

Comune di Cremona

La Castelleonese, condensatore di riqualificazione del territorio cremonese

Il caso de “La Castelleonese: condensatore di riqualificazione del territorio cremonese” costituisce il necessario approfondimento di alcune riflessioni esposte in occasione della precedente 4° RUN con la presentazione della Variante al Prg del Comune di Cremona “Un piano tra i piani possibili: perequazione e forma urbis”. In particolare: la relazione e l’integrazione della periferia con le aree centrali e i problemi di margine tra città e campagna; il principio di economicità dell’organizzazione del territorio e delle infrastrutture; lo sviluppo sostenibile; la reinfrastrutturazione leggera intesa come localizzazione delle funzioni direzionali, di servizio e di scambio in luoghi che possano vantare un grado di accessibilità adeguato ad un bacino di utenza non più soltanto locale; lo sviluppo industriale soft; la crescita del terziario qualificato connesso con le caratteristiche e le peculiarità della realtà economica dell’area e, infine, la promozione di forme perequative del regime dei suoli.

Sviluppando tali riflessioni, è emersa problematicamente la questione del rapporto tra i mutamenti in atto nel territorio cremonese e le forme delle pratiche e delle strumentazioni urbanistiche, unita alla consapevolezza di come sia necessario immaginare nuove forme di azione commisurate alle sfide che nascono dai mutamenti in atto. Ci si è chiesti, in particolare, se a fronte di una crisi delle “forme tradizionali”, che non garantiscono il controllo sulle trasformazioni dello spazio, l’unica risposta possibile sia quella registrata dall’interesse crescente per i nuovi strumenti di programmazione e attuazione negoziata.

Per cercare una possibile risposta a tale problematica, nell’affrontare il caso della Castelleonese si è concentrata l’attenzione sulla progressiva modificazione della “stratificata costruzione” del territorio attestato lungo l’asse viario della ex SS 415 Castelleonese (principale arteria di collegamento tra Cremona e l’area milanese), che lo configura sempre più come direttrice di sviluppo, “attrattore lineare” di molteplici attività. In conseguenza di ciò, il paesaggio che si percepisce percorrendo la Castelleonese è diventato, nel tempo, quello tipico della “strada mercato” dove manufatti e funzioni si organizzano e si rapportano all’asse stradale, grazie a cui acquisiscono visibilità e significato. D’altro canto, l’uso dell’auto ha generato quella che viene definita l’esperienza della “mobilità estesa”, facilitando l’aumento del numero degli oggetti “percepibili solo dal parabrezza dell’automobile che offrono un fronte e nascondono un retro” (fronti stradali, tabelloni, vetrine, schermi, segnali luminosi). La Castelleonese si configura, allora, come attrattore, come “condensatore” per i vari insediamenti, prevalentemente commerciali e produttivi, vincolandone l’orientamento e il principale riferimento e producendo, sul territorio, una trasformazione che riflette i mutamenti intercorsi nei comportamenti degli uomini che lo abitano.

Coerentemente con le finalità del nuovo Prg di Cremona, la Castelleonese, in quanto operatore fondamentale

della trasformazione territoriale, viene a costituirsi come asse principale di organizzazione di una parte importante di città, allo scopo di ricostruire una porzione di tessuto plurifunzionale, integrato e con diversi gradi di accessibilità. In questo senso la si può considerare come una sorta di archivio degli strumenti urbanistici vigenti, in cui è possibile riconoscere ciò che può essere detto, come campo delle possibilità, in tema di governo delle trasformazioni territoriali, consentendo di valutare al tempo stesso natura, ruolo ed efficacia degli strumenti urbanistici, anche diversi tra loro, chiamati a indirizzare e governare il mutamento.

La prima questione emergente riguarda l'utilità della pianificazione urbanistica, un modello cioè di pianificazione non rigido e non unico che trovi il suo fondamento nel nuovo Prg recentemente approvato, inteso come Piano a partire dai luoghi della città e del territorio e che si articoli successivamente in una serie di strumenti a scala operativa legati alla specificità dei luoghi stessi. Nel caso qui presentato questi strumenti possono essere



Inquadramento territoriale con evidenziate le aree interessate dalle trasformazioni territoriali lungo l'asse della ex SS 415 "Castelleonese".

più tradizionali (quali il Piano degli insediamenti produttivi e i Piani di lottizzazione produttiva di iniziativa privata) ed i più recenti (quali il Programma integrato di intervento).

Per rispondere, ad esempio, all'obiettivo del Prg di uno sviluppo industriale soft, il Piano per gli insediamenti produttivi (Pip) d'iniziativa pubblica, attuato per successivi lotti, si pone come ampliamento e completamento dell'intero comparto industriale-artigianale di Ca' dè Berenzani, interessando un'area di dimensioni pari a 93.500 mq; prodotto da un'azione concertata e pianificata per attrarre nuove realtà produttive, mediante il coinvolgimento delle forze economiche e delle parti sociali, il Pip realizza un coordinamento tecnico delle azioni di carattere urbanistico in grado di generare un polo industriale di tipo distrettuale. In tal senso va vista anche la scelta dell'Amministrazione comunale di favorire, a fronte di un investimento di 1.587.330,28 Euro in opere di infrastrutturazione di comparto (nuovo scolmatore di acque bianche), il processo di consolidamento di un distretto industriale cremonese in grado di generare esternalità positive ed investimenti.

Con l'intento di soddisfare il principio di economicità dell'organizzazione del territorio e delle infrastrutture e all'interno di una più generale riflessione sui processi di crescita del sistema economico locale, generata dal percorso di elaborazione del Prg vigente, è emersa la necessità di offrire nuove occasioni alla localizzazione o rilocalizzazione di attività produttive e terziarie.

A fronte di tale necessità, è stata individuata un'area di circa 450.000 mq per nuovi insediamenti industriali e artigianali da attuarsi con Piani di lottizzazione (PI) di iniziativa privata. Tali strumenti urbanistici, più tradizionali, hanno dimostrato la loro efficacia dal punto di vista della infrastrutturazione e della sostenibilità in quanto, attraverso una pratica di concertazione programmatica tra attore pubblico e privato, tradotta in atti convenzionali finalizzati a concordare tipologia e dimensione degli impianti, hanno superato la spesso prevalente e deturpante logica del frammento, del "fare pur di fare".

Infine, la relazione e l'integrazione della periferia con le aree centrali e la risoluzione dei problemi di margine tra città e campagna, nonché la localizzazione delle funzioni direzionali, di servizio e di scambio in luoghi che vantano un grado di accessibilità adeguato a un bacino di utenza non più soltanto locale, trova la sua applicazione nell'area interessata dal Programma integrato di intervento (Pii). Tale area¹ è occupata da immobili privati già destinati ad opificio industriale della ditta Feltrinelli per la lavorazione del legno e suoi derivati ormai completamente demoliti, nonché da aree e immobili di proprietà del Comune di Cremona adibiti alle serre comunali e parcheggi, è individuata dal Prg vigente come Ambito urbano di riqualificazione (Aur), ambito cioè di consistente dimensione che impone un recupero di carattere urbanistico in grado di assumere compiti di

1. L'area in questione ha una superficie complessiva di circa 283.440 mq, di cui 202.557 mq di proprietà dell'operatore privato e i restanti 80.883 mq di proprietà del Comune di Cremona.

riqualificazione funzionale della città.

L'Amministrazione comunale, nel Documento di inquadramento previsto dalla normativa "...definisce il quadro di riferimento per le trasformazioni urbanistico-territoriali che vuole promuovere attraverso la concertazione e la cooperazione con soggetti pubblici e privati" e "... individua gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa", svolgendo una funzione guida nel "processo decisionale che accompagna la formazione del consenso sulle proposte, la cooperazione tra diversi soggetti pubblici e privati, l'interazione tra le politiche" e fissando "regole per indirizzare e valutare le proposte di intervento".

Ciò si traduce nella definizione delle destinazioni d'uso da mettere in gioco, che possono essere molteplici: università, terziario superiore (attività innovative, strategiche e transregionali) in grado di generare un "centro" facilmente raggiungibile. Al tempo stesso la vicinanza al centro storico consente di trasferire nell'Aur quelle



Fotomontaggio dell'intervento interessante l'ambito del Programma integrato di intervento ex Feltrinelli lungo l'asse della ex SS 415 "Castelleonese".

attività commerciali e paracommerciali incompatibili con la politica della sua tutela o valorizzazione, incrementando il valore posizionale dell'Aur stessa.

Emerge così, come ulteriore questione, la scelta strategica del nuovo Prg di individuare la Castelleonese quale condensatore di riqualificazione del territorio. Ciò ha favorito lo spostamento di attenzione sulla città, non limitandolo più al singolo edificio ma estendendolo a un comparto più ampio, evitando così soluzioni parziali a favore di soluzioni coordinate.

Questo spostamento di attenzione, che presuppone un mutamento del processo decisionale si è tradotto, dapprima, in una selezione degli interventi prioritari e, successivamente, in una paziente costruzione di accordi fra i diversi soggetti, individuando gli strumenti urbanistici di volta in volta più adeguati.

Così la scelta degli strumenti urbanistici operativi, anche diversi tra loro, non diviene tanto una banale questione di semplificazione delle procedure e riduzione dei tempi, quanto piuttosto una questione di credibilità, di commisurazione alle risorse disponibili, di democraticità nelle procedure e di capacità di dialogo con gli interessi privati al fine di renderli compatibili e partecipi dell'interesse pubblico; capaci, cioè, di restituire un progetto riqualificante in termini ambientali, urbanistici e architettonici e non soltanto economici e comunque consapevole del proprio ruolo urbano.

La questione, pertanto, di un generale ripensamento sulle strategie dell'intervento urbano in grado di garantire all'Ente locale gli strumenti di sviluppo e di controllo necessari per governare le trasformazioni territoriali, a fronte della rapidità delle trasformazioni, della massiccia presenza di aree dismesse e della rigidità delle previsioni dei piani tradizionali, non si pone più tanto in termini di corrispondenza tra indirizzi e normativa ma anche e soprattutto in termini di capacità di orientare il processo decisionale, di attrarre iniziative e di produrre risultati concreti.

L'esperienza maturata con la scelta dell'asse viario della Castelleonese quale condensatore di riqualificazione, sembra abbia fornito una risposta positiva alle questioni esposte, sviluppando l'idea di una città in cui le trasformazioni siano ricondotte ad un progetto organico e coordinato, anche se con diversi strumenti urbanistici,

ugualmente condiviso e sostenuto tanto dalla rappresentanza politica quanto dalla società civile.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei principali dati relativi agli strumenti urbanistici sopra descritti:

Piano Attuativo	Superficie territoriale	Slp	Urbanizzazioni	Standard
Pip	93.500 mq	68.761 mq	5.250 mq	18.585 mq
Pii	283.440 mq	pubblica 40.870 mq		
		privata 63.020 mq		
PI	449.717,93 mq	191.100 mq	25.510,98 mq	47.550,18 mq

SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Cremona
Settore: Gestione territorio e sviluppo economico

IL CASO

La Castelleonese, condensatore di riqualificazione del territorio cremonese.

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

aree non urbanizzate
rete infrastrutturale
aree dismesse

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Piani urbanistici
Programmi e progetti urbani
Valutazione e concertazione