

REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI CREMONA

## Comune di Cicognolo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**INDIRIZZI OPERATIVI PER L'ATTUAZIONE URBANISTICA DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE**

### Indice:

- 1: Comparto produttivo Vescovato
- 2: Comparto produttivo Via Oglio nord
- 3: Comparto produttivo Salice nord
- 4: Comparto produttivo Via Oglio est
- 5: Comparto produttivo Salice sud
- 6: Comparto residenziale Via Artigiani
- 7: Comparto residenziale di Via Verdi
- 8: Comparto residenziale Ciria nord
- 9: Comparto residenziale Ciria sud
- 10: Comparto residenziale Via Europa
- 11: Comparto sportivo Via Marinai d'Italia.

Nota: Le parti di testo aggiunte all'originale adottato sono evidenziate, mentre quelle eliminate sono barrate

## 1 - COMPARTO PRODUTTIVO VESCOVATO

Si tratta di un modesto comparto produttivo previsto all'estremità territoriale ovest del Comune al fine di consentire una conformazione più ampia e più regolare di un analogo comparto già da tempo previsto, e in parte già attuato, in Comune di Vescovato.

La superficie territoriale misura 31.700 mq, dei quali 27.340 effettivamente edificabili e 4.360 destinati a verde pubblico.

La zona a verde pubblico è prevista in fregio settentrionale all'intero comparto ed ha lo scopo di mitigare il contrasto che l'insediamento produttivo inevitabilmente produrrà rispetto al contesto agricolo circostante.

Il comparto dovrà anche dotarsi di strade e parcheggi secondo quanto le necessità e la buona tecnica urbanistica suggeriranno.

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

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

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie produttiva:	27.340 mq
- Superficie standard:	4.360 mq
<hr/>	
- Superficie territoriale:	31.700 mq

## 2- COMPARTO PRODUTTIVO VIA OGLIO NORD

Si tratta di un discreto comparto produttivo, già previsto dal vigente PRG, posto a settentrione della nuova strada che, deviando verso ovest dalla Via Oglio, porta alla S.P. 33 "Isola Pescaroli - Seniga".

La superficie territoriale misura 38.400 mq dei quali effettivamente edificabili a scopo produttivo 28.460 mq, 4.610 mq sono destinati a standard e 5.330 a strade.

Verso nord e verso est è prevista una fascia di verde pubblico a mitigazione dell'impatto generalmente negativo che gli insediamenti produttivi hanno sul contesto agricolo circostante.

Solo una piccola porzione del comparto è destinata a parcheggio (nei pressi è posta anche una Stazione Radio Base per la Telefonia Mobile). Il progetto urbanistico e la buona tecnica urbanistica suggeriranno le necessarie integrazioni per la sosta dei veicoli e la viabilità. Il PGT, in materia di strade ipotizza il prolungamento verso oriente della strada recentemente eseguita a collegamento tra la Via Oglio e la S.P. 33 "Isola Pescaroli - Seniga".

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

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

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie <del>residenziale</del> <b>produttiva</b> :	28.460 mq
- Superficie a standard:	4.610 mq
- Superficie a strade e rispetti	5.330 mq
<hr/>	
- Superficie territoriale:	38.400 mq

### 3- COMPARTO PRODUTTIVO SALICE NORD

Si tratta di un modesto comparto che consentirà di realizzare l'ampia curva della viabilità di quartiere che, provenendo dalla S.P. 33 "Isola Pescaroli-Seniga", scenderà verso mezzogiorno, dirigendosi alla nuova rotatoria prevista ad est del paese, sulla **ex** S.S. "Padana Inferiore".

La superficie territoriale misura 24.400 mq, dei quali 19.320 effettivamente edificabili, 1.940 destinati a standard (parcheggi) e 3.140 destinati a strade e rispetti.

In particolare una porzione dell'area destinata a parcheggi è prevista di fronte ad analoga area prevista nel comparto 4 in modo tale da consentire la formazione di una piazza centrale alla porzione di villaggio produttivo che si verrà creando ad est della Via Oglio.

Il comparto contribuirà anche alla creazione della strada trasversale tra la Via Oglio e la perimetrale est di quartiere.

Il comparto dovrà dotarsi anche di strade e parcheggi secondo le ulteriori necessità e gli indirizzi che saranno suggeriti dalla buona tecnica urbanistica.

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

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

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie produttiva:	19.320 mq
- Superficie a standard:	1.940 mq
- Superficie a strade:	3.140 mq
<hr/>	
- Superficie territoriale:	24.400 mq

#### 4 - COMPARTO PRODUTTIVO VIA OGLIO EST

Si tratta di un discreto comparto, già previsto edificabile dal vigente PRG, posto ad est del tratto iniziale della via Oglio.

Verso nord il comparto confinerà con la strada di attraversamento della porzione orientale del quartiere produttivo.

Verso sud il comparto confina con il rettilineo tracciato, di recente impianto, della roggia Ciria, che il PTCP ~~propone di inserire~~ **inserisce** nella rete ecologica provinciale **e a tutela della quale detta la normativa di salvaguardia riportata al termine dei seguenti indirizzi.**

La superficie territoriale misura 31.120 mq, dei quali 25.640 edificabili, 4.200 destinati a standard e 1.280 a strade.

Il Piano Attuativo dovrà contribuire alla definitiva sistemazione della via Oglio, alla realizzazione della strada di attraversamento del quartiere e prevedere un'area di parcheggio che, ponendosi di fronte ad analoga prevista nel comparto 3, darà origine alla piazza di quartiere. Molto importante infine, ai fini della formazione della rete ecologica provinciale, la fascia a verde pubblico prevista in fregio al tracciato della Roggia Ciria.

Il comparto potrà inoltre dotarsi di strade e di parcheggi secondo le ulteriori necessità e gli indirizzi suggeriti dalla buona tecnica urbanistica.

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

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

**Si rammenta che il comparto risulta contiguo al corridoio ecologico ipotizzato del PTCP lungo la roggia Ciria, relativamente alla quale lo stesso PTCP detta la seguente normativa di salvaguardia:**

**Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, distanza eventualmente ampliabile da parte del Comune, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli**

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica Provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili sulla base di criteri definiti dai singoli Comuni nelle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi PGT, sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie produttiva:	25.640 mq
- Superficie a standard:	4.200 mq
- Superficie a strade:	1.280 mq
<hr/>	
- Superficie territoriale:	31.120 mq

## 5 - COMPARTO PRODUTTIVO SALICE SUD

Si tratta di un discreto e articolato comparto la cui creazione è stata ideata non solo per dare naturale completezza all'area produttiva posta a nord della ex SS 10 "Padana Inferiore", ma anche per collegare l'auspicata rotatoria ipotizzata ad est del paese con la viabilità interna del quartiere industriale.

Al comparto viene anche attribuita la funzione di valorizzare l'auspicata funzione ambientale dei terreni circostanti la Roggia Ciria così come indicato dal progetto di rete ecologica provinciale contenuto nel PTCP e nel rispetto della normativa di salvaguardia riportata al termine dei seguenti indirizzi.

La superficie territoriale misura 28.400 metri quadrati, dei quali 18.380 mq produttivi, 5.350 mq destinati a standard urbanistici (per verde pubblico e parcheggi) e 4670 mq a strade.

Il Piano Attuativo dovrà realizzare il collegamento tra la viabilità di quartiere e la nuova rotatoria extraurbana, nonché realizzare una fascia arredata con alberi e cespugli lungo la roggia Ciria e il tratto di ex-statale prossimo al paese.

Il comparto potrà inoltre dotarsi di strade secondarie e di parcheggi secondo le ulteriori necessità e gli indirizzi suggeriti dalla buona tecnica urbanistica.

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

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

Si rammenta che il comparto risulta contiguo al corridoio ecologico ipotizzato del PTCP lungo la roggia Ciria, relativamente alla quale lo stesso PTCP detta la seguente normativa di salvaguardia:

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, distanza eventualmente ampliabile da parte del Comune, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro,

di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica Provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili sulla base di criteri definiti dai singoli Comuni nelle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi PGT, sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie produttiva:	18.380 mq
- Superficie a standard:	5.350 mq
- Superficie a strade:	4.670 mq
<hr/>	
- Superficie territoriale:	28.400 mq



## 6 - COMPARTO RESIDENZIALE VIA DEGLI ARTIGIANI

Si tratta di un discreto comparto residenziale, che il PGT, in questo riprendendo quanto già proposto da un apposita Variante Parziale al vigente PRG, prevede in alternativa all'originale destinazione produttiva.

Si è infatti ritenuto, nell'ottica generale di una più razionale distribuzione delle varie funzioni sul territorio comunale, riservare a scopi produttivi i terreni posti a settentrione dell'ex SS10 "Padana Inferiore", destinando quelli posti a mezzogiorno della stessa grande strada alla destinazione residenziale.

Opportuni cuscinetti di verde privato isoleranno il nuovo comparto residenziale rispetto alle contigue modeste preesistenze produttive.

Il comparto confina ad ovest e a nord con aree già urbanizzate, ad est con la Roggia Ciria e a sud con la via degli Artigiani.

Il Piano Attuativo dovrà contribuire al prolungamento della via degli Artigiani ed alla sistemazione della fascia lungo la Roggia Ciria ove verrà realizzato il prolungamento della via Pallavicino verso la ex SS 10 e l'auspicata rotatoria, una pista ciclabile ed una adeguata sistemazione a verde alberato tale da garantire continuità al progetto provinciale di rete ecologica nel rispetto della normativa di salvaguardia riportata al termine dei seguenti indirizzi.

Il comparto interessa una superficie territoriale pari a 17.180 metri quadrati, dei quali 10.850 mq residenziali, 1910 mq a verde privato, 2360 mq a standard e 2060 mq a strada.

Il comparto dovrà inoltre dotarsi di strade secondarie e di parcheggi secondo le ulteriori necessità e gli indirizzi che verranno suggeriti dalla buona tecnica urbanistica.

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

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

Si rammenta che il comparto risulta contiguo al corridoio ecologico ipotizzato del PTCP lungo la roggia Ciria, relativamente alla quale lo stesso PTCP detta la seguente normativa di salvaguardia:

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, distanza eventualmente ampliabile da parte del Comune, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica Provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili sulla base di criteri definiti dai singoli Comuni nelle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi PGT, sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie residenziale:	10.850 mq
- Superficie a verde privato:	1.910 mq
- Superficie a standard:	2.360 mq
- Superficie a strade:	2.060 mq
<hr/>	
- Superficie territoriale:	17.180 mq

## 7 - COMPARTO RESIDENZIALE VIA VERDI

Si tratta di un piccolo comparto di espansione residenziale già previsto dal vigente PRG posto al termine della tortuosa via Verdi ed a nord della zona alberghiera. Buona parte del comparto gode di piacevoli prospettive verso il parco del Castello Manfredi-Gobbi.

Il comparto ~~deve~~ potrà essere opportunamente dotato di una piazzuola di forma e dimensioni adeguate a garantire una agevole inversione di marcia ai veicoli provenienti dalla via Verdi, via che costituisce, purtroppo, l'unica strada di accesso al quartiere. Dovrà essere altresì garantita una adeguata dotazione di parcheggi liberamente accessibili e potrà prevedersi un collegamento pedonale verso il terreno inedito posto a ovest.

Come richiesto dall'ASL, in lato meridionale dovrà essere prevista una fascia filtro a verde privato.

Considerata la vicinanza al complesso monumentale e ambientale del Castello, complesso che fa parte della rete ecologica provinciale, su indicazione della Provincia, si raccomanda che la progettazione attuativa ponga notevole attenzione all'impatto col paesaggio circostante garantendo una significativa presenza vegetale, specie sui lati occidentale e meridionale del comparto.

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

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

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie residenziale:	4.680 mq
----------------------------	----------

---

- Superficie territoriale:	4.680 mq
----------------------------	----------

## 8 - COMPARTO RESIDENZIALE CIRIA NORD

Si tratta di un vasto comparto posto tra la Roggia Ciria e la ex SS10 "Padana inferiore", comparto che l'Amministrazione Comunale ha inteso inserire tra le previsioni di PGT al fine di ampliare il ventaglio delle possibilità di espansione residenziale nel Comune. Nonché di garantire risorse per la realizzazione della rotatoria prevista all'estremità orientale del paese.

Verso nord, il comparto dovrà garantire lo spazio per la realizzazione della strada di raccordo tra l'auspicata rotatoria prevista alla periferia orientale del paese.

Sempre verso nord e, soprattutto verso ovest, il comparto dovrà garantire anche gli spazi necessari per creare a ridosso della Roggia Ciria quel "continuum" di verde alberato e cespugliato che possa contribuire alla creazione di quella rete ecologica che il PTCP esplicitamente auspica a ridosso di tale tracciato idraulico. Tutto ciò nel rispetto della normativa di salvaguardia che il PTCP detta e che è riportata al termine dei seguenti indirizzi.

Il PGT ipotizza una rete stradale interna autonoma rispetto al prolungamento della via Pallavicino ed impostata invece sul prolungamento di via degli Artigiani.

Il comparto potrà, e dovrà, peraltro, dotarsi di strade interne e di parcheggi secondo le necessità che emergeranno dallo studio di approfondimento del Piano Attuativo e dagli indirizzi suggeriti dalla buona tecnica urbanistica.

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

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

Si rammenta che il comparto risulta contiguo al corridoio ecologico ipotizzato del PTCP lungo la roggia Ciria, relativamente alla quale lo stesso PTCP detta la seguente normativa di salvaguardia:

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, distanza eventualmente ampliabile da parte del Comune, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono

consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica Provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili sulla base di criteri definiti dai singoli Comuni nelle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi PGT, sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie residenziale:	14.960 mq
- Superficie a standard:	16.010 mq
- Superficie a strade:	4.750 mq
<hr/>	
- Superficie territoriale:	35.720 mq

## 9 - COMPARTO RESIDENZIALE CIRIA SUD

Si tratta di un vasto comparto posto ~~a cavaliere~~ a settentrione del magnifico asse stradale rurale che collega il paese alla monumentale Cascina Dosso Pallavicino.

~~Verso sud il comparto è interessato da una parte di terreno colpita da vincolo cimiteriale, vincolo destinato probabilmente a cadere in quanto ricadente in direzione verso la quale, per obiettivi vincoli fisici, il Cimitero non potrà certamente in futuro ampliarsi.~~

Il comparto si estende a cavaliere ~~anche~~ della Roggia Ciria, corridoio appartenente alla Rete Ecologica Provinciale, lungo la quale dovrà sia garantire la formazione di una fascia verde alberata e cespugliata così come indicata dal progetto di rete ecologica contenuto nel PTCP, sia prevedere ~~la cessione di aree a standard utili alle funzioni sociali del paese, cessione la cui previsione ha convinto l'Amministrazione Comunale di prevedere anche tale comparto a complemento della molteplicità di offerte di espansione residenziale che il PGT già garantisce al paese.~~ il prolungamento della via Pallavicino e della contigua pista ciclabile. Andrà rispettata la norma di salvaguardia dettata dal PTCP e riportata al termine dei seguenti indirizzi.

Altrettanta attenzione dovrà essere riservata dal Piano Attuativo alla tutela dell'asse viabilistico centrale (prolungamento di via XXV Aprile verso la cascina Dosso Pallavicino), asse di particolare interesse paesaggistico.

Al riguardo particolare attenzione andrà portata alla tutela dei pilastri calcarei che ne enfatizzano l'inizio, alla formazione di fasce laterali inedificate da lasciare a verde privato auspicabilmente neppure recinto.

La viabilità interna è solo ~~in parte~~ suggerita dal progetto di PGT e potrà essere meglio approfondita in sede di studio del Piano Attuativo, ~~approfondendo le linee guida sopraesposte~~ verificando l'effettiva opportunità delle soluzioni ipotizzate dal PGT e utilizzando i suggerimenti della buona tecnica urbanistica.

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

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

Si rammenta che il comparto risulta contiguo al corridoio ecologico ipotizzato del PTCP lungo la roggia Ciria, relativamente alla quale lo stesso PTCP detta la seguente normativa di salvaguardia:

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, distanza eventualmente ampliabile da parte del Comune, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica Provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili sulla base di criteri definiti dai singoli Comuni nelle Norme Tecniche di Attuazione dei rispettivi PGT, sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie residenziale:	20.260	13.960 mq
- Superficie a verde privato:	1.550	1.600 mq
- Superficie a standard:	7.470	2.580 mq
- Superficie a strade:	20.240	3.300 mq

---

- Superficie territoriale:	49.520	22.840 mq
----------------------------	--------	-----------

## 10- COMPARTO RESIDENZIALE VIA EUROPA

Si tratta di un vasto comparto previsto alla periferia sud-orientale del paese, tra il quartiere di recente costruzione denominato via Europa e la strada comunale per Casa Marza-Vighizzolo.

Il comparto dovrà prevedere verso sud la cessione di una fascia a standard in fregio meridionale (a sud della Roggia Marta), la cessione dei terreni necessari per l'adeguamento della strada comunale per Vighizzolo, ivi compresa la formazione di una pista ciclo-pedonale ed una maglia stradale interna che, di massima, dovrà conformarsi come quella indicata dalle tavole di previsioni urbanistiche nel PGT.

Naturalmente, in sede di approfondimento del Piano Attuativo, dovranno essere previste adeguate dotazioni di parcheggi liberamente accessibili e ulteriori rami di viabilità così come suggerito dalle necessità e dalla buona tecnica urbanistica.

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

Sarà compito del Piano Attuativo verificare l'effettiva opportunità di comprendere nel comparto anche l'area a standard prevista in confine meridionale e l'eventuale sua sostituzione con una fascia lungo la strada comunale per Vighizzolo.

Si rammentano le prescrizioni fornite dalla Provincia relativamente alla viabilità circostante il comparto:

1. preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'ambito, l'attuale intersezione tra la S.P. n. 29 e la strada comunale per Vighizzolo dovrà essere riqualificata deviando verso Est, come previsto nel PGT, l'ultimo tratto della via Vighizzolo, in modo da mantenere quest'ultima in asse rispetto alla via Pallavicino;
2. l'intersezione di cui al punto precedente dovrà essere progettata e realizzata adottando gli opportuni accorgimenti volti al miglioramento della sicurezza dell'utenza debole; in particolare, dovranno essere realizzati idonei percorsi ciclo-pedonali in sede propria, che consentano l'attraversamento dell'incrocio.



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

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie residenziale:	25.350 mq
- Superficie a standard:	4.330 mq
- Superficie a strade:	10.900 mq
<hr/>	
- Superficie territoriale:	40.580 mq

## 11- COMPARTO SPORTIVO VIA DEI MARINAI

Si tratta di un modesto comparto di terreno ineditato posto in posizione intermedia tra il Centro Sportivo Fadigati e il confine comunale.

La disposizione e la conformazione del terreno lo designano a naturale fascia di espansione dell'importante Centro Sportivo esistente a monte.

L'acquisizione del terreno e la sua sistemazione potranno avvenire per iniziativa privata o per mano comunale, tramite il procedimento di formazione dell'opera pubblica.

Nella sistemazione dei luoghi si dovrà avere attenzione alle significative prospettive che, provenendo da sud, si godono attualmente guardando verso il paese

Dimensionamento di massima del comparto:

- Superficie a rispetto:	6.470 mq
- Superficie a standard:	12.710 mq
<hr/>	
- Superficie territoriale:	19.180 mq