

Comune di CAPPELLA CANTONE
Provincia di CREMONA

**“PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
A SCOPO SPORTIVO RICREATIVO CON LA
REALIZZAZIONE DI:**

- **PISTA CROSSDROMO**
- **PISTA - SCUOLA CROSSDROMO PER BAMBINI**
- **PISTA PER BICI MOUNTAIN BIKE**
- **PERCORSO VITA PEDONALE ECOLOGICO**



PREMESSA

Oggetto della presente progettazione è la riqualificazione di una zona rurale oggetto negli scorsi anni a escavazione, per la quale a causa di una serie di problematiche e vicissitudini varie buona parte della stessa risulta con la totale mancanza di ripristino ambientale ed in completo stato di abbandono.

Cercando di associare gli obiettivi di ripristino e riqualificazione dei luoghi, valorizzazione degli ambienti abbandonati, incentivazione e sviluppo di nuove attività strategiche alle realtà locali e collegate a sport e natura, si è studiato un intervento avente ampia valenza che senza la necessità di dar corso a nuove costruzioni o stravolgimento dell'attuale stato dei luoghi, ottimizza l'ambiente per le seguenti attività:

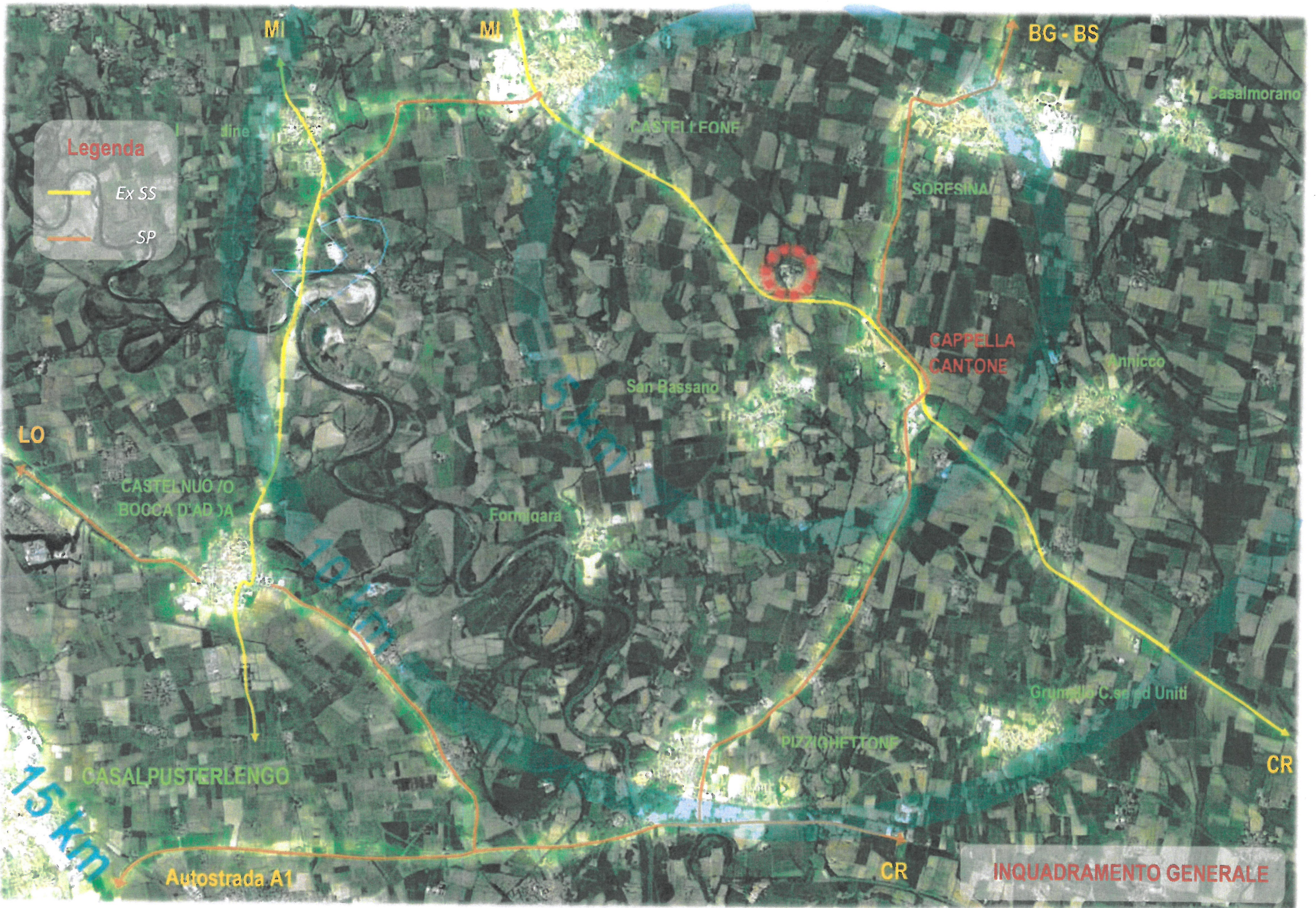
Pista di crossdromo – Pista / scuola bambini per crossdromo – Pista mountain bike – percorso vita pedonale ecologico

Verranno recuperate le strutture esistenti con un restauro e risanamento conservativo senza modifica di volumi o superfici ma solo con l'ottimizzazione degli spazi interni, già serviti dalle utenze principali, verrà riqualificata la zona abbandonata di parte della ex cava non riqualificata con il completamento di movimenti di terra atti a sviluppare il progetto della pista, verranno notevolmente incrementate le zone piantumate boschive sia ai fini della schermatura dei luoghi, sia per la creazione di percorsi e passaggi pedonali naturalistici, sia per la riduzione di eventuali rumori, nonostante l'intero contesto oggetto di intervento sia tendenzialmente ad una media di circa Mt. 8,00 sotto il livello della Strada Statale n.° 415.

La **FONDAZIONE CASA ROBBIANI PER LA MATERNITA' -ONLUS**, in collaborazione con società interessate allo sviluppo di tale iniziativa quali la Soc. J.M.B. S.r.l. si presenta quale attore proponente e diretto alla realizzazione dell'opera, individuata in provincia di Cremona, nel comune di Cappella Cantone in località Retorto.

L'ambito comprende un'area complessiva di circa 63.200 mq sita a nord- ovest del territorio comunale di Cappella Cantone e che comprende parte del vicino complesso rurale denominato Cascina Retorto, che ormai versa in uno stato di abbandono da parecchi anni.





Legenda

- Ex SS
- SP

MI

MI

BG - BS

Casalmorano

CASTEL FONE

SORESINA

CAPPELLA CANTONE

Annico

San Bassano

LO

CASTELNUO / O BOCCA D'AD JA

Fornigara

Grumolo C. s. ed Uniti

CR

CASALPUSTERLENGO

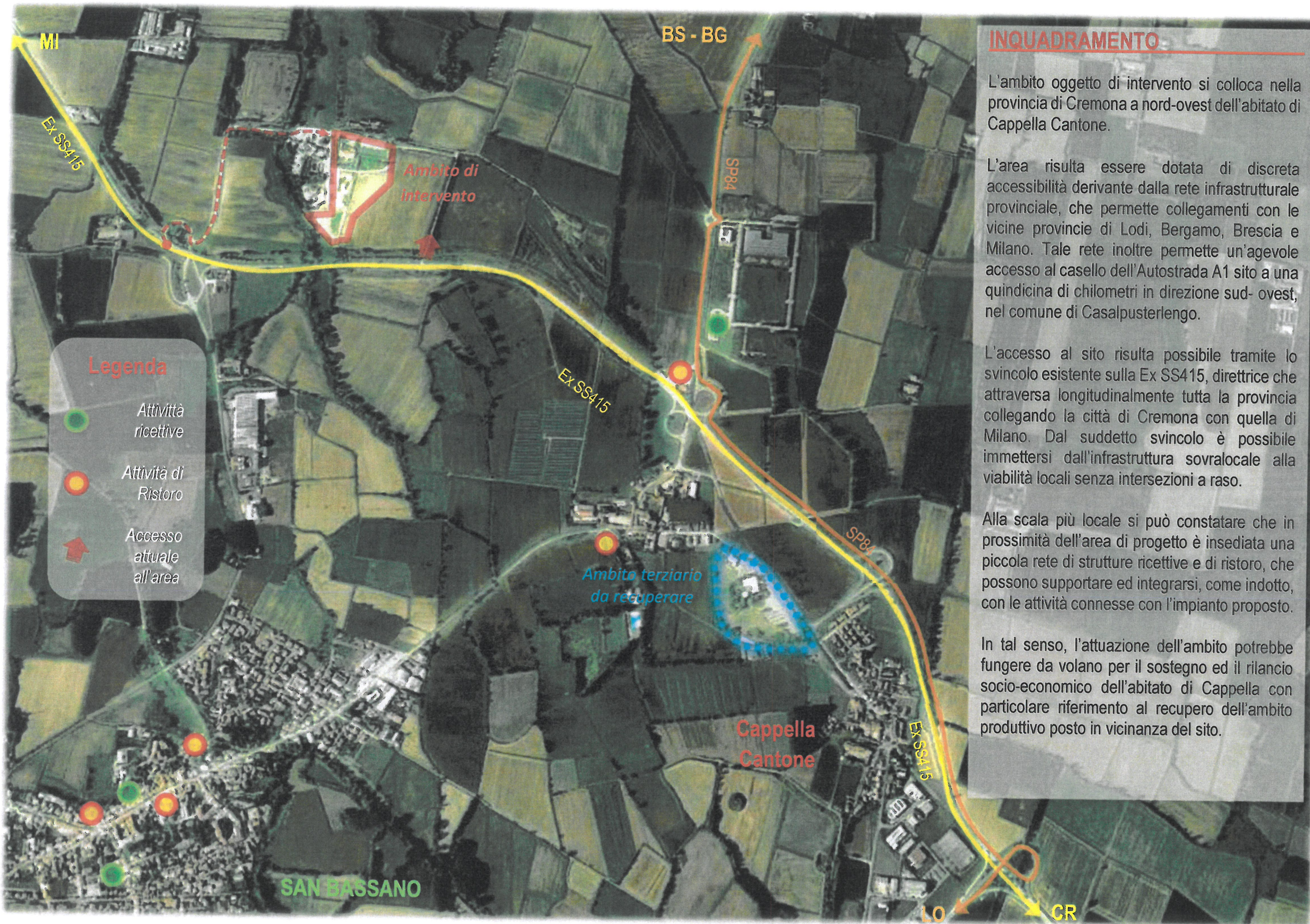
PIZZIGHETTONE

CR

Autostrada A1

INQUADRAMENTO GENERALE

15 KM



INQUADRAMENTO

L'ambito oggetto di intervento si colloca nella provincia di Cremona a nord-ovest dell'abitato di Cappella Cantone.

L'area risulta essere dotata di discreta accessibilità derivante dalla rete infrastrutturale provinciale, che permette collegamenti con le vicine provincie di Lodi, Bergamo, Brescia e Milano. Tale rete inoltre permette un'agevole accesso al casello dell'Autostrada A1 sito a una quindicina di chilometri in direzione sud-ovest, nel comune di Casalpusterlengo.

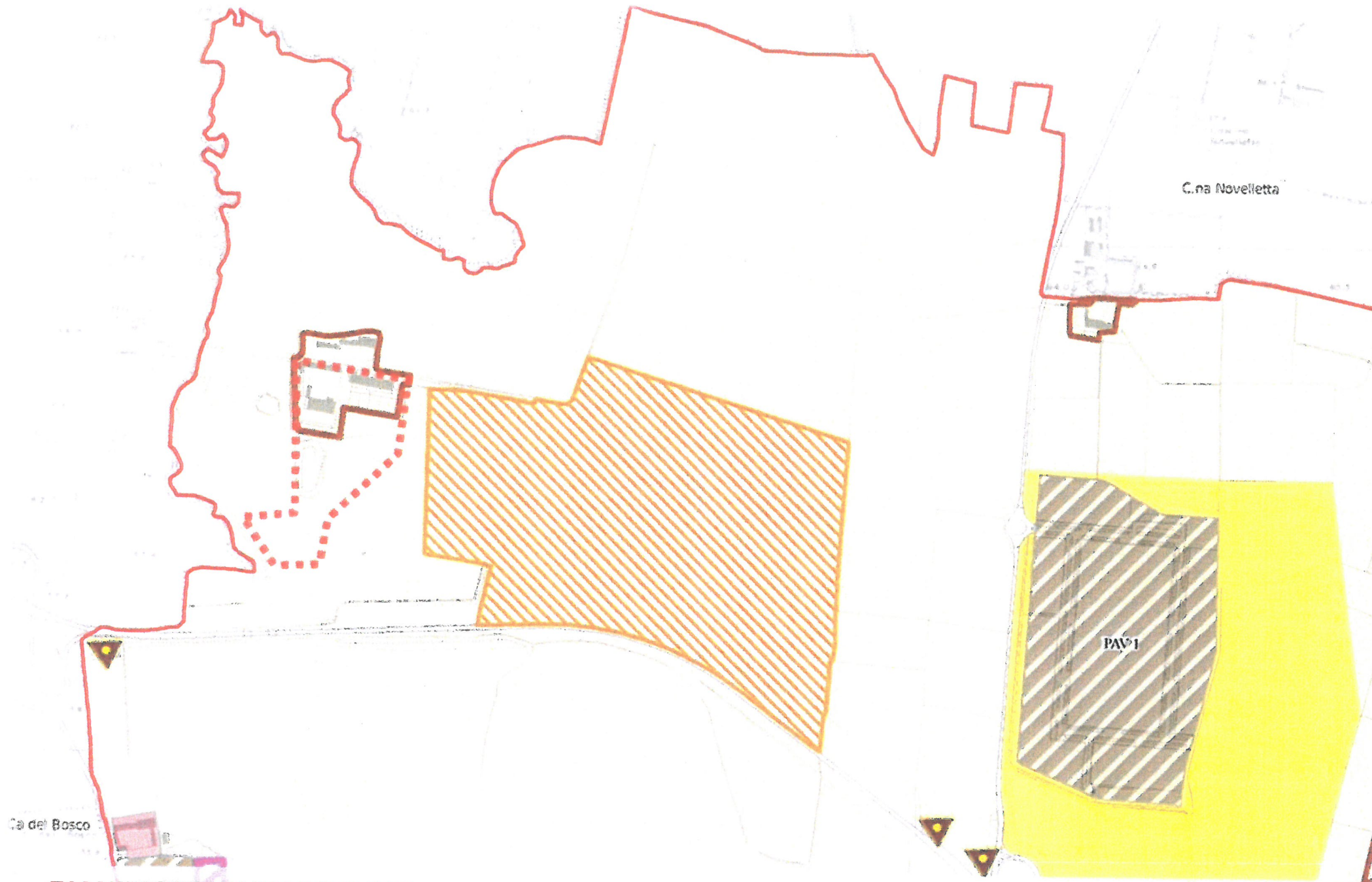
L'accesso al sito risulta possibile tramite lo svincolo esistente sulla Ex SS415, direttrice che attraversa longitudinalmente tutta la provincia collegando la città di Cremona con quella di Milano. Dal suddetto svincolo è possibile immettersi dall'infrastruttura sovralocale alla viabilità locali senza intersezioni a raso.

Alla scala più locale si può constatare che in prossimità dell'area di progetto è insediata una piccola rete di strutture ricettive e di ristoro, che possono supportare ed integrarsi, come indotto, con le attività connesse con l'impianto proposto.

In tal senso, l'attuazione dell'ambito potrebbe fungere da volano per il sostegno ed il rilancio socio-economico dell'abitato di Cappella con particolare riferimento al recupero dell'ambito produttivo posto in vicinanza del sito.

Legenda

- Attività ricettive
- Attività di Ristoro
- ➔ Accesso attuale all'area



PIANIFICAZIONE VIGENTE

Classificazione urbanistica

Secondo le disposizioni vigenti in materia urbanistica (Piano di Governo del Territorio), l'area oggetto di intervento è classificata nel seguente modo:

- Nucleo rurale – per la parte a nord in cui ricade l'intero complesso agricolo esistente;
- Ambito agricolo strategico di interesse provinciale – la restante parte dell'area in cui è prevista la realizzazione delle piste.

In base a quanto previsto dal quadro normativo vigente per il complesso agricolo, le attività proposte dall'operatore ai fini del recupero dei suddetti edifici sono conformi con la disciplina d'ambito urbanistici; mentre per quanto concerne l'area agricola, le attività e gli interventi proposti risultano in contrasto con le disposizioni del PGT in quanto in tali ambiti non è concessa alcuna attività al di fuori di quella strettamente connessa all'agricoltura.

- Limite amministrativo
- Ambiti del tessuto urbano consolidato**
- Nucleo di Antica Formazione - NAF - [Art.34]
- Limite del Nucleo di Antica Formazione - [Art.34]
- Ambito Produttivo - P - [Art.41]
- Ambito Residenziale - R - [Art.40]
- Ambito Terziario - T - [Art.42]
- Ambito per Servizi - S - [Art.43]
- Ambito Tecnologico Civico - IMP - [Art.44]
- Ambito soggetto a Piano Attuativo Vigente - PAV - [Art.46]
- Ambiti Agricoli**
- Ambito agricolo strategico di interesse provinciale - AG1 - [Art.48]
- Ambito agricolo di interesse comunale - AG2 - [Art.49]
- Nucleo Rurale - [Art.50]
- Edificio non agricolo in ambito agricolo - [Art.51]
- Ambito estrattivo - AE - [Art.52]
- Ambito estrattivo esaurito ma non svincolato [Art.52.c5]
- Altri ambiti**
- Ambito di trasformazione confermato - ATEcrp - [Art.10]
- Ambito di trasformazione confermato - ATEr - [Art.10]
- Ambito di trasformazione confermato - ATEi - [Art.10]
- Ambito di trasformazione - AT - [Art.11]
- Ambito della mobilità - [Art.54]

STRALCIO DELLA TAVOLA DEL PGT PdR.T01
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE
 E RELATIVO STRALCIO DELLE N.T.A.



Articolo 48 - Ambito agricolo strategico di interesse provinciale [AG1]

1. Sono le aree che, per tradizione, vocazione e specializzazione sono destinate all'attività produttiva agricola, così come individuate dal PTCP della Provincia di Cremona nell'elaborato cartografico "G – Carta per la gestione degli ambiti agricoli strategici" e richiamate all'articolo 19 bis della Normativa del PTCP stesso.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 47.
3. Gli interventi di edificazione in tali ambiti sono stabiliti dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 con le specificazioni di cui all'Articolo 47.

Articolo 49 - Ambito agricolo di interesse comunale [AG2]

1. Si tratta delle aree a destinazione agricola, esterne a quelle strategiche di competenza della Provincia di Cremona di cui all'Articolo 48.
2. Il PR prevede per questi ambiti il mantenimento delle funzioni agricole che siano in grado di favorire:
 - a) la conservazione degli spazi aperti;
 - b) la valorizzazione e la qualificazione del paesaggio attraverso l'organizzazione di adeguate colture e destinazioni;
 - c) la riorganizzazione delle aree di frangia.
3. Nelle aree di cui al comma precedente è vietato l'insediamento di nuove stalle ed altre attrezzature connesse con le attività zootecniche.
4. In queste aree si applicano i disposti di cui all'Articolo 47.
5. Ai sensi dell'art. 52 comma 1 bis della L.R. 12/2005 è ammessa la realizzazione di edifici da destinare alle attività di manutenzione del territorio rurale-boschivo. Per tali costruzioni si applicano le seguenti prescrizioni:
 - a) l'edificazione è subordinata alla presentazione del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente;
 - b) è consentita una costruzione per ogni azienda o proprietà;
 - c) devono essere afferenti ad un fondo agricolo di dimensioni minime pari a 5.000 m²;
 - d) i parametri edilizi sono:
 - Slp: $20 m^2$
 - altezza di colmo: $3,50 m$
 - e) sono destinate al ricovero attrezzi o mezzi agricoli con l'esclusione di ogni forma di alloggiamto o permanenza anche temporanea di persone.

Articolo 50 - Nuclei rurali ed interventi sul patrimonio edilizio esistente negli Ambiti agricoli

1. L'elaborato PDR.T01 individua, all'interno degli Ambiti agricoli di cui all'Articolo 48 e all'Articolo 49 i Nuclei rurali per i quali il PR, oltre a quanto prescritto in via generale all'Articolo 47, detta nel



- presente Articolo specifica disciplina urbanistica per il patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente PGT.
2. Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia non comportanti cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT:
 - a) possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
 - b) possono essere attuati anche mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività.
3. Esclusivamente in presenza di azienda agricola attiva, sono ammesse le seguenti attività complementari: Esercizi pubblici; sedi legali di associazioni; bed & breakfast.
4. In caso di mutamento di destinazione d'uso, di sopralzo e ampliamento delle costruzioni gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire.
5. In caso di insediamento di destinazioni di cui al comma 3, è prescritto il ricorso alla pianificazione attuativa o, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, a Permesso di costruire convenzionato.
6. In caso di dismissione di azienda agricola o in caso di edifici non più al servizio di azienda agricola si applicano i seguenti commi.
7. Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato B. Tale allegato è articolato con una sezione relativa agli elementi ricognitivi descrittivi del nucleo rurale e con una sezione relativa agli elementi prescrittivi da rispettare in sede di intervento.
8. Mediante predisposizione di pianificazione attuativa, è possibile insediare all'interno del patrimonio edilizio esistente esclusivamente con tipologia residenziale o assimilabile alla residenza le seguenti Destinazioni: Residenza, Direzionale con Slp fino a 150 m²; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati. Sono vietate le tutte le altre Destinazioni.
9. Il Piano Attuativo di cui al precedente comma deve prevedere il recupero e la trasformazione degli edifici secondo le Modalità di intervento riportate nell'Allegato B. Per gli interventi di Ricostruzione, Riqualficazione, Ripristino, Valorizzazione e Restauro architettonico si applicano le corrispondenti disposizioni di cui all'Articolo 37. Qualora gli edifici siano sottoposti a Demolizione, il Piano Attuativo deve prevedere la totale demolizione degli stessi, la sistemazione delle aree di sedime coerentemente con il caratteri tipologici e morfologici del nucleo rurale.
10. Ai piani attuativi si applicano le disposizioni in merito alla dotazione di aree per urbanizzazione secondaria indicate all'Articolo 94 e in materia di monetizzazione delle aree per servizi contenute nell'Articolo 95.
11. L'insediamento di funzioni non direttamente connesse con l'attività agricola non comporta la classificazione degli immobili come Ambiti del tessuto consolidato come definiti dall'Articolo 31.



Aree sottoposte a tutela

Difesa del suolo

Tutela derivanti dallo Studio Geologico

- Fascia di rispetto e tutela assoluta del pozzo comunale (coincidenti) - [Art.56]
- Geositi - Tutela 1 - [Art.56]
- Geositi - Tutela 2 - [Art.56]
- Scarpate morfologiche - [Art.56]

Vincoli Amministrativi

- Fascie di rispetto cimiteriale
- Valichi di rispetto cimiteriale - [Art.58]

Reti energetiche

- Rete energetica - [Art.59]
- Fascia di rispetto stradale - [Art.60]
- SP38 "Cappella Cantone - Formigara"
- SP84 "Pizzighetone - Soresina"
- exSS415 "Milano - Cremona"
- Delimitazione del centro abitato - [Art.60]

Ambiti Estrattivi

- Ambiti estrattivi - AE - [Art.52]
- Ambito estrattivo esaurito ma non svincolato [Art.52,c.5]

Vincoli e tutele paesistico-ambientali ed ecologiche

- Beni culturali**
- Bene culturale - [Art.64]
 - 1 - Chiesa Santa Maria dei Sabbioni
 - 2 - Oratorio S. Margherita
 - 3 - Chiesa Via Mazzini
 - 4 - Chiesa Camosa

- Alberi monumentali e notevoli**
- Alberi monumentali e notevoli - [Art.65]

- Ambiti boscati**
- Ambiti boscati - [Art.66]

Viabilità e maglia centuriale romana, rete stradale storica

- Viabilità romana - [Art.67, c. 1 e 2]
- Maglia centuriale romana - [Art.67, c. 3]
- Rete stradale storica - [Art.67, c. 4 e 5]

Aree a rischio archeologico

- Aree a rischio archeologico [Art.68, c.1 e2]
- Aree a rischio archeologico [Art.68, c.3]

Rete Ecologica

- Elementi di connettività diffusa**
- Aree di II livello della R.E.P. - [Art.69]
- Stepping stones di I livello della R.E.P. - [Art.69]
- Stepping stones di II livello della R.E.P. - [Art.69]
- Corridoi e connessioni ecologiche**
- Corridoi secondario della R.E.P. - [Art.69]
- Varchi e direttrici della rete ecologica**
- Varchi della R.E.C. - [Art.69]

Elementi di tutela esterni al comune

- P.I.S "Parco della Valle del Serio Medio"

- Limiti amministrativi

Vincoli e tutele

In base a quanto stabilito sia dallo strumento urbanistico vigente che dallo studio geologico allegato al PGT, sull'area oggetto di intervento persistono i seguenti vincoli:

- Geositi (Tutela 1) – ambiti morfologici complessi di particolare pregio paesaggistico;
- Scarpate morfologiche;
- Aree a rischio archeologico.

Secondo quanto previsto sia dalla normativa di Piano che dalle disposizioni dello Studio Geologico, il progetto risulta, in parte, in contrasto con quanto disposto dagli strumenti.

Nella realtà, però, bisogna fare alcune precisazioni: attualmente la porzione di area interessata dal Geosito risulta fortemente stravolta a causa di attività estrattive ancora in essere. Il progetto, seppur in parte, provvederà al ripristino, compatibilmente alle opere da svolgersi, dei caratteri morfologici preesistenti, con particolare riguardo agli aspetti naturalistici ambientali.

In merito alle scarpate morfologiche, l'intervento si adegua a quanto stabilito dalla normativa; le stesse scarpate, infatti, diverranno parte integrante del progetto in modo tale da essere tutelate, adeguatamente mantenute ed in parte rafforzate.

Per quanto riguarda le aree a rischio archeologico, non sussistono particolari problematiche: le norme si limitano a stabilire determinate procedure, al fine di tutelare eventuali ritrovamenti meritevoli di tutela, in occasione di attività di scavo e movimentazione terra.

STRALCIO DELLA TAVOLA DEL PGT
PdR.T04

CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

E STRALCIO DELLE N.T.A.
DELLO STUDIO GEOLOGICO

ai nitrati di origine agricola, tra le attività impattanti oggetto di valutazioni e limitazioni specifiche ricadono anche quelle agronomiche e zootecniche.

Articolo 5

Geositi: ambiti morfologici complessi particolare pregio paesistico

1. Vengono assoggettati a specifica tutela gli ambiti morfologici complessi che, nell'insieme dei loro elementi costitutivi (scarpate, dossi, depressioni, emergenze idriche ecc.), costituiscono aree di particolare pregio paesistico; suddetti ambiti, meglio definiti come "Geositi" dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona (art. 16.1) ed evidenziati nella carta dei vincoli e in quella di fattibilità geologica delle azioni di piano, sono:
 - la "Valle relitta del Fiume Serio";
 - le "Torbiere della valle relitta del Fiume Serio";
 - il "Dosso di Soresina";
 - le "Vallecole Retorto-Tramoncello - Casso".
2. Oltre a quanto stabilito dall'art. 16 del PTCP, allo scopo di valorizzare il patrimonio ambientale anche attraverso la tutela dei caratteri morfologici esistenti, non potranno essere assentiti i movimenti di terra aventi carattere straordinario e ordinario, anche se connessi con l'uso agricolo, fatta eccezione per quelli finalizzati alla conservazione e riqualificazione del paesaggio naturale. La tutela sarà pertanto estesa a tutti gli elementi morfologici quali le scarpate, i rilevati, e gli avvallamenti naturali, le zone umide e la relativa tipica vegetazione, generalmente associati alle forme quiescenti o abbandonate (paleoalvei, incisioni fluviali, ecc.) dei corsi d'acqua. Dovranno invece essere previsti e consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari alla conservazione della sezione di deflusso del reticolo idrografico.

Articolo 9

CLASSE 3B - Scarpate morfologiche

La classe 3 si applica alle scarpate morfologiche riconosciute in carta di sintesi (indipendentemente dalla loro altezza), in quanto elementi costitutivi del paesaggio di particolare pregio geologico ed ambientale; la limitazione relativa alle scarpate interessa anche una fascia estesa per una profondità di 10 m esternamente al ciglio del terrazzo ed al piede delle scarpate stesse. Sulle scarpate morfologiche e all'interno di tali fasce, in conformità a quanto previsto dall'art. 16.4 del P.T.C.P.:

1. Non sono ammessi interventi di urbanizzazione mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.
2. Sono consentiti quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che non portano alla perdita dei riferimenti significativi del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente. La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di interesse pubblico non altrove ubicabili a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche del comune, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla Normativa e in particolare all'Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali".
3. Considerato il rischio insito nelle possibili interazioni con il lineamento morfologico, qualsiasi intervento edilizio e/o di urbanizzazione, purchè compatibile con i vigenti Regolamenti e con le disposizioni di cui ai precedenti commi, dovrà essere preceduto da specifico studio geologico e geotecnico di fattibilità in relazione alla stabilità della scarpata e a quella delle strutture in progetto. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).



- Territorio consolidato**
- Nucleo di Antico Formarzio
 - Limite del Nucleo di Antico Formarzio
 - Ambito consolidato
 - Ambito produttivo
 - Ambito terziario
- Ambiti agricoli**
- Ambito agricolo strategico di interesse provinciale
 - Ambito agricolo di interesse comunale
- Ambiti estrattivi**
- Ambito estrattivo
 - Ambito estrattivo esaurito ma non svuolato
- Ambiti soggetti a Piano Attuativo Vigente**
- Ambito soggetto a Piano Attuativo Vigente (PAV)
- Territorii in trasformazione**
- Ambito di trasformazione confermato (ATT)
 - Ambito di trasformazione (AT)
- Servizi di progetto**
- Ambito per servizi di progetto
 - Percorso ciclopedonale delle Città Murate
- Emergenze naturalistiche**
- Aree di II livello della R.E.P.
 - Stoppio storico di II livello della R.E.P.
 - Stoppio storico di II livello della R.E.P.
 - Corridoi secondari della R.E.P.
 - Direttrice ecologica della R.E.P. da valorizzare
 - Strada della R.E.P.
- Vincoli e tutele amministrative**
- Fascia di rispetto cimiteriale
 - Fascia di rispetto stradale
- Vincoli e tutele paesistico-ambientali ed ecologiche**
- Alberi tutelati
 - Scarpate muricci-bergate
 - Visibilità evasiva
 - Maglio cimiteriale romano
 - Rete stradale storica
 - Cavanti - Tutela 1
 - Cavanti - Tutela 2
- Aree a rischio archeologico**
- Aree a rischio archeologico



- Beni di interesse storico architettonico**
- 1 - Chiesa Santa Maria dei Sabbioni
 - 2 - Oratorio S. Margherita
 - 3 - Caserma Via Mazzini
 - 4 - Caserma Caserma
- Elementi del Piano di Indirizzo Forestale - PIF**
- Elemento del Piano di Indirizzo Forestale - PIF
- Elementi di tutela esterna al comune**
- Zona verde
 - PIAS "Passeo della Valle del Sesto Monte"
- Elementi lineari e confini**
- Visibilità principale
 - Limite amministrativo
 - Elementi dell'idrografia

Vincoli e tutele

Le considerazioni espresse assumono ancor più rilevanza se si considera il progetto ad un livello territoriale più ampio osservando quanto è presente nell'immediato intorno dell'ambito.

E' possibile notare ad est del comparto la presenza di un ambito estrattivo: tale condizione fa sì che l'intervento, si configuri come possibile elemento di ricucitura ambientale di una porzione di territorio che viene e verrà gravemente compromessa.

Tale potenzialità è rafforzata dallo schema di della rete ecologica provinciale e comunale che in questa parte di territorio prevede la valorizzazione di una direttrice ecologica esistente. L'ambito di progetto può infatti costruire ed attrezzare un nodo ecologico in grado di strutturare e valorizzare la suddetta direttrice.



STRALCIO DELLA TAVOLA DEL PGT DdP.T04
PREVISIONI DI PIANO



Accesso all'area garantito da svincolo "a trombetta" a livelli sfalsati, derivante dalla Ex SS 415 tramite corsie di immissione ed uscita dedicate. Oltre allo svincolo, il raggiungimento dell'ambito è permesso attraverso strada esistente a servizio del vicino ambito estrattivo.

Ambito di pertinenza

Ambito soggetto a recupero

Ambito soggetto a nuova sistemazione e progettazione

comparto

A

comparto

B

comparto
comparto

C

Ex SS 415

Ex SS 415

STATO DI PROGETTO
INQUADRAMENTO GENERALE

PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un crossodromo, crossdromo scuola bambini, percorso mountain bike, percorso vita pedonale.

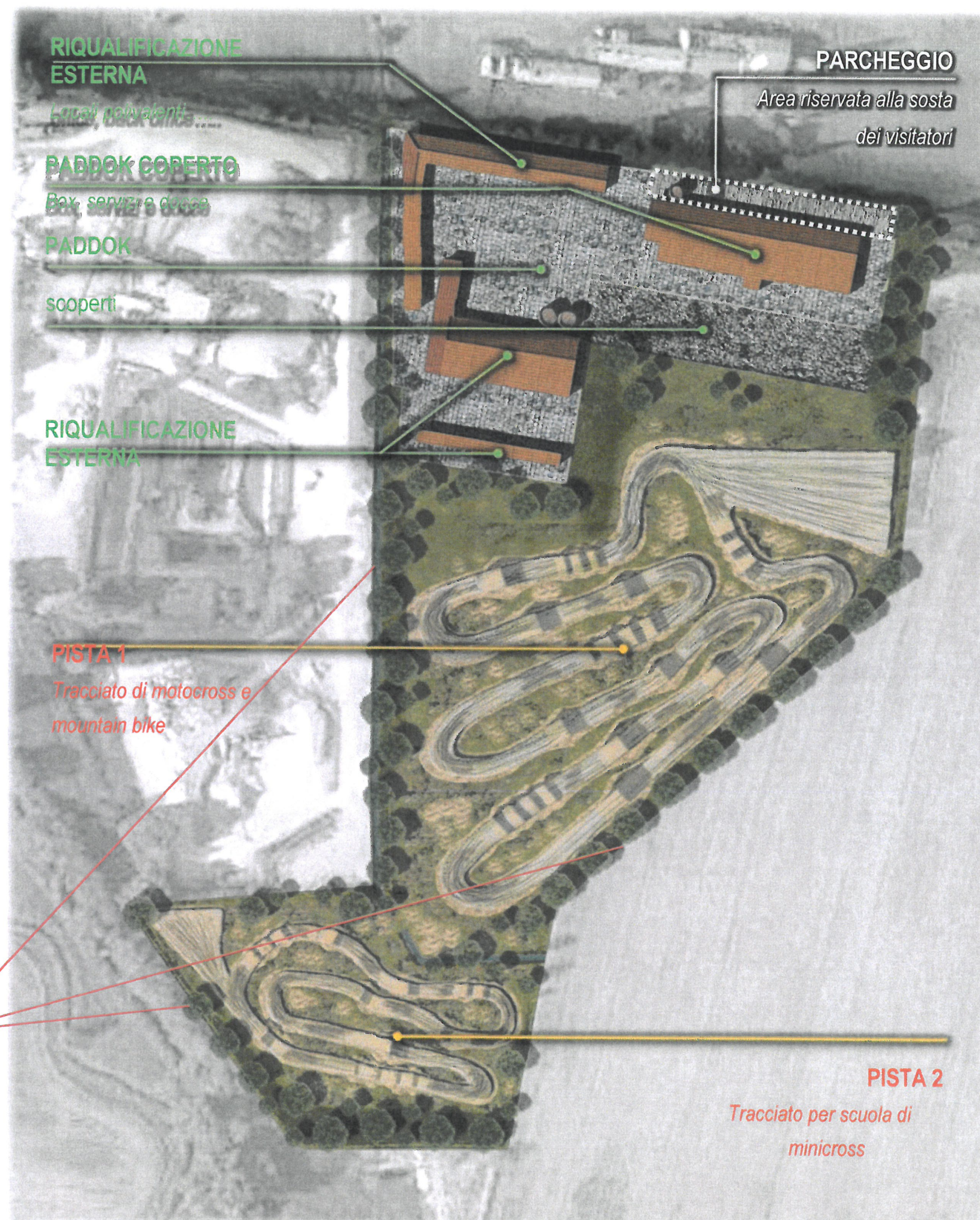
L'operatore prevede a nord l'individuazione di uno spazio facilmente raggiungibile dalla strada di accesso, da adibire alla sosta dei veicoli degli utilizzatori impianti.

Il progetto prevede il parziale riutilizzo degli edifici esistenti, nel rispetto della morfologia architettonica, al fine di prevedere le attrezzature tecniche e di servizio necessarie al funzionamento del progetto.

Il recupero ha come obiettivo la rivalutazione del patrimonio edilizio esistente; sarà strutturato in modo tale da garantire il perfetto equilibrio tra funzioni da insediare e morfologia d'impianto. Tale processo passerà attraverso un mirato recupero delle costruzioni esistenti volta all'eliminazione di eventuali superfetazioni e materiali incongrui, al fine, anche attraverso il sapiente utilizzo dei materiali più idonei, di redigere un progetto che sappia valorizzare gli elementi architettonici-testimoniali di maggior pregio.

L'edificio più a nord, data la prossimità alla strada di accesso, sarà momentaneamente riquilificato solo sulla parte esterna.

Nella parte est, nelle "ex stalle", sarà realizzato un Paddock coperto per il ricovero dei motoveicoli completo di servizi igienici e spogliatoi con docce dotate di acqua calda.



Nei due spazi interclusi tra gli edifici invece saranno realizzati, zone relax a cielo aperto.

Nell'area verranno realizzati due circuiti: sul primo è prevista una pista larga circa dieci metri destinata alla circolazione di moto da cross e mountain bike, mentre sul secondo, avente una pista di lunghezza e larghezza inferiore, sarà destinata alle minimoto e scuola moto per bambini.

Per garantire il miglior inserimento paesaggistico dell'opera, si procederà ad un'accurata disposizione di cortine arboree e sesti di impianto che avranno, tra i molteplici effetti, quello di ridurre eventuali impatti generati dalle attività e di rafforzare l'assetto ambientale, fortemente depauperato dalle attività estrattive, nonché alla realizzazione di un percorso vita pedonale attrezzato.

Al fine di ridurre ulteriormente l'impatto derivante dal sollevamento di polveri durante l'utilizzo delle piste, sarà prevista l'installazione di impianti di irrigazione a margine dei circuiti, che in base alle esigenze, provvederanno ad irrorare il terreno rendendo la grana più coesa e meno volatile.

La creazione di quinte vegetali, sommate a cortine arboree, già presenti in sito, oltre a migliorare la percezione e l'inserimento ambientale dell'impianto nel paesaggio rurale, garantiranno un'adeguata schermatura dell'opera, impedendone la diretta percezione sia dalla ex SS415 che dalle strade comunali limitrofe all'area di progetto.

Il progetto infine sarà occasione per riorganizzare le modalità di accesso all'area; attualmente la strada utilizzata per giungere in località Retorto prevede un accesso diretto, a raso, dalla Ex SS415 che non garantisce le necessarie condizioni di sicurezza per l'accesso all'impianto. Per tale ragione la scelta progettuale prevede l'utilizzo della strada attualmente al servizio dell'ex ambito estrattivo che visto la sua dismissione, verrà correttamente sistemata e adeguata nelle sue caratteristiche geometriche.

In questo modo inoltre si eviterà ulteriore parcellizzazione dei fondi agricoli limitrofi, preservando l'assetto del territorio rurale.

INQUADRAMENTO

L'ambito oggetto di intervento si colloca nella provincia di Cremona a nord-ovest dell'abitato di Cappella Cantone.

L'area risulta essere dotata di buona accessibilità derivante dalla rete infrastrutturale provinciale, che permette collegamenti con le vicine provincie di Lodi, Bergamo, Brescia e Milano. Tale rete inoltre permette un'agevole accesso al casello dell'Autostrada A1 sito a una quindicina di chilometri in direzione sud- ovest, nel comune di Casalpusterlengo.

L'accesso al sito risulta possibile tramite lo svincolo esistente sulla Ex SS415, direttrice che attraversa longitudinalmente tutta la provincia collegando la città di Cremona con quella di Milano. Dal suddetto svincolo è possibile immettersi dall'infrastruttura sovralocale alla viabilità locali senza intersezioni a raso.

Alla scala più locale si può constatare che in prossimità dell'area di progetto è insediata una piccola rete di strutture ricettive e di ristoro, che possono supportare ed integrarsi, come indotto, con le attività connesse con l'impianto proposto.

In tal senso, l'attuazione dell'ambito potrebbe fungere da volano per il sostegno ed il rilancio socio-economico dell'abitato di Cappella con particolare riferimento al recupero dell'ambito produttivo posto in vicinanza del sito.

Tanto dovevasi relazionare
Cremona, li 18/07/2017

Losi Geom. Maurizio

