

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

PGT

Comune di CREMOSANO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

dicembre 2009

PROGETTISTA: arch. Paolo Monaci

COLLABORATRICE: dott.sa Livia Severgnini

STUDI DI SETTORE :

Studio geologico;
Reticolo Idrico Minore;

Dott. geologo Francesco Serra

Valutazione Ambientale Strategica

studio AGRITER - dottori agronomi associati
Dott. GBattista Merigo; Dott.Roberto De Ponti

Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

SCRIP s.p.a.
(Ing. Nichetti Adriano)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° del

PUBBLICATO

il

APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA

n° del

PUBBLICATO SUL BURL

n° del

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PREMESSA



1.1 PREMESSA

La nuova legge urbanistica regionale 11 marzo 2005 n. 12, denominata **Legge per il Governo del Territorio**, muta radicalmente il quadro degli strumenti urbanistici a disposizione degli enti territoriali, andando incontro alle sempre maggiori esigenze di equità e flessibilità. Essa raccoglie in un testo unico un insieme complesso e frammentario di norme approvate nel corso delle ultime due legislature regionali (1995-2005), come modifiche e integrazioni della precedente legge urbanistica (51/1975).

La pianificazione di livello comunale riscontra una radicale modifica, culturale prima che normativa: viene abbandonato il sistema di pianificazione basato sull'unitarietà dello strumento di piano (PRG), ritenuto troppo rigido ed incapace di governare le trasformazioni territoriali, e di fatto già da tempo integrato da atti di "*pianificazione negoziata*".

Il PRG, secondo una percezione diffusa tra gli addetti ai lavori e tra molti cittadini, risultava essere uno strumento superato ed inadeguato a supportare la politica urbanistica delle amministrazioni locali nella società odierna. Il burocratico quadro normativo che ha regolato la materia fino ad ora ha creato un sistema rigido, incapace di adeguarsi ai mutamenti che si registrano nella realtà, diventando motivo di ostacolo anziché di crescita e sviluppo. Ad una pressante esigenza di flessibilità, risponde la Legge Regionale n°12/2005, che all'art. 7 specifica come il governo del territorio si attui mediante una pluralità di piani, tra loro coordinati e differenziati, che, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso. Gli atti di pianificazione "*...si uniformano al criterio di sostenibilità, intensa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di crescita delle future generazioni*" (art. 2 comma 3).

Il Governo del territorio si caratterizza per la pubblicità e la **trasparenza delle attività** che conducono alla formazione degli strumenti di pianificazione, per la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni nell'elaborazione dei contenuti e nell'orientamento delle scelte operative.

L'impostazione del PGT si articola su una tripartizione che utilizza uno strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico (DOCUMENTO DI PIANO), quale elemento "di regia" di una politica complessiva sul territorio, armonizzata rispetto agli obiettivi ed alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità.

Gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità del costruito, sono affidati ad uno strumento autonomo (PIANO DELLE REGOLE), mentre l'armonizzazione tra gli insediamenti e la "città pubblica e dei servizi" è affidata al PIANO DEI SERVIZI.

I due strumenti di tipo "operativo", pur strutturati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, interagiscono costantemente con il DOCUMENTO DI PIANO.

1.2 PARTECIPAZIONE

La progettazione partecipata del Piano di Governo del Territorio si inserisce nel quadro normativo regionale. È esplicita, infatti, la volontà della Regione Lombardia, chiaramente espressa nella l.r. 12/2005, di indirizzare la progettazione del territorio verso una condivisione delle scelte e dei progetti. Questo cambiamento culturale nella progettazione del piano si basa sulla consapevolezza che l'elaborazione del piano stesso è un lavoro che non può e non deve essere svolto dai soli esperti, ma costituisce l'espressione di un'intera comunità locale, che attraverso il dialogo e il confronto definisce le proprie esigenze e i propri desideri. Per promuovere il coinvolgimento di Enti e cittadinanza, l'Amministrazione Comunale di Cremosano ha avviato le **procedure di partecipazione** previste dall'art. 13 della L.R. n. 12/2005, sollecitando i Cittadini, singoli ed associati, a presentare proprie istanze, contributi e suggerimenti, al fine di contribuire alla definizione di scelte urbanistiche il più possibile condivise. Le 25 istanze presentate sono state oggetto di una specifica valutazione di conformità delle stesse rispetto gli obiettivi di piano prefissati. Numerose sono state le occasioni di confronto che hanno visto il coinvolgimento della Giunta Comunale, consiglieri e di operatori locali.

Durante tali incontri sono state raccolte domande, chiarimenti, suggerimenti e richieste; affrontando pubblicamente discussioni su temi e scelte rilevanti che interessano il territorio.

Molteplici sono stati gli incontri tra i tecnici incaricati e l'Amministrazione Comunale, tali momenti di confronto si sono posti un duplice obiettivo: da un lato esplicitare da un punto di vista teorico la disciplina urbanistica regionale, al fine di chiarire i contenuti della legge e dei vari strumenti realizzati, dall'altro coinvolgere i rappresentanti della cittadinanza nella definizione e strutturazione del quadro conoscitivo del Documento di Piano e dei primi obiettivi sostenibili di carattere ambientale, economico e sociale ritenuti prioritari.

Un atto di partecipazione maggiormente specifico ed esteso alla cittadinanza, riguarda la convocazione di una assemblea pubblica, in data 5 marzo 2009 alla quale sono stati invitati i cittadini del comune di Cremosano interessati alla definizione del processo pianificatorio e programmatico comunale.

Durante tali incontri, il Professionista incaricato e gli amministratori comunali presenti, hanno illustrato la nuova forma, i contenuti e l'impostazione dello strumento di pianificazione introdotte dalla L.R. 12/05, nonché la nuova dimensione ambientale e lo strumento della VAS. raccogliendo indicazioni dei partecipanti, volte ad esplicitare la loro idea per l'assetto futuro del territorio di Cremosano.

L'Amministrazione ha elaborato inoltre un questionario che è stato distribuito ad ogni famiglia attraverso il quale si è chiesto alla cittadinanza di esprimere la propria opinione riguardo temi

importanti per la vita della comunità. Tale strumento di partecipazione si è posto un duplice obiettivo: da un lato esplicitare da un punto di vista teorico la disciplina urbanistica regionale, al fine di chiarire al pubblico i contenuti della legge, dall'altro coinvolgere la cittadinanza nella definizione e strutturazione del quadro conoscitivo del Documento di Piano e dei primi obiettivi sostenibili di carattere ambientale, economico e sociale ritenuti prioritari.

Il questionario, distribuito ad ogni famiglia, qui di seguito riprodotto, e strutturato per lo più a domande chiuse, mirate a evidenziare nello specifico le esigenze dei cittadini riguardo ai servizi esistenti ed attesi, non ha avuto il riscontro auspicato. Solo 7 famiglie su un totale di 536, hanno risposto al questionario, pertanto pur riportando nelle pagine seguenti la riproduzione delle schede del questionario, si ritiene che i dati espressi non possano essere ritenuti significativi per la determinazione degli indirizzi di Piano e dunque non analizzabili.

PGT CREMOSANO partecipato

COSE' IL PGT

Il Piano di governo del Territorio – PGT – è lo strumento attraverso il quale ogni comune pianifica il proprio sviluppo. È l'erede del vecchio Piano Regolatore Generale, a differenza di quest'ultimo, però, non regola soltanto gli aspetti urbanistici, ma si preoccupa anche di tutela dell'ambiente, di servizi pubblici, di infrastrutture e di tutto quanto può servire a "governare" il territorio.

IL SINDACO

La realizzazione del PGT è un processo lungo e complicato. Allo stesso tempo è l'occasione per un confronto di idee e di prospettive circa il futuro di Cremosano.

Ci troviamo di fronte ad un compito delicato e strategico che non deve essere lasciato esclusivamente nelle mani di tecnici e di amministratori ma deve essere l'espressione di una ampia partecipazione di tutti coloro che vivono e lavorano a Cremosano e che pertanto conoscono le risorse e gli aspetti critici di questo territorio. Il contributo di tutti è indispensabile per costruire un PGT il più possibile condiviso.

L'Amministrazione Comunale di Cremosano ha deciso, pertanto, di coinvolgere direttamente i cittadini nell'elaborazione del Piano di Governo del Territorio mediante una progettazione partecipata e con l'uso di strumenti quali il questionario allegato, come base di partenza per la raccolta di desideri e bisogni dei cittadini a cui seguiranno altri momenti di condivisione dei processi di formazione attraverso incontri con i rappresentanti dei cittadini in consiglio comunale ed assemblee pubbliche che l'Amministrazione organizzerà durante l'iter progettuale.

Alla base di questo processo progettuale partecipativo vi è un'idea radicalmente diversa dalle pratiche canoniche di pianificazione: gli abitanti non sono più soggetti passivi sui quali "calare" un progetto ma essi divengono soggetti attivi nella progettazione, collaborando con l'amministrazione e i tecnici ad un sostanziale salto qualitativo nel Governo del territorio.

L'obiettivo è quello di costruire insieme il futuro di Cremosano, cercando fortemente uno sviluppo che rispetti l'ambiente e che possa definirsi sostenibile, ma allo stesso tempo permetta la crescita economica e sociale dell'intera comunità.

Non sarà facile trovare l'equilibrio ma questa è una sfida che possiamo e vogliamo vincere insieme.

Mi auguro decidiate di aderire numerosi a questa proposta al fine di rendere il nostro paese un luogo in cui vivere sempre meglio.

Il sindaco
Raffaele Perrino



COME' COSTITUITO IL PGT?

L'entrata in vigore della Legge Regionale 12/2005, legge di governo del territorio, ha riformato la disciplina urbanistica regionale e introdotto il Piano di Governo del Territorio quale strumento urbanistico generale.

Il PGT è uno strumento complesso articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.

I tre atti che compongono il PGT sono:

IL DOCUMENTO DI PIANO

è lo strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.

Definisce inoltre eventuali criteri di perequazione urbanistica, compensazione ed incentivazione.

Il Documento di Piano è sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) secondo la direttiva 2001/42/CEE con la finalità di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente tenendo conto delle specificità paesaggistiche del luoghi

IL PIANO DEI SERVIZI

è uno strumento fondamentale per il raggiungimento di requisiti di vivibilità e qualità urbana che il governo del territorio deve perseguire. Ha il compito di definire le azioni per l'adeguamento e il potenziamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche alle esigenze dei cittadini.

IL PIANO DELLE REGOLE

si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Ha il compito di disciplinare in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardante il tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Per gli ambiti di sua competenza definisce parametri, indici e modalità insediative.

IL PGT PARTECIPATO



Il Piano di Governo del Territorio dovrà essere costruito con la partecipazione di tutta la comunità di Cremosano. I dati che raccoglieremo serviranno come base su cui costruire il PGT. Più risposte avremo e più saremo in grado di individuare i reali desideri e le necessità della popolazione. L'obiettivo è quella di progettare il Piano insieme agli abitanti, attraverso questo questionario ed a successivi incontri pubblici che verranno man mano programmati dall'Amministrazione Comunale.

QUESTIONARIO

1. INDICA UNA O PIU' TEMATICHE CHE RITIENI FONDAMENTALI PER IL FUTURO DEL COMUNE (massimo 2 risposte)

- tutela e salvaguardia dell'ambiente
- mobilità ed infrastrutture
- attività sportive e ricreative
- attività culturali
- servizi alla persona
- residenza
- commercio e attività produttive
-

2. QUALE OPERA PUBBLICA RITIENI IMPORANTE E NECESSARIA PER LA COMUNITA' DI CREMOSANO?



3. QUALI SONO I PROBLEMI PIU' IMPORTANTI CHE IL PGT DOVRA' AFFRONTARE?
(massimo 2 risposte)

- | | |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> casa | <input type="checkbox"/> percorsi ciclabili |
| <input type="checkbox"/> sviluppo produttivo e commerciale | <input type="checkbox"/> parcheggi |
| <input type="checkbox"/> centro storico | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> negozi di vicinato | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> tutela del territorio agricolo | |
| <input type="checkbox"/> parchi / aree verdi | |
| <input type="checkbox"/> luoghi di aggregazione per giovani ed anziani | |
| <input type="checkbox"/> impianti sportive | |

4. L'EVENTUALE SVILUPPO DEL PAESE DEVE:

- essere limitato al solo recupero del nucleo storico e dell'esistente
- essere contenuto nel consumo del suolo ed attuato principalmente mediante il recupero del nucleo storico e la riqualificazione di aree dismesse
- prevedere una consistente espansione che garantisca il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi pubblici

5. PROPOSTE E SUGGERIMENTI

Hai qualche commento o proposta da fare per il futuro di Cremosano?

Il presente questionario è da riconsegnare, in forma anonima, negli appositi raccoglitori che saranno predisposti presso gli uffici comunali

Grazie per la collaborazione

In ottemperanza alle disposizioni legislative, è stato inoltre attivato un programma di **Valutazione Ambientale Strategica** che ha visto l'attuazione di un progetto condiviso finalizzato alla promozione di uno sviluppo sostenibile ed all'assicurazione di un elevato livello di tutela ambientale. La Valutazione Ambientale Strategica è stata sviluppata in parallelo agli obiettivi definiti dal Documento di piano, in attuazione degli Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.C.R. 13/03/2007 n. VIII/351 e degli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 8/6420 del 27/12/2007.

L'atto di partecipazione specifico della VAS consiste nella convocazione della *Conferenza di Valutazione*, alla quale vengono invitati gli Enti territorialmente interessati e le Autorità con specifiche competenze in materia ambientale. L'iter prevede una seduta introduttiva (Conferenza di Scoping, tenutasi in data 29 maggio 2009), dove è illustrata l'Analisi ambientale del territorio, e una seduta finale nella quale vengono presentati il Documento di Piano nella forma prevista per l'adozione e gli esiti del processo di Valutazione nonché il Rapporto Ambientale.

Per favorire l'instaurarsi di un proficuo rapporto di sussidiarietà, l'Amministrazione comunale ha altresì attivato le procedure di confronto con tutti gli Enti preposti alla **pianificazione sovracomunale** come specificato all'art. 13 della L.R. n. 12/2005, in particolare con la Provincia di Cremona per una valutazione rispetto agli obiettivi ed alle proposte espresse dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Attraverso la partecipazione ed il rapporto/confronto con i soggetti destinatari degli interventi di pianificazione, è stato possibile raccogliere tutta la progettualità diffusa, con informazioni e dati che hanno consentito l'elaborazione di un Piano di Governo del territorio in grado di rispondere ai reali bisogni dei cittadini, singoli o associati e degli operatori economici o sociali.

Altri strumenti di informazione sono:

- divulgazione telematica della documentazione di supporto al processo di VAS mediante il portale comunale, accessibile dal sito e di volta in volta aggiornato con la nuova documentazione disponibile;
- affissione avvisi relativi alle diverse pubblicazioni e agli incontri in programma presso l'Albo Pretorio.

1.3 LA STRUTTURA DEL PGT

Nei Comuni con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti il Piano di Governo del Territorio è costituito da un unico atto le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili (commi 1-2 art. 10bis L.R. 12/2005).

Il PGT è strutturato in tre articolazioni:

1. **Documento di Piano** (atto strategico) che ha il compito di dichiarare gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definire le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento
2. **Piano delle Regole** che ha il compito di disciplinare in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunali riguardanti il tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura; le aree di valore ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica
3. **Piano dei Servizi** che ha il compito di definire le azioni per l'adeguamento ed il potenziamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche alle esigenze dei cittadini

Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la legge regionale, in ottemperanza alla direttiva 2001/42/CEE, sottopone il Documento di Piano alla **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, intesa come un sistematico processo di valutazione delle conseguenze, sul piano ambientale, delle azioni proposte.

Ogni atto di pianificazione necessita della "partecipazione diretta" di tutti i Cittadini e di un rapporto di effettiva sussidiarietà con gli altri Enti di Pianificazione in particolare con la Regione Lombardia e la Provincia di Cremona nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) nonché con gli operatori presenti sul territorio, per la ricerca di tutte le possibili soluzioni progettuali atte a migliorare la qualità complessiva del territorio.

DOCUMENTO DI PIANO



2.1. IL DOCUMENTO DI PIANO

La caratteristica fondamentale del **Documento di Piano** (art. 8 e 10bis L.R. 12/2005) è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali degli ambiti soggetti a trasformazione.

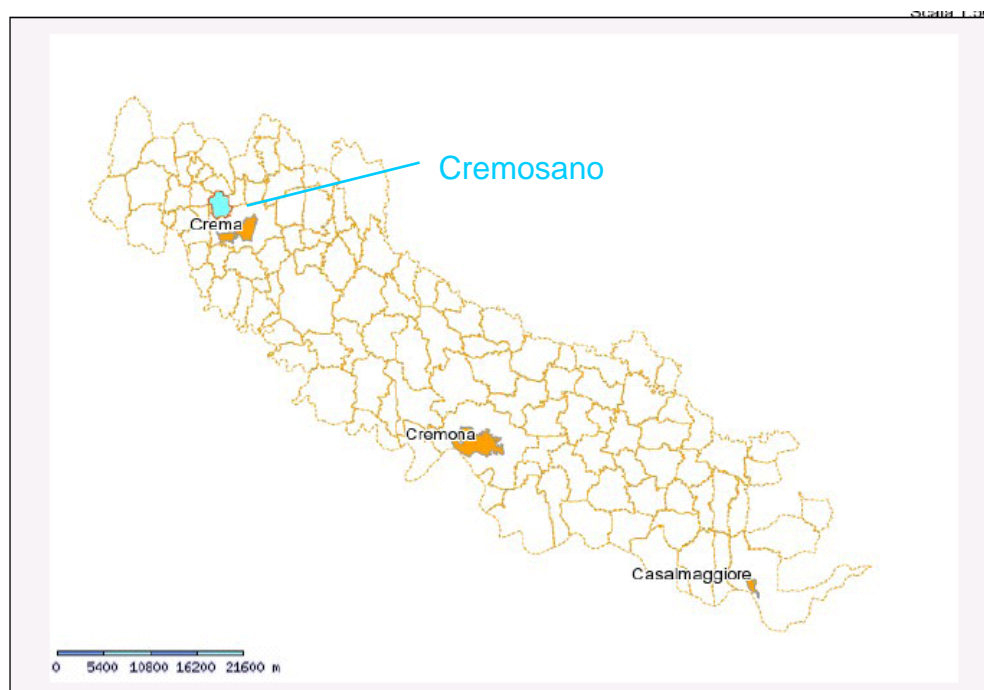
Il **Documento di Piano** definisce

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, elaborato anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenendo conto degli atti di programmazione provinciale e regionale
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individua i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo
- il quadro conoscitivo dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT. Nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della distribuzione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale
- in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale
- la compatibilità degli interventi proposti con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione

- gli ambiti di trasformazione ed i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- le modalità di recepimento delle previsioni contenute nei piani sovracomunali
- i criteri di compensazione di perequazione e di incentivazione

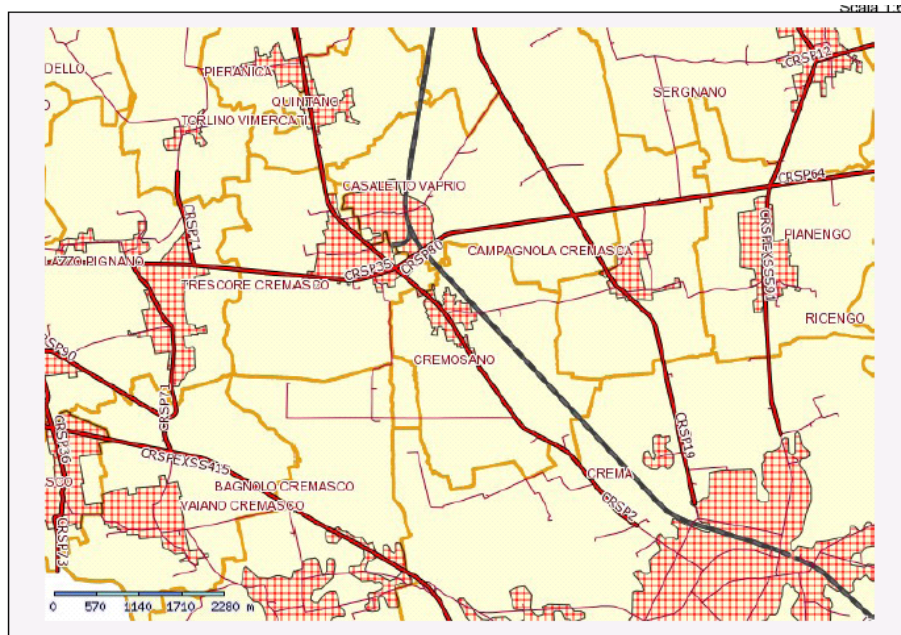
2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Cremosano è collocato geograficamente a nord della Provincia di Cremona. Il territorio, che sviluppa una superficie di kmq 5,81 è caratterizzato, a livello economico e paesaggistico, da una forte connotazione agricola nonché dalla presenza di una consistente area industriale/artigianale (loc. San Benedetto) ubicata tra l'abitato di Cremosano e la città di Crema. Il nucleo residenziale di Cremosano si è sviluppato storicamente lungo la SP. n. 2, in prossimità del confine nord, verso il comune di Trescore Cremascoe di Casaletto Vaprio, che ad oggi si configura come un'unica conurbazione.



Come gran parte dei nuclei urbani della pianura cremasca, l'agglomerato residenziale è un insediamento sostanzialmente compatto, immerso nella campagna. L'agricoltura è l'elemento caratterizzante ed unificante del territorio e costituisce un presidio a difesa delle antiche infrastrutture agricole quali la rete delle strade secondarie, il reticolo idrico e gli insediamenti rurali storici.

Il territorio è percorso nella direzione nord-sud dalla SP 2, che lo collega a nord con i Comuni di Trescore Cremascoe e Casaletto Vaprio, collegandosi con la SP 35 Soncino-Pandino, ed a sud con il Comune di Crema, che costituisce polo attrattore soprattutto in termini di servizi quali ospedale, scuole e cultura.



Inquadramento viabilistico – comune di Cremosano

Il quadruplicamento della linea ferroviaria Milano-Venezia e la realizzazione dell'autostrada BRE-BE-MI influiranno direttamente sulla viabilità provinciale e comunale, incidendo profondamente sulle infrastrutture esistenti. Il territorio del Comune in particolare sarà interessato dal percorso che collegherà la città di Crema al casello autostradale previsto all'altezza di Caravaggio. Attualmente il collegamento nord-sud (Treviglio – Crema) avviene tramite la SP 2 che attraversa il centro abitato e costituisce un punto di notevole criticità e pericolosità a causa del restringimento della sede stradale nel centro urbano. Il comune, già con il precedente PRG, aveva previsto la realizzazione di una strada interna di alleggerimento del traffico di attraversamento che potesse consentire ai residenti un accesso sicuro al centro abitato. Il PGT, confermerà e completerà, per le parti non ancora attuate, tale previsione. È comunque indispensabile che l'Amministrazione Provinciale dia attuazione alle previsioni espresse nel Piano Territoriale in termini infrastrutturali ed in particolare sia garantita la realizzazione della bretella di collegamento tra la SP 2 e la SP 19 tra i comuni di Pieranica e Capralba, nonché l'attuazione della circonvallazione di Campagnola Cremasca. La realizzazione di tali opere garantirà un collegamento della città di Crema e la BRE-BE-MI senza aggravare ulteriormente la situazione relativa all'attraversamento dell'abitato di Cremosano.

La realizzazione di questa importante infrastruttura aprirà in un prossimo futuro significative opportunità di sviluppo che interesseranno il territorio. A fronte di tale prospettiva, sarà importante prevedere meccanismi di difesa ambientale e paesaggistica, in grado garantire la salvaguardia delle peculiarità del territorio agricolo.

È da segnalare inoltre il passaggio della linea ferroviaria Crema-Treviglio sul territorio comunale (la stazione ferroviaria più vicina è ubicata nel limitrofo comune di Casaletto Vaprio), che costituisce l'unico collegamento su ferro verso Milano.

Dal punto di vista ambientale, il territorio comunale si colloca in parte nel Parco locale d'interesse Sovracomunale, denominato *P.L.I.S. del Moso*. L'area del comune che ricade nel *Parco*, di elevato pregio naturalistico-ambientale, è solcata da numerose rogge tra cui un tratto della la Roggia Alchina ed il Canale Vacchelli, nonché da percorsi ciclopedonali volti alla valorizzazione ed alla fruizione dell'area.

È da segnalare inoltre la presenza, nel territorio comunale, di due fontanili ubicati in lato est dell'abitato, che sono stati oggetto di interventi di riqualificazione ambientali e, ad oggi, si presentano in ottimo stato di conservazione.

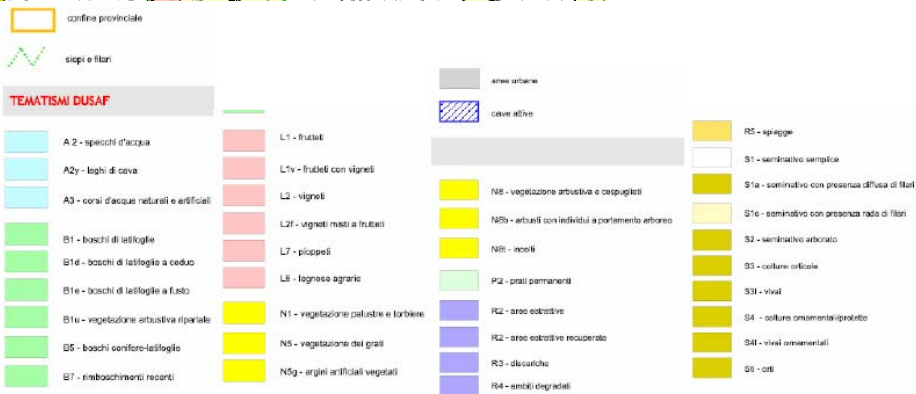
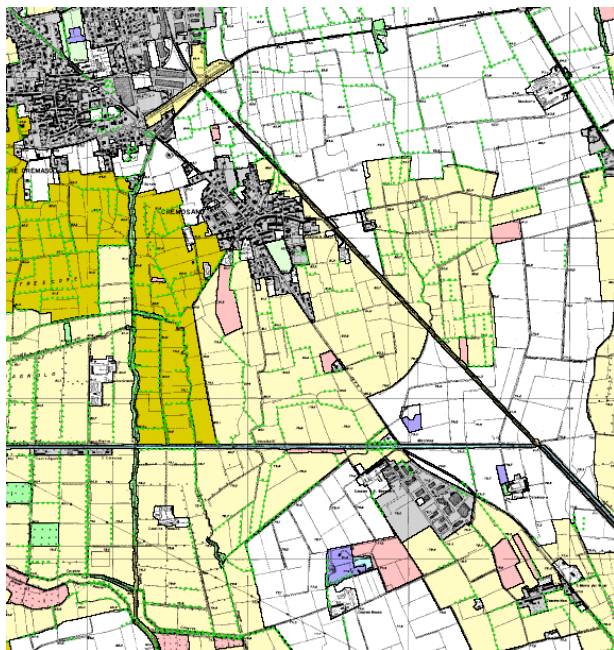
2.3 PROSPETTIVE SOVRACOMUNALI: IL PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA

La superficie complessiva del comune è di circa 5,8 kmq. La superficie agricola utilizzata è pari a circa il 85,90% del territorio comunale di cui l'82,48% è individuata dal PTCP come area agricola strategica e la restante superficie territoriale pari a 14,10% rappresenta le aree urbanizzate o occupate da infrastrutture.

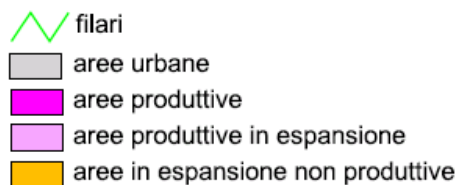
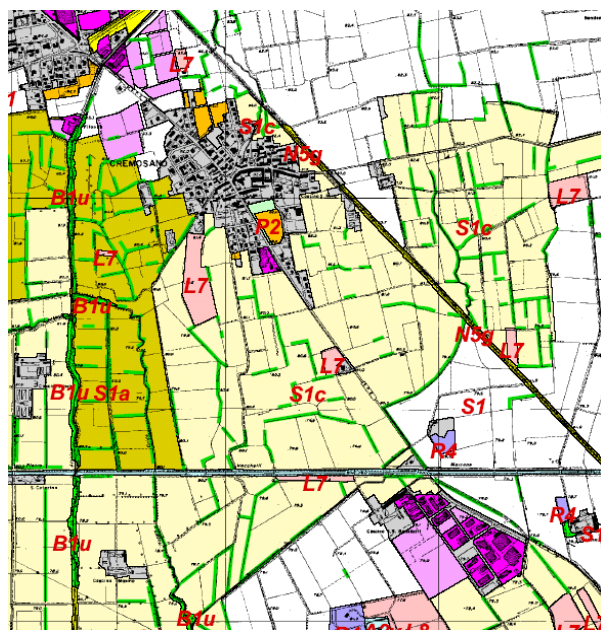
L'area urbanizzata e residenziale del comune si sviluppa principalmente nell'area nord-ovest del proprio territorio nelle immediate vicinanze degli abitati di Trescore Cremasco e Casaletto Vaprio. La presenza dell'asse ferroviario e la SP.35, che lambisce il territorio a nord, ha influenzato le dinamiche urbanistiche comunali, impedendo una crescita residenziale diffusa del nucleo urbano e favorendo il mantenimento delle peculiarità storico-territoriali e l'organica integrità del tessuto antico. Il nucleo abitato si è sviluppato lungo l'asse del SP 2 Crema-Vailate che attraversando longitudinalmente da nord a sud il territorio, costituisce elemento caratterizzante, e di criticità, del centro urbano. A sud-est del territorio comunale si distingue un'area produttivo-artigianale di una certa consistenza, nella quale operano piccole imprese in vari settori nonché la presenza di un nucleo abitato storico (San Benedetto) costituito da ex cascinali agricoli dismessi che, in alcuni casi, sono stati recuperati e adibiti a residenza.



L'estratto della **Carta degli usi del suolo** della variante del PTCP della provincia di Cremona, adottata dal Consiglio Provinciale con delibera n. 66, in data 8 aprile 2009, mette in evidenza gli elementi che compongono il territorio comunale di Cremosano dal punto di vista della composizione dei suoli, secondo i tematismi adottati dalla cartografia DUSAF.



Usi del suolo comune di Cremosano [Fonte: PTCP Provincia di Cremona]

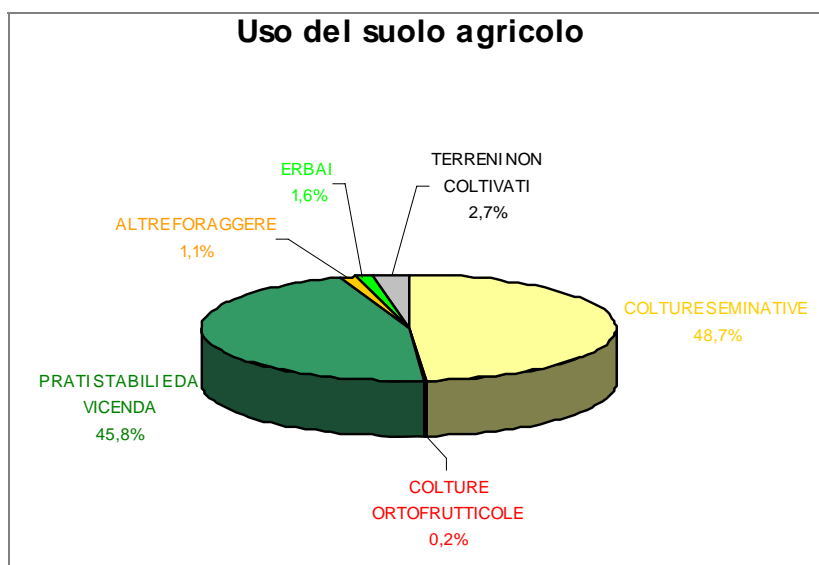


Usi del suolo nel comune di Cremosano [Fonte: PTCP Provincia di Cremona]

Per quanto riguarda l'uso della superficie agricola utilizzata (SAU) del territorio di Cremosano, di seguito vengono riportati i dati reperiti dal SIARL (Sistema Informativo Agricolo Regione Lombardia).

Usi suolo agricolo	SAU [ha]
COLTURE SEMINATIVE	210,08
COLTURE ORTOFRUTTICOLE	0,68
PRATI STABILI E DA VICENDA	197,46
ALTRE FORAGGERE	4,56
ERBAI	6,70
ORTO FAMILIARE	0,03
TERRENI NON COLTIVATI	11,80
TOTALE SAU	431,31

Usi del suolo agricolo [Fonte: SIARL]

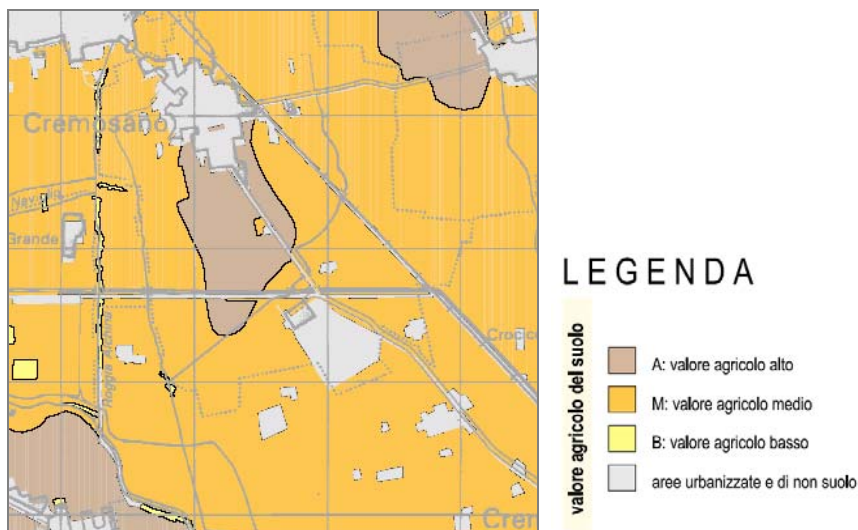


Ripartizione percentuale uso suolo agricolo - (fonte:elaborazione dati da SIARL)

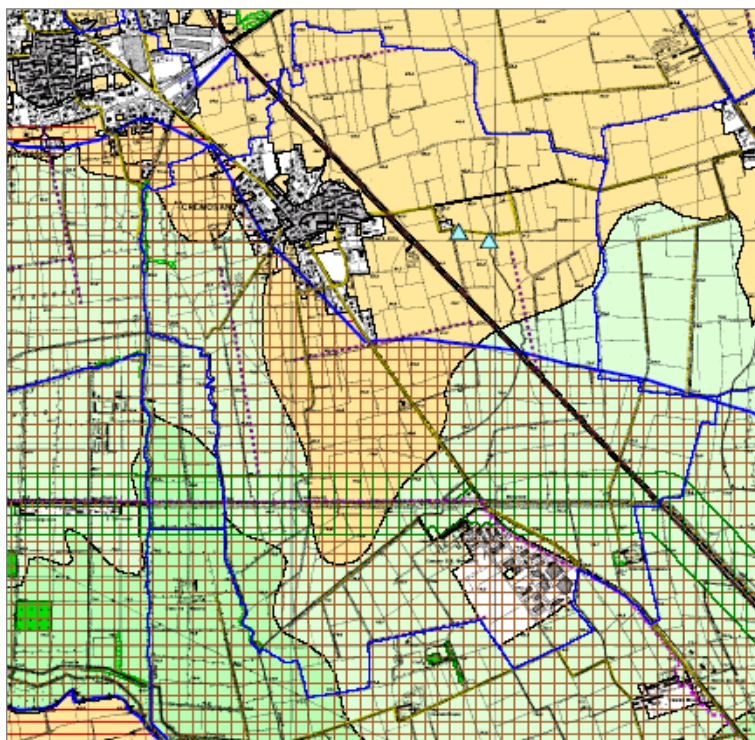
La **Carta del valore agricolo del suolo** del PTCP di Cremona è stata realizzata tramite la sovrapposizione dei tematismi *Capacità d'uso del suolo (Land Capability Classification)*, derivata dalla carta pedologica regionale riguardante i suoli fertili – e *Destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali (DUSAF)* applicando il calcolo per punteggi del metodo *Metland*.

La sovrapposizione geografica dei due tematismi porta alla divisione del territorio agricolo in aree caratterizzate da diverse classi di valore agricolo: alto, medio e basso.

Il comune di Cremosano è caratterizzato dalla presenza di due differenti classi: la maggior parte del territorio comunale presenta un valore agricolo medio, ovvero si tratta di aree in cui sono presenti suoli adatti all'agricoltura e destinati a seminativo, mentre una piccola porzione centrale del territorio comunale è caratterizzata da valor agricolo alto, cioè si tratta di suoli ad alta capacità d'uso e/o caratterizzati dalla presenza di colture redditizie. Le aree con valore agricolo basso generalmente sono aree naturali o comunque aree senza attività agricola.



Carta del valore agricolo del suolo (fonte: PTCP – Provincia di Cremona)



L'estratto della **Carta degli indirizzi per il sistema paesistico ambientale** della variante del PTCP della provincia di Cremona, adottata dal Consiglio Provinciale atto n. 66, 8 aprile 2009, mette in evidenza alcuni elementi fondamentali per la definizione del sistema paesistico-ambientale che caratterizza il territorio comunale di Cremosano.

Per ciò che riguarda la definizione delle unità tipologiche di paesaggio si ritiene importante

definire le componenti paesaggistiche che caratterizzano il comune in analisi.

Il territorio comunale di Cremosano appartiene a differenti unità di paesaggio:

- nelle zone settentrionale e centrale appartiene ai “Paesaggi agricoli del livello fondamentale della pianura”, caratterizzato dall'andamento est-ovest degli elementi morfologici principali, da intensa antropizzazione e da povertà di elementi naturalistici.
- lungo la fascia occidentale e quella sud-orientale appartiene alle “Componenti paesaggistiche di interesse secondario”, in particolare all' area di alimentazione idrica del Moso, situata a nord del Moso, e ricca di fontanili che alimentano le aree poste a meridione:

- una piccola porzione a sud-ovest appartiene alle “Componenti paesaggistiche di interesse primario”, in particolare all’area del Moso, area di elevata valenza paesaggistica, situata ad occidente di Crema; di pertinenza fluviale è di origine paludosa ed è alimentato dalle acque di risorgiva provenienti da nord.

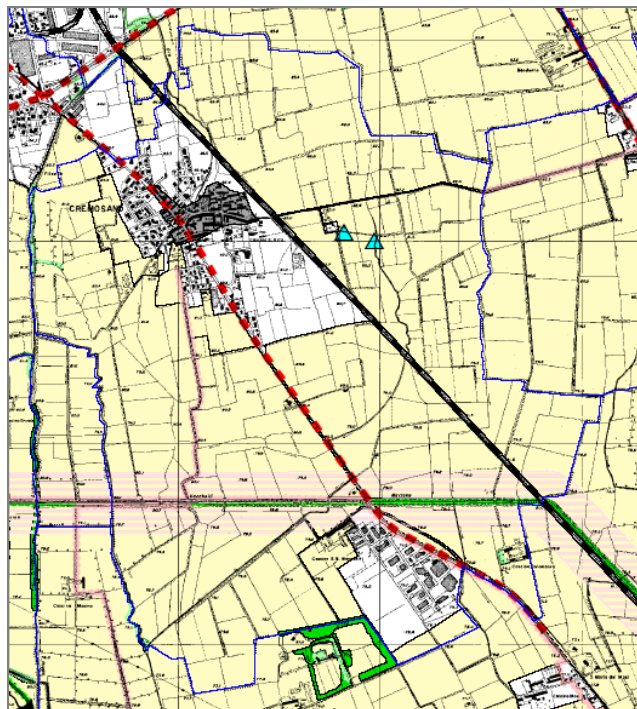
In merito all’idrografia si nota la presenza di due fontanili ad est del centro abitato e del Canale Vacchelli che attraversa a sud il territorio comunale; tale canale è classificato come “corso d’acqua artificiale storico”.

L’estratto della **Carta delle tutele e delle salvaguardie** mette in evidenza gli elementi di tutela e di salvaguardia presenti sul territorio comunale di Cremona.

Fra gli elementi di salvaguardia vengono evidenziate le infrastrutture per la mobilità esistenti, il tracciato ferroviario e la strada extraurbana secondaria (SP2), che attraversano il territorio comunale in direzione nord-sud, e il percorso ciclabile in direzione nord-sud che collega il centro urbano a Crema.

Per quanto concerne gli ambiti di tutela vengono analizzate le aree soggette a regime di tutela del PTCP stesso, ovvero la rete ecologica provinciale (Canale Vacchelli), i due fontanili ad est dell’abitato e i corsi d’acqua naturali e artificiali.

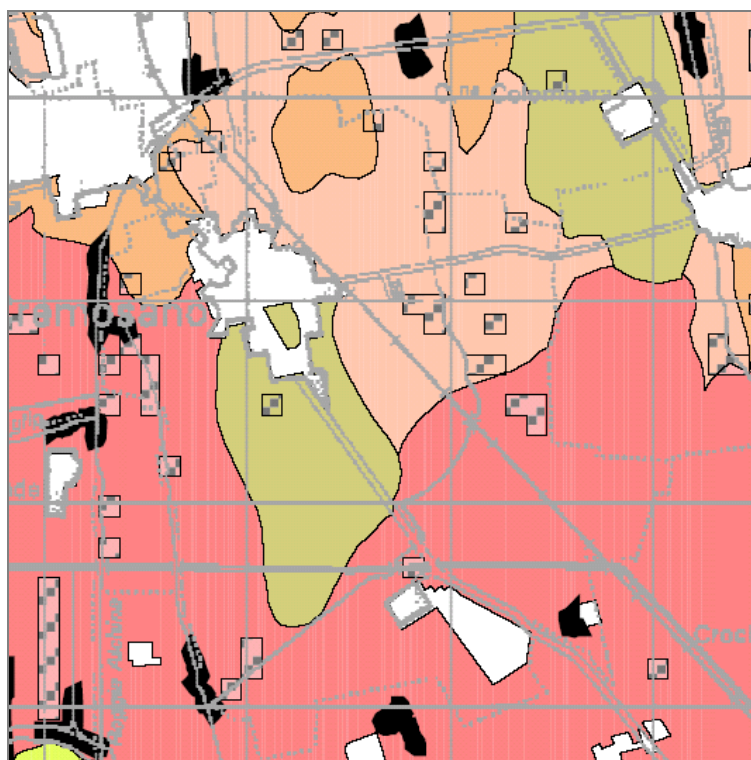
Il territorio comunale, invece, non presenta elementi di rischio sismico, nè di rischio idrogeologico molto elevato.



Carta delle tutele e delle salvaguardie [Fonte: PTCP Provincia di Cremona, aggiornamento 2009]

La **Carta delle sensibilità ambientali** per il territorio di Cremosano, mette in evidenza i seguenti elementi di sensibilità presenti:

- Zona rosa chiaro: LQ1 – Principali depressioni e testate legate ai fontanili, con drenaggio molto lento per la presenza di una falda semi permanente prossima al piano di campagna;
- Zona rosa scuro: LQ2 – Depressioni e superfici a drenaggio lento, prive di scolo esterno naturale delle acque eccedenti, spesso con presenza di dreni artificiali (Moso di Crema);
- Zona arancione: LQ3 – Superfici subpianeggianti interposte alle principali linee di flusso ed alle zone più stabili, a drenaggio mediocre o lento. Comprendono anche le aree di transizione con l'alta pianura ghiaiosa;
- Zona verde scuro: LG2 – Superfici antiche prive di dislivelli morfologici significativi, in continuità con quelle modali e caratterizzate da materiali tendenzialmente fini, frutto di una spinta alterazione in posto dei materiali di origine.



Carta delle sensibilità ambientali [Fonte: PTCP Provincia di Cremona]

Nel territorio comunale di Cremosano sono presenti 2 fontanili, testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi in quanto sistema di elevato valore ecologico e naturalistico e fondamentali elementi di rilevanza paesistico-ambientale. I due fontanili sono stati oggetto di interventi di risistemazione e di valorizzazione per una migliore fruizione da parte degli utenti.

Le norme del PTCP della Provincia di Cremona, all'art. 16 (Aree soggette a regime di tutela del PTCP) specificano che non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 m dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 m su entrambe i lati lungo i primi 200 m dell'asta, distanze eventualmente estendibili da parte del comune, 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. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fontanile.

Tra gli aspetti più caratteristici del paesaggio cremasco, i fontanili costituiscono un fenomeno particolarmente interessante dal punto di vista naturalistico, ambientale ed ecologico. La maggior parte dei fontanili, sorgive naturali incanalate artificialmente, sono localizzati nella parte a settentrione del territorio provinciale e costituiscono una straordinaria risorsa ambientale, oltre che idrica. E' inoltre importante sottolineare, quale elemento di forte sensibilità ambientale, che parte del territorio comunale è compreso nel **P.L.I.S. del Parco Agricolo del Moso**, che interessa anche i comuni di Bagnolo Cremasco, Vaiano Cremasco, Palazzo Pignano, Trescore Cremasco e Crema.

La **Carta degli indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture** per il territorio di Cremona, riconferma il sistema infrastrutturale esistente, indicando il polo industriale sovracomunale di Casaletto Vaprio a cui il Comune di Cremona ha aderito ed il cui stato di attuazione in termini procedurali e dimensionali è di seguito precisato.

**A1 - Polo industriale sovracomunale di
Casaletto Vaprio****Stato dell'arte e riferimenti generali**

Comuni interessati: Casaletto Vaprio, Campagnola Cremasca, Capralba, Cremosano, Pieranica, Quintano, Trescore

Livello di accordo tra enti:

- **Protocollo di intesa:** approvato D.G.P. n. 344 del 02.07.2007 e sottoscritto il 3 luglio 2007.

- **Accordo di programma:** //

- **Convenzione:** //

Stato di attuazione: solo previsione programmazione

Dimensionamento in mq: circa 200.000 mq

Strumento di attuazione: P.I.P.

Gestione dell'attuazione: da definirsi.

Presenza di Sportello Unico per le Imprese attivo: //

Progetti di marketing territoriale: Progetto DAISSIL 2008 – art. 2 L.R. 35/96

Accessibilità dalle Principali infrastrutture:

- **esistenti:** S.P. 2; SP 80; ferrovia Treviglio-Cremona.

- **proposte:** Autostrada Bre.Be.Mi, raddoppio linea Treviglio.

Interferenza con elementi di rilevanza paesistico - ambientale:

- elementi costitutivi della rete ecologica: nessuno.

- Interferenza con Elementi di criticità ambientale: nessuno.

Note eventuali: inserito nel PTdA di Crema approvato con D.C.P. n. 63/07.

Altri elementi: //

L'area prevista per il polo intercomunale di Casaletto Vaprio è in fase di attuazione, ma non è stata ancora effettuata alcuna proposta di accordo per la gestione intercomunale dell'area industriale. Il mantenimento dell'indicazione di sovracomunalità sull'area e sulle future espansioni che riguarderanno il polo dovrà essere subordinato alla costruzione di un accordo per una effettiva gestione intercomunale dello sviluppo produttivo. Nel polo potranno così essere effettivamente concentrate le quote di valenza esogena dello sviluppo industriale attinenti ai singoli Comuni, i quali sono in fase di saturazione delle previsioni produttive contenute negli strumenti urbanistici vigenti (vedi tabelle seguenti).

*Scheda del Polo industriale sovra comunale di Casaletto Vaprio
[Fonte: PTCP Provincia di Cremona, aggiornamento 2009]*

2.4 STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Il comune di Cremosano, pur disponendo di un Piano Regolatore Generale relativamente recente (anno 2002), risente di un'impostazione urbanistica definita dalla L.R.51/75 lontana dai nuovi principi e modalità di governo del territorio definiti dalla recente L.R. 12/2005.

Il PRG di Cremosano è stato approvato con delibera di Giunta della Regione Lombardia n. 10727 del 18-10-2002 ed integrato con numerose varianti di cui le più significative riguardavano la perimetrazione dell'area ricompresa nel PLIS del Moso e le modalità d'intervento nel nucleo di antica formazione, in ottemperanza a quanto richiesto dalla L.R. 1/2001. Il Piano Regolatore, nel complesso, ha raggiunto solo in parte gli obiettivi prefissati, in particolare ha saputo conservare l'impianto morfologico originario del nucleo storico, e ha dato avvio all'esecuzione della strada comunale ad est dell'abitato che, a completa realizzazione, consentirà di disporre di una viabilità alternativa allo storico asse stradale costituito dalla SP2.

Per quanto attiene le previsioni di PRG relative a servizi pubblici, gli obiettivi prefissati sono rimasti in diversi ambiti inattuati. Il PRG vigente ha indirizzato il comune di Cremosano verso uno sviluppo insediativo (+26,7% della popolazione residente negli ultimi 10 anni) e verso uno sviluppo produttivo (le aree industriali occupano una superficie di 206.306 mq, paria al 3,57% del territorio comunale), senza tuttavia garantire appieno uno sviluppo dei servizi alla persona che qualifichino il territorio e rispondano alle esigenze sociali, culturali e ricreative degli abitanti.

È comunque importante sottolineare come negli ultimi 10 anni, a fronte di un incremento della popolazione, l'Amministrazione Comunale sia stata in grado di mettere a disposizione dei cittadini

- la ciclabile di collegamento diretto con Crema
- una porzione di cascinale adiacente al municipio da destinare alla realizzazione di centro di aggregazione e servizi alla persona,
- l'ampliamento della sede municipale
- un'area verde da destinare a parco comunale ceduta nell'ambito di un Piano di lottizzazione residenziale
- l'ampliamento della scuola materna comunale

AREE STANDAR A SERVIZIO DELLA CITTADINANZA

Tavola Dp 13	DESTINAZIONE DELL'AREA	SUPERFICIE (mq)
S1	Scuola elementare	2.083
S2	Scuola materna	2.252
S3	Asilo nido	
G1	Municipio	806
G2	Ufficio postale	
G3	Dispensario farmaceutico	
G4	Case del comune	423
Sp	Palestra	1.846
R1	Chiesa di Santa Maria dell'Assunta	80
R2	Chiesa parrocchiale di Santa Maria Maddalena	478
R3	Centro sportivo - oratorio	9.827
Va	Verde pubblico attrezzato - via Novera	2.333
V1	Verde non attrezzato	313
V2	Verde non attrezzato	718
V3	Verde non attrezzato	3.360
Tc1	Cimitero comunale	13.772
Tc2	Piazzola ecologica	1.638
Tc3	Acquedotto	172
Tc4	Pompe di sollevamento	755
PARCHEGGI		6.969
TOTALE		47.825

Aree Standard a servizio della cittadinanza

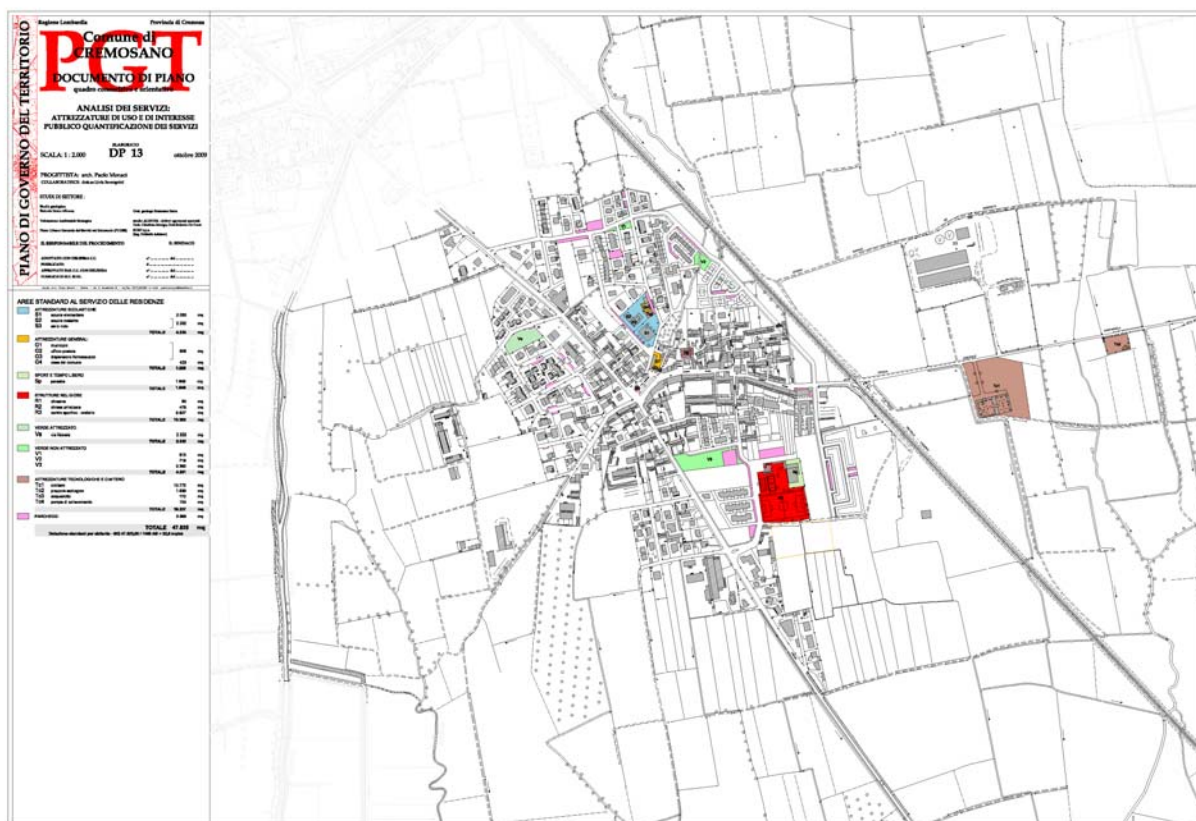
TOTALE SERVIZI	47.825
SERVIZI ESISTENTI PER ABITANTE	47.825/1.468 = 32,6 mq/ab

AREE STANDAR A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Tavola Dp 13A	DESTINAZIONE DELL'AREA	SUPERFICIE (mq)
PARCHEGGI		8.906
V4	Località S. Benedetto	1.434
V5	Località S. Benedetto	2.851
TOTALE		12.691

Aree Standard a servizio delle attività produttive

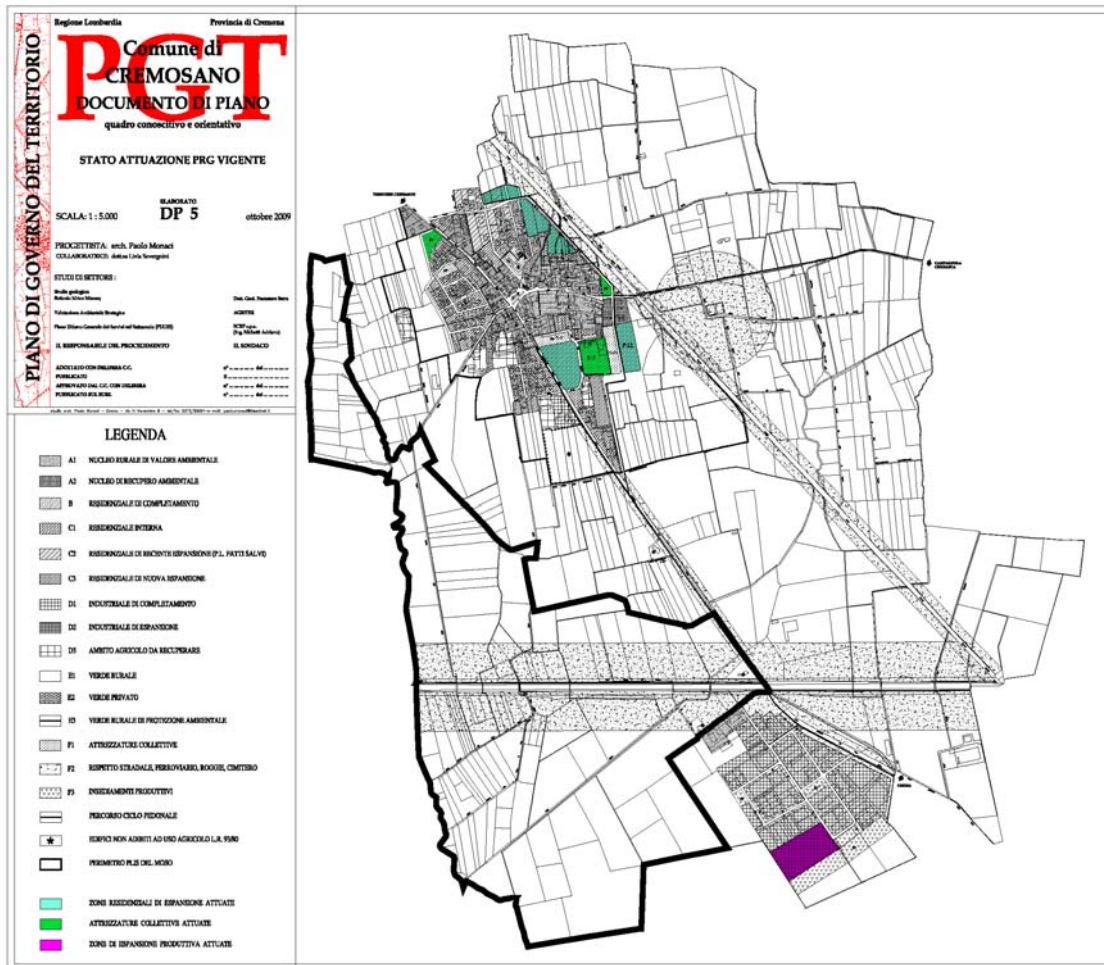
Una valutazione delle aree di proprietà comunale o di interesse pubblico a servizio della residenza evidenzia una disponibilità di mq. 47.825 che riferiti alla popolazione residente (1.468 al 31.12.2008) si traduce in uno standard esistente pari a 32,6 mq/ab che risulta di gran lunga superiore (18 mq/ab) a quanto richiesto dalla L.R.12/2005.



Stralcio dall'elaborato DP 13

ANALISI DEI SERVIZI

Alla luce di quanto sopra osservato il Piano Regolatore Generale di Cremosano è dunque uno strumento che in parte ha esaurito la propria capacità programmatoria, sia perché ha raggiunto alcuni obiettivi prefissati, sia perché risulta superato da nuove istanze e trasformazioni territoriali che rendono necessario un rinnovato sistema di pianificazione volto alla ricerca di condizioni di sviluppo compatibili con le risorse disponibili nel rispetto delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano Cremosano. In altri termini si rende necessario “governare il territorio” e superare il concetto di standard quantitativo e sostituirlo con quello di standard qualitativo.



Stralcio dall'elaborato DP 5
STATO DI ATTUAZIONE DI PRG VIGENTE

2.5 ANALISI DEI DATI DEMOGRAFICI

Il primo e fondamentale input per la verifica delle necessità di servizi per il Comune di Cremosano è dato dall'analisi dei dati demografici a livello comunale.

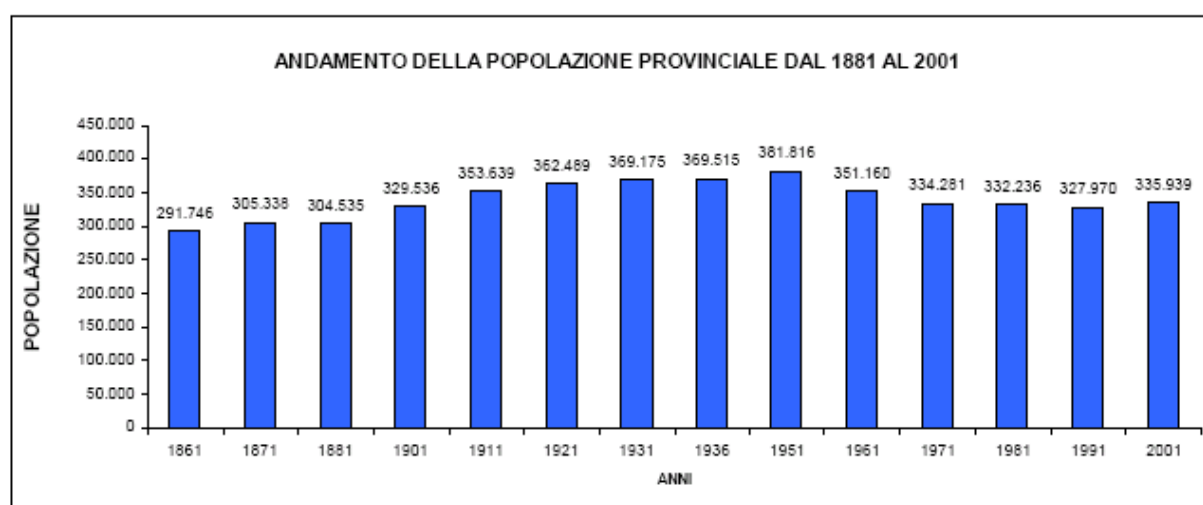
Come noto i dati censuari sono caratterizzati da un elevato numero d'attributi e dalla ricorrenza storica, consentendo così di arricchire l'analisi demografica oltre il solo valore dei residenti e permettendo confronti su serie storiche.

Il servizio statistica della Provincia di Cremona, nell'Annuario statistico della Provincia di Cremona al 31/12/2007, analizza le dinamiche demografiche interne alla provincia, in atto nell'ultimo biennio, confermando l'incremento della popolazione residente nel territorio cremonese.

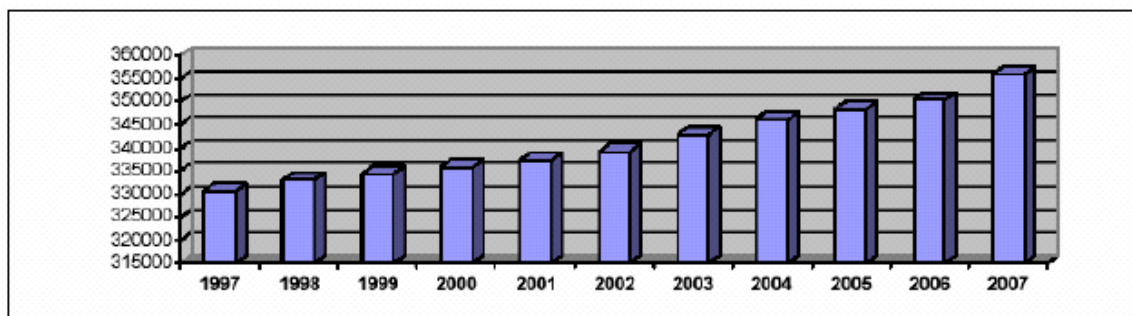
Il trend demografico ha infatti visto il superamento della soglia dei 350 mila abitanti del 2006 di oltre cinquemila unità, che hanno portato i residenti a oltre 355 mila nel 2007.

Tale incremento della popolazione è interamente imputabile alla rilevante presenza di cittadini stranieri regolarmente residenti, alla quale il 2007 ha impresso un'accelerazione notevole rispetto al trend precedente.

Il grafico riportato di seguito mette in evidenza il trend demografico nei censimenti della popolazione dal 1861 al 2001, mentre il secondo grafico, figura 5.58, evidenzia l'evoluzione storica delle dinamiche demografiche, dal 1997 al 2007. Si ritiene importante equiparare i dati relativi ai due grafici, al fine di poter affermare che nell'arco temporale 2001-2007 la popolazione nella provincia di Cremona è cresciuta del 5,6%, a conferma di un dato di crescita a livello regionale di incremento che, per lo stesso arco temporale, si attesta intorno al 6%.



Andamento della popolazione provinciale 1861-2001 (Censimento ISTAT – Provincia Cremona)



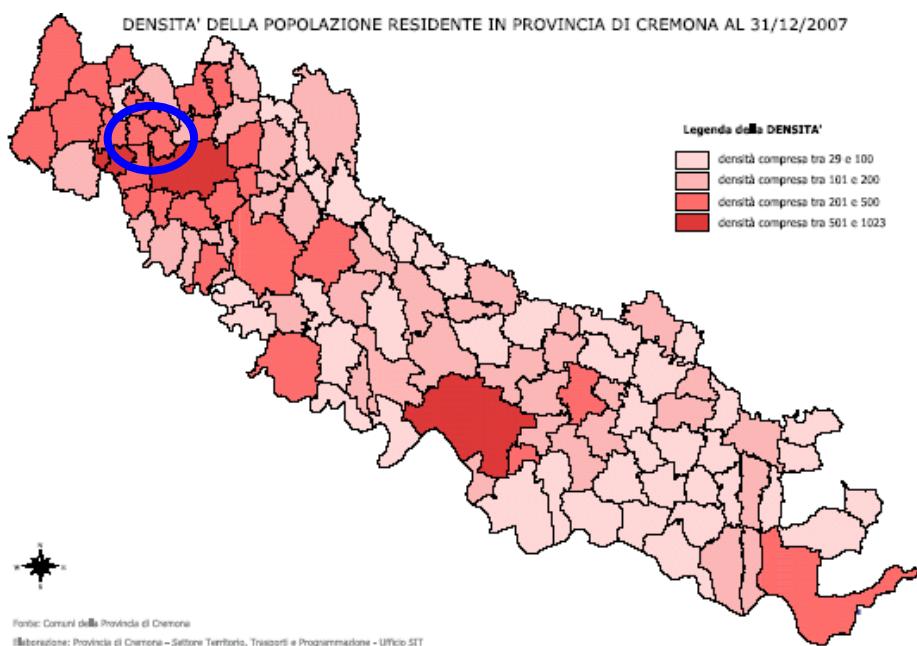
Trend della popolazione residente [Fonte: Rapporto sulla popolazione residente nei comuni della provincia di Cremona e sulla presenza degli stranieri, Provincia di Cremona, 2007]

Il comune di Cremosano si trova nell'area del Cremasco e dal punto di vista delle dinamiche demografiche, secondo le analisi della provincia, nell'arco temporale 2001-2007, è caratterizzato da un forte incremento di popolazione, pari al 20,1%, di molto superiore rispetto al dato medio di crescita della provincia di Cremona.

Nel comune di Cremosano risiedono 1.468 abitanti (dato relativo al 31 dicembre 2008).

La densità abitativa media registrata nell'anno 2007 è alta, infatti risulta pari a 240 ab/kmq, mentre lo stesso dato registrato dalla provincia di Cremona, è pari a 201,03/kmq.

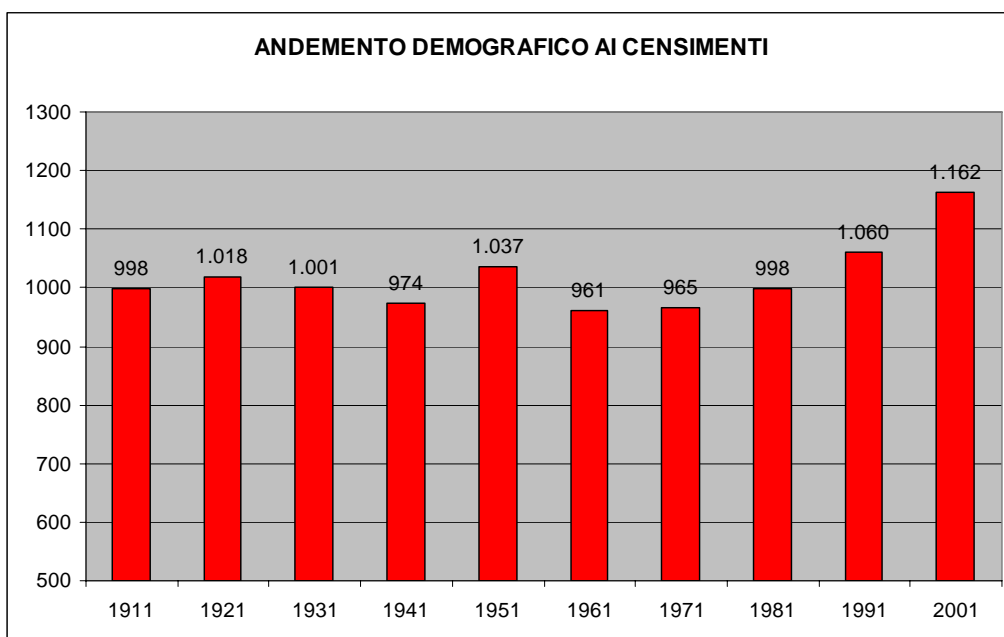
La figura seguente mette infatti in evidenza come il comune di Cremosano sia tra quelli con maggiore densità abitativa all'interno del territorio provinciale di Cremona.



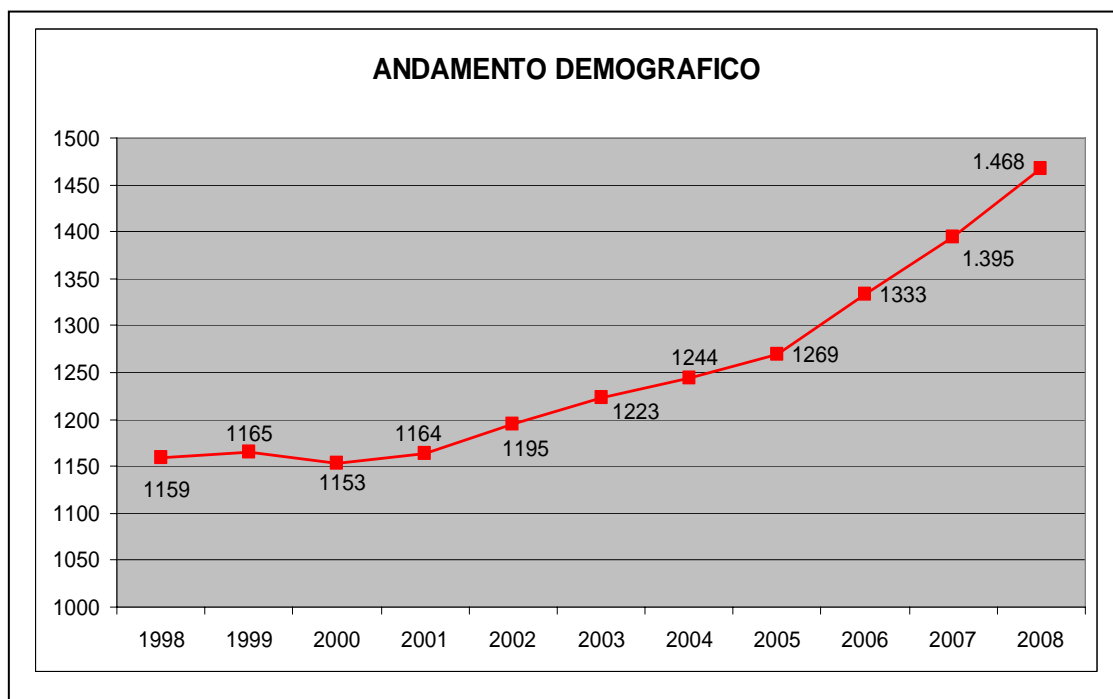
Densità della popolazione residente nella provincia di Cremona [Fonte: Rapporto sulla popolazione residente nei comuni della provincia di Cremona e sulla presenza degli stranieri, Provincia di Cremona, 2007]

Nel corso degli ultimi decenni, il comune di Cremosano, alla pari di altri comuni della provincia di Cremona, ha subito un deciso e costante incremento della popolazione residente.

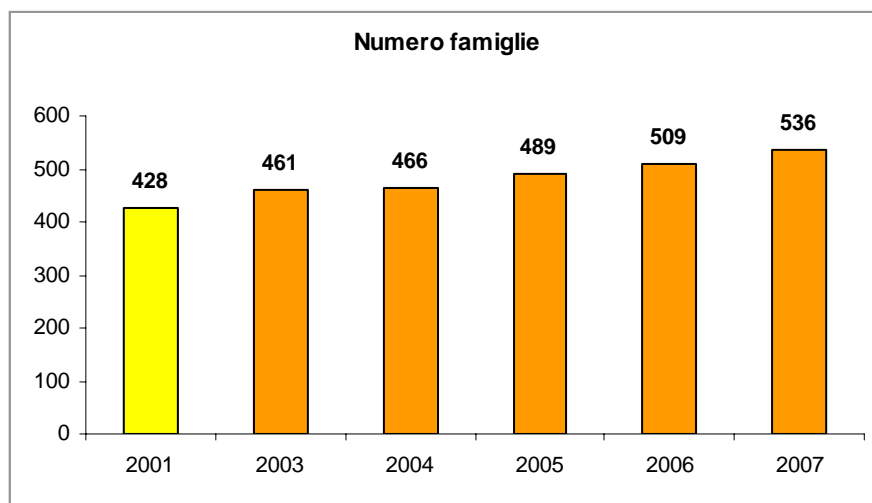
I dati dei censimenti ISTAT del 1971, 1981, 1991, 2001, indicano un trend di crescita pari al 20,4% dal 1971 al 2001, confermato poi dalla tendenza di crescita registrata nell'arco 2001-2008



Andamento demografico ai censimenti [Fonte: ISTAT]



In merito al numero di famiglie non sono disponibili dati precedenti al 2001. Si nota comunque anche in questo caso un incremento costante nel tempo, pari al 20,1%, con un momento di stasi fra il 2003 e il 2004.



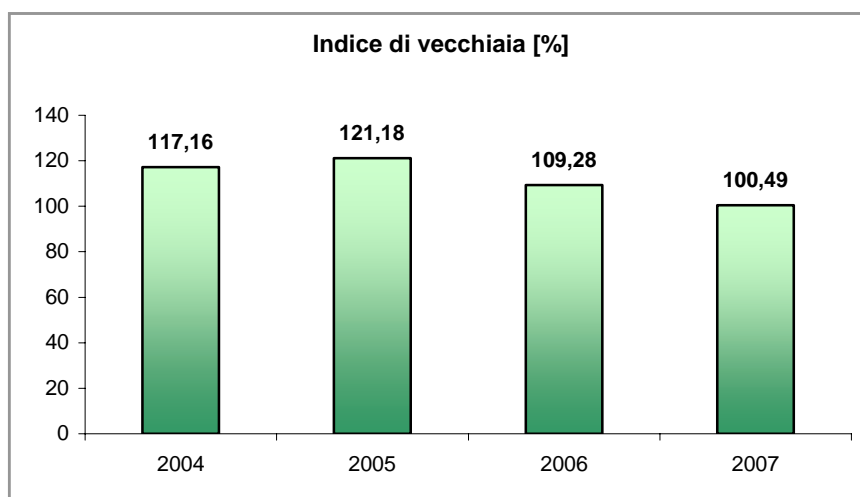
Numero famiglie [Fonte: ISTAT Censimenti sulla popolazione 2001 e dati rilevati da GeoDemo, Istat dal 2003 al 2006]

È evidente un costante incremento del numero di nuclei familiari, dovuto alla riduzione del numero dei componenti delle famiglie. Il numero medio di componenti per famiglia infatti si attesta intorno al valore medio di 2,6 unità nel 2007, mostrando un calo rispetto allo stesso dato rilevato al 2003, pari a 2,7.

Come noto il dato dei nuclei è molto rilevante in quanto l'attore di domanda di abitazione è la famiglia, la crescita dei nuclei famigliari induce una crescita della domanda di casa e di conseguenza di nuovi servizi.

L'indice di vecchiaia, inteso come il rapporto tra la popolazione con più di 65 anni e la popolazione nella fascia di età 0-14 anni, è pari a 100,49 nell'anno di riferimento 2007. Ciò significa che per 100 bambini di età compresa fra 0 e 14 anni, sono presenti 100,49 persone di età superiore ai 65 anni.

Tale dato, sensibilmente inferiore alla media provinciale, pari a 166, mette in evidenza una struttura demografica comunale maggiormente equilibrata rispetto ad altre realtà territoriali della provincia cremonese; confermando un sostanziale equilibrio fra le diverse classi di età e un indice di natalità sempre più alto a fronte di un continuo innalzamento delle aspettative di vita e quindi delle classi anziane.



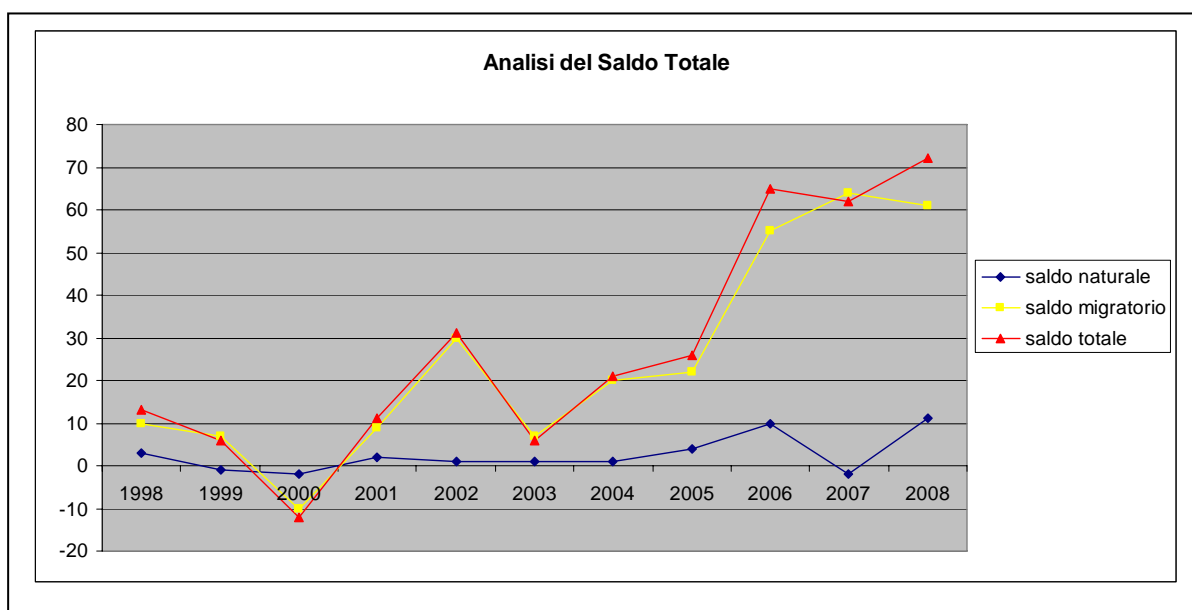
Indice di vecchiaia [Fonte: Rapporto sulla popolazione residente nei comuni della provincia di Cremona e sulla presenza degli stranieri, Provincia di Cremona, 2007]

A livello provinciale il dato determina una crescita costante nel triennio 2004-2006, diminuendo nell'anno 2007; mentre per ciò che riguarda il comune di Cremosano il dato presenta una crescita dal 2004 al 2005, diminuendo nel 2006 e nel 2007.

Indice di vecchiaia [%]	2004	2005	2006	2007
Cremosano	117,16	121,18	109,28	100,49
Provincia Cremona	167,79	168,91	169,29	166,03

Indice di vecchiaia di Cremosano e della Provincia di Cremona

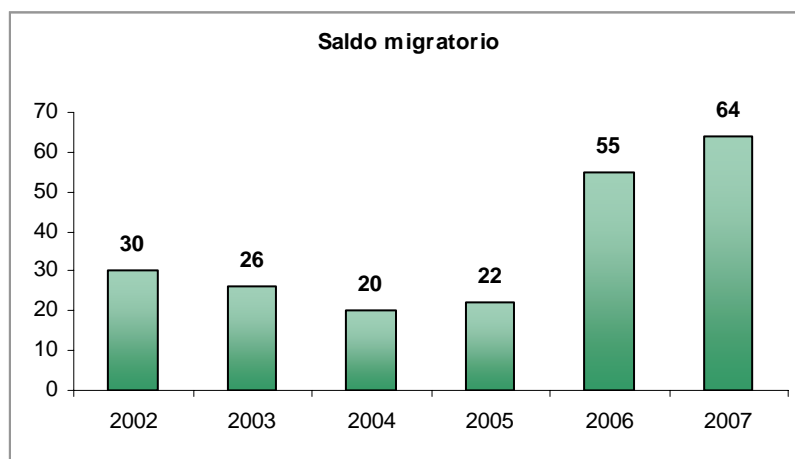
Il saldo naturale, ovvero la differenza fra il numero dei nati e quello dei morti, nel comune in analisi risulta positivo dal 2002 al 2006, mentre mostra un calo nel passaggio al 2007, passando da un valore di +8 ad un valore pari a -1 (nel 2007 si sono registrate 15 nascite e 16 decessi).



Una scomposizione del saldo demografico nelle sue due componenti (saldo naturale e saldo migratorio) mostra come l'aumento della popolazione sia dovuto principalmente all'immigrazione.

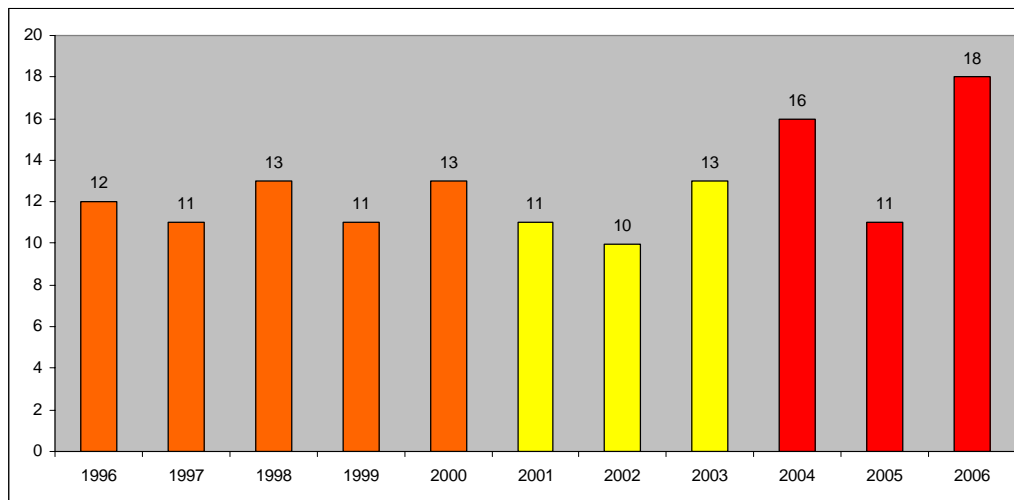
Il saldo migratorio risulta negativo solo nel 2000, per poi crescere in modo significativo negli anni successivi. L'elevato aumento di immigrazione rispecchia una tendenza, verificatasi negli ultimi anni, di spostamenti verso i piccoli paesi che offrono abitazioni a costi contenuti rispetto alle città ed una soddisfacente qualità della vita. Inoltre il Comune di Cremosano è servito dalla rete ferroviaria Crema – Treviglio – Milano (stazione ferroviaria di Casaletto Vaprio) che garantisce, ai numerosi lavoratori pendolari e studenti, un collegamento sicuro con la città di Milano.

Il dato interessante è quello dell'anno 2007, nel quale si registra un valore pari a + 64 unità; significativo soprattutto per l'incremento della popolazione registrato proprio in quell'anno pari a 63 unità, a fronte di un saldo naturale in negativo pari a -1. Lo stesso dato a livello provinciale.



Saldo migratorio [Fonte: Dati rilevati da GeoDemo, Istat dal 2002 al 2007]

In base ai dati raccolti gli stranieri residenti nel comune di Cremosano al 31 dicembre 2007 sono 87, con un'incidenza percentuale sui residenti pari all'6,24%, un valore di poco inferiore al dato medio provinciale che risulta pari a 8,5%.



Residenti in età scolare 2005 [Fonte: Anagrafe comunale]

Come precedentemente osservato, il Comune di Cremosano registra un costante, seppur lieve, aumento delle nascite. Questo fenomeno, insieme all'aumento della popolazione in età scolare data alla migrazione di giovani famiglie, ha come conseguenza un aumento di domanda per quanto riguarda i servizi rivolti alla popolazione giovane, ed in particolare quella in età pre-scolare.

Attualmente gli alunni che frequentano i tre anni della scuola materna sono in totale 34, mentre quelli che frequentano il quinquennio della scuola elementare sono 60.

La capacità ricettiva della scuola materna, in termini strutturali è attualmente limitata ad una sezione e pertanto, come si evidenzia nel grafico, l'aumento di popolazione in età pre-scolare comporterà a breve termine una carenza dell'attuale scuola materna.

2.6 ANALISI AMBIENTALE

Il comune di Cremosano ricade nell'ambito paesistico-territoriale (APO) del Moso di Crema, che originariamente era un'area paludosa e la cui bonifica è terminata agli inizi del Novecento, e si contraddistingue per un elevato valore sia naturalistico, data la sua intrinseca vulnerabilità e la presenza di aree umide residue, che paesaggistico, poiché permangono le tracce delle opere di bonifica e il complesso sistema di regimentazione delle acque irrigue.

Per questo è stata proposta l'istituzione di un PLIS, il PLIS del Moso, riconosciuto dalla Provincia di Cremona con delibera di giunta provinciale n.146 del 17.3.2009. Nell'area del Moso vi è la presenza di un sistema idraulico e canalizzo di notevole pregio paesistico e ambientale, da cui emerge per Cremosano il canale Vacchelli, che è oggetto di un progetto di valorizzazione imperniato sulla realizzazione di un percorso ciclabile provinciale.

La presenza di fontanili e rogge, caratterizza fortemente la componente naturalistica ed ecologica del territorio. I fontanili, infatti, sono ambienti che costituiscono isole naturalistiche di notevole interesse e la presenza delle acque fa crescere rigogliosa la vegetazione, favorendo il crearsi di rifugi per gli animali.

Le norme del PTCP della Provincia di Cremona, all'art. 16 (Aree soggette a regime di tutela del PTCP), per i fontanili, specificano che non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 m dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 m su entrambe i lati lungo i primi 200 m dell'asta, distanze eventualmente estendibili da parte del comune.

Per la definizione e caratterizzazione del reticolo idrico principale e comunale, ai sensi della D.G.R. 7/7868 del 25/01/02 e succ., si rimanda allo studio del Reticolo Idrico Minore ed allo Studio Geologico comunale.

Il territorio del comune di Cremosano è caratterizzato dalla presenza di corsi d'acqua sia appartenenti al Reticolo Idrico Minore, di competenza del Comune sia appartenenti alla Rete Irrigua Principale, per i quali la competenza è demandata ai Consorzi Irrigui.

Nel territorio comunale sono presenti i seguenti corsi d'acqua, così distinti:

1. **Reticolo Idrico Minore** (individuato ai sensi dell'Allegato B della D.G.R. n. 7/7868 del 25.01.2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003):
 - **Roggia Alchina/Orida**
 - **Roggia Ora**
 - **Roggia Castagnola**
 - **Canale Vacchelli**

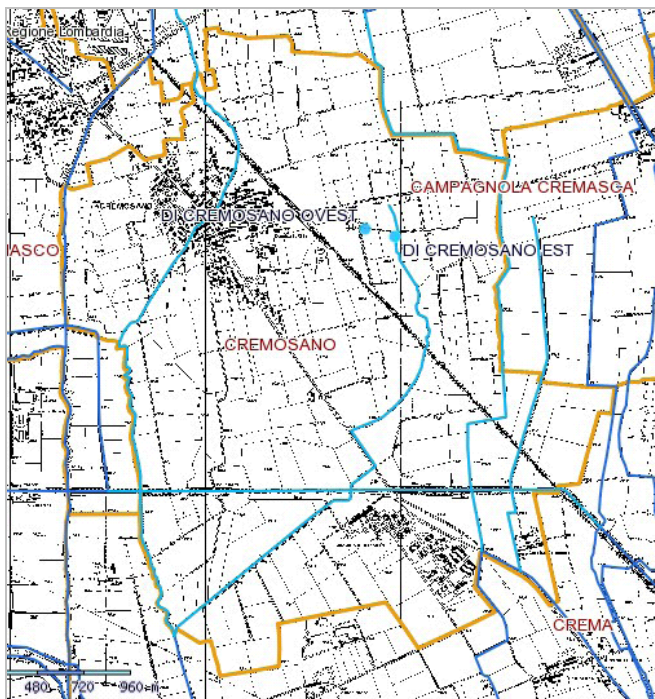
- **Roggia Remella**
 - **Roggia Pino dei Mosi**
2. Corsi d'acqua appartenenti alla “**Rete Irrigua Principale**”
 3. I corsi d'acqua appartenenti alla “**Rete Irrigua Secondaria**” rappresentati da canali di irrigazione e di colo di interesse aziendale o interaziendale

I corsi d'acqua appartenenti al **Reticolo Idrico Minore** presenti sul territorio del Comune, sono oggetto di particolare tutela poiché costituiscono un elemento paesistico ambientale e/o funzionale essenziale della pianura cremasca.

Essi vanno salvaguardati nel loro percorso, mantenuti nella piena funzionalità idrogeologica ed integrati nel contesto paesistico ambientale in cui scorrono.

Su entrambe le sponde dei corsi d'acqua è istituita la fascia di rispetto dove non è consentita nuova edificazione e la cui profondità è differenziata secondo l'importanza ed il valore dei corsi d'acqua così come precisato nella N.T.A. del Piano delle Regole. La profondità delle fasce di rispetto deve intendersi misurata, in orizzontale, dal piede della sponda esterna o, in presenza di argini e rilevati di sponda, dal piede esterno dello stesso.

La fascia di rispetto garantisce inoltre l'accessibilità all'alveo del corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale, ed anche per costituire una naturale zona di espansione delle acque per eventuali (rari) eventi esondativi, ed infine per evitare che con l'instaurarsi di eventuali fenomeni erosivi delle sponde e dell'alveo del corso d'acqua avvengano delle pericolose interferenze con fabbricati e strutture in genere.



Reticolo Idrico comune di Cremosano (fonte: Atlante Ambientale – Provincia di Cremona)

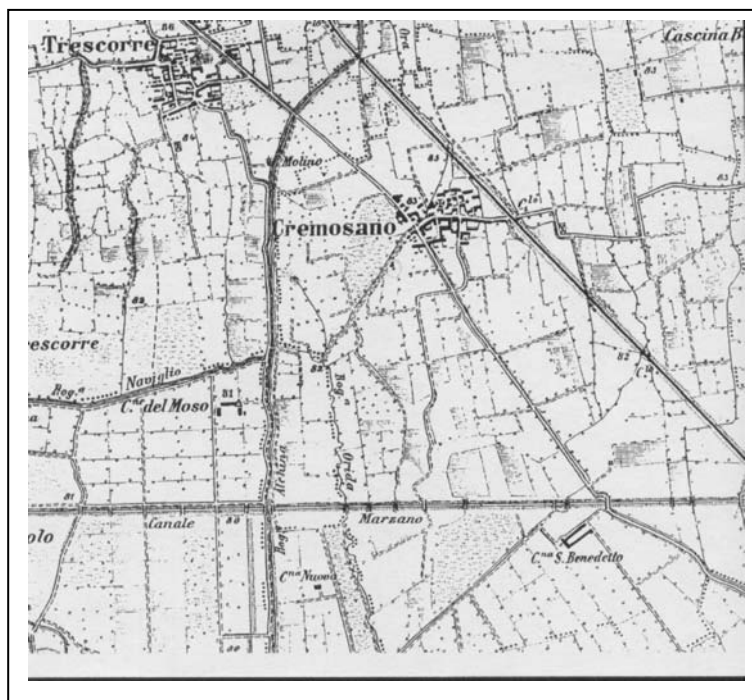
2.7 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La L.R. 12/2005 prevede che il PGT individui i nuclei di antica formazione mediante il confronto tra la cartografia IGM di prima levatura del 1889 e il rilievo diretto dello stato di conservazione dell'edificato. All'interno del nucleo di antica formazione, dovranno essere identificati i beni ambientali e storico - artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 o per i quali si intende formulare proposta motivata da vincoli.

Gli obiettivi da perseguire sono la valorizzazione, la salvaguardia e il riutilizzo del *nucleo di antica formazione*, considerato patrimonio storico-culturale della collettività. Un attento riutilizzo del nucleo storico permette inoltre di dare risposta alla domanda abitativa con un minor consumo di suolo agricolo.

DEFINIZIONE DEL CENTRO STORICO: METODOLOGIA D'INDAGINE

La L.R. 12/2005, in un'ottica di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale della collettività, conferma l'obbligatorietà della definizione del *nucleo antico* già introdotta dalla L.R. 01/2001. In ottemperanza alle prescrizioni legislative, sono stati indagati tutti gli edifici facenti parte del *nucleo di antica formazione*. Tale indagine ha come obiettivo la definizione di normative di tutela e salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'impianto storico dell'abitato.



Individuazione IGM del nucleo di antica formazione - Fonte Archivio Storico

La definizione delle modalità di intervento sugli edifici d'impianto storico, sono competenza del Piano delle Regole; che ha il compito di disciplinare gli interventi di recupero in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e degli spazi inedificati, salvaguardandone il valore architettonico in relazione al loro stato di conservazione o di compromissione.

Si è proceduto ad individuare e perimetrare il nucleo di antica formazione sulla base della cartografia di prima Levatura dell'IGM che per Cremosano risale all'anno 1889.

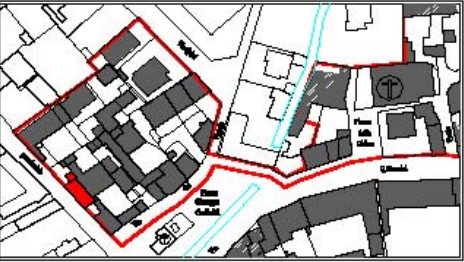
È di tutta evidenza la forte portata innovativa della nuova legge che va nella direzione di una semplificazione massima delle possibilità operative nel centro storico, allo scopo di favorirne il recupero attraverso una snellezza amministrativa che è anche economicità di azione e garanzia di buon risultato.

Le analisi effettuate in questa fase hanno consentito una approfondita conoscenza del territorio, in questo caso del nucleo di antica formazione. Tale livello di approfondimento ha permesso di definire, nel Piano delle Regole, una dettagliata normativa finalizzata al recupero ed alla valorizzazione del nucleo storico.


Tale analisi è stata condotta sulla base di un'ispezione diretta sul tessuto esistente attraverso la compilazione di apposite schede raccolte nell'allegato denominato **"Indagine sul nucleo antico: schedatura degli edifici"**.

Nelle schede di analisi il centro storico è stato suddiviso in zone urbane, identificate da una lettera alfabetica. All'interno di ogni zona urbana gli oggetti censiti sono stati individuati da un numero progressivo.

RILIEVO DEL CENTRO STORICO		Identificativo dell'oggetto			Zona		
Oggetto	<input checked="" type="checkbox"/> casa	<input type="checkbox"/> villa	<input type="checkbox"/> palazzo	<input type="checkbox"/> cascinaie	<input type="checkbox"/> edificio pubblico	<input type="checkbox"/> chiesa	<input type="checkbox"/> altro
Uso	<input checked="" type="checkbox"/> privato	<input type="checkbox"/> pubblico	Ubicazioni	lato principale	V. Treviglio	altri lati	



Identificazione su carta 1:2000



Destinazione d'uso attuale		Impianto strutturale		Annotazioni	
Piano terra	<input checked="" type="checkbox"/> abitazione <input type="checkbox"/> commerciale <input type="checkbox"/> terziario <input type="checkbox"/> servizio pubbl. <input checked="" type="checkbox"/> accessorio al res.	<input type="checkbox"/> magazzino <input type="checkbox"/> agricolo <input type="checkbox"/> artigianale <input checked="" type="checkbox"/> accessorio al res.	Tipologia edilizia casa	<input type="checkbox"/> a corte <input checked="" type="checkbox"/> in linea <input type="checkbox"/> cascinaie	<input type="checkbox"/> unifamiliare <input type="checkbox"/> plurifamiliare <input type="checkbox"/> rustico
1° piano	<input checked="" type="checkbox"/> abitazione <input type="checkbox"/> commerciale <input type="checkbox"/> terziario <input type="checkbox"/> servizio pubbl.	<input type="checkbox"/> magazzino <input type="checkbox"/> agricolo <input type="checkbox"/> artigianale <input checked="" type="checkbox"/> accessorio al res.	chiesa	Finiture esterne <input checked="" type="checkbox"/> intonaco <input type="checkbox"/> pietra a vista	Coperture <input checked="" type="checkbox"/> doppia falda <input type="checkbox"/> unica
2° piano	<input type="checkbox"/> abitazione <input type="checkbox"/> commerciale <input type="checkbox"/> terziario <input type="checkbox"/> servizio pubbl.	<input type="checkbox"/> magazzino <input type="checkbox"/> agricolo <input type="checkbox"/> artigianale <input type="checkbox"/> accessorio al res.	Serramenti <input checked="" type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> p.v.c.	Perlane <input type="checkbox"/>	Scala esterna <input type="checkbox"/>
Numero tot. piani	2+ Sottot.				

Stato di conservazione		Disabilita?	
<input type="checkbox"/> ottimo	<input type="checkbox"/> mediocre	<input type="checkbox"/> buono	<input checked="" type="checkbox"/> scadente

Coerenza architettonica-ambientale	
<input checked="" type="checkbox"/>	Cascinali -edilizia storica consolidata con valore architettonico e/o ambientale
<input type="checkbox"/>	Edilizia consolidata senza valore architettonico e/o ambientale
<input type="checkbox"/>	Edilizia profondamente trasformata e di recente formazione senza valore architettonico e/o ambientale

Esempio schedatura degli edifici nel nucleo di antica formazione

Di ogni **oggetto** identificato è stata riportata nella scheda una rappresentazione cartografica, al fine di mettere in evidenza l'unità di rilievo, e un'immagine fotografica (l'affaccio sulla strada principale o il più significativo). E' stata inoltre identificata l'**ubicazione** dell'edificio specificando il nome della via almeno per l'affaccio principale.

Dell'oggetto è stata poi definita la **tipologia edilizia** dell'impianto strutturale quale:

<i>chiesa</i>	oggetto edilizio adibito a funzioni connesse con il culto
<i>edificio pubblico</i>	oggetto edilizio adibito a funzioni di pubblica utilità
<i>casa</i>	oggetto edilizio comune, adibito prevalentemente ad abitazione, con corpo singolo o abbinato, isolato o appartenente da un sistema edilizio specifico
<i>villa</i>	oggetto edilizio adibito esclusivamente ad abitazione, con caratteristiche di dimensione e finiture di pregio rispetto al tessuto in cui è inserito, con un corpo singolo, isolato e circondato da area di pertinenza, non necessariamente di distribuzione

<i>palazzo</i>	oggetto edilizio adibito esclusivamente ad abitazione, con caratteristiche di dimensione e finiture di pregio rispetto al tessuto in cui è inserito
<i>cascinale</i>	oggetto edilizio inserito nel tessuto urbano originariamente con funzione residenziale ed agricola svolta in specifiche costruzioni annesse, dotata di spazi pertinenziali di distribuzione e servizio alle attività agricole
<i>altro</i>	oggetti edilizi non compresi nelle categorie precedenti, con funzioni sussidiarie al residenziale o al terziario, accessorie

Dello stesso oggetto è stato poi definito l'**uso** al momento del rilievo, distinguendo in pubblico e/o privato:

- *Abitazione*
- *Commerciale*
- *Terziario*
- *Servizio pubblico*
- *Magazzino*
- *Agricolo*
- *Artigianale*
- *Accessorio al residenziale*

specificando inoltre il **numero totale dei piani**.

L'analisi dell'**impianto strutturale** è stata approfondita attraverso il rilievo di:

- **Impianto strutturale** riferito al tipo di casa rilevata: a corte, in linea, cascinale, uni/bifamiliare, plurifamiliare, rustico
- **finiture** esterne quali intonaco, pietra a vista, mattoni a vista e cemento a vista
- **coperture** (classificate in base al tipo di falda); pavimentazioni e scale esterne
- **serramenti**

E' stato poi rilevato con un giudizio di qualità lo **stato di conservazione** generale dell'edificio al momento della schedatura (classificato come ottimo, buono, mediocre, scadente).

La complessa e puntuale analisi ha consentito di definire la **coerenza architettonica e ambientale** di ogni edificio con il contesto urbano e le conseguenti modalità di intervento ammesse per assicurare la tutela e la valorizzazione dell'intero nucleo storico.

All'interno del Piano delle Regole è stata elaborata una tavola in cui sono precisate le modalità d' intervento su ogni singolo edifici del centro storico.

Si è prestata inoltre particolare attenzione ai porticati in quanto elementi caratterizzanti la tipologia del cascinale a corte, tipico dell'area cremasca, e pertanto oggetto di specifica azione di conservazione e tutela.

2.8 ANALISI DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO RURALE

“L’insediamento dell’abitato nel territorio cremasco, presenta principalmente l’aspetto del borgo dalla forma accentrata ed originariamente fortificata, mentre le dimore isolate sono scarse, se non complementari ai luoghi di culto. I terreni erano originariamente divisi in piccole proprietà fondiarie nelle quali si praticavano colture cerealicole e promiscue. E’ solo dopo il completamento delle grandi opere di bonifica che si presentò la possibilità di creare nuovi insediamenti sui territori strappati alle paludi.

[...]Il portico, sempre presente, poteva assumere la forma di prolungamento del tetto e poggiare su pilastri in laterizio, piuttosto che essere impostato all’altezza del solaio del primo piano, che ospitava il granaio, per ottenere una migliore illuminazione ed aerazione. Una variante, probabilmente importata, è quella in cui al di sopra del portico è collocata una loggia in legno [...]. L’abitazione tipica era costituita di un corpo di fabbrica semplice, nel quale al piano terra si trovava la cucina, ai piani superiori la camera da letto, nel sottotetto il granaio e nel seminterrato la cantina. Similmente, il corpo di fabbrica rustico era costituito da una stalla al piano inferiore e un fienile al piano superiore, oltre ad essere dotato di portico. La stalla non era specializzata, ma accoglieva bovini ed equini [...]. Il fienile era aperto sul cortile, chiuso lateralmente da muri e posteriormente da una griglia cruciforme realizzata in mattoni. Sotto il portico si trovavano il servizio igienico e l’abbeveratoio per gli animali [...]. L’accesso al cortile era assicurato da una apertura, solitamente ad arco, praticata in un edificio o in un muro di recinzione e provvista di chiusura.”¹

Il territorio di Cremosano è caratterizzato dalla presenza di cascinali storici quasi esclusivamente ubicati all’interno del centro edificato, ad esclusione del nucleo di San Benedetto, dove attualmente non sono più presenti attività agricole, e della cascina Colombare posta a sud del centro abitato. Negli ultimi decenni, le attività agricole presenti all’interno del centro abitato, hanno progressivamente trasferito l’attività negli ambiti agricoli esterni, per rispondere alle mutate esigenze strutturali e dell’organizzazione del lavoro.

Per il comune di Cremosano, l’attività agricola rappresenta ancora un’importante realtà economica e culturale, da salvaguardare e promuovere.

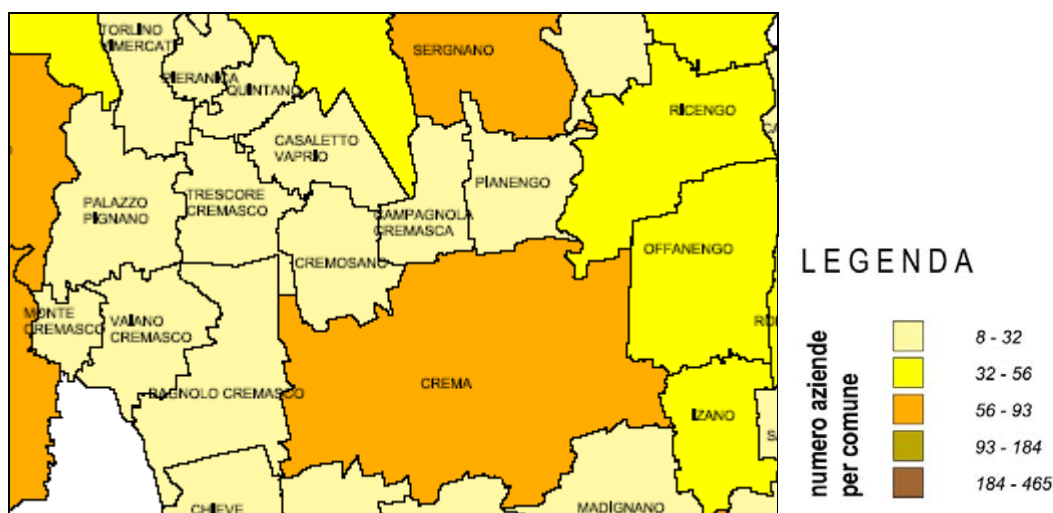
Il PTCP della provincia di Cremona ha elaborato il censimento delle cascine presenti sul territorio provinciale, quali elementi di pregio culturale e di riconoscimento del patrimonio architettonico rurale, in una provincia in cui l’agricoltura rappresenta una delle voci più importanti dell’economia locale.

¹ Testo tratto da F. Selis., *Storia di un territorio agricolo e salvaguardia di un centro abitato*, Fantigrafica, Cremona, 2006

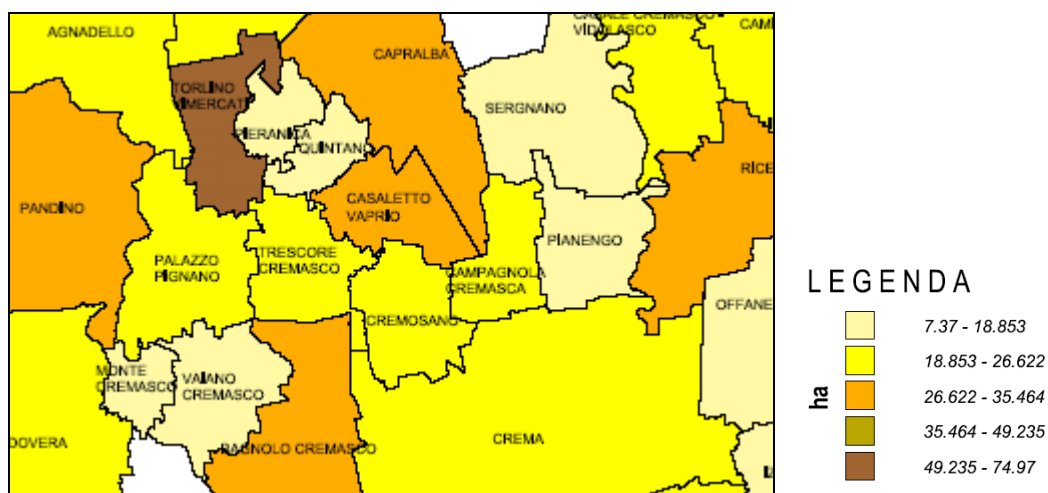
La superficie agricola utilizzata nel comune di Cremosano è pari a circa il 85,90% del territorio. Le cascine rilevate dal censimento provinciale risultano 38, di cui 2 abbandonate, 32 sono abitate, 22 in attività e di queste 12 presentano allevamenti di diverse dimensioni che ospitano quasi esclusivamente bovini, ad eccezione di un unico allevamento suinicolo.

nome	pregio	antico	att. econ.	abita	nome	pregio	antico	att. econ.	abita
cascina Le Colombare	tipologico	si	si	si	cascina Barbati	ambientale	si	no	si
cascina SS. Benedetti - Donida	ambientale	si	no	no	cascina Cantoni	ambientale	si	si	si
cascina SS. Benedetti - Moretti	tipologico	si	si*	si	cascina Ghisetti	ambientale	si	?	si
azienda agricola "La Fontana"	scarso interesse	no	si*	no	cascina Barbati	ambientale	si	si	si
cascina Ghisetti	scarso interesse	no	si	si	cascina Migliorati	ambientale	si	no	si
cascina Molaschi	scarso interesse	no	si*	si	cascina Savoia	ambientale	si	si*	si
cascina Mascheroni	ambientale	si	si*	si	cascina Ora Oretta	ambientale	si	no	si
cascina Bonizzi	scarso interesse	si	no	si	cascina Tedoldi	ambientale	si	no	si
cascina Santa Rita	scarso interesse	si	si*	si	cascina Cella	scarso interesse	no	si*	si
cascina Costi	scarso interesse	si	si	?	cascina Savoia	ambientale	si	si	si
cascina Ghisetti	ambientale	si	no	si	cascina Pondionzello	scarso interesse	si	si*	si
cascina s.n.	ambientale	si	no	si	cascina Bonizzi	ambientale	si	si*	si
cascina Corte Grande	tipologico	si	si*	si	cascina Marazzi	ambientale	si	no	si
cascina Donarini	ambientale	si	si	si	cascina Manzoni	ambientale	si	si	si
cascina Cavallanti	ambientale	si	no	si	cascina Cantoni	ambientale	si	si*	si
cascina Marazzi	ambientale	si	no	no	cascina Salina - Cella	ambientale	si	no	si
cascina Molaschi	ambientale	si	si	no	cascina Cavallanti	ambientale	si	si*	no
cascina s.n.	ambientale	si	no	si	cascina Cantoni	ambientale	si	no	si
cascina Cavallanti	ambientale	si	?	si	cascina Cavallanti	ambientale	si	si	si

* presenza di animali



Numero aziende agricole in attività per comune [Fonte: PTCP Provincia di Cremona]



Dimensione media aziendale [Fonte: PTCP Provincia di Cremona]

L'analisi in loco delle cascine site in ambito agricolo, ha riscontrato una notevole diffomità rispetto al censimento provinciale, allo stato attuale si registra infatti la presenza di 8 aziende agricole attive, di cui 6 con allevamento bovino, 1 con allevamento suino, ed una senza la presenza di animali.

2.9 LA RETE DEI SERVIZI: ANALISI QUALI-QUANTITATIVA DEI SERVIZI ESISTENTI

Come già descritto nella premessa, la L.R. 12/2005 ha apportato diversi cambiamenti nel quadro della disciplina urbanistica, in particolare il **Piano dei servizi**, a partire dall'entrata in vigore della l.r. 12/2005, assume un carattere proprio e una valenza prescrittiva. E' redatto al fine di individuare ed assicurare una adeguata dotazione di aree e di servizi di interesse pubblico. Per la redazione di tale piano, parte costituente del PGT, si è proceduto ad una dettagliata analisi dei servizi presenti nel Comune di Cremosano al fine di valutarne la consistenza, l'accessibilità e la fruibilità da parte dei cittadini. Le aree e i servizi pubblici esistenti sono di seguito elencati e rappresentati nell'Elaborato Dp 13.

AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI	AREE ESISTENTI	STANDARD (mq)
Attrezzature scolastiche ed educative	scuola materna scuola elementare asilo nido	4.335,0
Attrezzature generali, culturali, ricreative e di spettacolo, servizi di sicurezza	municipio ufficio postale dispensario farmaceutico case del comune	1.229,0
Sport e tempo libero	palestra	1.846,0
Attrezzature religiose	chiesa parrocchiale chiesina centro sportivo - oratorio	10.385,0
Verde attrezzato	via Novera	2.333,0
Verde non attrezzato		4.391,8
Attrezzature tecnologiche e cimitero	piazzola ecologica cimitero acquedotto pompe di sollevamento	16.337,5
Parcheggi		6.969,5

Aree ed attrezzature per servizi pubblici : schema riassuntivo

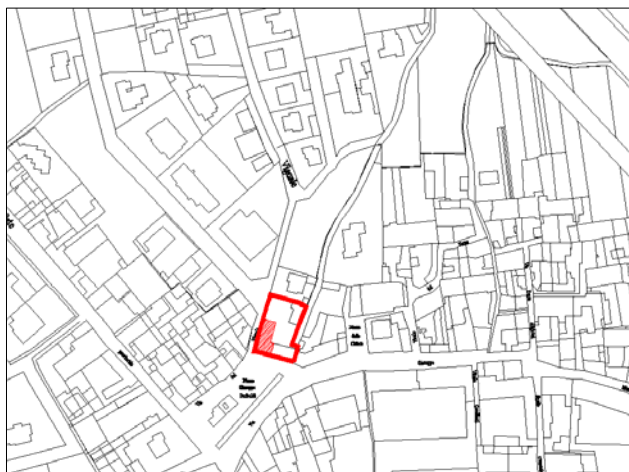
L'analisi dell'offerta di servizi esistenti è stata effettuata attraverso un'indagine sulla qualità dei servizi stessi, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti relativi alla distribuzione spaziale ed alla accessibilità.

A tale scopo è stata elaborata una "scheda- tipo" di indagine che verifica le dotazioni di servizio, e sono state redatte schede per ciascun servizio censito.

Categoria: ATTREZZATURE GENERALI, CULTURALI, RICREATIVE E DI SPETTACOLO, SERVIZI DI SICUREZZA

Tipologia del servizio: **MUNICIPIO**

Proprietà: PUBBLICA



LOCALIZZAZIONE P.zza Garibaldi

***CARATTERISTICHE
DIMENSIONALI***

Superficie lotto: 861 mq
N° corpi di fabbrica: 1
N° piani per ogni corpo di fabbrica: 1

STATO DI CONSISTENZA

Sala consiliare-giunta-comm. Edilizia - sale ricevimento pubblica amministrazione-uffici comunali e archivi-vigilanza urbana spazi di distribuzione e servizio

***ELEMENTI INTEGRATIVI
DELLA FUNZIONE
PRINCIPALE***

Parcheggio; ufficio postale; Ambulatorio

STATO DI CONSERVAZIONE:	Ottimo
MODALITA' DI FRUIZIONE	N° dipendenti comunali: 9 Spazi di distribuzione e servizio
BACINO DI UTENZA	Comunale

ACCESSIBILITA'	Tipologia dei percorsi	Pedonale	X
		Ciclabile	X
		Veicolare	X
	Accesso attraverso P.zza Garibaldi, ove percorsi ciclo-pedonali sono in sede propria; sono promiscui con il traffico veicolare arrivando da Via Crema; Vicolo Carabbiola e Via G. Mazzini		
	Tipologia degli attraversamenti (strisce pedonali, restringimenti)	Protetti	X
		Non protetti	
	Presenza di parcheggi		SI
Elementi per il superamento delle barriere architettoniche	Presenti	X	
	Parziali		
	Assenti		

RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANO E COMPATIBILITA' CON LE FUNZIONI DEL COMPARTO	<u>Ambiente in cui è inserito</u> Centro storico		
	Compatibilità ambientale	Ambiente sicuro (lontano assi traffico)	SI
		Disturbo acustico	NO
		Inquinamento atmosferico	NO

CRITERI PER L'ANALISI DEI SERVIZI

I dati relativi alla rete dei servizi comunali sono stati raccolti con lo scopo di mettere in evidenza il rapporto fra il sistema dei servizi e i fattori principali che ne garantiscono accessibilità e fruibilità. La schedatura è stata elaborata tenendo in considerazione parametri, che costituiscono anche una verifica prestazionale per l'avviamento di programmi di riqualificazione del sistema dei servizi esistenti.

I parametri individuati, sintetizzati per ogni tipologia di servizio, sono relativi:

- alla categoria (attrezzatura scolastica, socio-assistenziale..). Si è provveduto a specificare, oltre alla tipologia di servizio (scuola, biblioteca..), la denominazione ed il tipo di proprietà (pubblica o privata);
- alla localizzazione, corredata da estratto cartografico che la individui;
- alle caratteristiche dimensionali (superficie del lotto, numero dei corpi di fabbrica, numero dei piani per ogni corpo di fabbrica);
- allo stato di consistenza (tipo di spazi ed uso);
- agli elementi integrativi della funzione principale (altri spazi annessi);
- allo stato di conservazione (caratteristiche strutturali e di manutenzione);
- alla modalità di fruizione (tipologie di utenza);
- all'accessibilità (tipologia dei percorsi, parcheggi servizi di trasporto collettivo, eventuali barriere architettoniche);
- al rapporto con il contesto urbano e compatibilità con le funzioni del comparto (vicinanza, lontananza e incompatibilità ambientali).

Di seguito si riporta la scheda relativa ai parametri di riferimento per i principali servizi prestati dal comune di Cremosano.

CATEGORIA	DEFINIZIONE DEL TIPO DI ATTREZZATURA CENSITA
TIPOLOGIA DEL SERVIZIO DENOMINAZIONE PROPRIETÀ	DEFINIZIONE DEL TIPO DI SERVIZIO CENSITO, DENOMINAZIONE E TIPOLOGIA DI PROPRIETA'
LOCALIZZAZIONE	LOCALIZZAZIONE DEL SERVIZIO CORRELATA DA ESTRATTO CARTOGRAFICO E FOTOGRAFIA CHE LA INDIVIDUI
CARATTERISTICHE DIMENSIONALI	CARATTERISTICHE DIMENSIONALI (SUPERFICIE DEL LOTTO, NUMERO DEI CORPI DI FABBRICA, NUMERO DEI PIANI PER OGNI CORPO DI FABBRICA)
STATO DI CONSISTENZA	DEFINIZIONE DELLA TIPOLOGIA DI SPAZI E USO DEGLI STESSI
ELEMENTI INTEGRATIVI DELLA FUNZIONE PRINCIPALE	DEFINIZIONE E INDIVIDUAZIONE DI ALTRI SPAZI ANNESSI ALLA FUNZIONE PRINCIPALE
STATO DI CONSERVAZIONE	CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI MANUTENZIONE DEL SERVIZIO CENSITO
ACCESSIBILITA'	TIPOLOGIA DEI PERCORSI
	TIPOLOGIA DEI PARCHEGGI
	BARRIERE ARCHITETTONICHE
RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANO E COMPATIBILITA' CON LE FUNZIONI DEL COMPARTO	AMBIENTE IN CUI E' INSERITO

Scheda tipo per il rilievo dei parametri di valutazione della qualità dei servizi. elaborazione propria

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI QUALITÀ

La realtà urbana è una struttura molto complessa, è un insieme di reti di strade, spazi, sequenze di luoghi, ma è anche un insieme di attività, diverse a seconda del carattere di necessità o volontà che le caratterizza. Esistono attività che devono essere svolte obbligatoriamente, indipendentemente dalle condizioni del contesto ambientale, e altre che vengono compiute soltanto se le condizioni sono ottimali. E' inoltre importante non dimenticare tutte le attività legate alla socialità, ovvero alla possibilità di incontrare gli altri, di mettersi in relazione scambiandosi esperienze o semplicemente osservando e ascoltando. Per garantire che tali attività possano essere svolte, occorre progettare degli spazi di qualità, sicuri e accessibili a tutte le tipologie di utenza.

L'aspetto qualitativo assume quindi una rilevanza programmatoria sia nella definizione dei nuovi interventi, sia nell'individuazione dei servizi degradati da recuperare, adeguare o, nel caso, da ricollocare. L'obiettivo è dunque quello di realizzare un sistema di servizi che sia omogeneo e ben distribuito all'interno del comune, ai fini di garantire una rete efficiente ed efficace.

Si propongono **indici di qualità** riferibili ad ogni servizio considerato, sia per prendere atto dello stato qualitativo dello standard urbanistico, inteso come insieme di requisiti di qualità ambientale, sia per valutarne eventuali ed effettive possibilità di miglioramento.

Gli indici evidenziati, quindi, hanno un ruolo quasi tecnico nella definizione della qualità del servizio, e fanno riferimento a vari parametri, considerati necessari, per l'analisi e la valutazione degli spazi pubblici presi in considerazione.

Gli indici di qualità per ogni tipo di servizio censito sono relativi allo "stato dell'edificio" che lo ospita, alla "qualità dello spazio pertinenziale" e "contesto" nella sua accezione più generale (qualità dell'accessibilità, possibilità di sosta, qualità ambientale, rapporto con il contesto urbano).

INDICE DI QUALITÀ DEI SERVIZI SCOLASTICI ED EDUCATIVI
SO = STATO DI OBSOLESCENZA DELL'EDIFICIO
QF = QUALITÀ E FRUIBILITÀ DELLO SPAZIO PERTINENZIALE
QA = QUALITÀ DELL'ACCESSIBILITÀ
QI = QUALITÀ DELL'INGRESSO ALLA SCUOLA
QS = POSSIBILITÀ DI SOSTA
QAT = QUALITÀ DEGLI ATTRAVERSAMENTI
QH = QUALITÀ DELL'ACCESSIBILITÀ DA PARTE DI PERSONE CON HANDICAP
QAMB = QUALITÀ AMBIENTALE
QR = QUALITÀ DEL RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANO

INDICE DI QUALITÀ DEI SERVIZI ASSISTENZIALI, SOCIALI, CULTURALI, RICREATIVI E DI SICUREZZA
SO = STATO DI OBSOLESCENZA DELL'EDIFICIO QF = QUALITÀ E FRUIBILITÀ DELLO SPAZIO PERTINENZIALE QA = QUALITÀ DELL'ACCESSIBILITÀ QS = POSSIBILITÀ DI SOSTA QAT = QUALITÀ DEGLI ATTRAVERSAMENTI QH = QUALITÀ DELL'ACCESSIBILITÀ DA PARTE DI PERSONE CON HANDICAP QAMB = QUALITÀ AMBIENTALE QR = QUALITÀ DEL RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANO
INDICE DI QUALITÀ DELLE STRUTTURE RELIGIOSE
SO = STATO DI OBSOLESCENZA DELL'EDIFICIO QA = QUALITÀ DELL'ACCESSIBILITÀ QS = POSSIBILITÀ DI SOSTA QAT = QUALITÀ DEGLI ATTRAVERSAMENTI QH = QUALITÀ DELL'ACCESSIBILITÀ DA PARTE DI PERSONE CON HANDICAP QAMB = QUALITÀ AMBIENTALE QR = QUALITÀ DEL RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANO
INDICE DI QUALITÀ DEL VERDE E AREE SPORTIVE
QN = QUALITÀ NATURALISTICA DELLO SPAZIO VERDE QC = QUALITÀ DELLA CONSISTENZA DELLO SPAZIO VERDE QA = QUALITÀ DELL'ACCESSIBILITÀ QS = POSSIBILITÀ DI SOSTA QAT = QUALITÀ DEGLI ATTRAVERSAMENTI QH = QUALITÀ DELL'ACCESSIBILITÀ DA PARTE DI PERSONE CON HANDICAP QAMB = QUALITÀ AMBIENTALE QR = QUALITÀ DEL RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANO

indice di qualità per le analisi qualitative

In relazione a tali indici, infine, è stata elaborata una scala di valutazione di tipo qualitativo (buono, sufficiente, pessimo) per poter verificare in modo diretto il grado di qualità delle attrezzature considerate, in rapporto agli indici definiti, così da proporre una lettura immediata non soltanto delle caratteristiche di buona qualità, ma soprattutto delle carenze.

TIPOLOGIA DI SERVIZIO		Buono	Suff.	Pessimo
SO	stato di obsolescenza dell'edificio			
QF	qualità e fruibilità dello spazio pertinenziale			
QA	qualità dell'accessibilità			
QI	qualità dell'ingresso alla scuola			
QS	possibilità di sosta			
QAT	qualità degli attraversamenti			
QH	qualità accessibilità da parte di persone con handicap			
QAMB	qualità ambientale			
QR	qualità del rapporto con il contesto urbano			

indice di qualità per le analisi qualitative

La dettagliata analisi dei servizi esistenti, condotta sia sotto l'aspetto dimensionale che qualitativo, ha evidenziato una dotazione pro capite pari a 32,6 mq/ab, che risulta di gran lunga superiore a quanto prescritto dalla legislazione urbanistica. A fronte dell'estesa dotazione di aree per servizi, non sempre corrisponde una qualità adeguata degli stessi.

Dagli approfondimenti e dai confronti scaturiti nel corso della redazione del PGT, è emersa la necessità di integrare i servizi esistenti soprattutto per quanto attiene la dotazione di servizi alla persona, impianti sportivi e attrezzature delle aree verdi.

2.10 OBIETTIVI STRATEGICI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Gli obiettivi del PGT sono perseguiti attraverso una serie di azioni che il piano comunale individua. Con il termine *azioni*, si intendono, quindi percorsi e metodi ben definiti che servono per guidare e determinare le decisioni presenti e future, ovvero le scelte operative previste dal piano.

Il Documento di Piano, partendo dall'analisi del quadro conoscitivo e quindi degli elementi di criticità e di potenzialità delle componenti ambientali, sociali ed economiche del territorio comunale di Cremosano, e dalle necessità ed orientamenti emersi durante i momenti di partecipazione, definisce un set di obiettivi strategici sostenibili, su cui l'Amministrazione comunale intende puntare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini.

L'articolazione degli obiettivi generali di pianificazione avviene attraverso l'individuazione di tre sistemi funzionali al fine di rendere più organizzato, leggibile e razionale il processo di pianificazione ed il complesso delle strategie.

I tre sistemi di riferimento, sono:

- **sistema insediativo**
- **sistema infrastrutturale**
- **sistema ambientale paesistico**

Gli indirizzi della normativa vigente e degli strumenti di pianificazione territoriale di livello sovracomunale di competenza regionale e provinciale (PTR e PTCP), delineano un sistema di pianificazione che persegua i seguenti principali obiettivi, attraverso l'attuazione di azioni specifiche di seguito dettagliatamente individuate.

SISTEMA INSEDIATIVO

1. Contenere il consumo di suolo libero, coniugando la salvaguardia del territorio rurale ad una moderata attività edilizia che comporti un limitato incremento della popolazione garantendo il mantenimento di servizi essenziali

Le azioni concrete finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo sono così individuate:

- **controllo qualitativo e quantitativo dello sviluppo insediativo attraverso l'individuazione di due nuovi ambiti di trasformazione residenziale (ATr1- ATr2), già parzialmente previsti nel PRG e integrati con aree limitrofe in funzione di un riassetto complessivo dell'impianto morfologico e viabilistico del nucleo abitato esistente**

Le due aree interessate da ambiti di trasformazione residenziale sviluppano una superficie territoriale totale di 39.329 mq. Gli ambiti di trasformazione ricomprendono aree di espansione residenziale già previste nel vecchio Piano Regolatore Generale che sviluppavano in tutto una superficie di circa 15.000 mq. Pertanto le aree di nuova previsione ammontano effettivamente a soli 24.329 mq. Gli ambiti di trasformazione proposti, sono funzionali ad una ricucitura ed alla compattazione del tessuto urbanizzato, nonché al completamento della viabilità interna alternativa alla SP 2.

Le previsioni insediative sono finalizzate a dare risposta alla domanda endogena di nuove famiglie, giustificata anche dal forte incremento demografico registrato negli ultimi anni e dall'analisi dei fattori umani compiuta sul territorio comunale.

Le previsioni insediative relative ai due ambiti di trasformazione stimano un numero di abitanti teorici pari a 236 unità.

- **riqualificazione e recupero, per contenere il consumo di suolo, di aree produttive sottoutilizzate, limitrofe al centro abitato, da destinare a funzioni residenziali ed in parte commerciali e terziarie, attraverso l'individuazione di tre Piani Integrati d'Intervento**

L'obiettivo principale del Documento di Piano è il contenimento del consumo di suolo. In accordo a tale orientamento strategico il DP limita il consumo di nuovo suolo, favorendo una ulteriore crescita residenziale, attraverso la riqualificazione ed il recupero di aree produttive sottoutilizzate o dismesse poste nel centro abitato, da destinare ad espansioni abitative. Tale strategia viene realizzata attraverso la definizione di tre P.I.I. che interessano complessivamente una superficie territoriale pari a 16.830 mq con una popolazione insediabile di 107 abitanti. L'attuazione dei tre P.I.I. dovrà contribuire in modo significativo al raggiungimento degli obiettivi definiti nel Piano dei Servizi che saranno concertati e negoziati

con l'Amministrazione Comunale con riferimento alle procedure previste al Titolo VI capo I della L.R. n°12 11/03/2005.

- **individuazione di piccole aree di completamento da assoggettare a permessi di costruire convenzionati, funzionali al miglioramento dell'assetto infrastrutturale dell'abitato (completamento di strade di interesse comunali e di percorsi ciclopedonali)**

L'individuazione di ambiti per lo sviluppo residenziale soggetti a PCC interessano aree intercluse o di frangia con l'obiettivo di ridurre la frammentazione dell'impianto urbano e nel contempo migliorare l'assetto morfologico e la rete viabilistica interna all'abitato.

- **incentivazione al recupero di cascinali ex agricoli siti nel centro storico, garantendo il mantenimento degli impianti originari e dei caratteri architettonici ed ambientali (Piani di Recupero)**

Il nucleo antico di Cremosano è connotato dalla presenza di alcuni cascinali, due dei quali con una notevole capacità di recupero volumetrico e con possibilità di riqualificazione urbanistica del contesto nei quali sono inseriti. Il recupero di tali cascinali (PR1 -2) è subordinato alla realizzazione di un percorso pedonale e di spazi per parcheggi. Il PGT detta delle specifiche normative finalizzate da un lato alla tutela dell'impianto architettonico originario, dall'altra alla semplificazione delle modalità operative per il recupero funzionale con la possibilità di inserire destinazioni d'uso compatibili con l'architettura e l'ambiente circostante (residenza, attività artigianali di servizio, negozi di vicinato).

2. Sviluppare e potenziare l'economia legata alle specificità del contesto territoriale locale

Le azioni concrete finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo sono così individuate:

- **ampliamento dell'area produttiva esistente di San Benedetto, finalizzata al potenziamento delle attività in essere e per l'insediamento di attività artigianali di interesse locale (ATp 1-2)**

L'amministrazione comunale intende rafforzare una strategia di potenziamento del polo produttivo esistente di valenza comunale, perché ritenuto di rilevante interesse per le dinamiche economiche e commerciali locali. Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva interessano due aree di complessivi 47.092 mq (Atp1 di mq 28.890 – Atp 2 di mq 18.192) e si configurano come completamento dell'esistente area produttiva denominata "S. Benedetto" che attualmente occupa una superficie territoriale di circa 206.306 mq.

3. Recuperare e valorizzare la forma urbana, anche mediante un rapporto più equilibrato fra aree edificate e spazi aperti

Le azioni concrete finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo sono così individuate:

- **incentivazione del recupero del nucleo storico, attraverso il mantenimento degli impianti tipologici originari e dei caratteri architettonici e ambientali**
- **introduzione di adeguata normativa di tutela e valorizzazione del centro storico nel Piano delle Regole (PR), mediante la formulazione di NTA che disciplinano specifiche modalità d'intervento diretto per ogni singolo edificio**

IL Documento di Piano pone l'obiettivo di promuovere il recupero e la tutela del nucleo storico del comune di Cremosano, attraverso azioni di mantenimento degli impianti urbanistici originari e dei caratteri architettonici, in equilibrio con un suo utilizzo residenziale, adeguato alle esigenze abitative. Le NTA del Piano delle Regole disciplinano nel dettaglio i vari gradi di intervento definiti per ciascun edificio, in base all'interesse storico-culturale, alle trasformazioni strutturali subite e alla destinazione d'uso attuale, con l'obiettivo di tutelare il contesto storico-ambientale. La definizione di una specifica normativa di tutela deriva dall'analisi di ogni singolo edificio, realizzata attraverso un censimento puntuale e dettagliato del centro storico.

4. Assicurare adeguata dotazione, qualità e accessibilità ai servizi, per tutte le tipologie di utenze

Le azioni concrete finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo sono così individuate:

- **realizzazione e potenziamento di spazi e strutture destinate ad attività sportive**
- **ampliamento delle strutture da destinare allo svolgimento delle attività amministrative**
- **creazione di strutture di aggregazione socio-culturale e servizi alla persona**
- **riqualificazione di aree verdi finalizzate ad attività ludico-ricreative**
- **riqualificazione del tessuto urbano consolidato e miglioramento dell'attuale dotazione di parcheggi ed infrastrutture pubbliche**

L'ampliamento di dotazione dei servizi e la loro qualità ed accessibilità, costituisce obiettivo primario e qualificante del PGT. Nonostante la carenza di risorse economiche, il Piano di Governo, ha posto in essere dei meccanismi di perequazione e compensazione attraverso i quali l'Amministrazione intende raggiungere gli obiettivi prefissati.

Il PGT individua le aree da destinare a servizi (attrezzature per attività sportive e ricreative, servizi alla persona e servizi amministrativi, verde e parcheggi) per una superficie totale 16.139 mq, di cui 11.141 mq aree per servizi di previsione del PGT e 5.198 mq aree per servizi da recuperare all'interno degli ATr e dei Piani Attuativi. La dotazione di aree per servizi esistenti risulta pari a 32,6 mq/ab. La nuova dotazione di aree garantisce una superficie di 28,9 mq/ab; si tratta quindi di una dotazione procapite leggermente inferiore all'esistente, ma che soddisfa ampiamente la dotazione minima pari a 18 mq/ab prescritta dalla L.R. 12 marzo 2005, art. 9 comma 3.

5. Integrare le funzioni commerciali nell'organismo urbano e creare condizioni idonee per la fruizione

Le azioni concrete finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo sono così individuate:

- **promozione dell'insediamento di piccole e medie strutture di vendita all'interno del tessuto urbano, vietando la realizzazione delle grandi strutture commerciali**

Considerate le condizioni di grande carenza della struttura commerciale esistente sul territorio comunale, si vuole incentivare l'insediamento di negozi di vicinato all'interno del nucleo storico necessari soprattutto per le fasce più deboli della popolazione (anziani) che non sempre dispongono di mezzi per raggiungere i centri commerciali della città di Crema.

Il PGT prevede inoltre la possibilità di insediare medie strutture di vendita con una superficie massima di 400 mq.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

6. Migliorare il sistema infrastrutturale e della mobilità, promuovendo scelte sostenibili, al fine di incrementare la qualità dell'ambiente urbano e naturale

Le azioni concrete finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo sono così individuate:

- **completamento dell'asse viario ad est dell'abitato, già previsto dal PRG vigente, quale infrastruttura funzionale alla riduzione del traffico locale di attraversamento dell'abitato sulla SP n. 2.**
- **riqualificazione del tratto stradale della SP n. 2 in corrispondenza del restringimento dello stesso all'interno del nucleo storico dell'abitato**
- **integrazione del sistema viario urbano esistente, mediante la realizzazione di segmenti stradali finalizzati al riordino complessivo del sistema viabilistico dell'impianto urbano**

Il sistema infrastrutturale e viario, necessita di interventi qualificanti finalizzati alla soluzione di problematiche irrisolte da molti anni. In particolare l'attraversamento del tessuto urbano della SP n. 2 causa un intenso traffico veicolare che impatta pesantemente sulla qualità della vita dei cittadini causando problemi di inquinamento atmosferico e acustico, oltre che ad un oggettivo pericolo per gli abitanti.

Tale situazione rischia di aggravarsi ulteriormente con la realizzazione della BRE-BE- MI e l'apertura del casello autostradale tra Caravaggio e Treviglio con conseguente aumento del traffico sulla direttrice Crema – Treviglio.

Il PGT, per migliorare la situazione sopra descritta, prevede il completamento della strada alternativa alla SP n. 2, posta in lato est dell'abitato, e destinata al traffico locale per l'accesso al nucleo abitato di Cremosano.

L'Amministrazione intende inoltre provvedere ad una riqualificazione complessiva della SP n. 2 nel tratto che interessa l'abitato di Cremosano, creando percorsi ciclo – pedonali protetti, e acquisendo porzioni di edifici che interessano tre proprietà al fine di demolirle per ricalibrare il tratto stradale che attualmente presenta un restringimento che impedisce di fatto il transito su due corsie creando intasamenti veicolari ed il conseguente aumento dell'inquinamento.

Il Piano di Governo prevede inoltre una serie di piccoli interventi, legati generalmente a Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati attraverso i quali sarà possibile migliorare la maglia stradale interna al costruito.

- **potenziamento della rete ciclo-pedonale, come rete di importanza primaria per la fruizione territoriale e il collegamento con i comuni limitrofi**
- **valorizzazione e tutela della rete di strade bianche e del percorso ciclo-pedonale della rete ciclabile provinciale (canale Vacchelli), al fine di favorire la fruizione e la valorizzazione degli elementi di pregio naturalistico e paesaggistico esistenti (PLIS Moso)**

Il PGT prevede la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali in connessione alla rete ciclabile provinciale, al fine di integrare il tessuto urbano del comune con i maggiori poli attrattivi, intesi sia come aree rilevanti da un punto di vista ambientale, paesaggistico e naturalistico, sia come servizi, al fine di favorirne e migliorarne l'accessibilità. E' previsto il completamento del tracciato che integra il percorso ciclabile sovracomunale di circa 25 km che interessa i comuni di Crema-Cremosano-Trescore Cremasco-Casaletto Vaprio-Sergnano-Pianengo-Crema. Il tracciato sovracomunale si collega inoltre con la rete ciclabile provinciale "del canale Vacchelli". Il potenziamento della rete ciclo-pedonale si inserisce in una più ampia politica legata all'obiettivo strategico di potenziare la mobilità sostenibile e conseguentemente di migliorare la qualità dell'aria e dell'ambiente in generale.

L'Amministrazione di Cremosano intende promuovere il recupero delle strade bianche, strade locali o vicinali non dedicate in modo esclusivo alla mobilità ciclo-pedonale che permettono la fruizione delle aree agricole e l'accesso al PLIS del Moso. Attraverso una loro valorizzazione e tutela il PGT consolida l'obiettivo di favorire e potenziare la mobilità sostenibile interna al territorio comunale.

SISTEMA AMBIENTALE-PAESISTICO

7. Recuperare situazioni di equilibrio ecologico, invertendo la tendenza ad un progressivo depauperamento della biodiversità

Le azioni concrete finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo sono così individuate:

- **valorizzazione e salvaguardia della rete idrica (rogge, fontanili e canale Vacchelli) e delle aree di pregio naturalistico**
- **adesione al PLIS del Moso, per la tutela di aree di elevato pregio paesaggistico e naturalistico**

Il PGT si pone la finalità di valorizzare, tutelare e salvaguardare la rete idrica, caratterizzata dalla presenza di rogge e fontanili, elementi fortemente sensibili del sistema idrico del comune di Cremosano, e le aree di pregio naturalistico, al fine di favorire e recuperare una situazione di equilibrio ecologico che favorisca un arricchimento della biodiversità del territorio comunale. Vengono inoltre potenziate le fasce di tutela ambientale anche per i due fontanili presenti sul territorio comunale, nel rispetto delle prescrizioni delle NTA del PTCP della provincia di Cremona.

8. Garantire un'adeguata attenzione alle tematiche della salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali locali e dell'attività agricola

Le azioni concrete finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo sono così individuate:

- **valorizzazione e tutela delle aree agricole, quale elemento di valore ambientale ed economico del territorio**

9. Diffondere la cultura della sostenibilità ambientale, attraverso l'introduzione di forme di contabilità delle risorse

- **incentivazione all'applicazione di criteri di progettazione finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici residenziali e produttivi**

2.11 ADOZIONE NELLA GESTIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, DI CRITERI DI PEREQUAZIONE - COMPENSAZIONE- INCENTIVAZIONE

In attuazione dei principi dettati dalla L.R. 12/2005, il PGT di Cremosano intende adottare l'istituto della **Perequazione** attribuendo un valore edificatorio uniforme a tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulla proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare alle opere collettive (perequazione circoscritta). All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti, ove le previsioni del piano prevedano incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra vari comparti.

Oltre che alla perequazione si intende utilizzare un ulteriore strumento di gestione di piano: la **Compensazione**, che risponde al principio di minima discriminazione, riducendo la possibilità di conflitto tra pubblico e privato. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione, su richiesta dell'interessato, può concedere, a fronte della cessione gratuita dell'area, la trasferibilità dei diritti edificatori su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale. Come ulteriore alternativa il proprietario può realizzare direttamente gli interventi d'interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipula di una convenzione con il comune per la gestione dei servizi.

L'Amministrazione intende avvalersi anche dell'istituto dell'**Incentivazione** che consiste nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori rispetto a quelli già attribuiti dalla pianificazione vigente finalizzati al conseguimento di obiettivi pubblici aggiuntivi o significativi miglioramenti della qualità dell'ambiente.

L'attuazione della Perequazione all'interno degli ambiti di trasformazione, è determinata applicando un indice territoriale pari a 0,65 mc/mq all'intera area inclusa nel perimetro d'ambito. Le volumetrie consentite in applicazione dell'indice territoriale saranno realizzate sui lotti effettivamente edificabili, e definiti in sede di pianificazione attuativa.

La Compensazione è determinata attribuendo a tutte le aree private destinate dal PGT alla realizzazione d'interventi d'interesse pubblico o generale, e non inclusi negli ambiti di trasformazione, una potenzialità edificatoria teorica espressa in 0,65 mc/mq. Tale volumetria è trasferibile sulle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione residenziale o produttiva. I proprietari detentori dei diritti volumetrici hanno la facoltà di cederli agli ambiti di trasformazione, traducendoli in benefici economici.

Ai fini dell'attuazione dei principi di **perequazione** e **compensazione** gli Ambiti di Trasformazione residenziali sono disciplinati da due distinti indici: *l'indice territoriale (It) di ambito* e *l'indice di edificazione d'ambito (Iea)*.

L'indice territoriale di ambito esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo e puntualmente definito ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i.

L'indice di edificazione d'ambito determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata con la concretizzazione dello strumento attuativo.

La differenza tra **l'indice di edificazione d'ambito** e **l'indice territoriale** definisce la volumetria aggiuntiva, necessaria per la realizzazione delle previsioni di piano. Tale volumetria deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti.

Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva concorrono al raggiungimento degli obiettivi di piano. La convenzione del piano attuativo dovrà prevedere l'acquisizione di una quota del Rapporto di Copertura (Rc), quale elemento di perequazione compensativa.

Il Comune di Cremosano è proprietario di aree destinate ad Infrastrutture e servizi. Nelle aree destinate a verde pubblico di servizio alla residenza, residuando una volumetria edificabile, il Comune di Cremosano cederà i propri diritti edificatori corrispondenti alla sopra riferita volumetria residuale, ai privati che ne facciano richiesta, per poter attuare gli interventi edificatori negli Ambiti di Trasformazione. Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito con apposita deliberazione e periodicamente aggiornato. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici, nonché per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.

Il Comune di Cremosano, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella propria disponibilità. I diritti edificatori verranno ceduti negli "*Ambiti di Trasformazione Residenziali o Produttivi*" per il raggiungimento dell'*Indice di edificazione d'ambito* o del *Rapporto di Copertura da convenzionare* e negli *Ambiti Residenziali Consolidati di Recente Espansione* fino ad un incremento massimo dell'indice fondiario pari al 20%.

I proprietari delle aree destinate dal PdS alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico possono, in alternativa all'esproprio e al trasferimento dei diritti volumetrici negli ambiti di trasformazione, cedere in accordo bonario l'area all'Amministrazione; in tal caso i diritti volumetrici derivanti dalle aree oggetto di cessione vanno ad integrare la dotazione volumetrica del Comune.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari per il raggiungimento dell'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione e la conseguente cessione al comune delle aree destinate a servizi, deve essere stabilita e precisata per modalità e tempi e quantità nella convenzione allegata allo strumento attuativo.

L'incentivazione consiste nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici per la comunità o per la promozione di interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico, da attuarsi con le seguenti modalità:

- a)** Negli ambiti residenziali saranno ammesse incentivazioni a fronte del conseguimento di risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici ricadenti in Classe "A" ai sensi del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30/08/2007 e DGR VIII/5773 del 31/10/2007) da attuarsi nell'ambito di piani attuativi o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel *nucleo di antica formazione*); in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria ammessa dalle norme di ambito.
- b)** Nel Nucleo di Antica Formazione l'insediamento di negozi di vicinato, attuato mediante mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, non comporta aumento del fabbisogno di aree per servizi pubblici.
- c)** Nei Piani di Recupero sarà ammessa una incentivazione pari 10% della volumetria prevista dal Piano ove il soggetto attuatore preveda benefici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente collegati ai piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana, consistenti in maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o realizzazione di una quota pari al 10% del volume di edilizia convenzionata.
- d)** Negli *Ambiti Produttivi Consolidati* che si attuano nel rispetto della edificabilità massima pari ad un rapporto di copertura (Rc) del 50% della Sf, la potenzialità edificatoria può essere incrementata fino ad un Rapporto di copertura (Rc) del 60% nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 10% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

2.12 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano definisce in modo indicativo gli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi, concretizzabili mediante piani attuativi. Ciascun ambito di trasformazione è contornato da apposito perimetro nella tavola delle “*previsioni di piano*” (Dp 15-16 -16A). All'interno di tale perimetro, in assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà proporre un Piano di Lottizzazione di Ufficio ai sensi dell'art. 28 della L 17/08/1942 n° 1150.

Le disposizioni specificatamente riferite a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, sono definite nelle schede allegate alle norme del Documento di Piano.

In coerenza con l'obiettivo di “contendere il consumo di territorio agricolo”, il Documento di Piano, individua solamente due ambiti di trasformazione residenziale, l'**Atr 1-2** con una superficie territoriale di 39.329 mq, che corrisponde ad un consumo di suolo, rispetto alla superficie territoriale del Comune (581 Ha), pari allo 0,67%.

La scelta strategica del PGT, in termini di insediamenti residenziali è orientata anche verso il recupero del *Nucleo Storico*, il completamento delle aree libere edificabili poste all'interno dell'*ambito residenziale consolidato* e la riqualificazione di aree produttive dismesse poste in aderenza all'ambito residenziale consolidato (i temi della riqualificazione e del recupero saranno dettagliatamente trattati nel Piano delle Regole, in quanto facenti parte dell'ambito del tessuto urbano consolidato).

Per quanto attiene le aree di espansione destinate alle funzioni produttive, considerato che sul territorio comunale vi è una superficie edificata di circa di mq 206.306 che colloca il comune in classe 3 (art.22 Nta-PTCP), la conseguente soglia dimensionale per le espansioni produttive di carattere endogeno è di mq. 60.000.

Gli Ambiti di Trasformazione **Atp 1-2** sviluppano una superficie territoriale di mq 47.082, pari ad un consumo di suolo rispetto alla superficie territoriale del comune del 0,80%

Complessivamente le aree di espansione di nuova previsione sviluppano una superficie pari a mq 86.411 che corrisponde ad un consumo di suoli, rispetto alla superficie territoriale, di 1,47 %.

2.13 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PGT, DIMENSIONAMENTO

La stima della capacità insediativa del PGT è stata effettuata definendo un valore di 150 mc edificabili corrispondenti ad un abitante teorico insediabile.

La capacità insediativa residenziale del Piano, risulta dalla somma di tutti gli ambiti di trasformazione residenziale o di completamento previsti dal PGT, e dagli abitanti residenti rilevati al 31 dicembre 2008, aumentati del numero di abitanti insediabili negli interventi di recupero urbanistico del Nucleo Storico e di riqualificazione negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

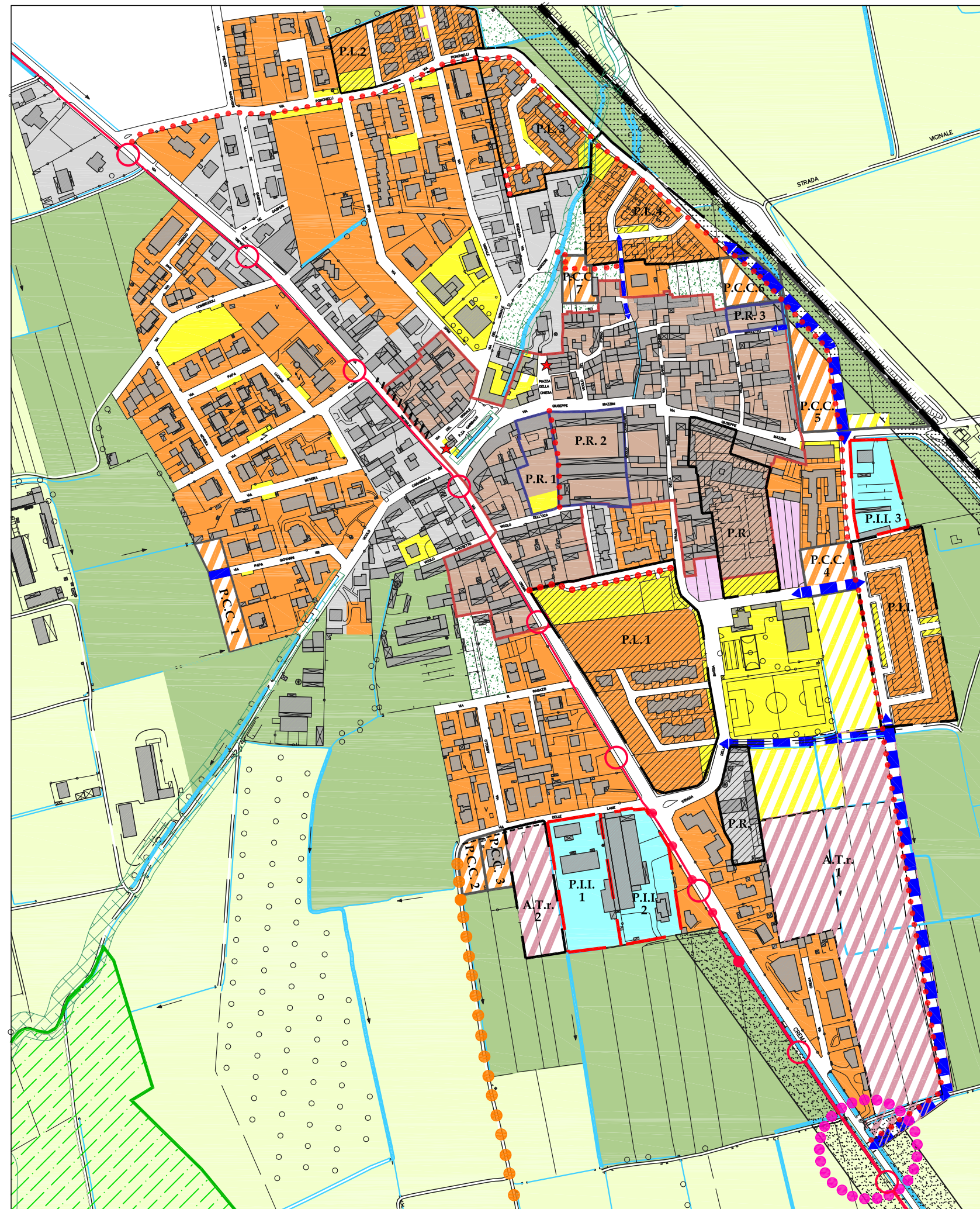
La stima così effettuata ha tenuto conto:

- di tutte le aree ancora edificabili all'interno del tessuto urbano esistente e incluse nel Piano delle Regole, e della capacità residua dei Piani Attuativi ancora in fase di realizzazione.
- della capacità edificatoria dei nuovi ambiti di trasformazioni residenziali compresi nel Documento di Piano;
- della capacità edificatoria derivante dal recupero volumetrico da attuarsi nel Nucleo di Antica Formazione. Tale dato è stato stimato valutando l'attività edilizia dell'ultimo decennio e tenendo in considerazione la semplificazione normativa attuata dal Piano delle Regole.
- della capacità edificatoria aggiuntiva a seguito dell'applicazione delle incentivazioni previste dall'articolo 20 delle NTA del Documento di Piano

Complessivamente il Piano di governo del Territorio è dimensionato per uno sviluppo residenziale teorico di 466 abitanti che, sommati ai 1468 abitanti presenti sul territorio al 31.12.2008 ed ai 281 abitanti insediabili all'interno dei piani attuativi approvati e/o convenzionati ma non ancora completati, portano ad un dimensionamento complessivo della popolazione del Comune di a 2.215 abitanti teorici.

L'individuazione puntuale degli ambiti interessati al dimensionamento del PGT, sono identificabili negli elaborati di Piano.

DIMENSIONAMENTO - ESTRATTO DdP



DIMENSIONAMENTO PGT

150 Mc. = 1 Abitante

ABITANTI AL 31.12.2008				1468
PREVISIONI PRG VIGENTE				
	Superficie Mq.	Indice Max MC./Mq.	Edificabilita' MC.	Ab. Teorici N°
PIANI ATTUATIVI VIGENTI APPROVATI / CONVENZIONATI				
P.L. 1 completato all'80%				31
P.L. 2	6.185		5.000	33
P.L. 3 completo
P.L. 4	8.673		8.673	58
P.I.I.	12.860		11.500	76
P.R.				50
Aree libere di completamento	5.000	1 Mc./Mq.	5.000	33
TOTALE				281
PREVISIONI Piano di Governo del Territorio				
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE				
A.T.r. Ambiti di trasformazione ATr 1-2	39.329	0,9 Mc./Mq.	35.396	236
Aree di completamento a bassa volumetria	3.246	0,5 Mc./Mq.	1.623	11
P.C.C. Ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato	10.728	1 Mc./Mq.	10.728	72
AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA				
P.I.I. Prpgrammi Integrati di Intervento 1-2-3 60% destinazione residenziale	10.830	1,2 Mc/Mq	12.117 volume residenziale	81
RECUPERO VOLUMETRICO NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE e P.R.				
Nucleo storico (stima) P.R. 1-2 -3				30
INCENTIVAZIONI art. 20 NTA DdP				
"Ambiti del tessuto Urbano Consolidato di Recente Formazione" + 20% (stima)				10
				13
TOTALE				453

ABITANTI INSEDIABILI

	N° ABITANTI
ABITANTI AL 31.12.2008	1.468
PREVISIONI P.R.G. VIGENTE (piani approvati / convenzionati)	281
PREVISIONI P.G.T.	453
TOTALE ABITANTI	2.202

AREE PER SERVIZI

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI CONFERMATE DA P.G.T.	Mq. 48.116
AREE PER SERVIZI PREVISTI DAL PGT:	Mq. 12.261
- SERVIZI PREVISTI "POLO RICREATIVO-SPORTIVO" (10.705 mq)	
- NUOVO PARCHEGGIO CENTRO STORICO (443 mq)	
- NUOVO PARCHEGGIO "BRETELLA EST" (540)	
- AMPLIAMENTO CASCINA ESISTENTE (573)	
AREE PER SERVIZI DA RECUPERARE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (dotazione minima-vedi schede Atr)	Mq 3.780
TOTALE	Mq. 64.157

DOTAZIONE PRO - CAPITE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

64.157 Mq / 2.202 ab. = 29,1 Mq/ab.

IL PIANO DELLE REGOLE



3.1 PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (PR) disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli Ambiti di Trasformazione ed in particolare:

- definisce all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento
- identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela; in base alla normativa statale e regionale
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi del PTCP e del piano di bacino, l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale
- individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazioni urbanistiche;
- individua, entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, i nuclei di antica formazione dettandone la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi
- definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa
- determina i parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione
- individua le aree destinate all'agricoltura dettandone la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, di indirizzo forestale e di bonifica nonché individuando gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e dettandone le normative d'uso

- individua le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche anche in attuazione dei contenuti del Piano Territoriale Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Individua, per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, gli edifici esistenti dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione, la possibilità di interventi per servizi pubblici

Il Piano delle Regole produce effetti reali sul regime giuridico dei suoli.

Regolamenta sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili a trasformazione urbanistica.

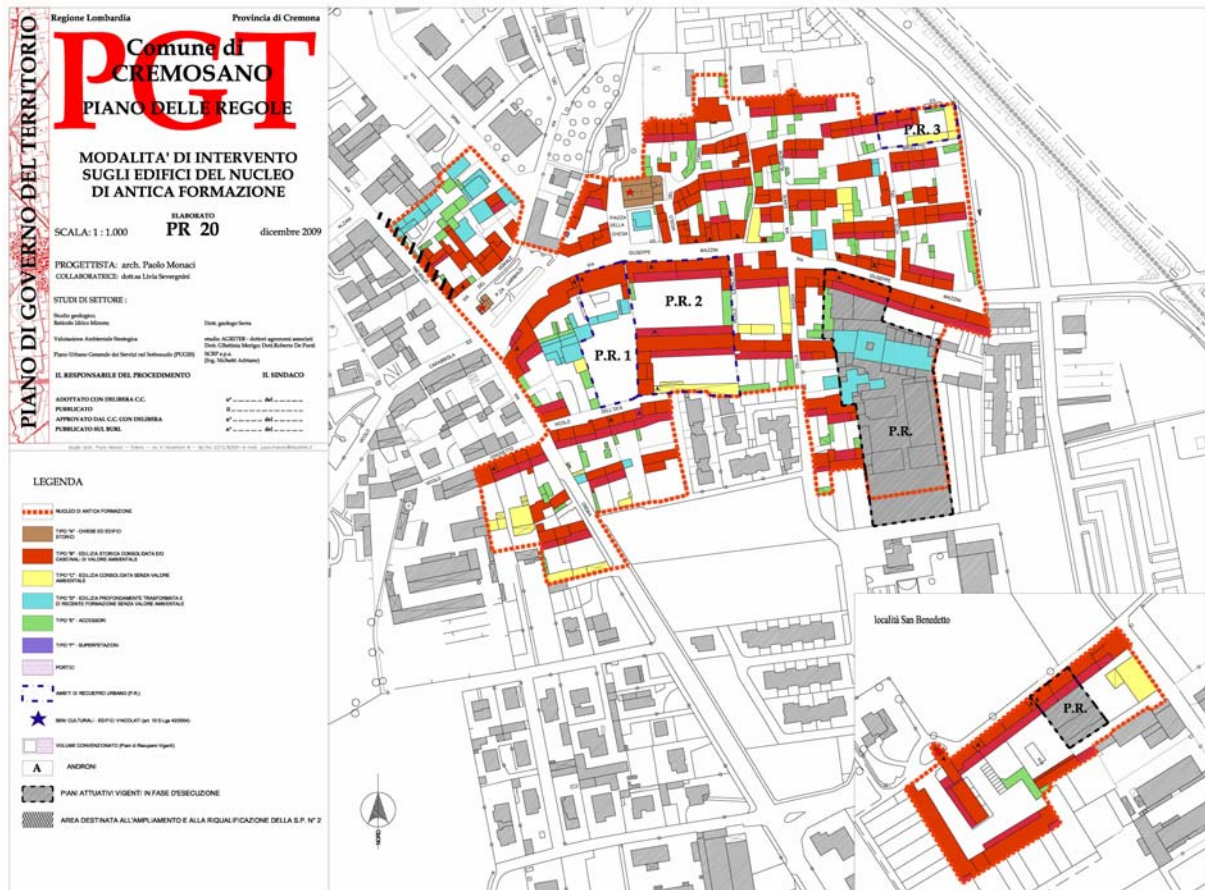
3.2 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Per quanto attiene il nucleo di antica formazione si è proceduto effettuando una dettagliata analisi del patrimonio edilizio interno al perimetro del nucleo di antica formazione, definito attraverso il confronto con la levata IGM del 1898. L'analisi è stata effettuata mediante la compilazione di schede che hanno consentito di identificare ogni edificio e di catalogarlo per tipologia ed interesse storico-ambientale, definendone le modalità d'intervento (cap.2.7 DdP). È nell'intenzione del PGT semplificare le possibilità operative nel centro storico e, quindi, favorirne il recupero attraverso una snellezza amministrativa che è anche economicità di azione e garanzia di buon risultato. In altri termini, la realtà effettiva ha ampiamente dimostrato che la concreta salvaguardia dei centri storici è strettamente connessa a modalità di intervento più semplici ma non per questo meno tutelanti dei valori architettonici e ambientali che lo caratterizzano.

La complessa e puntuale analisi ha consentito di definire la coerenza architettonica e ambientale di ogni edificio con il contesto urbano e le conseguenti modalità di intervento ammesse per assicurare la tutela e la valorizzazione dell'intero nucleo di antica formazione (elaborato PR 20).

In relazione ai caratteri tipologici ed ai valori architettonici e storico-ambientali il piano classifica i fabbricati in diversi "tipi" ai quali vengono fatti corrispondere, in sede normativa, differenti modalità o gradi di intervento, le destinazioni d'uso ammissibili ed i relativi cambi d'uso compatibili.

TIPO "A"	chiese ed edifici storici
TIPO "B"	edilizia storica e/o cascinali di valore ambientale
TIPO "C"	edilizia consolidata senza valore ambientale
TIPO "D"	edilizia profondamente trasformata e di recente formazione senza valore ambientale
TIPO "E"	edifici accessori
TIPO "F"	superfetazioni



Elaborato PR 20 - Modalità di Intervento-Nucleo di antica formazione

I porticati, individuati con specifica campitura nell'Elaborato PR 20 sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria del centro storico; pertanto dovranno essere mantenuti liberi e ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali.

Sono stati individuati, all'interno del *nucleo di antica formazione*, 3 Piani di Recupero che corrispondono a vecchi cascinali o parti di essi originariamente legati alla conduzione dei fondi agricoli e ad oggi sottoutilizzati, o che dispongono di ampi spazi cortilizi, il cui recupero assume valenza di riqualificazione urbanistica, in relazione alle nuove funzioni insediabili ed alla possibile riorganizzazione di infrastrutture e servizi che ne derivano. In particolare l'attuazione del PR 1 è legata alla cessione alla pubblica amministrazione, di un'area ubicata in fregio a via dell'Oca, da destinare a parcheggio pubblico, l'attuazione del PR 2, *Corte grande*, dovrà prevedere la realizzazione di un percorso ciclo pedonale di collegamento tra via Mazzini e via dell'Oca, nonché la cessione, quale contributo al Piano dei Servizi, di una quota di edificato da destinarsi a servizi pubblici. L'attuazione del PR 3 dovrà invece prevedere l'ampliamento di via Broletto favorendo il collegamento alla nuova bretella est.

3.3 **AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Si tratta degli ambiti edificati costruiti prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso che presentano una certa omogeneità tipologica (case mono/bifamigliari o piccole palazzine).



Ambiti del tessuto urbano consolidato

3.3.1 *ambiti residenziali consolidati*

All'interno del tessuto residenziale non si riscontra la presenza, se non sporadica, di fabbricati destinati ad altro uso, ed in ogni caso la commistione funzionale risulta complementare alla residenza.

Qualche diversità di tipi edilizi e delle densità è leggibile anche in relazione ai diversi indici edificatori previsti dagli strumenti urbanistici che hanno regolato il territorio negli ultimi decenni. Anche il PGT conferma, per l'ambito residenziale consolidato, due zone differenziate per indice edificatorio: *l'ambito residenziale consolidato*, che rappresenta l'espansione avvenuta nel primo dopoguerra, al quale viene attribuito un indice di edificazione fondiaria pari a 1,5 mc/mq, e *l'ambito residenziale consolidato di recente formazione*, al quale viene attribuito un indice di edificazione fondiaria pari a 1 mc/mq aumentabile fino a 1,2 mc/mq, tramite acquisizione di volumetria compensativa.

Il PGT, negli ambiti residenziali consolidati, ammette prevalentemente funzioni legate alla residenza, integrate da attività artigianali di servizio, attività commerciali di vicinato, esercizi pubblici, attività terziarie e servizi di interesse generale.

Gli interventi edilizi nell'ambito residenziale consolidato si attuano mediante permesso di costruire o DIA ad esclusione degli ambiti soggetti a piano di recupero (PR).

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste del Piano dei Servizi.

3.3.2 ambito residenziale consolidato di recente costruzione, soggetto a permesso di costruire convenzionato.

All'interno del "ambito residenziale consolidato di recente formazione" sono individuate sette aree dove l'intervento edificatorio è soggetto a permesso di costruire convenzionato (PCC).

La convenzione da stipularsi con l'amministrazione comunale, dovrà prevedere la cessione di aree e infrastrutture di interesse pubblico e generale, puntualmente individuate nella specifica normativa.

3.3.3 ambito residenziale a bassa densità edificatoria

Si tratta di aree libere di connessione tra il nucleo storico e l'ambito residenziale consolidato, per le quali si è prevista una limitata capacità edificatoria, in grado comunque di dare risposte ad esigenze di tipo familiare e contenere il peso volumetrico. Le nuove costruzioni negli ambiti residenziali a bassa densità edificatoria comportano una variazione del peso insediativo e si dovrà pertanto provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste dal Piano dei Servizi.

3.3.4 ambito produttivo consolidato

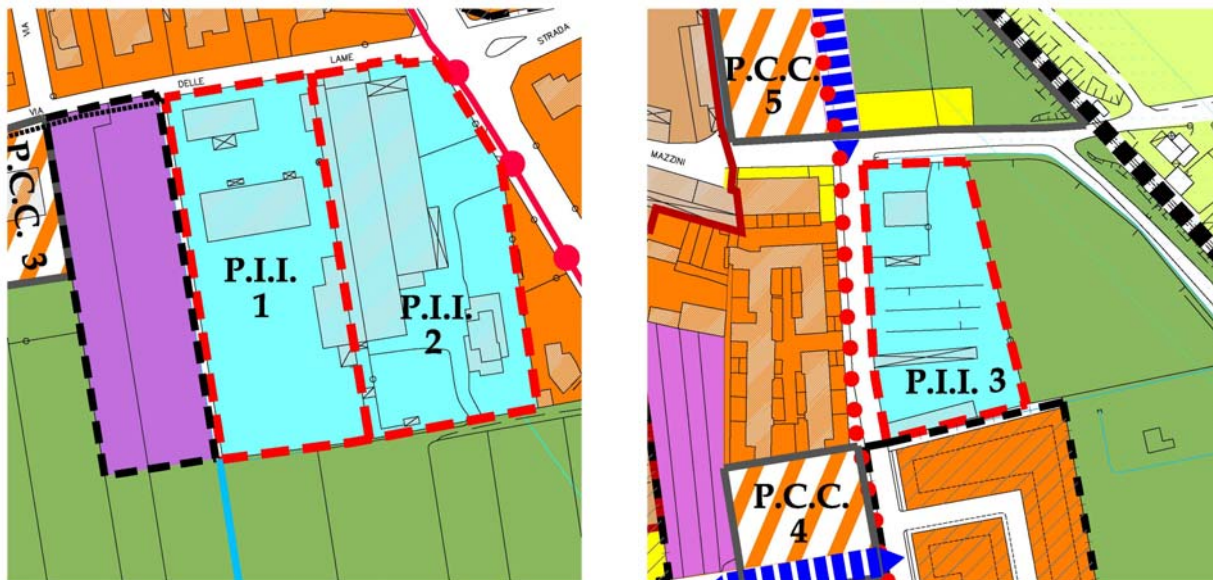
L'ambito produttivo interessa aree utilizzate da strutture artigianali e industriali di varia natura e consistenza ed in piccola parte da lotti liberi facenti parte di comparti di pianificazione attuativa, previsti dai precedenti strumenti di pianificazione comunale e non ancora completamente attuati.

Il PGT consente l'insediamento, nelle aree con destinazione produttiva, anche di attività complementari quali il commercio all'ingrosso, le medie strutture di vendita fino ad una superficie di 600 mq, purchè l'insediamento di attività commerciali non si configuri come ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/17701.

3.3.5 ambiti di riqualificazione urbanistica (PII)

Tre sono gli ambiti di riqualificazione urbanistica, individuati da Piano di Governo del Territorio, il cui recupero funzionale è soggetto alla definizione di un programma integrato

d'intervento che assicuri la riorganizzazione planivolumetrica ed infrastrutturale degli ambiti, nonché un contributo in termini qualitativi e quantitativi, al raggiungimento degli obiettivi definiti nel piano dei servizi.



Ambiti di riqualificazione urbanistica – Piano integrato d'intervento

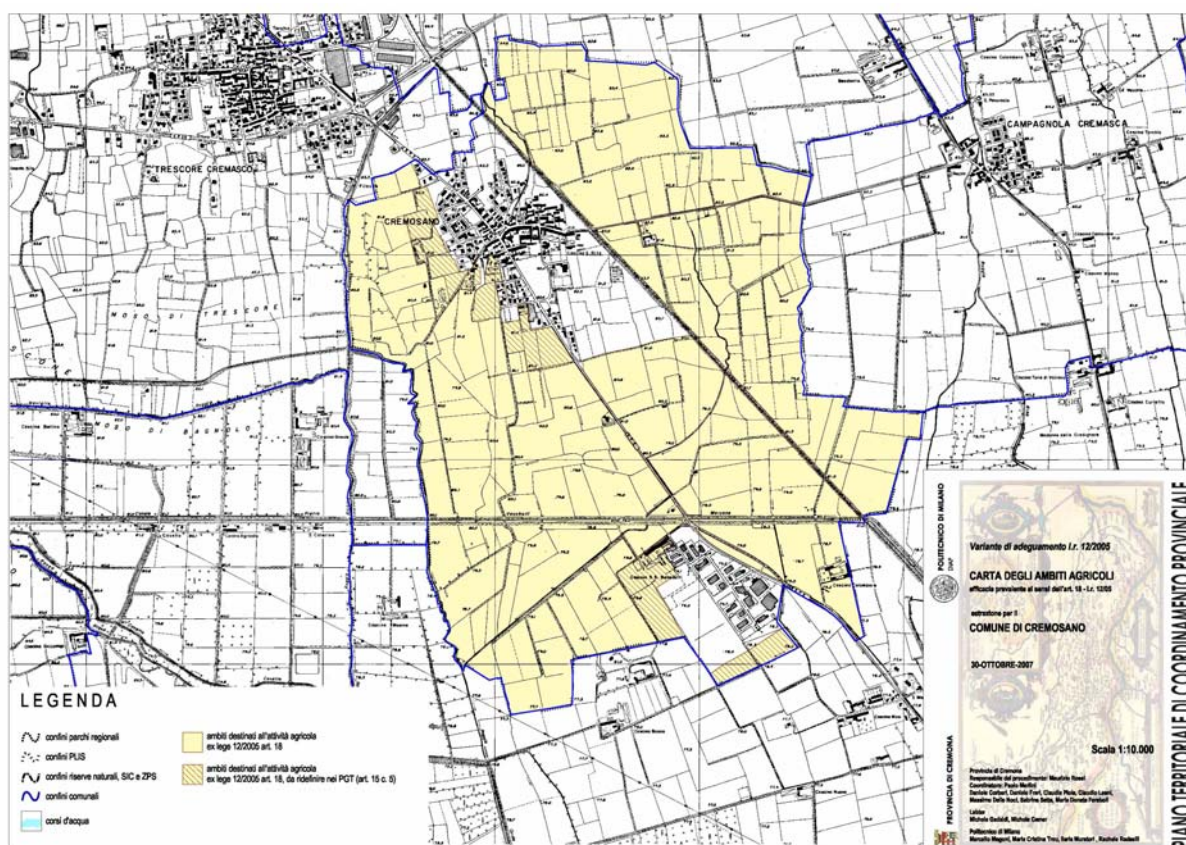
3.4 SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRICOLO

Il Piano delle regole assicura, per il sistema del paesaggio agricolo, un coerente disegno pianificatorio, anche sotto l'aspetto più generale della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale.

L'attività agricola, prevalente per superficie nel territorio comunale, è riconosciuta quale attore fondamentale del sistema produttivo locale, ma anche come funzione primaria di tutela attiva dei valori ambientali e paesaggistici del territorio.

3.4.1 ambiti agricoli (PTCP)

Il PGT recepisce gli ambiti destinati alle attività agricole individuati dal PTCP della Provincia di Cremona ai sensi dell'art. 18 della L.R. 12/2005.



Carta degli ambiti agricoli – estratto PTCP –

Gli ambiti agricoli interessano l'81,2% del territorio comunale e rappresentano un elemento di salvaguardia della funzione e dell'uso agricolo del territorio. Sugli ambiti agricoli agiscono gli altri regimi di tutela e salvaguardia previsti dalla legislazione nazionale, regionale e dal PTCP.

In coerenza con le disposizioni della Legge Urbanistica regionale, negli ambiti agricoli sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e

infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici è disciplinata, nella definizione degli interventi ammissibili e dei presupposti soggettivi e oggettivi, dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

Nuovi edifici residenziali sono ammessi qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3.4.2 aree agricole di rispetto dell'abitato

Sono aree agricole prevalentemente inedificate d'immediato rapporto con gli ambiti urbani consolidati e gli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano, meritevoli di particolare tutela considerato il loro ruolo di connessione tra le aree agricole ed il costruito.

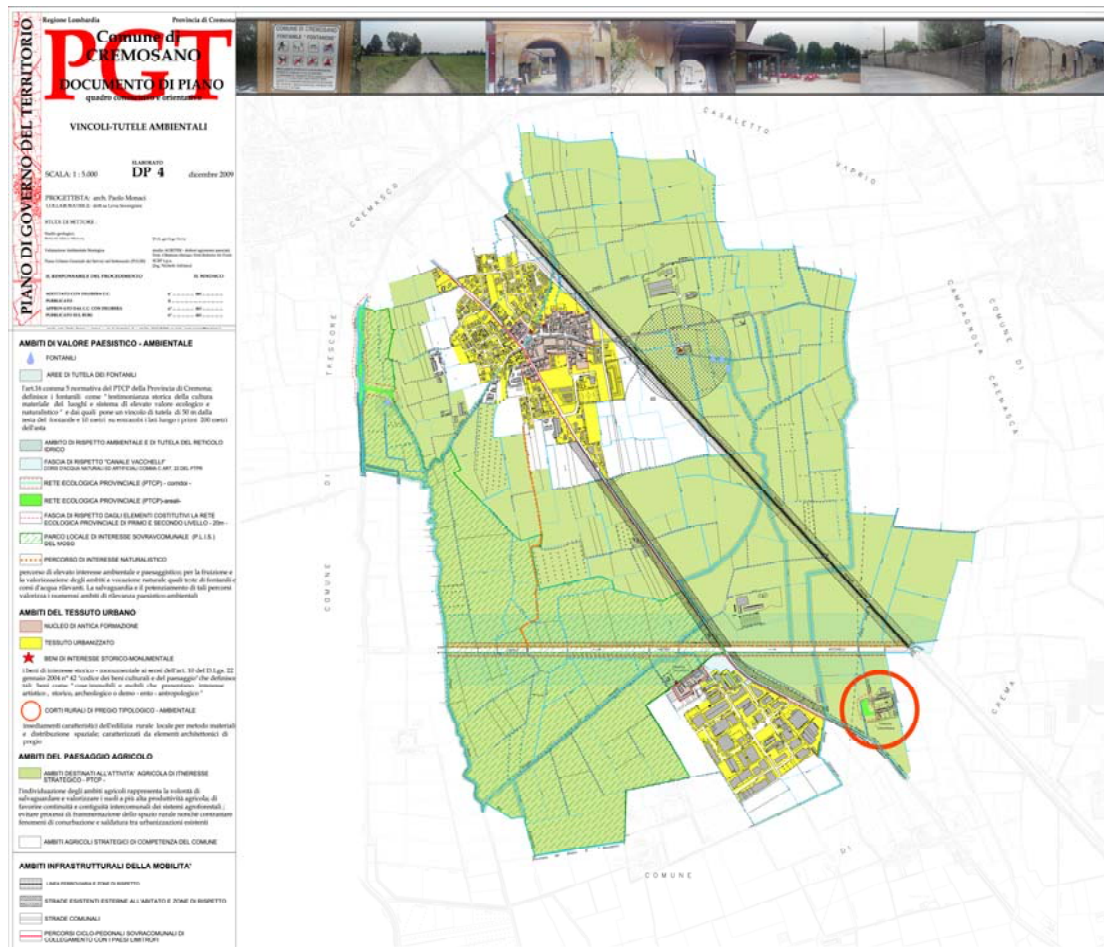
In tali aree non è ammesso l'insediamento di nuove attività agricole vista la loro funzione strategica rispetto a potenziali sviluppi residenziali o produttivi del Comune. Le aziende agricole esistenti all'interno delle *aree agricole di rispetto dell'abitato*, possono attuare esclusivamente interventi edilizi volti al miglioramento delle condizioni igienico/sanitarie, senza aumento del numero dei capi.

3.5 AMBITI DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE

Il territorio del Comune di Cremosano è caratterizzato per l'abbondante dotazione di acqua. Il reticolo idrografico costituisce un elemento di connotazione del paesaggio agrario del territorio. Altri elementi peculiari del paesaggio sono i filari, sistema di vegetazione di impianto antropico organizzati ai bordi dei corsi d'acqua, delle strade e dei campi, ed i fontanili.

Il PGT individua puntualmente, assoggettandole al regime di tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici, le aree ancora dotate di una forte componente naturale e vegetazionale. Tali aree sono identificabili negli elaborati di Piano, nelle fasce di rispetto del reticolo idrico minore, nelle fasce di tutela del Canale Vacchelli, negli areali e nei corridoi costituenti la rete ecologica provinciale di valore paesaggistico, nei fontanili con le relative aree di tutela, e nell'ampia area agricola ricadente nel Parco locale d'interesse sovracomunale, denominato *PLIS del Moso*.

Il piano si propone l'obiettivo di valorizzare l'intero sistema delle aree di valore paesaggistico recuperando anche le "strade bianche", quale elemnto di connessione tra il territorio abitato e quello agricolo.



Elaborato DP 4 - Vincoli - tutele ambientali

IL PIANO DEI SERVIZI



4.1 IL PIANO DEI SERVIZI

Secondo le indicazioni della L.R. 12/2005 il *Piano dei Servizi* è il documento di programmazione e gestione dei servizi pubblici esistenti e di previsione; in particolare il Piano dei Servizi deve garantire la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

Ha il compito di:

- Inquadrare il comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi, al fine di valutare la presenza di un livello minimo di servizi, anche in funzione dell'individuazione delle priorità d'intervento
- formulare l'inventario dei servizi presenti nel territorio, tramite l'analisi dei requisiti di qualità, fruibilità e accessibilità delle strutture esistenti, al fine di elaborare un progetto complessivo che abbia come presupposto la conoscenza approfondita dei servizi esistenti sul territorio
- determinare lo stato dei bisogni e della domanda di servizi, tenendo conto delle specificità del territorio

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, avvalendosi anche del quadro "*conoscitivo del territorio comunale*" al fine di realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi alla popolazione comunale.

Il Piano dei Servizi individua e definisce il sistema dei servizi pubblici in due differenti fasi: una prima fase che restituisce la fotografia dello stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale in relazione alla popolazione residente di 1.468 abitanti rilevata dall'anagrafe comunale il 31.12.2008; una seconda fase definisce, a seguito delle analisi svolte nel quadro conoscitivo e programmatico del Documento di Piano, i nuovi servizi pubblici di progetto considerando una popolazione di 2.215 abitanti (vedi dimensionamento del PGT: capitolo 2.13 -Documento di Piano-).

4.2 LA SITUAZIONE ATTUALE DEI SERVIZI

Le analisi effettuate nell'ambito del quadro conoscitivo del Documento di Piano, indicano che la dotazione di aree e servizi pubblici appare più che soddisfacente in termini quantitativi, ogni cittadino dispone di 32,6 mq di aree standard.

La tabella sottoriportata indica in termini metrici la dotazione attuale di servizi.

AREE STANDAR A SERVIZIO DELLA CITTADINANZA

AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI	AREE ESISTENTI	STANDARD (mq)
Attrezzature scolastiche ed educative	scuola materna scuola elementare asilo nido	4.335,0
Attrezzature generali	Municipio ufficio postale dispensario farmaceutico case del comune	1.229,0
Sport e tempo libero	Palestra	1.846,0
Attrezzature religiose	chiesa parrocchiale chiesina centro sportivo - oratorio	10.385,0
Verde attrezzato	via Novera	2.333,0
Verde non attrezzato		4.391,8
Attrezzature tecnologiche e cimitero	piazzola ecologica cimitero acquedotto pompe di sollevamento	16.337,5
Parcheggi		6.969,5

TOTALE SERVIZI	47.825
SERVIZI ESISTENTI PER ABITANTE	47.825/1.468 = 32,6 mq/ab

AREE STANDAR A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

AREE E ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	AREE ESISTENTI	STANDARD (mq)
Parcheggi	Parcheggi località San Benedetto	8.908,0
Verde non attrezzato	Area verde località San Benedetto	3.785,0

Quanto alla dislocazione sul territorio dei servizi esistenti, si evidenzia una distribuzione equilibrata (vedi fig. successiva "aree per servizi attuati e previsti") dei servizi all'interno del nucleo edificato di Cremosano.

Si è ritenuto opportuno inoltre, porgere l'attenzione oltre che sulla quantificazione e la dislocazione dei servizi, anche alla qualità del servizio stesso. Questo nuovo approccio è uno degli aspetti più rilevanti alla base della nuova impostazione delle L.R. 12/2005 che consiste nel superamento del concetto di **standard**, soprattutto in riferimento alla dimensione metrica, per assumere il concetto di **servizio** da valutare in riferimento a **parametri qualitativi** (accessibilità, fruibilità, rapporto con il contesto urbano ecc..)

Alla base del Piano vi è pertanto un nuovo concetto di servizi che va oltre alle tradizionali opere di urbanizzazione secondaria per comprendere oggetti non definibili unicamente in aree e strutture ma che siano in grado di dare effettive risposte ai bisogni dei cittadini.

I modelli di vita profondamente mutati, le abitudini, i costumi contemporaneamente all'insorgenza di nuovi bisogni a cui la tradizionale strumentazione urbanistica non risponde con capacità di programmazione a breve e medio termine, rendono indispensabile questo mutato approccio.

Ad un delicato compito è quindi chiamato il Piano dei Servizi, che da luogo ad una lettura complessa, complementare a quella del Documento di Piano, nelle definizioni delle strategie e delle politiche per il Governo del Territorio.

4.3. CRITICITÀ DEI SERVIZI ESISTENTI

Dalla lettura dei dati emersi dall'analisi effettuata nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano e dalla raccolta delle aspettative dei cittadini rispetto alle necessità di nuovi servizi riscontrate in occasione degli incontri pubblici e nella raccolta delle istanze, sono stati evidenziati elementi di criticità. Tali aspetti, costituiscono spunto fondamentale per l'elaborazione degli obiettivi del Piano dei Servizi.

Gli approfondimenti eseguiti su ogni singolo servizio in termini di stato di conservazione, fruibilità, accessibilità e rapporto con il contesto, hanno permesso una valutazione sulle necessità in termini di riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti.

In particolare si evidenzia per ogni servizio presente sul territorio, quanto segue.

SERVIZI SCOLASTICI ED EDUCATIVI: ISTRUZIONE PRIMARIA

La Scuola Materna è in fase di ristrutturazione ed ampliamento, e sarà in grado, a lavori ultimati, di rispondere adeguatamente alle necessità degli abitanti di Cremosano. L'asilo nido, di recente istituzione, risulta anch'esso adeguato alle esigenze espresse dalle famiglie. La scuola elementare, ubicata in un edificio di vecchia costruzione, necessita di un intervento di riqualificazione complessiva, atto ad adeguare la struttura alle mutate esigenze didattiche.

SERVIZI ASSISTENZIALI, SOCIALI, CULTURALI E RICREATIVI

Rientrano in questa categoria le strutture volte a rappresentare le istituzioni territoriali. L'insieme di servizi disponibili è per lo più concentrato nel centro storico e nelle zone immediatamente adiacenti, con una dotazione complessiva insufficiente in relazione alle esigenze della cittadinanza

In questa classe sono stati individuati tutti i servizi di carattere generale a disposizione dell'intero territorio comunale.

Il Municipio, L'Ufficio postale, l'ambulatorio medico siti in posizione centrale, presentano alcune criticità a livello dimensionale, soprattutto per quanto attiene l'ambulatorio medico e l'ufficio postale che necessitano di spazi più ampi per garantire lo svolgimento delle proprie funzioni. La biblioteca comunale occupa attualmente uno spazio all'interno della scuola elementare, e necessita anch'essa di spazi più consoni per lo svolgimento delle proprie funzioni. L'amministrazione comunale dispone, in adiacenza alla sede municipale, di una porzione di cascina che intende recuperare per ampliare la dotazione di spazi per i servizi sopracitati.

STRUTTURE RELIGIOSE

Rientrano in questa categoria le strutture destinati al culto, alle attività educative, socio assistenziali e ricreative. L'insieme delle strutture che prestano tali servizi, è circoscritto

all'interno del centro abitato del Comune. Tra i servizi appartenenti questa categoria vi sono la chiesa parrocchiale, l'Oratorio e la piccola chiesa della Madonna Assunta.

La chiesa parrocchiale si colloca nel cuore del centro storico di Cremosano, a rappresentarne il centro spirituale, ed architettonico, dell'intero territorio comunale. E' ben collocata all'interno del contesto urbano e risulta coerente con le funzioni dell'ambito urbano.

L'Oratorio trova la propria sede in un'area posta a sud del nucleo storico, ed occupa, oltre all'edificio, un'ampia area verde destinata ad attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

È inoltre presente nel centro abitato la piccola chiesa dedicata alla Madonna Assunta.

AREE VERDI

Gli spazi verdi, quali luoghi di svago e di socializzazione, possono essere suddivisi in spazi attrezzati e non attrezzati. Per ogni categoria sono stati individuati elementi di qualità, relativi allo stato di conservazione, alla localizzazione, alla dimensione, ma anche alla valenza naturalistica, alla dotazione di adeguato arredo urbano e di strutture per il gioco.

L'attenzione per il tema della fruizione degli spazi pubblici e delle attrezzature dal punto di vista dell'accessibilità è legato soprattutto alla consapevolezza che le aree verdi sono luoghi vissuti quotidianamente per gioco, per svago per riposo, per incontrarsi e socializzare, soprattutto dall'utenza cosiddetta debole (bambini e anziani). In relazione a tali considerazioni è fondamentale analizzarne l'accessibilità, anche interna al servizio stesso. Il fatto che l'area verde possa essere fruita, perché dotata di comodi percorsi, che siano continui e praticabili da tutte le tipologie di utenza, di panchine, di illuminazione pubblica è sicuramente indice di qualità del servizio stesso. Proprio per questa ragione le schede relative alle aree verdi si occupano di censire l'offerta anche da un punto di vista delle attrezzature presenti all'interno dell'area verde, di questi elementi è stato inoltre individuato anche il livello di manutenzione. La collocazione di attrezzature per il gioco e sport diventa un parametro di qualità, in relazione al fatto che il gioco all'aperto e l'attività sportiva, oltre a svolgere un importante ruolo legato alla socializzazione, alla comunicazione e alla crescita del bambino, è anche legato al suo benessere psico-fisico.

Il verde di dimensioni maggiori e con attrezzature anche per libere attività ludiche, è stato considerato come verde attrezzato valutandone la qualità rispetto alla sua integrazione con altri servizi.

Il comune di Cremosano dispone di due ampie aree: l'area di via Cambrosoli, che si presenta piantumata ed adeguatamente attrezzata, oltre che ottimamente mantenuta, ed un'area a sud del nucleo storico, all'interno del PL 1, che, allo stato attuale, necessita di interventi di riqualificazione e valorizzazione per migliorarne la fruibilità e l'utilizzo da parte dei cittadini.

AREE PER LO SPORT

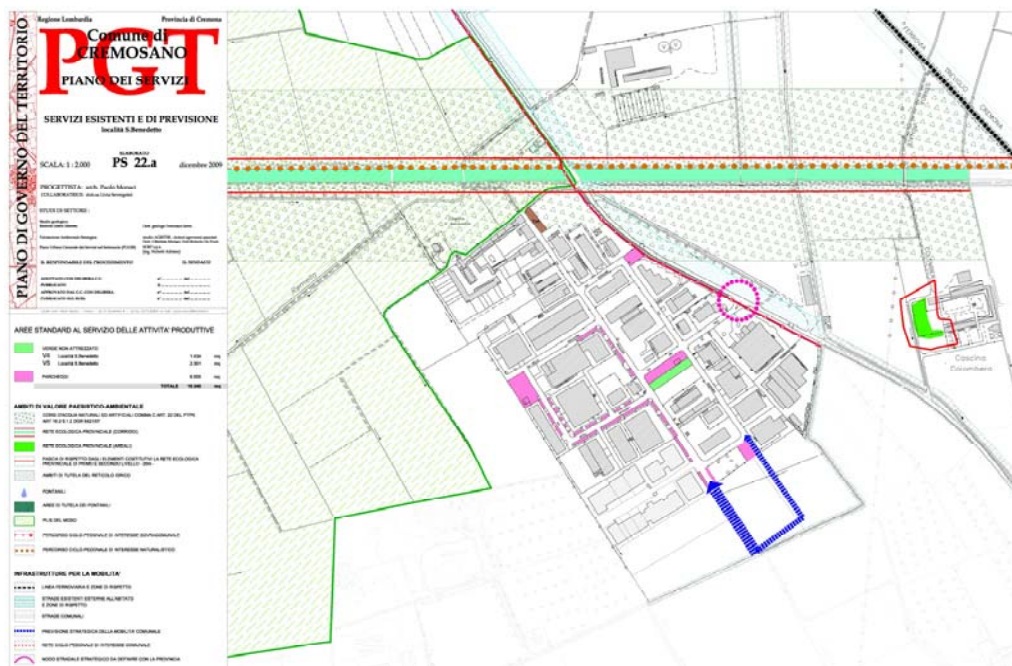
Il Comune dispone di un'unica struttura sportiva: la palestra comunale, che si presenta in discreto stato di conservazione ma, nel suo complesso, carente per quanto attiene gli spazi pertinenziali (parcheggi).

PARCHEGGI

In linea generale le aree a parcheggio risultano essere ben distribuite sul territorio, anche se necessitano di integrazioni soprattutto all'interno del nucleo storico.

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E CIMITERO

La piazzola ecologica per i rifiuti differenziati, l'acquedotto ed il cimitero - con le relative aree pertinenziali - presentano una buona accessibilità e compatibilità ambientale.



Elaborato PS 22a – Servizi esistenti e di previsione – località San Benedetto

Il Piano dei Servizi, in attuazione degli indirizzi del PGT, si prefigge il raggiungimento dei seguenti obiettivi in termini di dotazione di infrastrutture e servizi per i cittadini di Cremosano.

1. **l'acquisizione della rimanente porzione della cascina limitrofa alla sede Municipale**, per l'insediamento di servizi amministrativi e alla persona, quali la biblioteca, la sede di associazioni di volontariato che operano sul territorio, la ricollocazione dell'ufficio postale. Il raggiungimento di tale obiettivo permetterà di usufruire, all'interno del centro storico, di un polo per servizi alla persona costituito da scuole, municipio, biblioteca, ambulatorio etc., in grado di dare piena risposta alle esigenze della cittadinanza.
2. **l'acquisizione di aree per attrezzature generali, sport e tempo libero**, poste in adiacenza all'oratorio parrocchiale ed alla palestra comunale, nonché alle aree di più recente e futura espansione residenziale, per la realizzazione di un polo sportivo/ricreativo.

Per l'acquisizione di tali aree si prevede il ricorso a meccanismi di **compensazione** come specificati nelle Norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale meccanismo prevede l'attribuzione, all'area sopradescritta ed esterna ad Ambiti di Trasformazione, una capacità volumetrica teorica che si genera a favore dei privati proprietari nel momento in cui vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. Questa capacità volumetrica teorica, che non può essere realizzata in loco, si traduce in diritti volumetrici che possono essere utilizzati negli Ambiti di Trasformazione Residenziale definiti dal Documento di Piano.

Il nuovo PGT ha attentamente valutato l'opportunità della riproposizione di vincoli per standard preordinati all'esproprio, ritenendo necessaria la loro riproposizione unicamente all'area per servizi posta in lato est dell'oratorio e della palestra comunale, da destinare all'ampliamento delle strutture sportive comunali.

3. il recupero e la riqualificazione delle aree verdi presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione intende valorizzare le aree verdi presenti all'interno dell'abitato potenziandole sia a livello di attrezzature (giochi per bambini, aree sosta ecc..), sia a livello di connessione, realizzando opportuni collegamenti con percorsi ciclo-pedonali.

4. potenziamento della rete ciclabile e delle aree di pregio naturalistico.

Negli ultimi anni è nata una sensibilità sempre maggiore per quanto riguarda il rispetto dell'ambiente, la tutela delle aree considerate di pregio naturalistico-ambientale.

Il Piano di Governo del Territorio prevede interventi di potenziamento del sistema di connessione ciclo-pedonale tra l'abitato e le aree considerate di valore naturalistico e paesaggistico (PLIS del Moso).

5. creazione di percorsi ciclo-pedonali comunali e sovra comunali.

Sono previsti percorsi ciclo-pedonali all'interno dell'ambito urbano, definiti in modo da creare una articolata maglia di ciclabili che colleghino in sicurezza i principali servizi pubblici con gli ambiti residenziali. Il Comune dispone inoltre di una strada ciclo-pedonale di valenza sovra comunale, che collega l'abitato di Cremosano con la città di Crema, a sud e Trescore Cremasco, a nord.

6. riqualificazione del tratto stradale della SP n. 2 in corrispondenza del restringimento dello stesso all'interno del nucleo storico dell'abitato

Il sistema infrastrutturale e viario, necessita di interventi qualificanti finalizzati alla soluzione di problematiche irrisolte da molti anni. In particolare l'attraversamento del tessuto urbano della SP n. 2 causa un intenso traffico veicolare che impatta pesantemente sulla qualità della vita dei cittadini causando problemi di inquinamento atmosferico e acustico, oltre che ad un oggettivo pericolo per gli abitanti.

Tale situazione rischia di aggravarsi ulteriormente con la realizzazione della BRE-BE- MI e l'apertura del casello autostradale tra Caravaggio e Treviglio con conseguente aumento del traffico sulla direttrice Crema – Treviglio.

Il PGT, per migliorare la situazione sopra descritta, prevede il completamento della strada alternativa alla SP n. 2, posta in lato est dell'abitato, e destinata al traffico locale per l'accesso al nucleo abitato di Cremosano.

L'Amministrazione intende inoltre provvedere ad una riqualificazione complessiva della SP n. 2 nel tratto che interessa l'abitato di Cremosano, creando percorsi ciclo – pedonali

protetti, e acquisendo porzioni di edifici che interessano tre proprietà al fine di demolirle per ricalibrare il tratto stradale che attualmente presenta un restringimento che impedisce di fatto il transito su due corsie creando intasamenti veicolari ed il conseguente aumento dell'inquinamento.

4.5 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Il Piano dei Servizi, in relazione alle necessità della popolazione, è chiamato a determinare la dotazione minima di aree standard per abitante che deve essere assicurata nel Piano di Governo del Territorio (comma 5 art. 10 bis L.R. .12/2005).

Considerato che allo stato attuale gli abitanti di Cremosano dispongono di una superficie di aree per servizi pari a 32,6 mq pro capite, il nuovo PGT intende mantenere un elevato livello quantitativo di aree standard. Pertanto ha stabilito che la dotazione minima da realizzare per ogni abitante insediabile (150mc=1 abitante) è fissata in 30 mq/ab..

In relazione al dimensionamento definito nel Documento di Piano, che prevede una popolazione complessiva insediabile di 2.215 abitanti, il Piano dei Servizi, prevede l'individuazione di nuove aree e di nuove strutture da destinare a servizi che porteranno la dotazione comunale di aree pubbliche ad una dimensione di mq. 64.164,00 corrispondenti a una dotazione di 28,90 mq/abitante.

Per il raggiungimento di tale obiettivo due sono le modalità a disposizione dell'amministrazione comunale, la prima mediante il meccanismo della **compensazione** (definito dal Documento di Piano e dalle NTA del Piano dei Servizi) ed una seconda mediante l'**acquisizione diretta** delle aree o la **monetizzazione** delle stesse, nell'ambito di interventi che comportano variazione del peso insediativo.

Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, comporta una variazione del peso insediativo e concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto dovranno assicurare una dotazione minima di aree per infrastrutture e servizi stabilite come segue:

- Residenza:
Mq 30 per ogni abitante insediabile (un abitante = 150 mc)
- Terziario e commerciale
100% della Slp
- Produttivo (industriale e artigianale):
20% della Slp

Non determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi l'ampliamento di edifici residenziali inferiore al 20% del volume esistente, da attuarsi nell' "*Ambito Urbano Consolidato*" ed i mutamenti di destinazione d'uso in commerciale per funzioni C.1 (esercizi di vicinato) attuati nel nucleo storico.

4.6 STIMA DEI COSTI PER SERVIZI

Il Piano dei Servizi è chiamato, sulla base dei bisogni riscontrati in fase di analisi e dei servizi previsti, a valutare i costi e le modalità di intervento.

SERVIZI	COSTO		
	ACQUISIZIONE AREA/IMMOBILE	NUOVA ESECUZIONE	RIQUALIFICAZIONE
STRUTTURE DI SERVIZIO ALLA PERSONA E SERVIZI AMMINISTRATIVI (cascina)	Acquisto mediante la monetizzazione della volumetria nella disponibilità dell'amministrazione		800.000€
RIQUALIFICAZIONE SP 2 ALL'INTERNO DEL NUCLEO STORICO	Acquisto delle porzioni di edificio interessate mediante la monetizzazione della volumetria nella disponibilità dell'amministrazione		180.000€
AMPLIAMENTO CENTRO SPORTIVO E ATTREZZATURE GENERALI	Area da acquisire mediante lo strumento della compensazione	500.000€	
PARCHEGGI	Da acquisire nell'ambito dell'attuazione del PCC o Piano di Recupero	50.000 €	
RIQUALIFICAZIONE PARCHI E VERDE PUBBLICO	-	-	100.000€
CICLABILI DI CONNESSIONE (comunali)	-	-	50.000€
RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	-	20.000€	-
TOTALE	0	570.000€	1.130.000€

Dalla stima dei costi dei servizi si evince come la spesa necessaria per l'attuazione del progetto della "città pubblica" comporta una spesa complessiva di **1.700.000,00€**, che potranno essere reperiti con le seguenti modalità:

RESIDENZIALE	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA nuova costruzione e ristrutturazione	150.000€
	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA nuova costruzione e ristrutturazione	300.000€
	COSTO DI COSTRUZIONE	850.000€
	MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD DOVUTI nuova costruzione e ristrutturazione	400.000€
TOTALE		1.700.000€

Dal quadro economico sopraesposto è verificata la sostenibilità delle scelte di piano in termini di attuazione delle previsioni di servizi di interesse pubblico e generale.