COMUNE SONCINO

Provincia di Cremona

Variante al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R 11 Marzo 2005 N°12 e s.m.i



Piano delle Regole
L.R. 12/2005 e s.m.i.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE		tav. n. **Allegato B**	
Il Sindaco *Gabriele Gallina* ***L'Assessore all'Urbanistica*** *Fabio Fabemoli* ***L'Assessore al Patrimonio*** *Elvira Ambrogi* ***Il Segretario Comunale*** *Angelina Marano*	**Redattore** *Ufficio Tecnico Comunale* **Autorità Procedente:** *Ing. Giovanni Rossi* **Autorità Competente:** *Arch. Jr Paolo Sabbadini*	Scala Timbro	***Data Aprile 2026***
Adozione	*Delibera Consiglio Comunale*	*n. __ del _____*	
Controdeduzioni	*Delibera Consiglio Comunale*	*n. __ del _____*	
Approvazione	*Delibera Consiglio Comunale*	*n. __ del _____*	

INDICE

PR 1 – GALLIGNANO – "FONTANONE".....2
PR 2 – GALLIGNANO – REGINA DELLA SCALA.....3
PR 3 – ISENGO – CASCINA EX FRANGUELLI.....4
PR 4 – SONCINO – C.NA ANNUNZIATA.....5
PR 5 – SONCINO – C.NA BELVEDERE.....6
PR 6 – SONCINO – VIA OBERDAN/VIA BERGAMO.....7
PR 7 – SONCINO – VIA OBERDAN – EX GIRAFFA.....8
~~PR 8 – SONCINO – NAZARIO SAURO 1.....9~~
PR 9 – SONCINO – NAZARIO SAURO 2.....10
PR 10 – SONCINO – VIA A. GRAMSCI.....11
PR 11 A – SONCINO – VIA DON LUIGI STURZO/ VIA MELOTTA.....12
PR 11 B – SONCINO – VIA DON LUIGI STURZO/ VIA MELOTTA.....13
PR 12 – SONCINO – MILANO/CREMONA.....14
PR 13 – SONCINO – EX CONSORZIO AGRARIO.....15
PR 14 – SONCINO – VIA CREMONA.....16
PR 15 – VILLACAMPAGNA – VIA MAGGIORE.....17
PR 16 – VILLACAMPAGNA – VIA BOSCO.....18
PR 17 – SONCINO – VIA MILANO.....19
PR 18 – SONCINO – VIA BORGO SOTTO.....20

Per maggiore chiarezza di lettura, si precisa che il testo con colorazione rossa è da intendersi "testo aggiunto", mentre il testo evidenziato in giallo e barrato è da intendersi "testo eliminato".

PR 1 – Gallignano – "Fontanone"

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta a nord dell'abitato di Gallignano, lungo la "strada comunale per S.ta Maria", caratterizzato da un insediamento produttivo esistente e in contiguità con l'ambito urbano residenziale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Insediare funzioni congrue con il contesto residenziale e che riducano i flussi di traffico incompatibili con la rete viaria esistente;
- Riqualificare e ricontestualizzare un area di frangia, in cui gli insediamenti sono caratterizzati da elevata frammentazione morfologica.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA. È ammesso il mantenimento della destinazione ARTIGIANALE esistente, con funzioni compatibili nel contesto.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

E' ammesso il ricorso a pianificazione attuativa relativa alle aree di proprietà, previa presentazione di progetto di inserimento urbanistico complessivo esteso all'intero ambito, senza che quest'ultimo comporti vincolo su altra proprietà. Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione rispetto agli ambiti agricoli.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	10.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max 10 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere un sistema viabilistico interno che venga a creare un collegamento tra la strada comunale per s.ta Maria e la via Macina.

La localizzazione delle aree per servizi deve essere preferibilmente individuata al margine sud dell'ambito, contestualizzandoli con quelli immediatamente all'esterno del perimetro di ambito.

Tutte le aree poste al margine dell'ambito devono essere adeguatamente piantumate.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 2 – Gallignano – Regina della Scala

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta a sud dell'abitato di Gallignano, lungo la "via Regina della Scala", caratterizzato da un insediamento con caratteri della tradizione edilizia rurale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Valorizzare l'ingresso dell'abitato di Gallignano.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione della morfologia e della tipologia edilizia esistente.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	5.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere la riqualificazione dei volumi esistenti e la conservazione di tutti gli elementi di valore e di interesse storico testimoniale, anche negli aspetti costruttivi.

Eventuali nuove edificazioni devono essere coerenti con l'impianto originario e mantenere gli allineamenti da esso dettati.

È possibile la demolizione e la ricostruzione degli edifici nel rispetto delle disposizioni precedenti.

L'accesso all'ambito dovrà avvenire esclusivamente mediante viabilità comunale esistente o di nuova previsione, senza alcun accesso dalla ex SS 498.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 3 – Isengo – Cascina ex Franguelli

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta al centro dell'abitato di Isengo caratterizzato da un insediamento con caratteri della tradizione edilizia rurale e adiacente all'ambito storico.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Creare un luogo di aggregazione dell'abitato di Isengo.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione della morfologia e della tipologia edilizia esistente.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	5.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere la riqualificazione dei volumi esistenti e la conservazione di tutti gli elementi di valore e di interesse storico testimoniale, anche negli aspetti costruttivi.

I volumi assentibili sono da realizzare prevalentemente all'interno dei manufatti esistenti, garantendo comunque l'impianto morfologico originario.

È possibile la demolizione e la ricostruzione degli edifici nel rispetto delle disposizioni precedenti.

Il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio per aggregazione e per la realizzazione di parcheggi nella porzione a sud dell'ambito.

Il recupero ai fini abitativi degli edifici dovrà avvenire nel rispetto dei mt. 100 da allevamenti bovini e prevedere una barriera arborea lungo i lati prospicienti gli allevamenti.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 4 – Soncino – C.na Annunziata

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta nella porzione nord dell'abitato di Soncino caratterizzato da un insediamento con caratteri della tradizione locale. Si configura come ambito di frangia del tessuto edificato.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice storica;

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione di tutti i caratteri e gli elementi di interesse storico e testimoniale, nonché delle istanze culturali legate alla sua storia.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	Esistente + 3.500 mc
Superficie minima filtrante	50% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Min. 5 m
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

~~Il progetto deve prevedere la riqualificazione dei volumi esistenti e la conservazione di tutti gli elementi di valore e di interesse storico testimoniale, anche negli aspetti costruttivi.~~

Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia, con possibilità di recupero die volumi all'interno del PdR e la conservazione di tutti gli elementi di valore e di interesse storico testimoniale, anche negli aspetti costruttivi.

Le eventuali nuove edificazioni devono risultare coerenti con l'obiettivo di valorizzazione delle persistenze storiche e testimoniali, in tutti gli aspetti dell'ambito.

Il recupero ai fini abitativi degli edifici dovrà avvenire nel rispetto dei mt. 100 da allevamenti bovini e prevedere una barriera arborea lungo i lati prospicienti gli allevamenti.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 5 – Soncino – C.na Belvedere

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta nella porzione nord dell'abitato di Soncino. L'ambito risulta conchiuso all'interno dell'abitato di più recente realizzazione e in prossimità del "Cuore di Soncino". Esso si trova lungo l'asse di sviluppo della futura città.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare porzioni di territorio già edificato;
- Riqualificare il tracciato viario della via Belvedere;
- Creare un edilizia di qualità con ampi spazi aperti al suo interno.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Ottimizzare le superfici inedificate all'interno dell'ambito urbano, massimizzando l'impianto di alberature di alto fusto entro gli spazi aperti.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	12.000 mc
Superficie minima filtrante	50% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Min. 5 m
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere l'allargamento della via Belvedere funzionale alla realizzazione della nuova città.

L'assetto dell'ambito dovrà prevedere:

- L'eliminazione dei volumi incongrui posti al confine sud dell'ambito;
- La realizzazione di un impianto morfologico in linea o a corte aperta.

L'intervento può prevedere la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti a tipologia residenziale.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 6 – Soncino – via Oberdan/via Bergamo

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta a ridosso dell'ambito storico di Soncino e conchiuso all'interno dell'abitato.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Garantire la prosecuzione e la qualificazione dell'attività in essere;
- Risolvere la criticità connessa con l'accessibilità dell'area;
- Realizzare delle aree per servizi di utilità per la collettività insediata nella zona.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la PRODUTTIVA, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Garantire le necessarie mitigazioni connesse con la presenza degli insediamenti produttivi in relazione alla presenza del Naviglio Pallavicino.

Realizzazione in accordo con l'ambito di trasformazione residenziale posto a nord del confine di nuova viabilità di accesso dalla via Bergamo

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Slp massima	Esistente + 10%
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 10% della ST
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max 20% della ST
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	Min. 5 m
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere la localizzazione dei parcheggi in adiacenza con la nuova viabilità e a ridosso della via Bergamo.

Il progetto deve prevedere la realizzazione della viabilità di accesso all'area e la rotatoria di accesso dalla Via Bergamo in accordo con l'ambito di trasformazione At_r 12 e l'ambito di riqualificazione PR 6; gli oneri derivanti da tale realizzazione saranno a carico dei soggetti attuatori (PR 4 – PR 6 e At_r 12).

PR 7 – Soncino – via Oberdan – ex Giraffa

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta nell'abitato di Soncino, al margine nord del centro di più antica formazione. Originariamente destinata alla lavorazione degli ortaggi.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Recuperare un ambito la cui destinazione originaria risulta incongrua con l'attuale contesto urbano;
- Insediare funzioni congrue con il contesto residenziale e che riducano i flussi di traffico incompatibili con la rete viaria esistente;
- Riqualificare e ricontestualizzare via Oberdan in modo da renderla fruibile e sicura in entrambi i sensi di marcia, il piano di recupero si dovrà contestualizzare con l'area di trasformazione contigua.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

-

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	10.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max 28 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto dovrebbe prevedere tipologie edilizie adeguate al contesto in modo da ottimizzare il rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di una viabilità interna che si colleghi con la viabilità dell'ambito di trasformazione attiguo e che rappresenti l'unico innesto dalla via Oberdan.

L'intervento potrà prevedere il ridisegno dell'asse della roggia lungo la via Oberdan.

Le tipologie edilizie dovranno prevedere la realizzazione di corpi di fabbrica per un max di 4 unità immobiliari per edificio.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 8 – Soncino – Nazario Sauro 1

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta a nord dell'ambito storico in prossimità delle mura urbiche. L'ambito risulta contraddistinto da manufatti di pregevole valore storico e testimoniale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare l'ambito e i suoi caratteri storici;
- Valorizzare le emergenze architettoniche;
- Contribuire alla valorizzazione dell'intero sistema della mura urbiche.

Vocazione funzionale

Le destinazioni d'uso usufruibili sono RESIDENZIALE, TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE e ARTIGIANALE secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione dei caratteri morfologici, tipologici ed edilzi.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
Volume massimo	Esistente come definito dall'art. 57 delle NTA
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito (Comm/Dir.)	150% Slp
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito (artigianale)	30%
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche
Il progetto deve prevedere una corretta previsione dell'accesso all'ambito, in virtù delle caratteristiche della viabilità esistente.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 9 – Soncino – Nazario Sauro 2

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta a nord dell'ambito storico in prossimità delle mura urbiche. L'ambito risulta contraddistinto da manufatti di pregevole valore storico e testimoniale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare l'ambito e i suoi caratteri storici;
- Valorizzare le emergenze architettoniche;
- Contribuire alla valorizzazione dell'intero sistema della mura urbiche.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione dei caratteri morfologici, tipologici ed edilzi.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
Volume massimo	Esistente come definito dall'art. 57 delle NTA
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche
Il progetto deve prevedere una corretta previsione dell'accesso all'ambito, in virtù delle caratteristiche della viabilità esistente.

PR 10 – Soncino – Via A. Gramsci

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta nell'abitato di Soncino, all'interno del tessuto residenziale. All'interno dell'area insistono fabbricati di matrice tipologica industriale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Insediare funzioni congrue con il contesto residenziale e che riducano i flussi di traffico incompatibili con la rete viaria esistente;
- Riqualificare e ricontestualizzare un area interclusa, in cui gli insediamenti sono caratterizzati da elevata frammentazione tipologica.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

E' ammesso il ricorso a pianificazione attuativa relativa alle aree di proprietà, previa presentazione di progetto di inserimento urbanistico complessivo esteso all'intero ambito, senza che quest'ultimo comporti vincolo su altra proprietà.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	8.800 mc
Superficie minima filtrante	20% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max 10 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere la ricucitura della maglia viaria, garantendo il collegamento tra via Gramsci e via Sturzo.

Le aree per servizi interne all'ambito devono essere destinate a parcheggi alberati.

La tipologia edilizia deve conformarsi con i lotti adiacenti.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 11 A – Soncino – via Don Luigi Sturzo/ via Melotta

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta nell'abitato di Soncino, all'interno del tessuto residenziale. All'interno dell'area insistono fabbricati di matrice tipologica industriale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Insediare funzioni congrue con il contesto residenziale e che riducano i flussi di traffico incompatibili con la rete viaria esistente;
- Riqualificare e ricontestualizzare un area interclusa, in cui gli insediamenti sono caratterizzati da elevata frammentazione tipologica.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

E' ammesso il ricorso a pianificazione attuativa relativa alle aree di proprietà, previa presentazione di progetto di inserimento urbanistico complessivo esteso all'intero ambito, senza che quest'ultimo comporti vincolo su altra proprietà.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	esistente + 10%
Superficie minima filtrante	20% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max 10 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Le aree per servizi interne all'ambito devono essere destinate a parcheggi alberati e concentrate lungo la via Don Luigi Sturzo.

Il progetto dovrebbe prevedere tipologie edilizie preferibilmente in linea in modo da ottimizzare il rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.Caratteri territoriali dell'ambito

PR 11 B – Soncino – via Don Luigi Sturzo/ via Melotta

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta nell'abitato di Soncino, all'interno del tessuto residenziale. All'interno dell'area insistono fabbricati di matrice tipologica industriale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Insediare funzioni congrue con il contesto residenziale e che riducano i flussi di traffico incompatibili con la rete viaria esistente;
- Riqualificare e ricontestualizzare un area interclusa, in cui gli insediamenti sono caratterizzati da elevata frammentazione tipologica.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

E' ammesso il ricorso a pianificazione attuativa relativa alle aree di proprietà, previa presentazione di progetto di inserimento urbanistico complessivo esteso all'intero ambito, senza che quest'ultimo comporti vincolo su altra proprietà.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	esistente + 10%
Superficie minima filtrante	20% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max 10 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Le aree per servizi interne all'ambito devono essere destinate a parcheggi alberati e concentrate lungo la via Don Luigi Sturzo.

Il progetto dovrebbe prevedere tipologie edilizie preferibilmente in linea in modo da ottimizzare il rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 12 – Soncino – Milano/Cremona

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta tra le direttrici sud ovest in un contesto di frangia urbana. L'ambito è contraddistinto da edificazione con tipologia industriale o assimilabile.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Insediare funzioni residenziali e commerciali congrue con le caratteristiche del contesto;
- Qualificare un'area di frangia attraverso la sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE e TERZIARIA, DIREZIONALE E COMMERCIALE secondo l'art. 59 delle NTA; con un massimo del 70% a destinazione residenziale.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

L'intervento non deve prevedere alcuna connessione viaria tra la via Milano e la via Cremona

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo per destinazioni residenziali	Volume esistente
Superficie minima filtrante	20% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 1.200 mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 700 mq
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Le aree per servizi interne all'ambito devono essere destinate a parcheggi alberati.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 13 – Soncino – Ex Consorzio Agrario

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta al margine del tessuto edificato di Soncino, in adiacenza alle aree industriali di prima realizzazione. L'area è attualmente dismessa e presenta un'edificazione con tipologia edilizia industriale o assimilabile.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Rifunzionalizzare un'area dismessa e già edificata;
- Ridefinire l'assetto planimetrico di un ambito contraddistinto da tipologia edilizia non congruente con il contesto;
- Incrementare le aree di fruizione lungo il percorso del Naviglio Pallavicino;
- Contribuire a valorizzare il sistema lineare del Naviglio.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Creazione di un'area piantumata di fruizione lungo il Naviglio Pallavicino e in continuità con quelle a nord dell'ambito

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
Volume massimo	8.500 mc
Superficie minima filtrante	20% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche
Il progetto deve prevedere la localizzazione delle aree per servizi lungo tutto il confine est dell'ambito.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 14 – Soncino – via Cremona

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta al confine con gli ambiti appartenenti al Parco Oglio Nord in adiacenza con le aree industriali. L'area è attualmente dismessa.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare un ambito dimensionalmente rilevante e strategico nel sistema produttivo soncinese;
- Mitigare l'impatto degli insediamenti industriali verso il territorio del Parco;
- Creare dei percorsi ciclo-pedonali e di fruizione lungo l'asta del Naviglio Pallavicino.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la PRODUTTIVA, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Garantire le necessarie mitigazioni connesse con la presenza degli insediamenti produttivi in relazione alla presenza del Naviglio Pallavicino.

Realizzazione di una fascia a verde piantumato e fruibile tra il Naviglio Pallavicino e la Roggia Comuna.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Slp massima	11.000 mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 10% della ST
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max 20% della ST
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere:

- L'accesso dalla viabilità principale in corrispondenza della rotatoria posta a sud
- Le aree per servizi devono essere concentrate a nord e ad est per la formazione della fascia a verde piantumata.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 15 – Villacampagna – Via Maggiore

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta a nord dell'abitato di Villacampagna, lungo via Maggiore, in adiacenza con il territorio del Parco Oglio Nord. È caratterizzato da un insediamento con caratteri della tradizione edilizia rurale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione della morfologia e della tipologia edilizia esistente.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	2.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere la riqualificazione dei volumi esistenti e la conservazione di tutti gli elementi di valore e di interesse storico testimoniale, anche negli aspetti costruttivi.

Eventuali nuove edificazioni devono essere coerenti con l'impianto originario e mantenere gli allineamenti da esso dettati.

È possibile la demolizione e la ricostruzione degli edifici nel rispetto delle disposizioni precedenti.

In fase di progettazione si dovrà acquisire il parere del Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico della Provincia di Cremona, per consentire una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali a servizio del comparto.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 16 – Villacampagna – via Bosco

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta all'interno dell'abitato di Villacampagna, lungo la via Bosco", caratterizzato da un insediamento con caratteri della tradizione edilizia rurale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione della morfologia e della tipologia edilizia esistente.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	4.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere la riqualificazione dei volumi esistenti e la conservazione di tutti gli elementi di valore e di interesse storico testimoniale, anche negli aspetti costruttivi.

Eventuali nuove edificazioni devono essere coerenti con l'impianto originario e mantenere gli allineamenti da esso dettati.

È possibile la demolizione e la ricostruzione degli edifici nel rispetto delle disposizioni precedenti.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 17 – Soncino – Via Milano

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta nell'abitato di Soncino, all'interno del tessuto residenziale. All'interno dell'area insistono fabbricati di matrice tipologica industriale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Trasformare verso usi residenziali una are che ha perso le caratteristiche delle funzioni industriali
- Riqualificare il contesto in cui l'area è inserita;
- Definire un margine della struttura urbana.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Sono compatibili ed ammesse attività artigianali di solo deposito.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

- accesso all'area dalla viabilità già definita nella sua attuale configurazione;

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	*6.873 mc*
Superficie minima filtrante	20% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max 10 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Le aree per servizi interne all'ambito devono essere destinate a parcheggi alberati.

La tipologia edilizia deve conformarsi con i lotti adiacenti.

Il recupero ai fini abitativi degli edifici dovrà avvenire nel rispetto dei mt. 100 da allevamenti bovini e prevedere una barriera arborea lungo i lati prospicienti gli allevamenti.

Il recupero ai fini abitativi degli edifici dovrà avvenire nel rispetto dei mt. 75 dalle attività produttive artigianali/industriali posti a Sud-Est e prevedere una barriera arborea lungo i lati prospicienti le attività produttive

Il Piano di Riqualificazione potrà essere suddiviso in due sub comparti ed uno di questi oltre alla destinazione residenziale avrà destinazione residenziale con attività artigianale di solo deposito.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PR 18 – Soncino – Via Borgo Sotto

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta al margine sud dell'abitato di Soncino.

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di trasformazione il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:
- Ridisegnare i margini dell'abitato, riducendo la frammentazione perimetrale.
- Ridefinire i caratteri di un margine urbano assegnandogli funzioni senza depauperare terreni che hanno un maggior valore agricolo e/o paesaggistico.

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento dovrà essere realizzato prevedendo una continuità tipologica con il contesto.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZA, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

L'intervento deve prevedere:
- La realizzazione di tipologie edilizie a basso impatto visivo e paesaggistico;
- la realizzazione di idonee aree a verde di protezione verso gli ambiti di salvaguardia.

L'attuazione dell'intervento dovrà essere sottoposto a verifica degli impatti derivanti, vista la sua localizzazione, ai margini di aree di salvaguardia.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	3.515,01 mc
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min.18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max. 10 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto dovrebbe prevedere tipologie edilizie adeguate al contesto in modo da ottimizzare il rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti.

L'intervento deve prevedere la realizzazione di un unico accesso dalla viabilità principale.

L'intervento dovrà verificare le consistenze degli elementi di valore ambientale e paesaggistico e, laddove necessario, prevederne il mantenimento, ovvero misure compensative.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.