Nell’anello più interno il Piano distingue due diversi ambiti:

- una porzione corrispondente al livello dei bastioni, ove mantenere e potenziare un verde naturalistico, fatta salva la possibilità di assicurare una fruizione minima, in particolare tramite puntuali percorsi pedonali ed affacci sul ciglio degli spalti;
- una porzione corrispondente al livello dei fossati superstiti, ove effettuare interventi di contenimento della vegetazione allo scopo di garantire la leggibilità e la salvaguardia dei paramenti murari in elevazione.

Tale assetto è concepito anche in analogia con gli interventi di recupero delle fortificazioni di Pizzighettone tra porta Cremona e porta Soccorso, dove il fossato è stato ripristinato quale spazio a prato al piede delle strutture murarie.

Nell’anello più esterno si individuano invece diversi sotto-ambiti, ciascuno con una specifica connotazione ed una potenziale autonomia, corrispondenti ad ulteriori tre “macro-isole”.

A livello funzionale gli ambiti di rigenerazione urbana (ARU) individuati nelle aree demaniali sono destinati a funzioni di utilità generale, ivi comprese attività a fini di lucro, a condizione che siano dimostrate la compatibilità e la coerenza con i valori storico-testimoniali e naturalistici degli ambiti in oggetto. Si intendono pertanto automaticamente escluse, oltre alle funzioni agricole, la logistica, le funzioni produttive ivi compresi i data center ed in particolare tutte le attività insalubri, le funzioni artigianali non di servizio, la grande distribuzione commerciale, e in generale tutte le funzioni tali da determinare livelli di pressione non sostenibili rispetto al contesto.

Più dettaglio, gli ARU si contraddistinguono per le seguenti connotazioni e vocazioni specifiche:

- ARU4 – “Ponte D’Adda” (accesso da via Monsignor Zanoni, uscita da via Marconi): funzioni residenziali per studenti, social housing;
- ARU5 – “Porta Cremona” (accesso e uscita via Marconi): funzioni amministrative (eventuali sedi uffici comunali): attività per lo sport e il tempo libero;
- ARU6 – “San Giuliano” (accesso e uscita via Pirelli – lungofiume di Pizzighettone): funzioni socio-culturali e ricreative;
- ARU7 – “Porta Soccorso” (accesso e uscita via Pirelli – lungofiume di Pizzighettone): funzioni artigianali di servizio e leggere;

- ARU8 – “San Bassano” (accesso e uscita piazza Roma): funzioni commerciali e artigianali leggere e di servizio, terziario avanzato (centri di ricerca e innovazione, ecc.);
- ARU9 – “Corderie” (accesso e uscita da via Casematte): funzioni espositive (museo delle corderie);
- ARU10 – “Caracena” (accesso da viale Stazione): funzioni espositive (museo dell'autoveicolo);
- ARU11 – “Sant’Antonio” (accesso viale Lungo Adda Mazzini): spazio per attività associative di interesse pubblico.

Per ciascun ARU il Documento di Piano individua le strategie di recupero dei manufatti edilizi.

In particolare, per ogni edificio si prevede la categoria di intervento secondo le definizioni del testo unico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Le categorie di intervento più impattanti (demolizione/ricostruzione e nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica) sono di norma escluse in ragione del valore storico-testimoniale dei manufatti e dell’ambito come esempio di archeologia industriale, salvo limitate demolizioni per i fabbricati di minor valore e comunque già sostanzialmente fatiscenti o collassati nello status quo.

In linea generale, fatto salvo il regime vincolistico in essere, risultano sempre consentiti gli interventi strettamente necessari all’adeguamento funzionale e normativo rispetto alle destinazioni di progetto.

Gli interventi dovranno rispettare i volumi effettivi esistenti, con possibilità di realizzare nuovi orizzontamenti o soppalchi qualora le altezze lo consentano. Sono altresì consentiti modesti ampliamenti volumetrici una tantum (sino al limite del +10%) per le necessità di cui sopra.

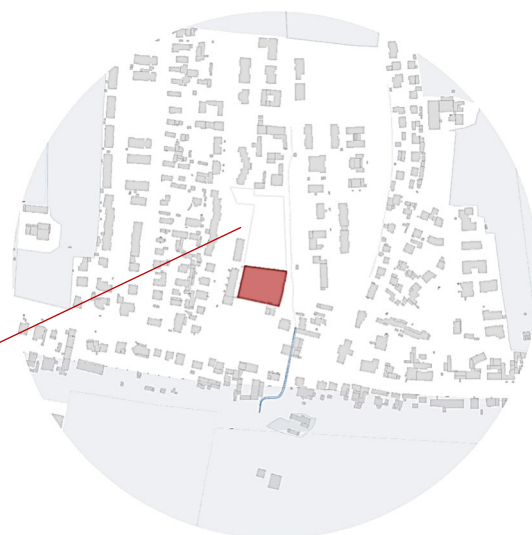
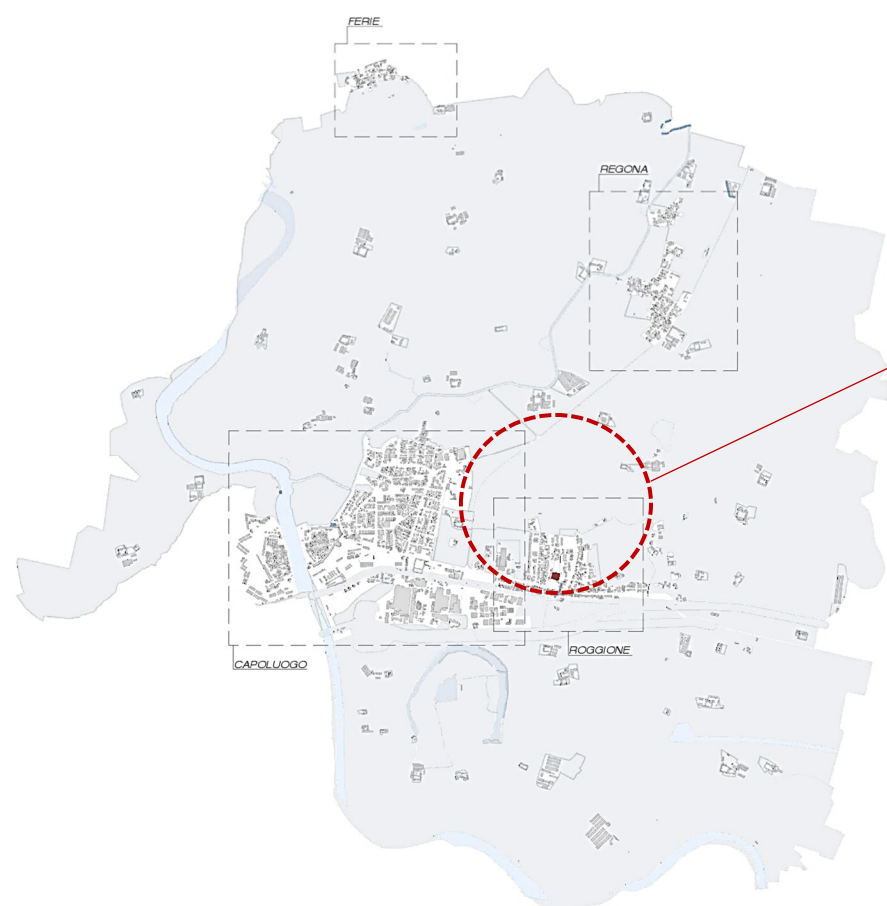
Ai diversi ARU si accompagnano anche previsioni relative alla viabilità ed ai parcheggi. Per quanto riguarda il compendio di Pizzighettone, questi ultimi si pongono anche al servizio di manifestazioni collocate nel centro storico, a beneficio dell’accessibilità generale nella prospettiva di favorire una progressiva ulteriore pedonalizzazione del centro stesso.

Allo scopo non solo di salvaguardare le formazioni boscate ma anche di migliorare la funzionalità ecologica della vegetazione esistente, nonché con l’obiettivo di compensare le trasformazioni indotte dalla rigenerazione delle strutture edilizie, il Documento di Piano prevede che i soggetti attuatori degli ARU si facciano carico, direttamente o tramite monetizzazione, di interventi di riqualificazione delle aree boscate contigue, con opere sia di mitigazione sia di compensazione. I relativi progetti, da redigersi a firma di professionisti iscritti all’albo dei dottori agronomi e forestali, dovranno prevedere mirati interventi di integrazione e/o sostituzione della vegetazione spontanea costituita da infestanti alloctone tramite vegetazione autoctona, con l’obiettivo di promuovere la progressiva conversione delle formazioni esistenti in boschi disetanei, stratificati, misti, secondo i principi dell’ecologia del paesaggio.

In attuazione dell'art.11, comma 5-bis, della LR 12/2005, ulteriori premialità volumetriche (sino al limite di un ulteriore +20%) sono previste per gli interventi che garantiscano:

- il rispetto dell'invarianza idraulica e idrogeologica tramite sistemi NBS;
- la realizzazione di sistemi di pavimentazione esterna basati su tecnologie SUDS;
- il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per le categorie di pertinenza;
- la diretta realizzazione di interventi strategici per l'accessibilità a beneficio della mobilità dolce e dell'utenza fragile.

ARU 01 - BEATA VERGINE DEL ROGGIONE



LOCALIZZAZIONE

Località Roggione: Cascine Codognole

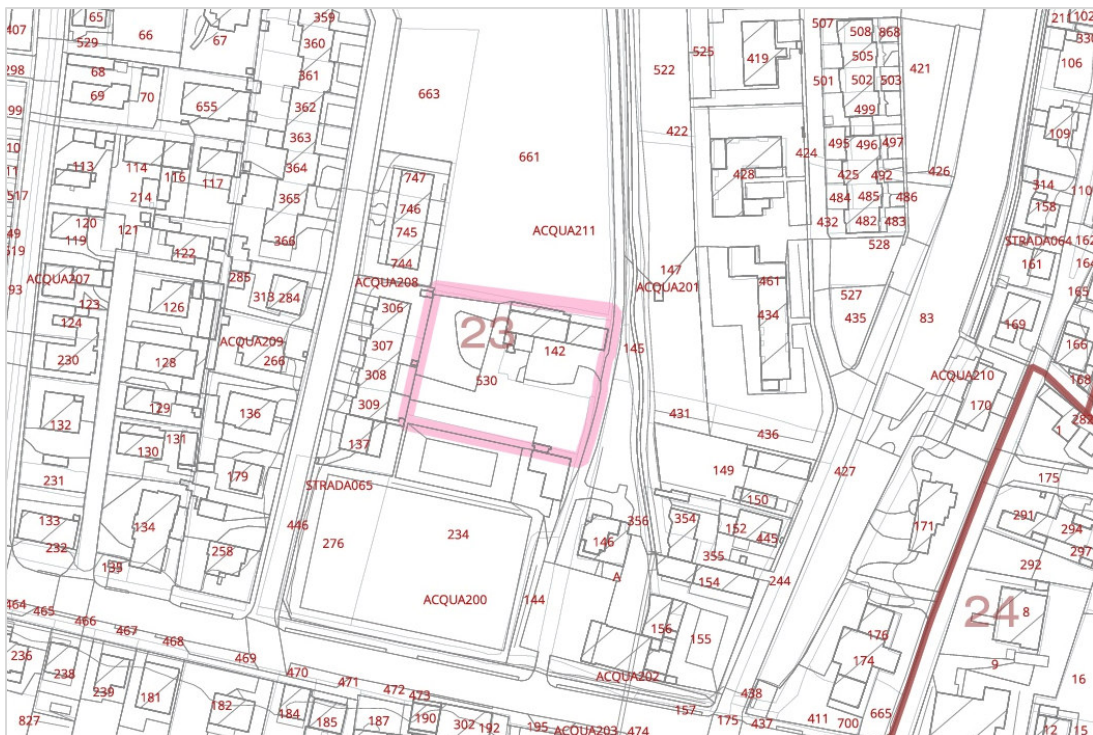
DATI TERRITORIALI

ST-Superficie Territoriale: 2.848 mq

Estratto carta del PGT – Documento di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 23



Ubicazione e contesto

Si tratta di un comparto di forma sostanzialmente rettangolare, completamente libero da edifici, già in passato demoliti, e corrispondente al dismesso complesso rurale denominato Cascina Villetta, già in parte riutilizzato a scopi residenziali.

Stante la posizione decisamente centrale del comparto rispetto all'abitato di Roggione, ne è auspicabile la definitiva e completa conversione all'uso residenziale, eventualmente ibridato da piccole funzioni commerciali o direzionali, onde rendere più complesso e articolato il tessuto residenziale del paese e arricchirlo di attività complementari alla residenza.

L'insediamento dovrà essere minimamente dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro (alloggi, studi professionali, laboratori o negozi).

Il tema delicato dell'accesso potrà essere risolto attraverso la strada privata esistente ad oriente del comparto, ovvero tramite convenzione con la proprietà del comparto ATR1. In entrambi i casi la costruzione/riqualificazione dell'impianto viabilistico di accesso e la sua futura manutenzione resteranno a carico dei promotori dell'intervento.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato anche sotto forma di Piano di Recupero, qualora ai sensi del DPR 380/2001 (come novellato dal DL 76/2000) si dimostrasse la preesistente consistenza urbanistica dei volumi oggi demoliti o crollati.

Localizzazione

L'ARU 01 è un comparto di rigenerazione di proprietà privata, coincidente con una piccola corte anticamente ricompresa nel tessuto periurbano rurale della frazione di Roggione, in una posizione strategica, a ridosso del santuario dedicato alla Beata Vergine di Roggione (da cui ricava il toponimo).

Quasi interamente intercluso tra altre proprietà, conserva un potenziale affaccio sulla strada privata Via Ronchi, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato frazionale.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è costituito da un'area che oggi si presenta sostanzialmente libera da fabbricati nel tempo crollati o demoliti per pericolosità, non gravati da alcun vincolo storico architettonico, e che tuttavia catastalmente sembrano lasciare ancora traccia di sé nel relativo Estratto di Mappa catastale.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 4.783 mq

SLP insediata: 0 mq

Superficie Coperta esistente: 0 mq

Volume insediato: 0 mc circa

Elementi di degrado e criticità

I volumi preesistenti sono stati demoliti.

Previsioni urbanistiche vigenti

Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno del "Tessuto Urbano di Completamento", risultando i corpi di fabbrica rurali pre-esistenti già censiti all'epoca della prima levata IGM, nel 1890 e tuttavia condotti all'uso civile in epoca post bellica.

Sul comparto in oggetto saranno possibili tanto interventi di recupero dei volumi pre-esistenti (qualora se ne possa dimostrare la consistenza urbanistica ai sensi di legge), quanto una nuova progettazione basata sull'indice edificatorio di zona.

Dovrà in ogni caso prestarsi attenzione al rispetto dei vincoli di carattere civilistico originati dal contesto circostante e dagli immobili confinanti.

Obiettivi di rigenerazione

Obiettivo primario dell'azione di rigenerazione è quello di recuperare e valorizzare un ambito oggi dismesso e abbandonato, nel cuore del tessuto urbano, che – unitamente al comparto adiacente ATR01 – rappresenta una delle poche opportunità insediative rimaste a disposizione della frazione di Roggione.

Funzioni ammesse

Le funzioni previste sono principalmente residenziali, con qualche opportunità anche per funzioni direzionali, commerciali (limitatamente agli Esercizi di Vicinato o alle MSV fino a max 600 mq), all'artigianato di servizio o a quello produttivo, purché non molesto, né inquinante e compatibile con il contesto residenziale complessivo oggi esistente.

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione ARU1 non si ritiene debba essere assoggettato ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.

Il volume insediabile potrà essere incrementato fino al 20% di quello eventualmente dimostrabile pre-esistente insediato, mantenendo se possibile l'impianto tipologico e le strutture murarie precedenti, che dovranno pertanto non incrementare neppure la superficie coperta del lotto oltre il 20% dell'attuale.

Lo sviluppo in altezza potrà spingersi al massimo fino a 3 livelli fuori terra, in alcune limitate porzioni e senza snaturare la morfologia complessiva dell'ex complesso rurale.

In alternativa potrà essere sviluppato un P.L. con indice territoriale pari a 1,00 mc/mq.

Per le restanti condizioni edificatorie si faccia riferimento alle Norme Urbanistiche relative agli Ambiti A2 – Storici ex agricoli da recuperare in caso di Piano di Recupero o a quelle dell'Ambito B1 – Residenziale Intensivo in caso di P.L.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 “Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica”.

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle “acque grigie”.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

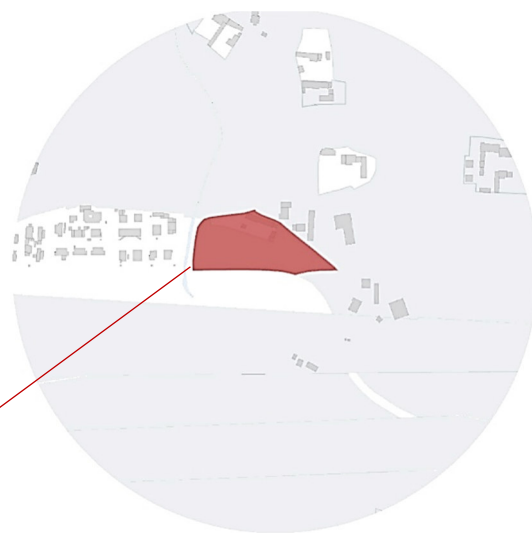
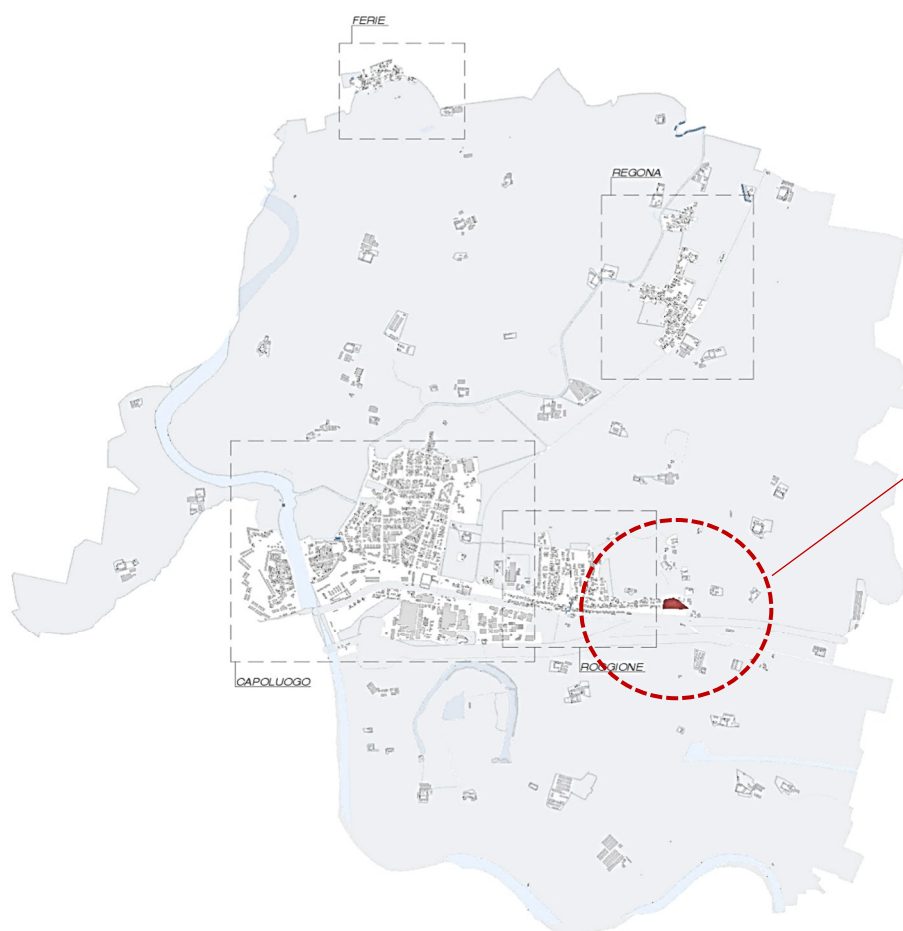
il comparto in oggetto è riservato all'iniziativa privata.

Dotazioni standard minime obbligatorie

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 02 - CASCINA CODIGNOLA VII



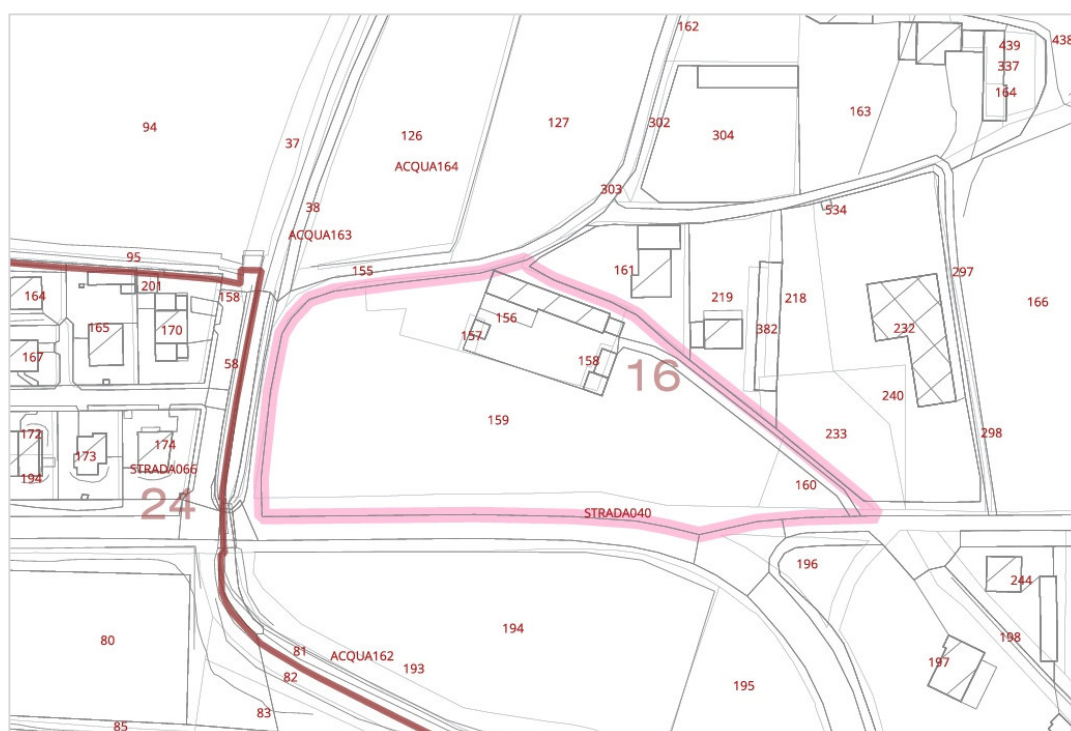
LOCALIZZAZIONE
Località Roggione: Cascine Codognole

DATI TERRITORIALI
ST-Superficie Territoriale: 11.821 mq

Estratto carta del PGT – Documento di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 23



Ubicazione e contesto

Si tratta di un comparto di forma trapezoidale, edificato in parte minore e corrispondente al dismesso e abbandonato complesso rurale denominato Cascina Codognola, facente parte di una serie di omonime aziende.

Stante la posizione marginale del comparto, ubicato all'estremità orientale della frazione di Roggione, ne è auspicabile una definitiva e completa conversione ad usi extra-agricoli, che possono essere residenziali, commerciali, terziarie o direzionali, onde rendere più complesso e articolato il tessuto residenziale del paese e arricchirlo di attività complementari alla residenza.

L'insediamento dovrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro (alloggi, studi professionali, laboratori e negozi).

La superficie coincidente con la particella 159 dovrà mantenersi ineditata e trasformata in ampia area verde pertinenziale alle nuove attività extra-agricole insediate sugli immobili di cui alle particelle 156-157 e 158.

L'accesso potrà avvenire dalla via Cascine Codognole, ovvero direttamente dalla SP 48 - via Cremona, purché razionalizzato e reso non pericoloso, tanto in entrata quanto in uscita.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Localizzazione

L'ARU 2 è un comparto di rigenerazione coincidente con una delle Cascine più vecchie del tessuto urbano, nella porzione orientale della frazione di Roggione, racchiusa su due lati tra la Roggia Ferrarola e la Strada per Cremona.

Direttamente affacciato sulla SP n°48, qui denominata Via Cremona, ai margini del Tessuto Urbano Consolidato, il comparto è attualmente di proprietà privata e risulta collocato in una posizione caratterizzata da ottima accessibilità e fruibilità.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è costituito da un piccolo complesso a corte chiusa di epoca ottocentesca, non gravato da alcun vincolo storico architettonico, seppur connotato da elementi morfotipologici che ne indurrebbero in parte la conservazione e il recupero, affiancato da una grande superficie ineditata pertinenziale.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 11.821 mq

SLP insediata: 782 mq

Superficie Coperta esistente: 441 mq

Volume insediato: 2.346 mc circa

Elementi di degrado e criticità

I volumi esistenti, tutti sviluppati su doppio livello, risultano, allo stato attuale, completamente abbandonati e parzialmente crollati, e pertanto soggetti a forte rischio di degrado urbanistico territoriale, forse anche ormai accompagnati da significativi problemi di natura strutturale.

Previsioni urbanistiche vigenti

Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto ai margini del "Tessuto Urbano di Completamento", risultando i corpi di fabbrica già censiti all'epoca della prima levata IGM, nel 1890, ma da diversi anni dismessi.

Sul comparto in oggetto sarebbe auspicabile un intervento di recupero che pur contemplando in parte anche la demolizione e ricostruzione, si faccia carico di conservare l'impianto tipologico a corte chiusa, inserendolo in un contesto adeguato.

Obiettivi di rigenerazione

Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado di molti dei corpi di fabbrica esistenti, restituendo all'edificato la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale indispensabile per la valorizzazione di un ambito oggi dismesso e abbandonato a margine del tessuto urbano, che rappresenta uno degli immobili rurali significativi del capoluogo.

Funzioni ammesse

Le funzioni previste sono principalmente residenziali, con qualche opportunità anche per funzioni direzionali, commerciali (limitatamente agli Esercizi di Vicinato o alle MSV fino a max 600 mq), all'artigianato di servizio o a quello produttivo, purché non molesto, né inquinante e compatibile con il contesto residenziale confinante esistente.

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione ARU02 non si ritiene debba essere assoggettato ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.

Il volume insediabile potrà essere incrementato fino al 20% di quello attualmente insediato, mantenendo il più possibile l'impianto tipologico e le strutture murarie esistenti, che dovranno pertanto non incrementare neppure la superficie coperta del lotto oltre il 20% dell'attuale.

Lo sviluppo in altezza potrà spingersi al massimo fino a 3 livelli fuori terra, in alcune limitate porzioni e senza snaturare la morfologia complessiva dell'ex complesso rurale.

La grande area incolta posta a sud del complesso rurale, coincidente con il mappale 159, dovrà mantenersi ineditata e potrà essere anche frazionata (suddividendola con recinzioni leggere, basse e il più possibile vegetali) asservita alle abitazioni ricavate nella ex cascina, con possibilità di inserimento di pergolati, modeste tettoie (anche fotovoltaiche, non superiori a 20 mq), piscine, gazebi e strutture leggere di pertinenza ai giardini.

Per le restanti norme si faccia riferimento alle Norme Urbanistiche del Piano di cui agli Ambiti A2 - Storici ex agricoli da recuperare.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

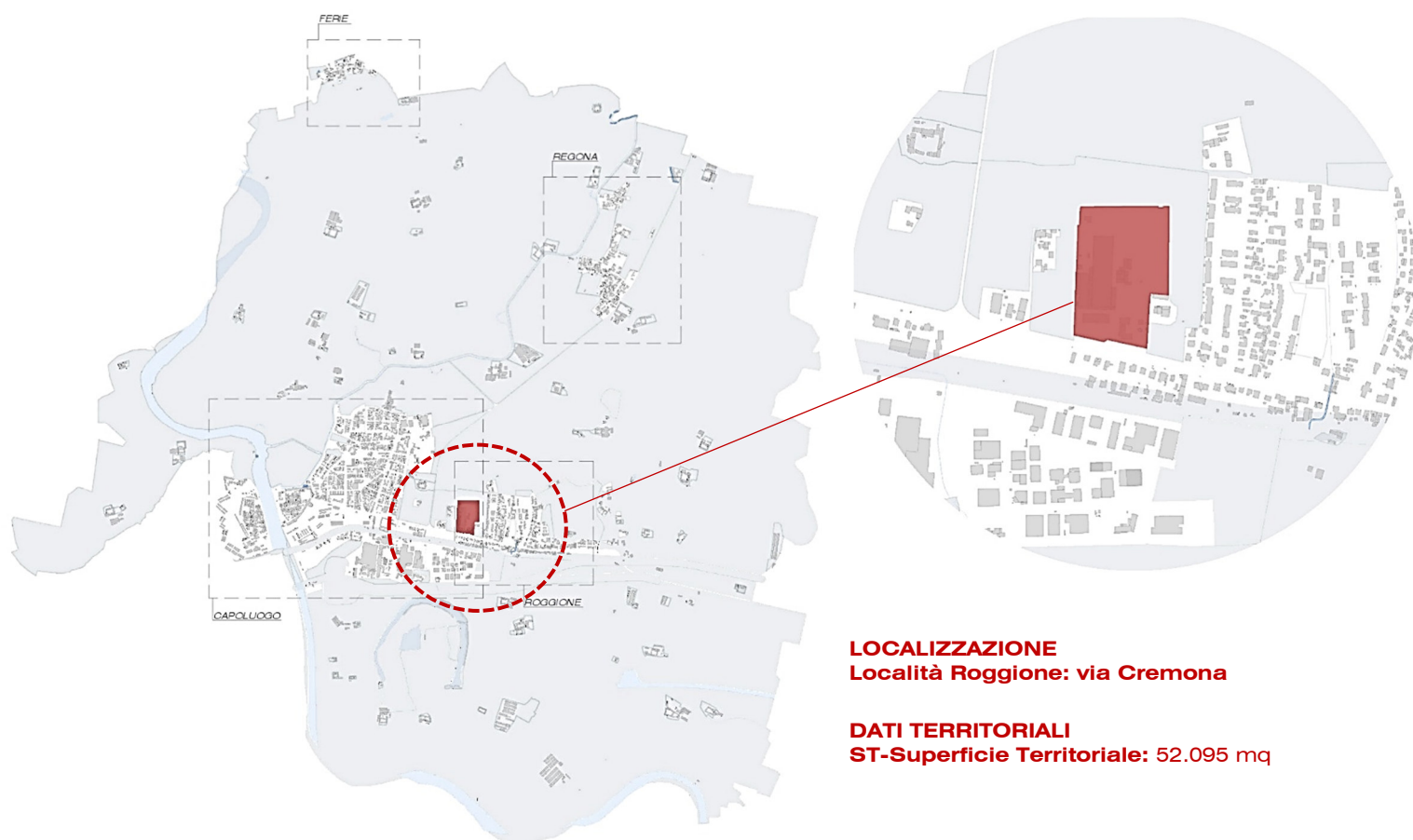
il comparto in oggetto è riservato all'iniziativa privata.

Dotazioni standard minime obbligatorie

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

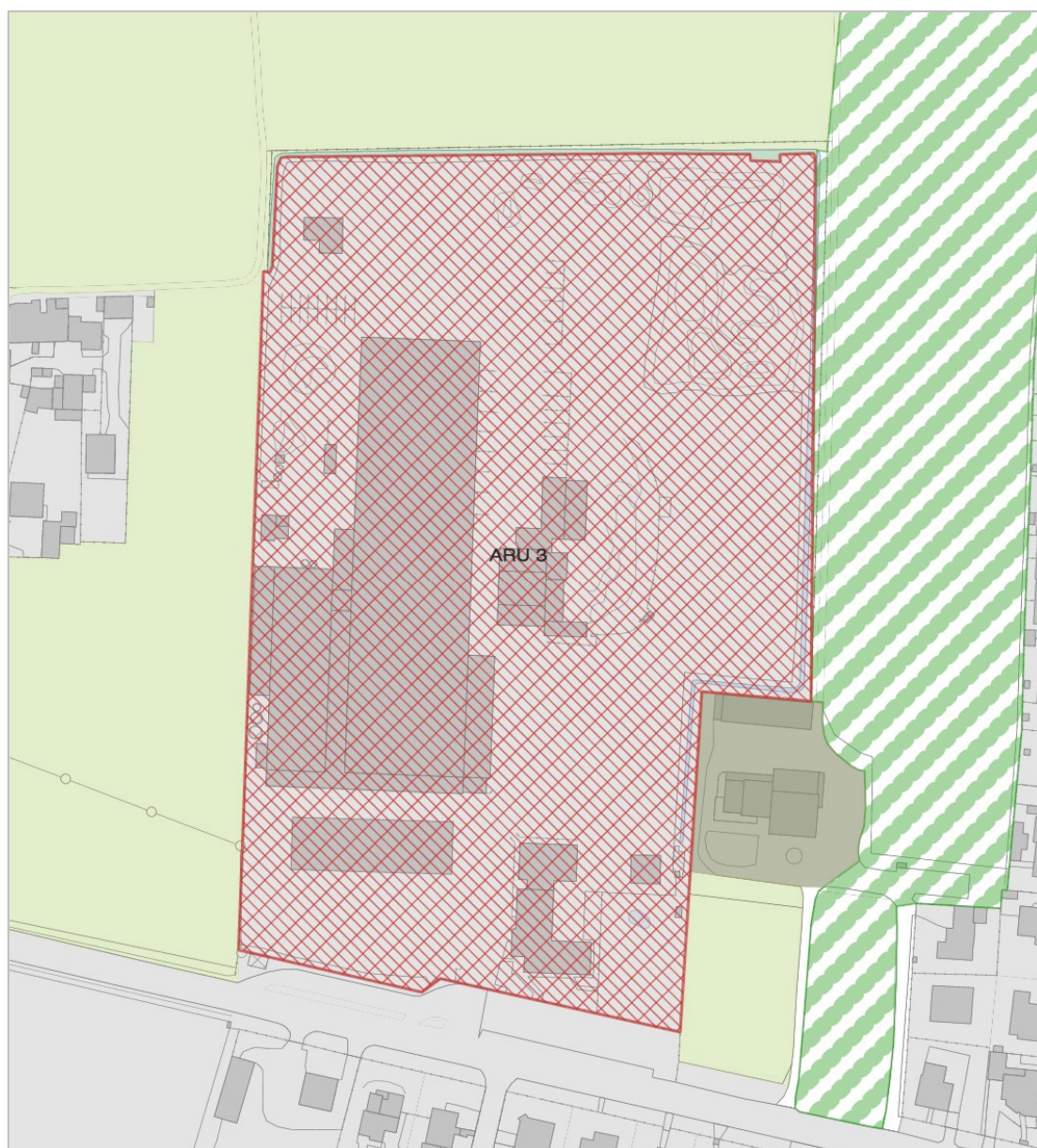
Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 03 - EX ANTONIAZZI



LOCALIZZAZIONE
Località Roggione: via Cremona

DATI TERRITORIALI
ST-Superficie Territoriale: 52.095 mq





Ubicazione e contesto

Si tratta di un grande comparto di forma sostanzialmente rettangolare, completamente edificato e corrispondente alla dismessa attività industriale per la produzione di pavimentazioni e materiali edili, denominata Antoniazzi.

Stante la posizione decisamente strategica, tra il capoluogo e la frazione di Roggione, ne sarebbe auspicabile un recupero, con definitiva e completa riconversione ad usi compatibili con il contesto circostante, che possono spaziare dalle funzioni residenziali a quelle commerciali, terziarie, direzionali ed anche produttive di tipo artigianale, purché non inquinanti, né moleste in relazione al tessuto urbano abitativo limitrofo.

L'insediamento dovrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro (alloggi, studi professionali, laboratori e negozi o attività artigianali).

L'accesso dalla SP 48 – via Cremona dovrà essere razionalizzato e messo in sicurezza.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di PII, PL o Piano di Recupero.

Localizzazione

L'ARU 03 è un comparto di rigenerazione coincidente con una delle attività produttive dismesse più importanti del territorio, in posizione baricentrica tra capoluogo e frazione di Roggione.

Direttamente affacciato sulla SP n°48, qui denominata Via Cremona, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il comparto è attualmente di proprietà privata e risulta collocato in una posizione strategica, caratterizzato da ottima accessibilità e fruibilità.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è costituito da capannoni industriali e corpi di fabbrica secondari ad uso uffici, di nessun valore architettonico, che possono dunque essere demoliti e sostituiti senza alcun vincolo tipologico.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 52.095 mq

SLP insediata: 13.970 mq

Superficie Coperta esistente: 12.641 mq

Volume insediato: 41.910 mc circa

Elementi di degrado e criticità

I volumi esistenti, tutti di altezze rilevanti, risultano, allo stato attuale abbandonati e inutilizzati, e pertanto soggetti a rischio di degrado urbanistico territoriale, sebbene al momento non pare esistano significativi problemi di natura strutturale. L'area necessita di caratterizzazione ambientale e bonifica anche dei sottosuoli, essendo stata oggetto di attività industriali che contemplavano l'impiego di sostanze potenzialmente inquinanti.

Previsioni urbanistiche vigenti

Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno del "Tessuto Urbano di Completamento".

Sul comparto in oggetto è auspicabile un intervento di completa demolizione e ricostruzione, con modifiche tipologiche che lo adattino alle nuove esigenze e funzioni insediate.

Obiettivi di rigenerazione

Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado dei corpi di fabbrica esistenti, prevedendo se possibile nuovi fabbricati caratterizzati da maggiore qualità architettonica, paesaggistica e funzionale indispensabile per la valorizzazione di un ambito oggi dismesso e abbandonato, in posizione strategica.

Funzioni ammesse

Le funzioni previste sono molteplici: residenziali, direzionali, commerciali (limitatamente agli Esercizi di Vicinato o alle MSV), artigianato di servizio o produttivo, purché non molesto, né inquinante e compatibile con il contesto residenziale complessivo adiacente.

Nel caso di insediamenti non residenziali, sarà auspicabile la realizzazione di una fascia arborea filtro ad oriente del comparto, prevista dal PGT come Ambito destinato alla forestazione urbana, scomputabile dagli standard urbanistici previsti dalla Convenzione allegata al P.A., secondo le modalità previste dalle NTA di PGT. È ammessa una conversione per l'installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili. Non è viceversa ammesso l'insediamento di Data Center o attività analoghe connotate da forte impatto ambientale.

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione ARU03 non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi, fatto salvo che per l'insediamento di attività produttive a rilevante impatto ambientale.

Il volume insediabile potrà essere incrementato fino al 20% di quello attualmente insediato, senza alcun vincolo di mantenimento dell'impianto tipologico e delle strutture murarie esistenti, che dovranno tuttavia non incrementare la superficie coperta del lotto oltre il 30% dell'attuale.

Lo sviluppo in altezza potrà spingersi al massimo fino a 3 livelli fuori terra per le funzioni residenziali, o agli 11 metri per alcune limitate funzioni commerciali o produttive, senza tuttavia snaturare la morfologia complessiva dell'intorno.

Per le restanti norme si faccia riferimento alle Norme Urbanistiche del Piano di cui agli Ambiti B2 –per le funzioni residenziali, **D3 per quelle commerciali e D2 per quelle produttive.**

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in

sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

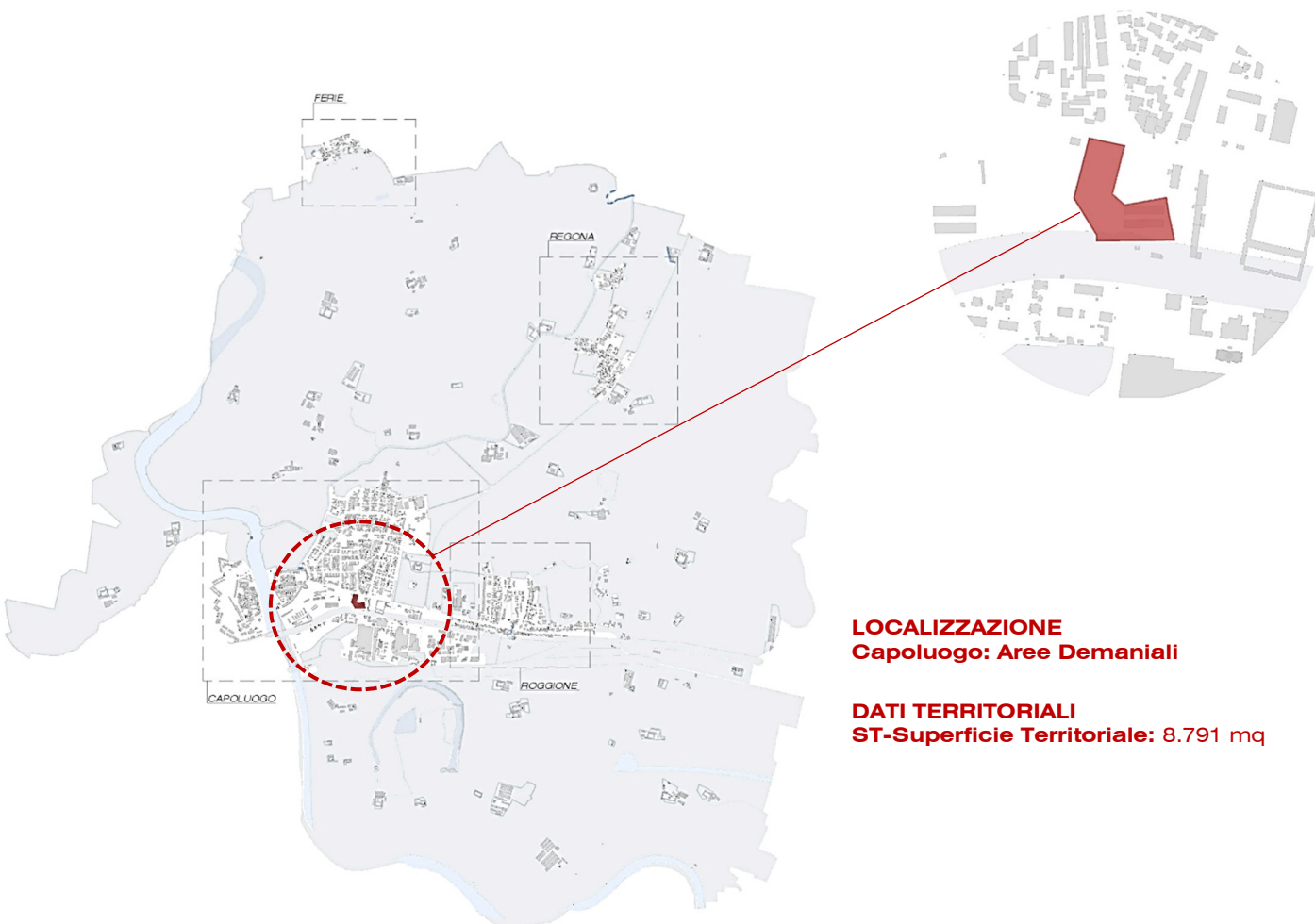
il comparto in oggetto è riservato all'iniziativa privata.

Dotazioni standard minime obbligatorie

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 04 - PONTE D'ADDA



LOCALIZZAZIONE

Capoluogo: Aree Demaniali

DATI TERRITORIALI

ST-Superficie Territoriale: 8.791 mq

Estratto carta del PGT – Documento di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 28



Ubicazione e contesto

Si tratta di un comparto di forma irregolare, posizione decisamente strategica rispetto all'abitato di Pizzighettone, solo in parte edificato con corpi di fabbrica in passato destinati ad usi militari ma con notevoli caratteri di interesse architettonico e storico testimoniale, circondato da un contesto ambientale ricco di vegetazione, che costituisce un importante e prezioso corredo, che dovrà essere in larga parte conservato ed integrato con le nuove previste attività e funzioni.

Gli immobili fanno parte del demanio ex militare dello Stato e debbono essere valorizzati entro un'ottica di rigenerazione urbana che contempli una loro utile e remunerativa riconversione, all'interno di un più complessivo disegno di restituzione di larga parte di tali aree demaniali ad uso pubblico e collettivo, a servizio della comunità locale.

L'insediamento potrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è interessato da vincoli ex DLgs 42/2004, paesaggistici, ambientali, boschivi e storico-architettonici, nonché dal Parco dell'Adda Sud e dal PIF.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 8.791 mq

SLP insediata: 1.010 mq

Superficie Coperta esistente: 1.010 mq

Volume insediato: 3.030 mc circa

Obiettivi, funzioni ammesse e criteri di rigenerazione

Gli obiettivi e le funzioni sono quelle descritte nel precedente paragrafo dedicato alle "Strategie di rigenerazione urbana".

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione, per la sua particolarità, dovrà essere assoggettato ad ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che valuti le nuove funzioni nel dettaglio e la loro compatibilità con il disegno complessivo del PGT.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

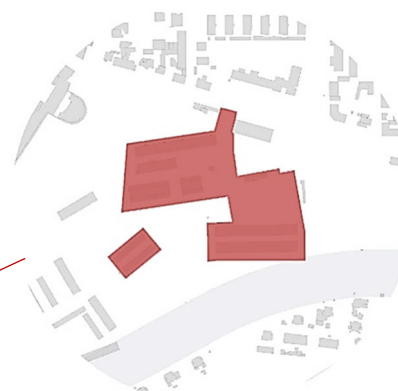
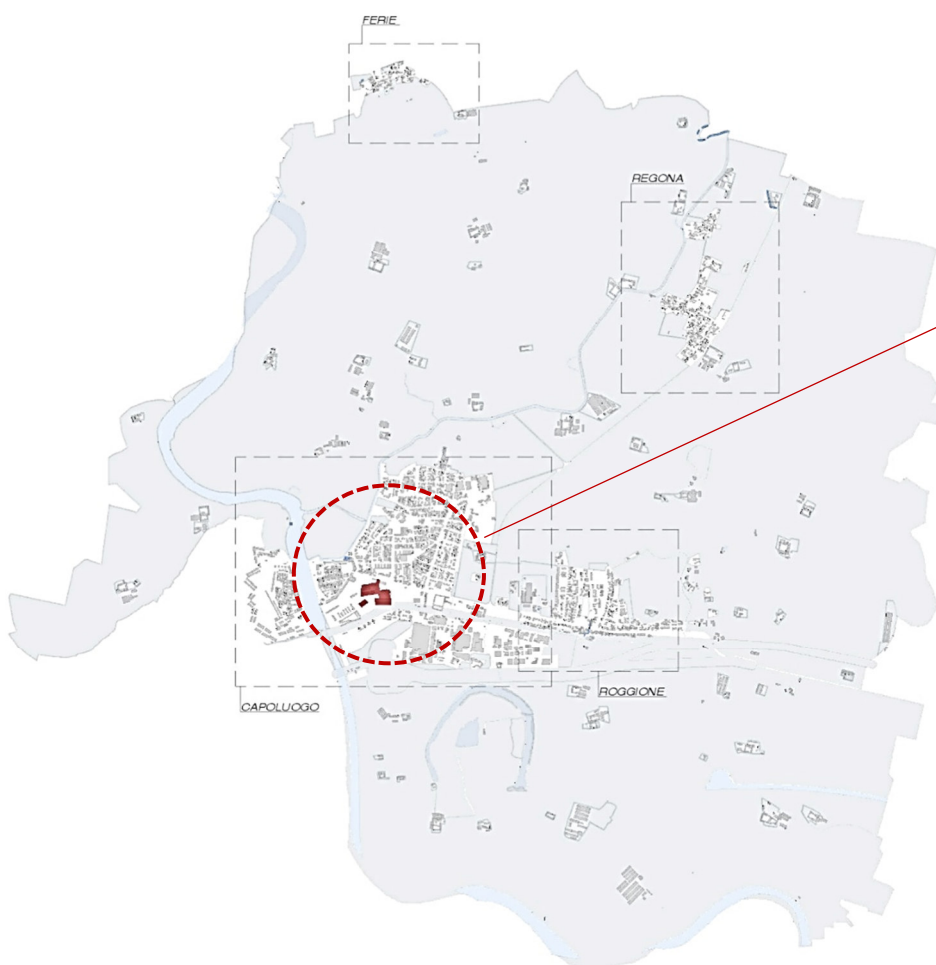
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

Dotazioni standard minime obbligatorie

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

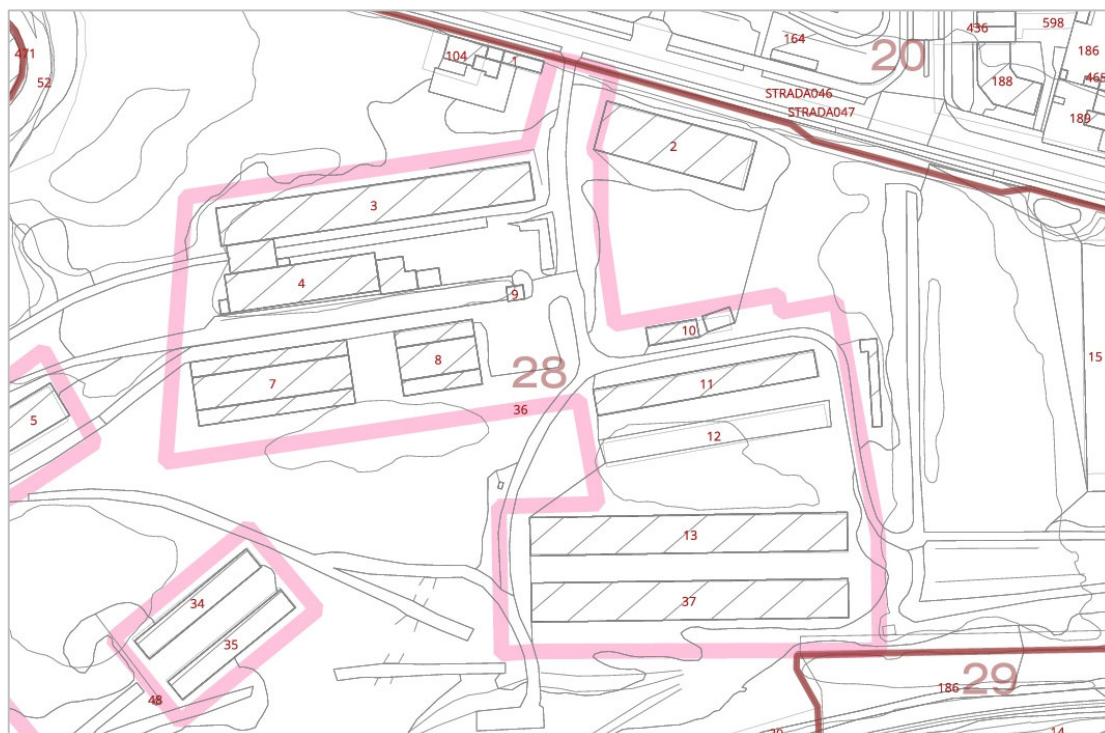
Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 05 - PORTA CREMONA



LOCALIZZAZIONE
Capoluogo: Aree Demaniali

DATI TERRITORIALI
ST-Superficie Territoriale: 25.860 mq



Ubicazione e contesto

Si tratta di un comparto di forma irregolare, posizione decisamente strategica rispetto all'abitato di Pizzighettone, solo in parte edificato con corpi di fabbrica in passato destinati ad usi militari ma con notevoli caratteri di interesse architettonico e storico testimoniale, circondato da un contesto ambientale ricco di vegetazione, che costituisce un importante e prezioso corredo, che dovrà essere in larga parte conservato ed integrato con le nuove previste attività e funzioni.

Gli immobili fanno parte del demanio ex militare dello Stato e debbono essere valorizzati entro un'ottica di rigenerazione urbana che contempli una loro utile e remunerativa riconversione, all'interno di un più complessivo disegno di restituzione di larga parte di tali aree demaniali ad uso pubblico e collettivo, a servizio della comunità locale.

L'insediamento potrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è interessato da vincoli ex DLgs 42/2004, paesaggistici, ambientali, boschivi e storico-architettonici, nonché dal Parco dell'Adda Sud e dal PIF.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 25.860 mq

SLP insediata: 7.198 mq

Superficie Coperta esistente: 7.198 mq

Volume insediato: 21.594 mc circa

Obiettivi, funzioni ammesse e criteri di rigenerazione

Gli obiettivi e le funzioni sono quelle descritte nel precedente paragrafo dedicato alle "Strategie di rigenerazione urbana".

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione, per la sua particolarità, dovrà essere assoggettato ad ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che valuti le nuove funzioni nel dettaglio e la loro compatibilità con il disegno complessivo del PGT.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

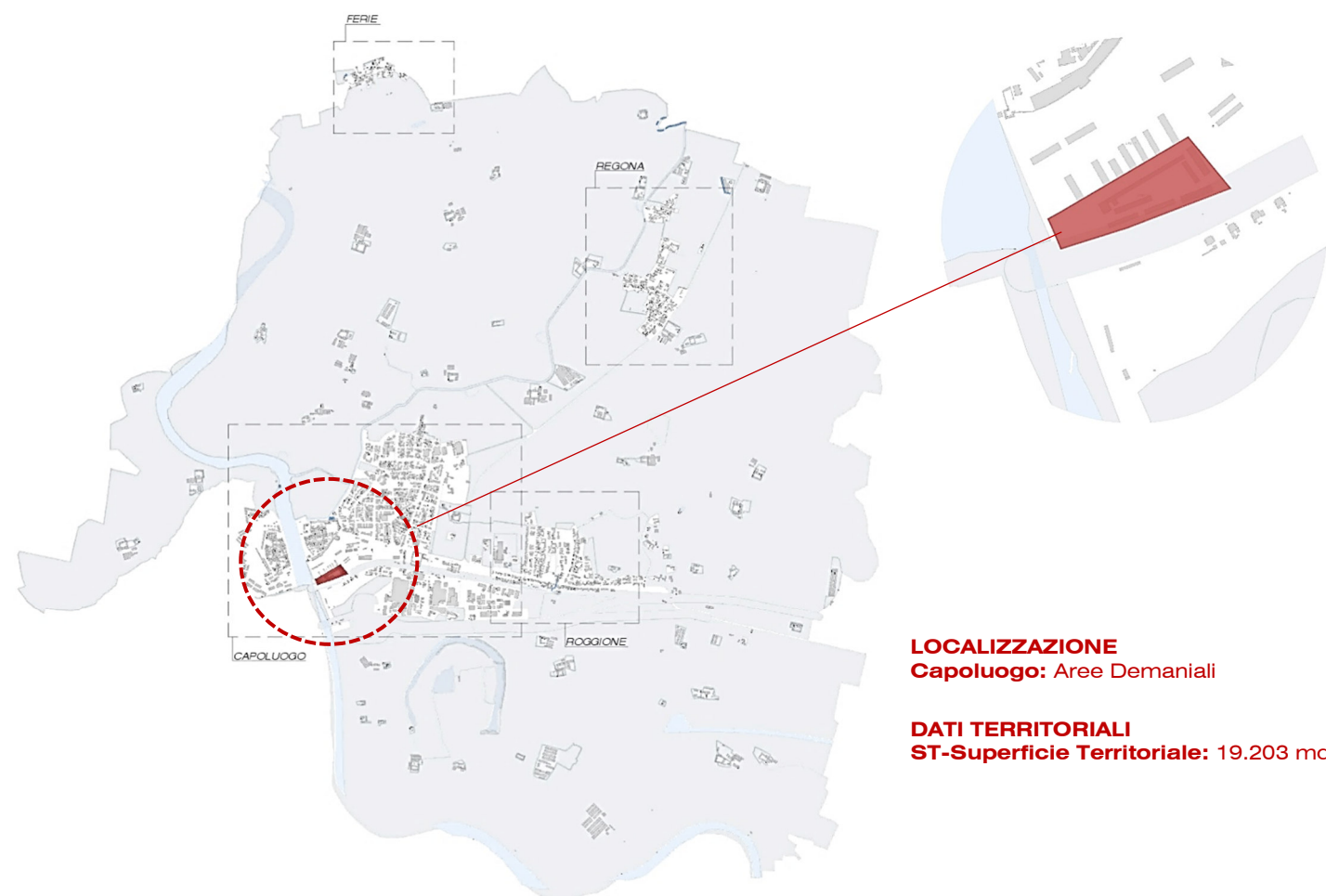
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

Dotazioni standard minime obbligatorie

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

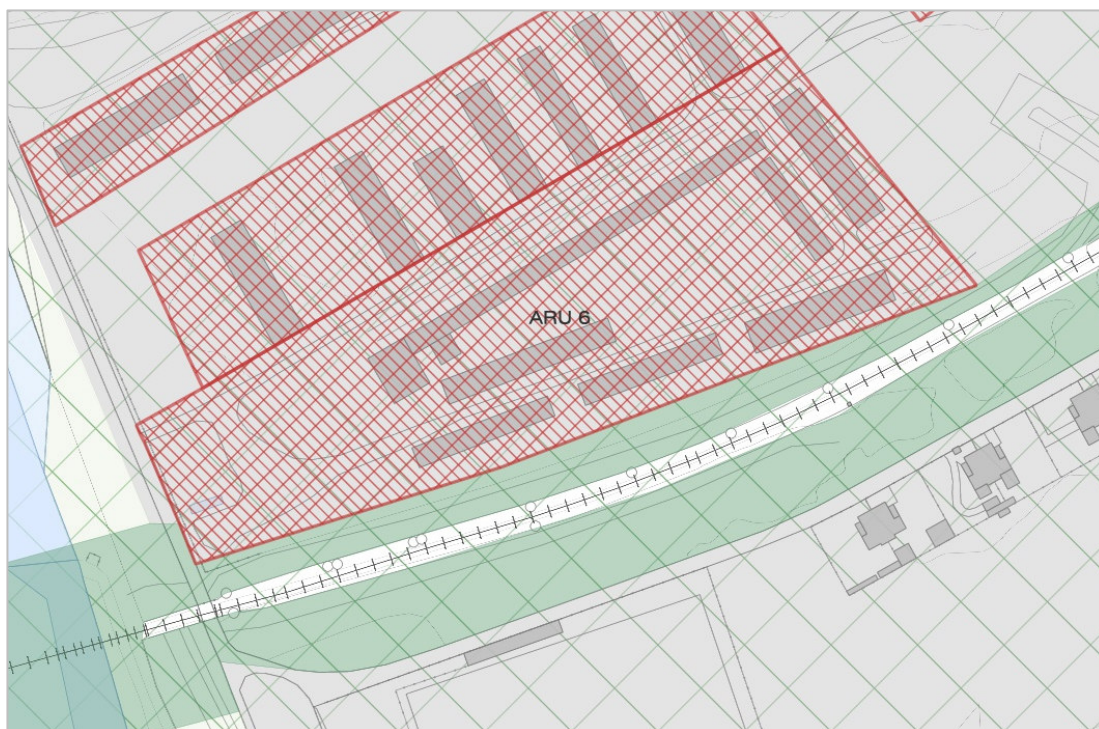
ARU 06 – SAN GIULIANO



LOCALIZZAZIONE
Capoluogo: Aree Demaniali

DATI TERRITORIALI
ST-Superficie Territoriale: 19.203 mq

Estratto carta del PGT – Documento di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 28



Ubicazione e contesto

Si tratta di un comparto di forma irregolare, posizione decisamente strategica rispetto all'abitato di Pizzighettone, solo in parte edificato con corpi di fabbrica in passato destinati ad usi militari ma con notevoli caratteri di interesse architettonico e storico testimoniale, circondato da un contesto ambientale ricco di vegetazione, che costituisce un importante e prezioso corredo, che dovrà essere in larga parte conservato ed integrato con le nuove previste attività e funzioni.

Gli immobili fanno parte del demanio ex militare dello Stato e debbono essere valorizzati entro un'ottica di rigenerazione urbana che contempli una loro utile e remunerativa riconversione, all'interno di un più complessivo disegno di restituzione di larga parte di tali aree demaniali ad uso pubblico e collettivo, a servizio della comunità locale.

L'insediamento potrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è interessato da vincoli ex DLgs 42/2004, paesaggistici, ambientali, boschivi e storico-architettonici, nonché dal Parco dell'Adda Sud e dal PIF.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 19.203 mq

SLP insediata: 3.824 mq

Superficie Coperta esistente: 3.594 mq

Volume insediato: 11.472 mc circa

Obiettivi, funzioni ammesse e criteri di rigenerazione

Gli obiettivi e le funzioni sono quelle descritte nel precedente paragrafo dedicato alle "Strategie di rigenerazione urbana".

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione, per la sua particolarità, dovrà essere assoggettato ad ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che valuti le nuove funzioni nel dettaglio e la loro compatibilità con il disegno complessivo del PGT.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

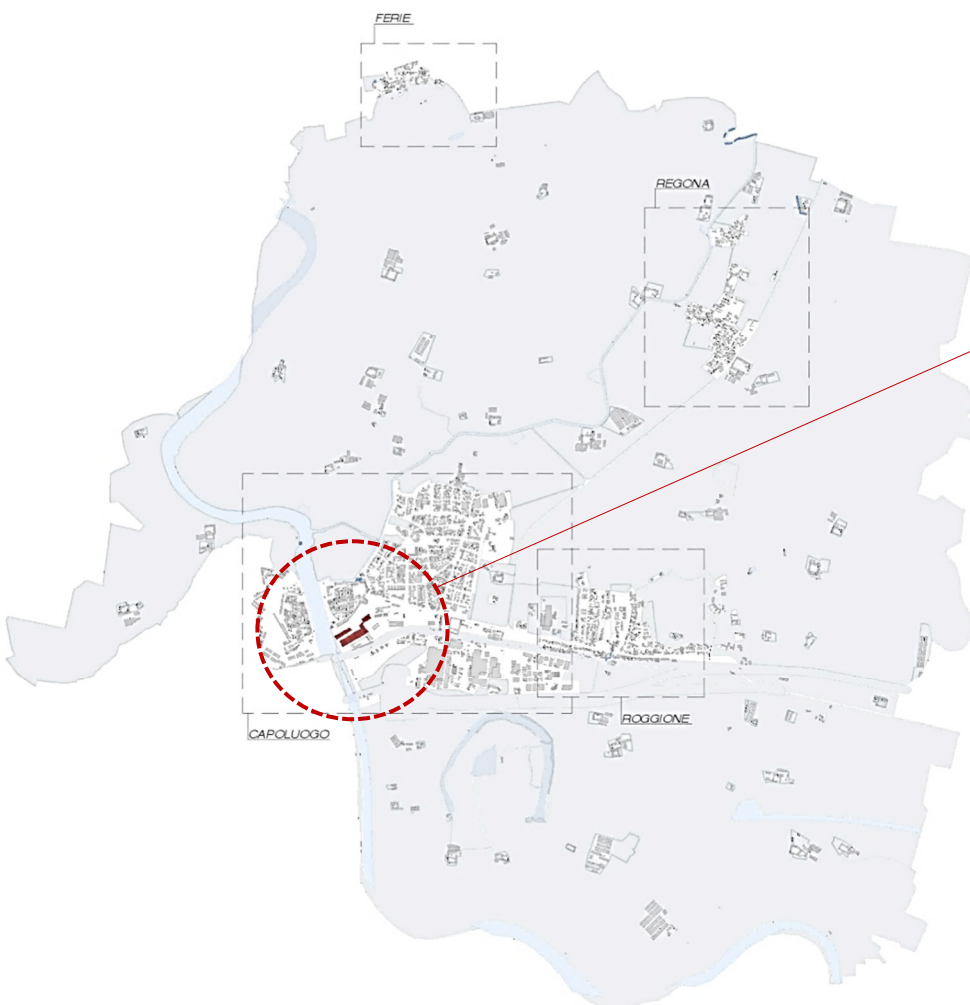
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

Dotazioni standard minime obbligatorie

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 07 - PORTA SOCCORSO



LOCALIZZAZIONE
Capoluogo: Via Ovidio

DATI TERRITORIALI
ST-Superficie Territoriale:
16.673 mq

Estratto carta del PGT – Documento di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 28



Ubicazione e contesto

Si tratta di un comparto di forma irregolare, posizione decisamente strategica rispetto all'abitato di Pizzighettone, solo in parte edificato con corpi di fabbrica in passato destinati ad usi militari ma con notevoli caratteri di interesse architettonico e storico testimoniale, circondato da un contesto ambientale ricco di vegetazione, che costituisce un importante e prezioso corredo, che dovrà essere in larga parte conservato ed integrato con le nuove previste attività e funzioni.

Gli immobili fanno parte del demanio ex militare dello Stato e debbono essere valorizzati entro un'ottica di rigenerazione urbana che contempli una loro utile e remunerativa riconversione, all'interno di un più complessivo disegno di restituzione di larga parte di tali aree demaniali ad uso pubblico e collettivo, a servizio della comunità locale.

L'insediamento potrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è interessato da vincoli ex DLgs 42/2004, paesaggistici, ambientali, boschivi e storico-architettonici, nonché dal Parco dell'Adda Sud e dal PIF.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 16.673 mq

SLP insediata: 4.565 mq

Superficie Coperta esistente: 4.565 mq

Volume insediato: 13.695 mc circa

Obiettivi, funzioni ammesse e criteri di rigenerazione

Gli obiettivi e le funzioni sono quelle descritte nel precedente paragrafo dedicato alle "Strategie di rigenerazione urbana".

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione, per la sua particolarità, dovrà essere assoggettato ad ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che valuti le nuove funzioni nel dettaglio e la loro compatibilità con il disegno complessivo del PGT.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

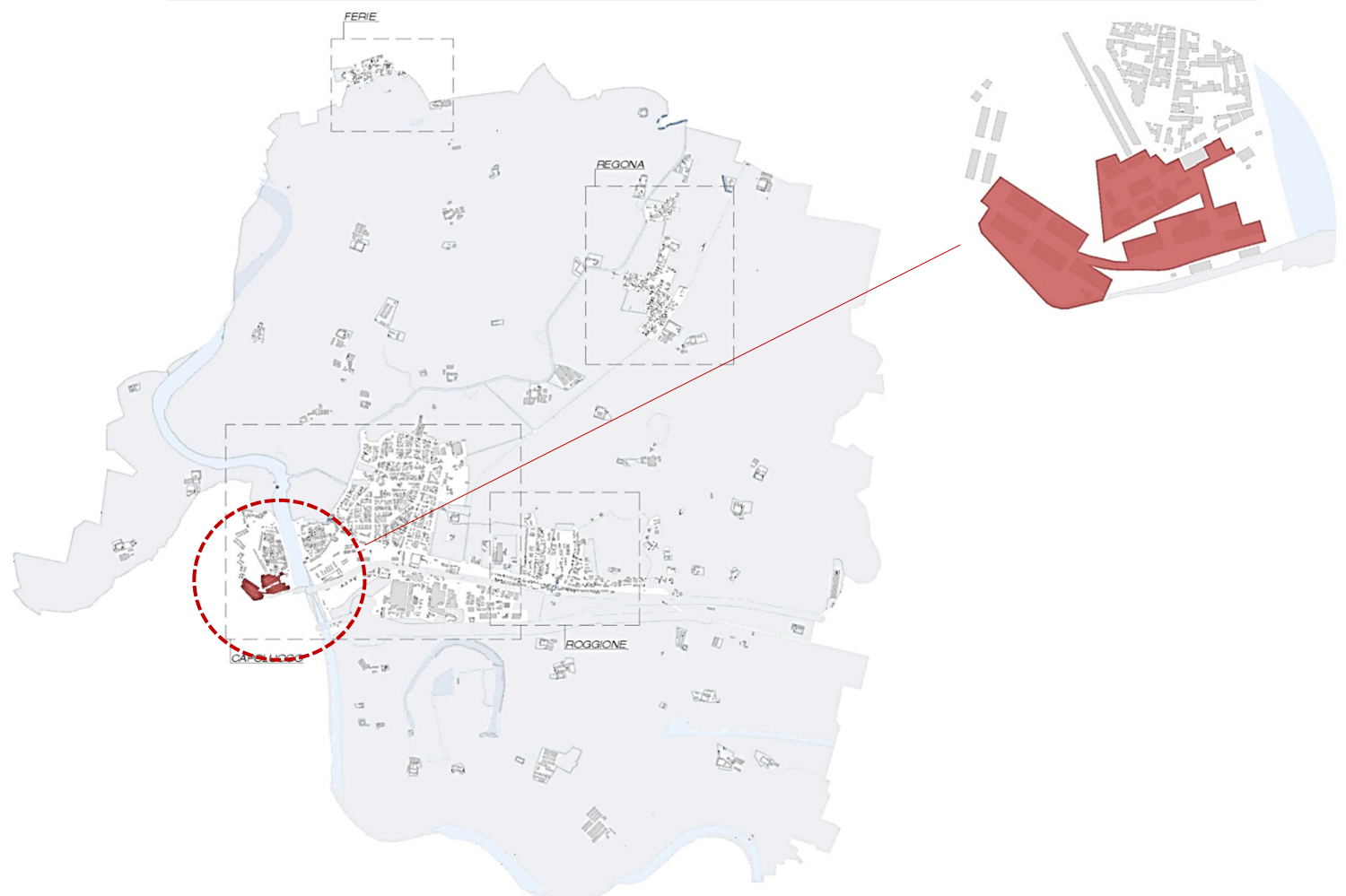
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

Dotazioni standard minime obbligatorie

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 08 - SAN BASSANO





Ubicazione e contesto

Si tratta di un comparto di forma irregolare, posizione decisamente strategica rispetto all'abitato di Pizzighettone, solo in parte edificato con corpi di fabbrica in passato destinati ad usi militari ma con notevoli caratteri di interesse architettonico e storico testimoniale, circondato da un contesto ambientale ricco di vegetazione, che costituisce un importante e prezioso corredo, che dovrà essere in larga parte conservato ed integrato con le nuove previste attività e funzioni.

Gli immobili fanno parte del demanio ex militare dello Stato e debbono essere valorizzati entro un'ottica di rigenerazione urbana che contempli una loro utile e remunerativa riconversione, all'interno di un più complessivo disegno di restituzione di larga parte di tali aree demaniali ad uso pubblico e collettivo, a servizio della comunità locale.

L'insediamento potrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è interessato da vincoli ex DLgs 42/2004, paesaggistici, ambientali, boschivi e storico-architettonici, nonché dal Parco dell'Adda Sud e dal PIF.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 42.744 mq

SLP insediata: 23.967 mq

Superficie Coperta esistente: 12.488 mq

Volume insediato: 71.901 mc circa

Obiettivi, funzioni ammesse e criteri di rigenerazione

Gli obiettivi e le funzioni sono quelle descritte nel precedente paragrafo dedicato alle "Strategie di rigenerazione urbana".

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione, per la sua particolarità, dovrà essere assoggettato ad ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che valuti le nuove funzioni nel dettaglio e la loro compatibilità con il disegno complessivo del PGT.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

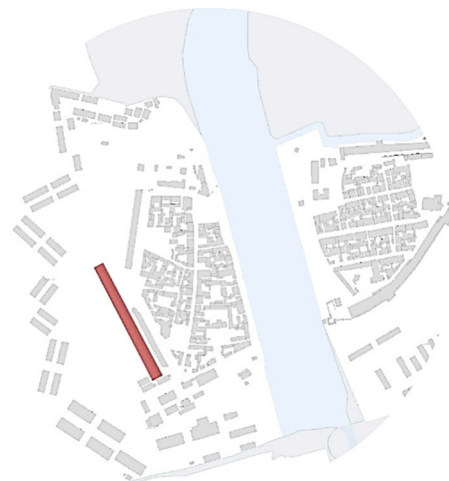
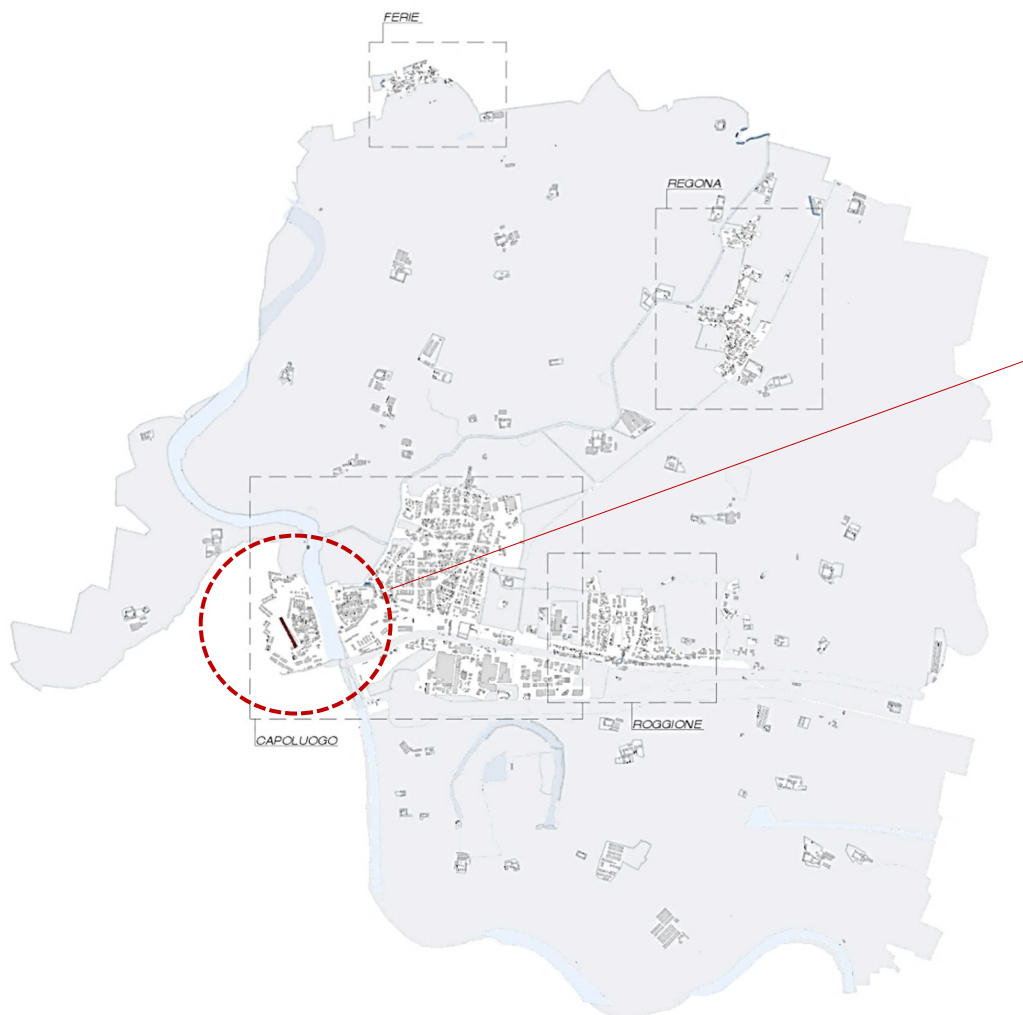
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

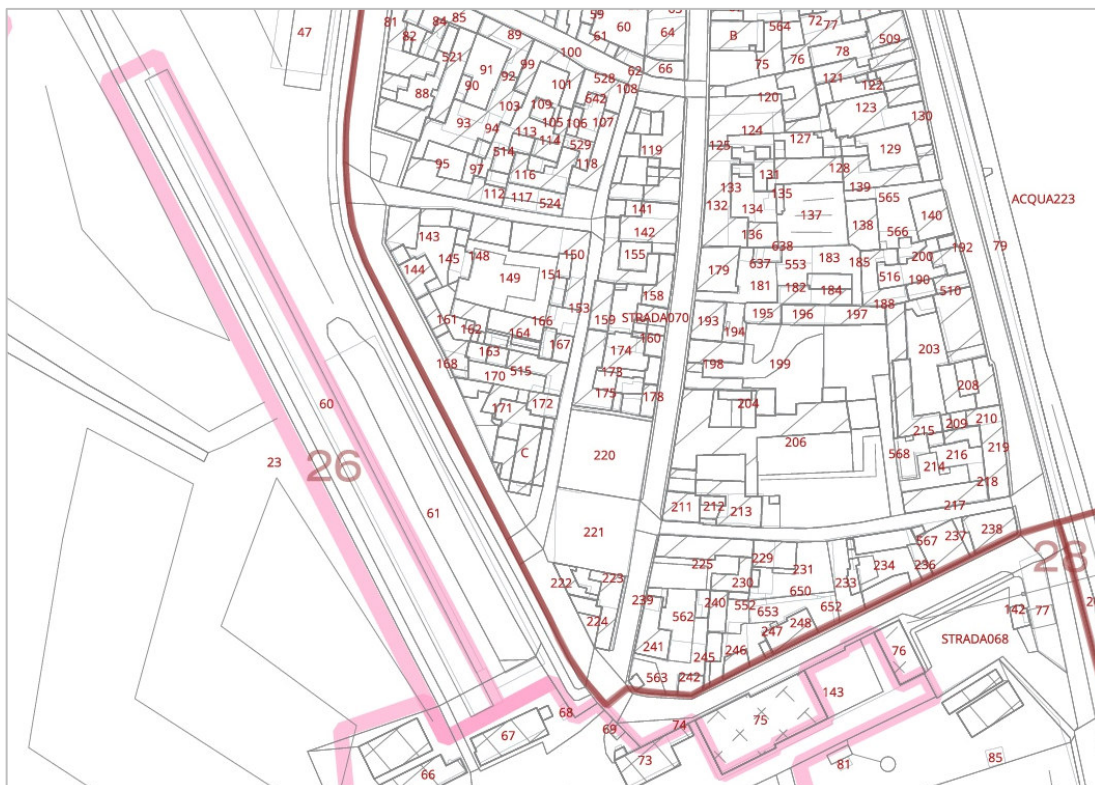
Dotazioni standard minime obbligatorie

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 09 - CORDERIE





Ubicazione e contesto

Si tratta di un comparto di forma irregolare, posizione decisamente strategica rispetto all'abitato di Pizzighettone, solo in parte edificato con corpi di fabbrica in passato destinati ad usi militari ma con notevoli caratteri di interesse architettonico e storico testimoniale, circondato da un contesto ambientale ricco di vegetazione, che costituisce un importante e prezioso corredo, che dovrà essere in larga parte conservato ed integrato con le nuove previste attività e funzioni.

Gli immobili fanno parte del demanio ex militare dello Stato e debbono essere valorizzati entro un'ottica di rigenerazione urbana che contempli una loro utile e remunerativa riconversione, all'interno di un più complessivo disegno di restituzione di larga parte di tali aree demaniali ad uso pubblico e collettivo, a servizio della comunità locale.

L'insediamento potrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è interessato da vincoli ex DLgs 42/2004, paesaggistici, ambientali, boschivi e storico-architettonici, nonché dal Parco dell'Adda Sud e dal PIF.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 4.680 mq

SLP insediata: 1.919 mq

Superficie Coperta esistente: 1.919 mq

Volume insediato: 5.757 mc circa

Obiettivi, funzioni ammesse e criteri di rigenerazione

Gli obiettivi e le funzioni sono quelle descritte nel precedente paragrafo dedicato alle "Strategie di rigenerazione urbana".

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione, per la sua particolarità, dovrà essere assoggettato ad ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che valuti le nuove funzioni nel dettaglio e la loro compatibilità con il disegno complessivo del PGT.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

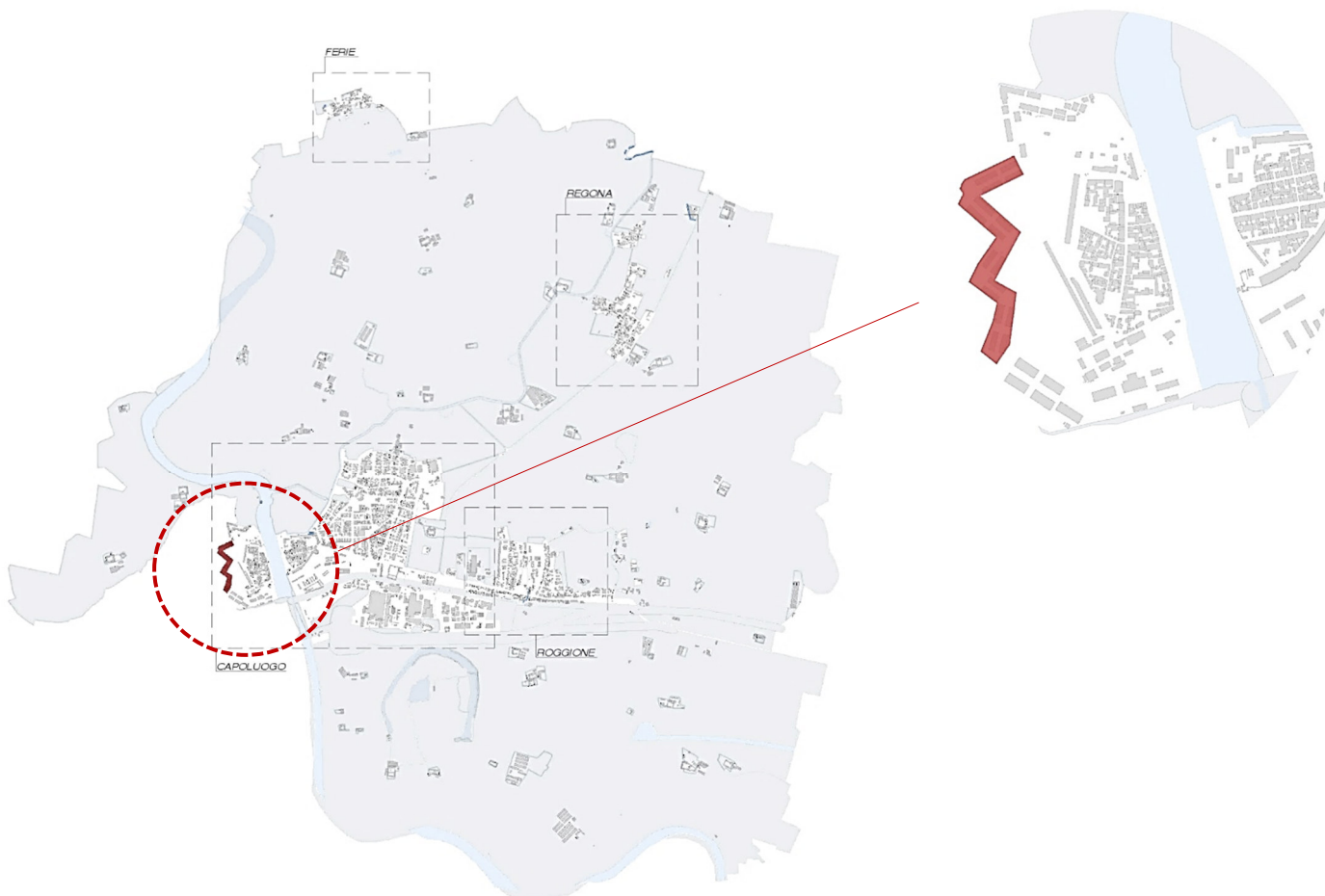
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

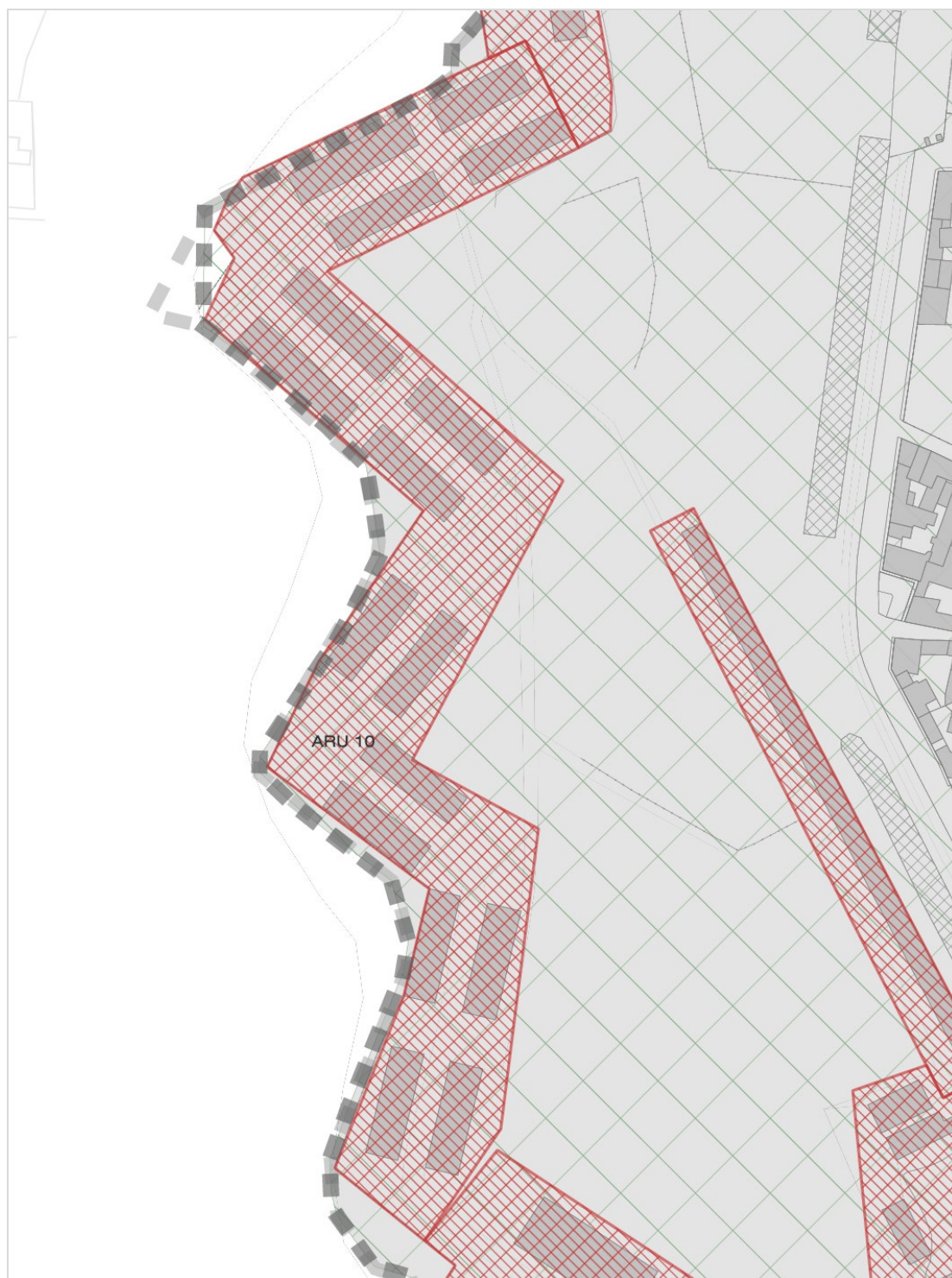
Dotazioni standard minime obbligatorie

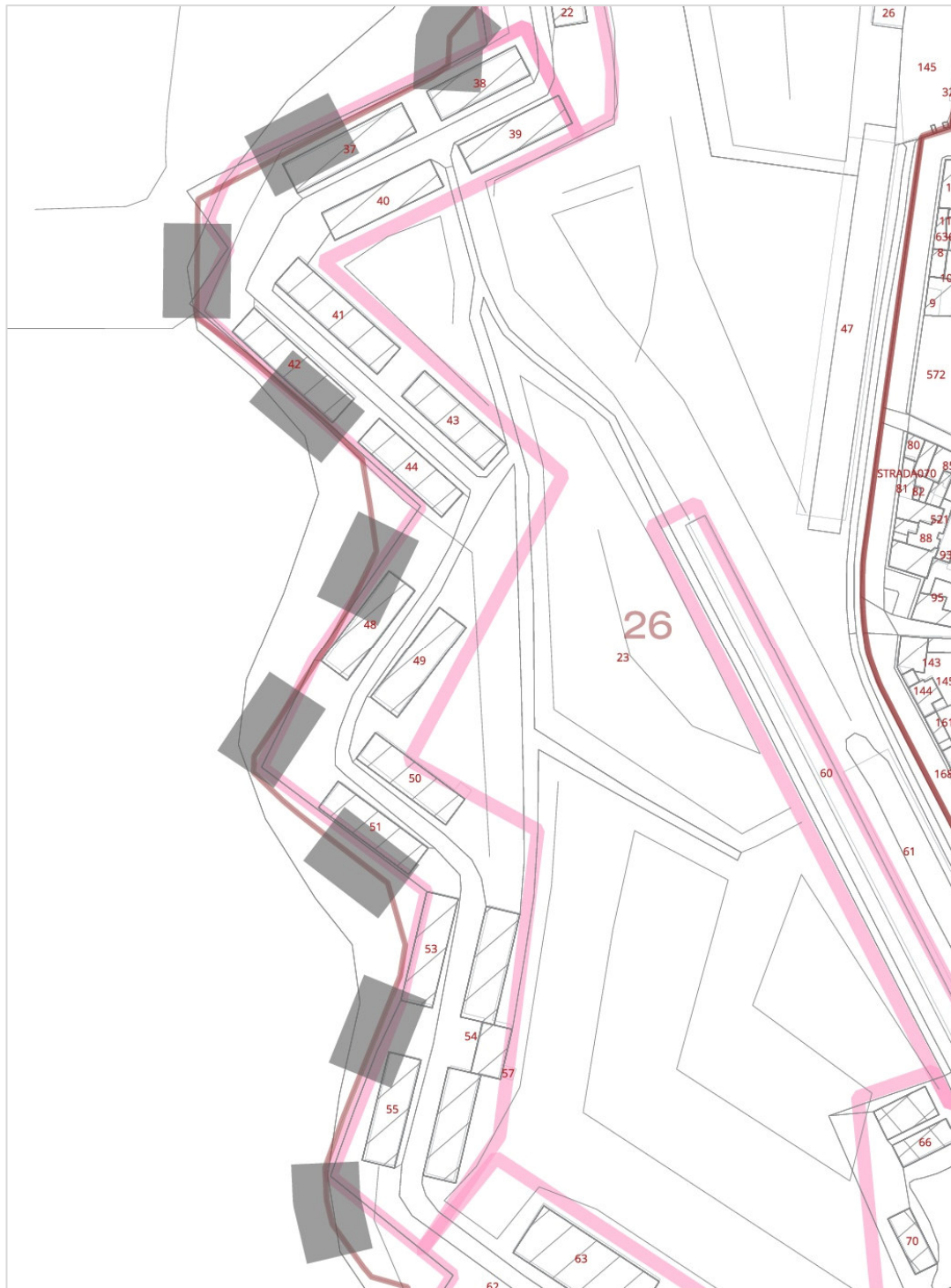
St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 10 - CARACENA







Ubicazione e contesto

Si tratta di un comparto di forma irregolare, posizione decisamente strategica rispetto all'abitato di Pizzighettone, solo in parte edificato con corpi di fabbrica in passato destinati ad usi militari ma con notevoli caratteri di interesse architettonico e storico testimoniale, circondato da un contesto ambientale ricco di vegetazione, che costituisce un importante e prezioso corredo, che dovrà essere in larga parte conservato ed integrato con le nuove previste attività e funzioni.

Gli immobili fanno parte del demanio ex militare dello Stato e debbono essere valorizzati entro un'ottica di rigenerazione urbana che contempli una loro utile e remunerativa riconversione, all'interno di un più complessivo disegno di restituzione di larga parte di tali aree demaniali ad uso pubblico e collettivo, a servizio della comunità locale.

L'insediamento potrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è interessato da vincoli ex DLgs 42/2004, paesaggistici, ambientali, boschivi e storico-architettonici, nonché dal Parco dell'Adda Sud e dal PIF.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 25.102 mq

SLP insediata: 8.508 mq

Superficie Coperta esistente: 8.508 mq

Volume insediato: 25.524 mc circa

Obiettivi, funzioni ammesse e criteri di rigenerazione

Gli obiettivi e le funzioni sono quelle descritte nel precedente paragrafo dedicato alle "Strategie di rigenerazione urbana".

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione, per la sua particolarità, dovrà essere assoggettato ad ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che valuti le nuove funzioni nel dettaglio e la loro compatibilità con il disegno complessivo del PGT.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

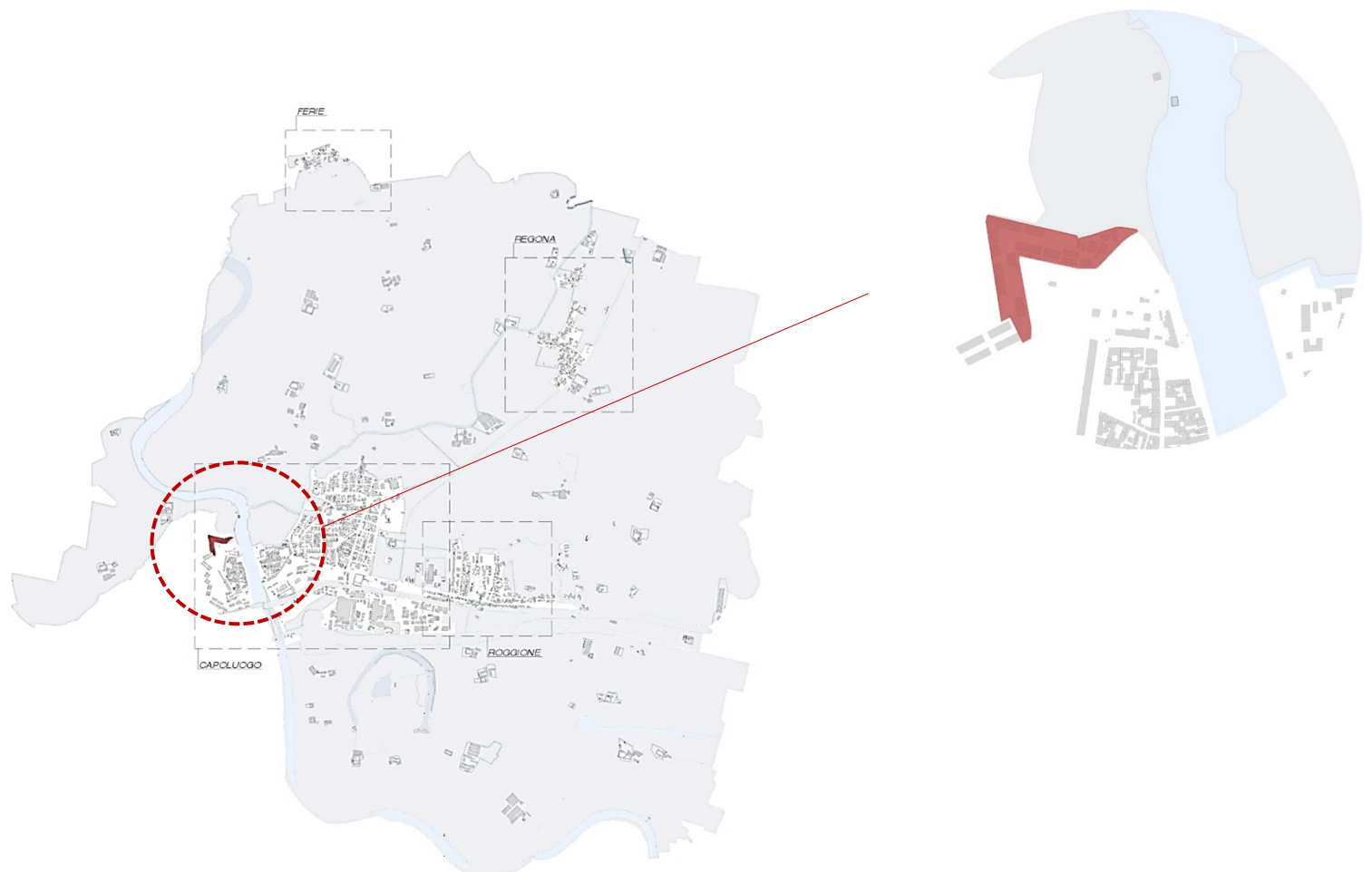
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

Dotazioni standard minime obbligatorie

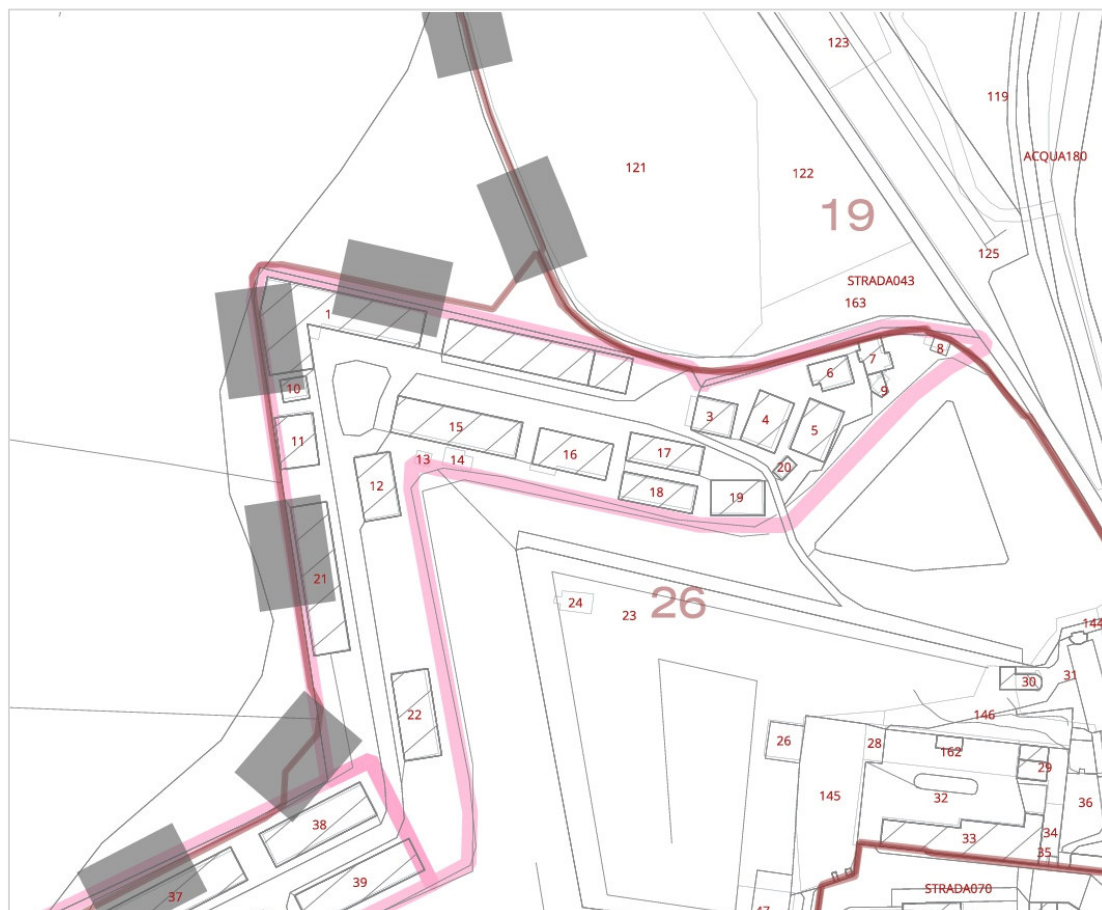
St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 11 - SANT'ANTONIO







Ubicazione e contesto

Si tratta di un comparto di forma irregolare, posizione decisamente strategica rispetto all'abitato di Pizzighettone, solo in parte edificato con corpi di fabbrica in passato destinati ad usi militari ma con notevoli caratteri di interesse architettonico e storico testimoniale, circondato da un contesto ambientale ricco di vegetazione, che costituisce un importante e prezioso corredo, che dovrà essere in larga parte conservato ed integrato con le nuove previste attività e funzioni.

Gli immobili fanno parte del demanio ex militare dello Stato e debbono essere valorizzati entro un'ottica di rigenerazione urbana che contempli una loro utile e remunerativa riconversione, all'interno di un più complessivo disegno di restituzione di larga parte di tali aree demaniali ad uso pubblico e collettivo, a servizio della comunità locale.

L'insediamento potrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro.

Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è interessato da vincoli ex DLgs 42/2004, paesaggistici, ambientali, boschivi e storico-architettonici, nonché dal Parco dell'Adda Sud e dal PIF.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 16.033 mq

SLP insediata: 5.194 mq

Superficie Coperta esistente: 5.194 mq

Volume insediato: 15.582 mc circa

Obiettivi, funzioni ammesse e criteri di rigenerazione

Gli obiettivi e le funzioni sono quelle descritte nel precedente paragrafo dedicato alle "Strategie di rigenerazione urbana".

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione, per la sua particolarità, dovrà essere assoggettato ad ulteriore procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che valuti le nuove funzioni nel dettaglio e la loro compatibilità con il disegno complessivo del PGT.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori

il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

Dotazioni standard minime obbligatorie

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.