

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE DI SALVIROLA

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

*reso in unico atto ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 10-bis comma 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi



= *Allegato 01 - Relazione illustrativa
modificato a seguito accoglimento osservazioni*

Documento di Piano

= *premissa*

Se il Documento di Piano costituisce il principale strumento di riferimento per le fasi di elaborazione del Piano di Governo del Territorio, il Quadro Conoscitivo ed Orientativo che, non solo condensa e rappresenta le indagini svolte sul territorio comunale, ma individua anche gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale locale, rappresenta lo scenario strategico cui ci si deve rapportare per arrivare alla definizione della proposta concreta di pianificazione sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica al fine di concludere l'iter di redazione del P.G.T..

E' quindi sulla scorta delle informazioni già contenute nel :

1. Documento Programmatico;

2. Documento di Scoping;

3. Rapporto Ambientale;

che il P.G.T. viene qui redatto in unico atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis comma 2 della L.R. 11.03.2005 n°12.

Tali documenti fanno parte integrante del P.G.T. e qui si considerano integralmente trascritti e pertanto, ancorché qui integrati, costituiscono la base cui fare riferimento per l'analisi dei dati e delle informazioni in ordine alla completezza della presente relazione.

= *introduzione*

Pertanto, è stato dato avvio formale al procedimento di formazione degli atti ed elaborati del P.G.T. e l'avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, vi è stata data adeguata pubblicità ed ancorché pubblicato sul quotidiano ad interesse locale, ai sensi dell'art. 7 e 13 della L.R. n° 12/2005.

Con deliberazione di Giunta Comunale n° 77 del 21.12.2007 è stato dato avvio formale al procedimento di V.A.S. e nella stessa deliberazione sono stati individuati i soggetti interessati e ne è stata data la pertinente pubblicità, ancorché all'albo pretorio comunale, seguendone la procedura prevista dall'articolo 13 comma 2 della L.R. n° 12/2005.

Con deliberazione di Giunta Comunale n° 6 del 24.01.2006 è stato dato avvio formale al procedimento relativo alla "formazione degli atti del Piano di Governo del Territorio" e ne è stata data la pertinente pubblicità, ancorché all'albo pretorio comunale, seguendone la procedura prevista dall'articolo 13 della L.R. n° 12/2005.

Con deliberazione di Giunta Comunale n° 27 del 24.03.2006 fu conferito l'incarico all'arch. Mario Gazzoli per la predisposizione ed elaborazione dei documenti del Piano di Governo del Territorio e della pertinente V.A.S..

Sono poi seguite assemblee pubbliche di presentazione e di documentazione, inerenti lo studio e l'elaborazione del P.G.T.-V.A.S..

La prima fase si è conclusa con l'esame delle istanze pervenute e con la redazione del "studio del documento preliminare di piano" che è stato valutato e presentato dalla Giunta Comunale.

La fase introduttiva di "scoping" si è realizzata mediante la "prima conferenza di valutazione" in data 28/02/2009 e della quale è stato pubblicato il pertinente verbale di svolgimento.

La seconda Conferenza di Valutazione, sulla base della proposta del Documento di Piano del P.G.T. e del Rapporto Ambientale, è stata effettuata in data 08/04/2009, considerata altresì conclusiva e cui ha fatto seguito il Parere Ambientale Motivato in data 02.10.2009.

Alla data odierna viene proposta l'adozione di tutti gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, redatto in conformità al combinato disposto dell'Art. 10/bis della L.R. n° 12/2005.

CENNI STORICI E DESCRIZIONE GENERALE DEL TERRITORIO

L'attuale denominazione di Salvirola, che sorge nei pressi del Canale Vacchelli, indica una sola unità amministrativa composta, però, da quattro località distinte che ebbero in passato storie politiche e religiose differenti : Albera, Ronco Todeschino, Salvirola Cremonese, Salvirola Cremasca.

La parte orientale del territorio, comprendente le prime tre località sopra elencate, era in origine denominata "Aire" o "Heire" e compariva in una serie di documenti anteriori e posteriori l'anno Mille. Qui sorgeva una zona fortificata, ormai scomparsa, il castrum di Hero di cui si parla per la prima volta nel 918; il castrum era dotato di una cappella dedicata a S. Ambrogio. Durante il periodo comunale, queste entità territoriali furono soggette alla podesteria di Romanengo; successivamente furono aggregate al Cremonese e soggette al dominio spagnolo. Furono concesse in feudo agli Affaitati (1526) ed in seguito al Gran Cancelliere del Ducato di Milano, Diego Salazar (1618).

SALVIROLA CREMASCA : Questo nucleo appare citato nel 1191 come "Soave/ Suave/ Suate", presumibilmente ricollegabile alla popolazione dei Suevi. Salvirola Cremasca ha preso questa denominazione in modo definitivo solamente nel corso del secolo XVIII. La piccola località ha sempre mantenuto la propria autonomia amministrativa nell'ambito del distretto cremasco ed entrò, con Crema, a far parte dei domini della Serenissima. Il dominio veneto durò esattamente 348 anni (16 settembre 1449- 28/29 marzo 1797).

UNA SOLA SALVIROLA : Il 27 aprile 2001 i vescovi di Cremona mons. Nicolini e di Crema mons. Paravisi stipulano una convenzione per le due parrocchie di Salvirola: la Parrocchia di San Pietro appartenente alla diocesi di Crema e quella di S. Antonio Abate appartenente alla diocesi di Cremona. Il vescovo di Cremona affida la cura pastorale della parrocchia cremonese alla diocesi di Crema e nomina parroco un sacerdote cremasco indicato dal vescovo di Crema. Questi guiderà anche la parrocchia cremasca, unificando in pratica le due comunità. A Salvirola si stanno cancellando confini durati per più di 400 anni.

Il nome potrebbe derivare da "salvus", cioè dall'aggettivo "franco". Salvirola significherebbe perciò "piccolo borgo franco", dove era un particolare diritto d'asilo per chi fosse andato ad abitare. Secondo un'altra ipotesi, il nome potrebbe derivare da "selvaiola", sacra foresta nella quale i Suevi/Suavi (= colonie militari, composte da popolazione germanica, utilizzate qui, come altrove, su varie parti dell'Impero Romano) praticavano i loro culti.

SI TROVANO ALTRESI', IN UN SECONDO DOCUMENTO, I SEGUENTI CENNI E DESCRIZIONI :

Il nome primitivo di questa località, Suave, è dato in un documento proveniente dalla cancelleria imperiale germanica del 1192 (altri documenti italici, con nomi diversi, sono meno attendibili anche se più antichi).

Il nome risale probabilmente all'epoca longobarda e servì ad indicare il luogo in cui si stabilì un certo numero di Svevi al seguito di Alboino.

La ragione per cui essi si stabilirono in questa zona si può ricavare dal fatto che gli Svevi celebravano i propri riti in una foresta consacrata, esistente in questa località.

Infatti l'esistenza di una fitta foresta, dove ora sorge Salvirola, lo dice il nome che fu dato alla località dal 1600 circa (Salvaiuola).

La località è sempre stata terra di confine tra il territorio cremasco e quello cremonese, divisi oltre che dalla selva anche da un grosso corso d'acqua.

Nel 1110 il confine divenne anche politico, mentre prima era solo etnografico, per cui il popolo primitivo dalla parte cremasca si stabilì per arginare eventuali scorrerie delle popolazioni cremonesi situate sulla sinistra del fiume.

Il limite dei due territori stabilito dal fiume che passava per questo villaggio fu deciso dopo la guerra insorta tra cremaschi e cremonesi quando la zona di Crema e dell'isola Fulcheria fu ceduta a Cremona dalla Contessa Matilde di Canossa.

Nel 1411 Cabrino Fondulo pose in Salvirola, munita già di una rocca, una forte guarnigione per impedire che i cremaschi invadessero il villaggio cremonese.

Il piccolo paese, come zona di confine, dovette essere anche fortificato visto che nel 1685 un campo portava ancora il nome di "baluardo" e si estendeva sopra un rialzo di terreno "Il Dossello".

Salvirola Cremasca fu quindi una località importante per i cremaschi come caposaldo del loro confine territoriale ad oriente; per l'origine più antica la parrocchia era unica sulla zona cremasca con la chiesa eretta in epoca longobarda, sebbene anche quella cremonese avesse una sua chiesa di là dal fiume eretta nel secolo XII.

La chiesa cremasca fu restaurata ed ampliata nel 1630 e durò sino al 1912; fu quindi eretta una nuova chiesa, ridotta a modeste proporzioni rispetto al progetto originario.

Il luogo fu abitato stabilmente solo dopo il 1392, al tempo dei Visconti, poiché prima la zona era paludosa e notevolmente insalubre; infatti per farlo coltivare e bonificare i Visconti lasciarono quei fondi in beneficio alla Chiesa senza oneri con la sola condizione che vi si stabilissero i lavoratori; con questa esenzione la località tornò ad essere abitata e la coltivazione dei campi la rese più salubre.

Nel 1755 Salvirola Cremasca contava 214 abitanti, numero rimasto pressoché inalterato fino a pochi decenni fa.

Il Comune di Salvirola, che riunisce con il nucleo abitato importanti cascine (Albera, già comune autonomo, Ronco Todeschino e altre minori) ha una superficie di 737 ettari; il territorio comunale confina secondo una linea virtuale di natura amministrativa a nord con il Comune di Romanengo, ad est con Ticengo e Trigolo, a sud con Trigolo e Fiesco, ad ovest con Izano.

Il territorio è piano, sviluppandosi attorno alla quota di 75 m. sul livello del mare, denotando una debole pendenza in direzione nord-sud; esso è solcato da numerosi cavi d'acqua (Cavo Nuovo, Roggia Madonna Gaiazza, Roggia Castellana, Roggia Marnia Superba, Roggia Orfea) e da importanti navigli (Naviglio Civico e Canale Vacchelli); il terreno ha in generale buone caratteristiche agricole e di portata ed infatti non esistono terreni incolti.

DESCRIZIONE GENERALE VIABILISTICA, GEOGRAFICA, TIPOLOGICA e DEI SERVIZI

La rete stradale principale è limitata alla S.P. n. 20 Castelleone-Romanengo che collega il paese con la S.S. n. 253 Brescia-Crema-Pavia, ed alla S.P. n. 23 Crema-Salvirola che attraversa il centro abitato di Izano. Una strada comunale di sezione ristretta rappresenta il vecchio collegamento, ora sostituito dalla suddetta provinciale n. 20, con il territorio abitato del comune di Fiesco.

La viabilità secondaria forma una rete stradale notevolmente irregolare (normalmente il percorso è ricavato lungo i confini di proprietà), che deriva quasi esclusivamente da strade agricole (vicinali, poderali, ecc.); con andamento irregolare, è la strada che collega le cascine Ronco Todeschino e Albero al paese.

La viabilità dell'abitato è costituita da semplici elementi di penetrazione nelle aree edificate, normalmente a fondo cieco e senza piazzale di giro, appoggiati sulle strade principali.

Il patrimonio abitativo consolidato al 1981 era di 329 alloggi, di cui 124 costruiti anteriormente al 1945.

La tipologia abitativa prevalente delle vecchie abitazioni è quella della cascina lombarda, organizzata sulla viabilità principale, costituita da edifici in linea affacciati sulla via principale, con porticato interno, chiusi da muro di cinta o da fabbricato sul lato strada e aperto dal lato opposto; sono costituiti da case di abitazione, stalle, fienili e granai disposti senza soluzione di continuità fra loro. Mentre la profondità del portico è pressoché uniforme, la larghezza della stalla, che definisce la cascina piccola o la cascina medio-grande, varia a seconda se essa era impostata per organizzare i bovini su un'unica corsia, oppure su due corsie poste lungo i muri perimetrali. Normalmente le sezioni trasversali presentano due piani sia per l'abitazione che per la stalla, che sopra ha il fienile; in alcuni casi il corpo di fabbrica corrispondente alla parte residenziale emerge per circa 2 m. sopra l'altezza del porticato per ricavare un terzo piano abitabile con finestre che si aprono sopra la falda del porticato. Il portico è sostenuto da grossi pilastri in laterizio che trovano corrispondenza nei muri trasversali interni, anch'essi portanti come i muri laterali. Il tetto è sempre a due falde con orditura in legno che sfrutta per l'appoggio sia i pilastri che i muri trasversali; le barchesse (portici) poste lungo il perimetro definiscono un cortile interno spesso molto ampio. Localizzata adiacente alla strada, la cascina mantiene il suo orientamento in direzione est-ovest anche se varia l'inclinazione dell'asse viario.

In genere sono edifici da ristrutturare completamente, con caratteristiche sufficienti per il recupero. All'interno del patrimonio abitativo, che è prevalentemente povero, esistono pochi edifici con un significativo valore storico e costruttivo.

La tipologia quasi unica dello sviluppo abitativo di recente formazione è quella della villetta unifamiliare o a schiera, che ha occupato molto territorio per un limitato aumento di abitanti.

La struttura urbana di **Salvirola** è molto semplice: la dotazione di attrezzature e di servizi soddisfano le prime necessità dell'organizzazione sociale; per le altre esigenze si fa riferimento principalmente alla dotazione di Crema.

Il Comune è dotato di un sistema commerciale primario limitato e localizzato lungo la strada principale; i servizi primari sono: ufficio postale, ambulatorio e municipio, riuniti in un unico edificio recentemente ristrutturato, con la possibilità di parcheggio nella piazza adiacente; Scuola Materna e Scuola Elementare, costruite in due edifici vicini; due cimiteri e due chiese (corrispondenti alla vecchia suddivisione di Salvirola Cremasca e Cremonese); l'oratorio che funziona da centro sociale; la biblioteca comunale; le strutture sportive

attrezzate; una banca; un dispensario farmaceutico; mentre la Scuola Media, consorziata con comuni limitrofi, è a Romanengo, utilizzabile con servizio di scuola-bus.

I parcheggi pubblici sono dislocati anche lungo la via principale e all'interno delle lottizzazioni; la dotazione di aree per questi servizi é disaggregata secondo gli standards ministeriali.

La rete viaria urbana è tutta asfaltata; il centro abitato è illuminato, la rete fognaria è estesa a tutto l'abitato.

L'eliminazione dei rifiuti solidi urbani viene eseguita da una ditta esterna.

Il fabbisogno idrico è soddisfatto tramite una società pubblica di servizi, la Padania Acque S.p.A., che gestisce l'acqua potabile.

Le aree produttive sono dislocate in modo disaggregato lungo la S.P. n. 20 Castelleone-Romanengo e lungo la strada comunale per Fiesco.

Dalla parte est e nord, vicino al centro abitato, scorre il Canale Vacchelli, molto importante per l'irrigazione dei campi e costituisce anche un elemento di notevole interesse idraulico.

Il parco di interesse sovracomunale denominato :

"del pianalto di romanengo e dei navigli cremonesi" (P.L.I.S.)

[testo ricavato dalla relazione progettuale]

L'area oggetto della presente proposta si sviluppa interamente nel territorio comunale di Salvirola (CR), situandosi a nord-est dell'abitato, racchiusa tra il corso del Naviglio Civico di Cremona sul fronte occidentale e meridionale e quello del Naviglio di Melotta o Naviglietto sul lato orientale. Verso nord l'area supera la S.S. n. 235 "di Orzinuovi" per attestarsi sul pianalto di Romanengo, dove segue il confine comunale.

Nel suo assetto complessivo la zona assume un disegno cuneiforme al centro del quale si situa l'interessante nucleo rurale de l'Albera entro cui spicca, per importanza architettonica la mole austera del seicentesco palazzo Schizzi con l'annesso oratorio settecentesco, dall'elegante prospetto, percorso da slanciate lesene, intitolato ai SS. Rocco e Giacinto.

Simmetricamente organizzato secondo due assi perpendicolari tra loro, il palazzo, dal severo impianto quadrilatero, è alleggerito sulle due facciate principali da logge triarcate sostenute da colonne in marmo di Botticino e preceduto, all'ingresso, da un imponente duplice scalone di accesso. L'edificio nel suo complesso manifesta indubbe reminiscenze palladiane. L'interno si organizza attorno ad un salone centrale a tutta altezza, su cui si affaccia la galleria del piano superiore. Alcuni corpi di fabbrica costituiscono il raccordo con lo spazio del cortile padronale attraverso due portali barocchi con paramento in stucco.

La restante parte edificata si compone di cascinali dai tipici caratteri della corte rurale centropadana nel cui tessuto si riconoscono i tratti di alcuni edifici di servizio ormai dismessi, quali un mulino un tempo animato dalle acque della roggia Cropella o Gropella.

La campagna circostante è coltivata per lo più secondo i tradizionali modelli ed appare ancora sufficientemente dotata del suo corredo arboreo-arbustivo interpodereale che va, tuttavia, impoverendosi di anno in anno. Il settore meridionale del tratto considerato ha visto invece affermarsi negli ultimi anni un tipo di agricoltura molto più aggressiva che ha comportato l'accorpamento di diversi appezzamenti contigui, l'esecuzione di opere di livellamento di notevole impatto e la modificazione della rete irrigua.

Alcune cortine arboreo-arbustive di rilevante pregio, recentemente eliminate senza troppi ripensamenti, sono state sostituite da razionali impianti di pioppo che hanno finito per semplificare ed impoverire in modo significativo l'aspetto paesaggistico e la varietà ambientale del sito.

Ciononostante le sponde dei navigli conservano ancora una non trascurabile dotazione arborea e specialmente l'asta del naviglio di Melotta si distingue per le ricche fasce di vegetazione che ne accompagnano il corso, riuscendo a caratterizzare il paesaggio che da più punti di osservazione ha potuto mantenere un suo carattere ed una gradevolezza apprezzabile.

Una parte dell'area a nord della S.S. 235 ricade sul lembo meridionale del pianalto di Romanengo, inserendosi nel contesto paesaggistico di questo singolare rilievo isolato della pianura padana centrale e partecipando, quindi, di tutti i tratti salienti di tale morfostruttura che verrà meglio descritta più avanti. Oltre alle caratteristiche geomorfologiche del pianalto di Romanengo, la cui superficie si intende promuovere per intero a "parco locale di interesse sovracomunale" ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30.11.1983 n. 86 con il concorso dei restanti comuni territorialmente competenti di Romanengo, Casaleto di Sopra, Soncino e Ticengo, l'area qui descritta possiede un'elevata valenza storica, essendo esattamente questa la sede dell'antica curtis di Aire/Herò, documentata dalle carte medievali sin dal X secolo nonché di un successivo e distinto borgo denominato Brugum registrato a partire dall'anno 1110 e di cui rimaneva ancora nel XVIII secolo la testimonianza della chiesa di S. Maria del Brugo secondo quanto incontestabilmente documentato dal catasto teresiano.

L'importanza di tali insediamenti medievali qui sorti grazie alla vicinanza di una strada di primario interesse e grazie all'esistenza di una particolare situazione idrografica oggi ampiamente modificata, ma della quale i navigli hanno raccolto l'eredità, induce a ritenere l'area meritevole di speciale considerazione sotto il profilo dell'archeologia medievale: importanza che, peraltro, traspare qua e là attraverso i frequenti - ma finora disaggregati - ritrovamenti di superficie.

Infine il ruolo specifico di questo tratto del parco di interesse sovracomunale del Pianalto di Romanengo e dei Navigli Cremonesi, ricadente nel comune di Salvirola, è quello di fungere da elemento di raccordo con il sottostante parco di interesse sovracomunale della "valle dei navigli".

Pertanto la porzione di territorio qui analizzata, ricadente in comune di Salvirola, costituirebbe il trait d'union tra le due istituzioni, stabilendo una continuità territoriale molto utile dal punto di vista della tutela del territorio e consentendo continuità di percorrenza su un'area di alcune decine di chilometri lungo i navigli cremonesi, fino a collegarsi con il parco regionale dell'Oglio in quel di Genivolta.

Questo cruciale ruolo di raccordo potrà d'altro canto favorire un'azione di riqualificazione ambientale applicata ad una vasta porzione di territorio che per caratteristiche intrinseche, per posizione geografica e per valenze paesistiche, architettoniche e storiche si pone senza dubbio tra le aree più ricche di interesse della provincia di Cremona e che lo stesso Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale annovera tra le risorse non negoziabili.

= situazione urbanistica locale

Il Comune di **SALVIROLA** è dotato di **P.R.G.** approvato con Delibera G.R.L. n° **8425** in data **15.03.2002**, cui ha fatto seguito un Piano attuativo di Interesse Sovracomunale approvato con Deliberazione del C.C. n° **28** del **26.06.2003**, previo parere di compatibilità espresso dalla Provincia con propria **D.G.P. n°0587/2003**; ne seguono VARIANTI parziali ed integrative ai sensi della L.R. n°23/1997, definendo così lo stato vigente alla data odierna. Il P.R.G. si era posto alcuni obiettivi legati all'assetto complessivo del territorio per uno sviluppo decennale, sia a livello residenziale, sia a livello produttivo.

Tuttavia, i concetti urbanistici e le modeste aspettative di quel tempo portano oggi alla necessità di operare con una particolare attenzione tesa ad una esplicitazione dei criteri generali di progetto del P.G.T., dai quali è utile partire nel formulare un giudizio sullo stato di fatto. Il P.R.G. ha totalmente esaurito la sua funzione e si pone a conclusione di un percorso urbanistico-edilizio ormai obsoleto, sia nei contenuti, sia nelle normative. Nulla vi è da porre in evidenza se non, ovviamente, la presa d'atto dello stato di fatto.

Il Regolamento Edilizio risale alla data dell'anno 1973 ed è stato approvato con D.G.R. n°5904/73 e quindi oggi è privo di ogni sua efficacia.

Il territorio comunale è interessato dal **Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS)** riconosciuto dalla Provincia e denominato "**pianalto di romanengo e dei navigli cremonesi**" localizzato nella porzione di territorio comunale di Nord_Est ed in prevalenza coinvolgente la cascina Albera; non vi sono riserve naturali.

A livello di pianificazione attuativa si riscontra in modo prevalente la realizzazione dei Piani di Recupero nello loro quasi totalità degli ambiti già individuati nel P.R.G. vigente, nonché la realizzazione di Piani di Lottizzazione residenziale che completano l'attuale proposta di espansione, così ad esaurimento delle aree edificabili del P.R.G. in corso.

Risulta inoltre in fase di completamento anche il Piano di Lottizzazione Produttivo, di iniziativa privata, localizzato nel vigente P.R.G. a sud dell'abitato.

Si può quindi affermare che il P.R.G. vigente ha esaurito la sua azione di programmazione e richiede necessariamente una rinnovata azione generale sia per l'aspetto normativo sia per l'aspetto qualitativo e quantitativo di rigenerazione del tessuto urbano, mediante la proposizione del P.G.T..

Ciò premesso e considerato si impone oggi un cambiamento di impostazione, con l'intento di rimuovere gli elementi in contraddizione ai principi urbanistico-edilizi di fondo, perché così si possa realizzare una nuova impostazione generale partendo dall'analisi geomorfologia del territorio, dall'assetto urbano consolidato, dalle necessità di convivenza tra il "residenziale" ed il "produttivo", dalle realtà delle infrastrutture pubbliche esistenti di supporto e di servizio, dalla semplificazione delle procedure, dalla revisione della normativa ed il tutto per giungere il più possibile ad una armonica pianificazione nel presupposto di quanto la nuova tendenza legislativa nazionale, regionale e provinciale ha aggiunto. (Legge Regionale n°12/2005 e P.T.C.P. approvato con D.C.P. n°66 del 08/04/2009)

= dimensioni, collegamenti territoriali e confini

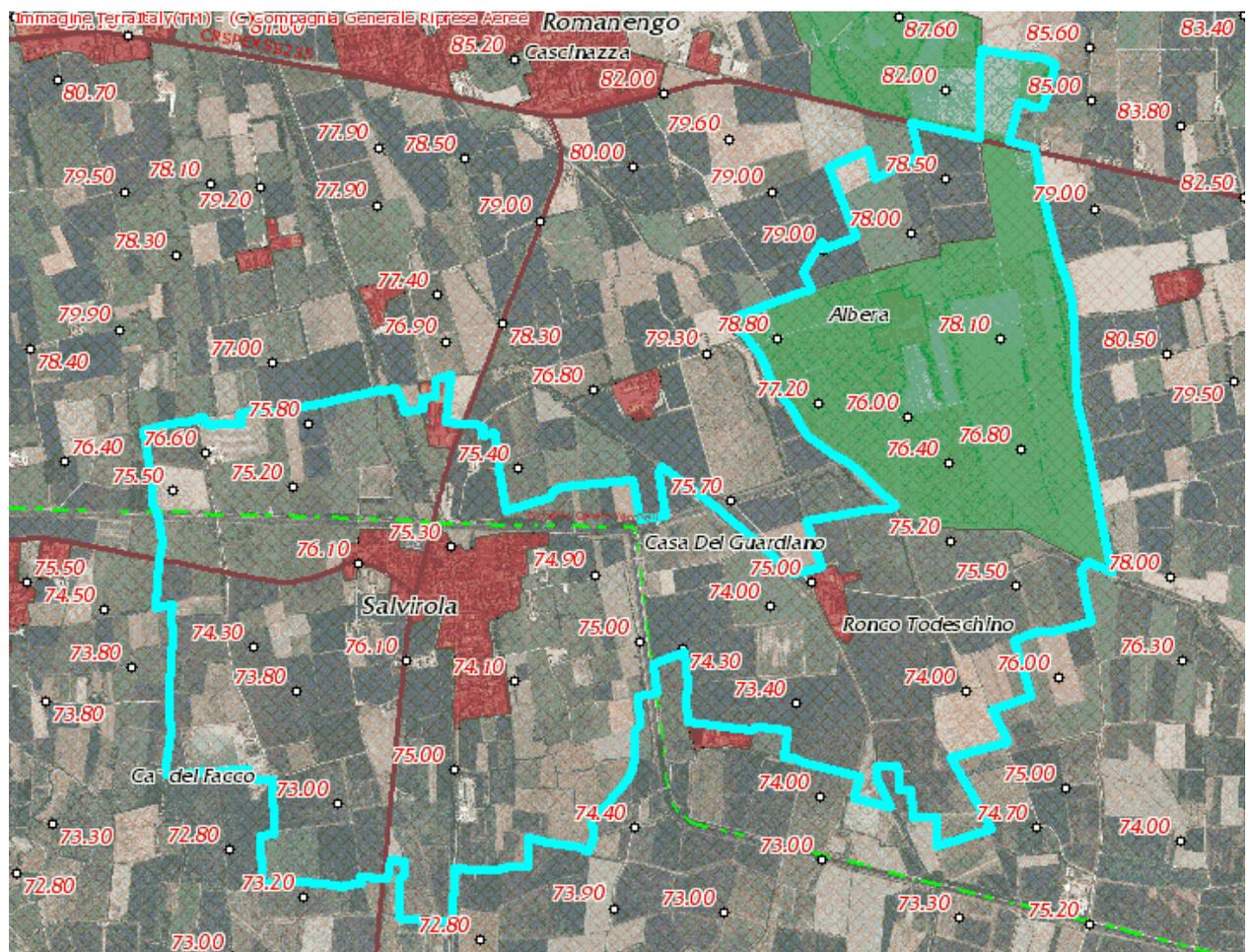
Il territorio del comune di **Salvirola** ha dimensioni medio – piccole, è collocato nella zona della pianura di Crema ed è attraversato, in netta intersezione, rispettivamente in asse Nord/Sud ed in asse Est/Ovest, dalle due strade provinciali n°20 e n°23; dista circa Km. 36 dal Capoluogo di Provincia e circa Km. 7 da Crema che è il centro abitato più importante nelle sue vicinanze; il casello autostradale più vicino è Lodi, sulla A1, a circa 30 km. di distanza ed a Cremona, sulla A21, a circa 40.km. di distanza.

Le due infrastrutture viarie (della S.P. n° 20 ed S.P. n° 23) pongono il Comune di **Salvirola** in facile collegamento ad Est verso Crema-Milano, sia verso il casello autostradale di Lodi; nonché il facile collegamento a Nord verso Soncino e la bassa bresciana, ovvero a Sud verso Castelleone-Montodine, ancorché, a Fiesco in intersezione con la S.P. 24, verso Soresina-Cremona.

L'intero territorio comunale ha una estensione di **Kmq. 7,37 (Ha. 737,26)** di cui circa Ha. 6,5 interessati dall'edificazione del centro abitato e dalle aree di espansione effettuata nel decennio passato; l'altitudine media si attesta a m. 80 slm. (min. 74 / max. 86); parte di N/E del territorio comunale è inserito nel P.L.I.S..

Il territorio di **Salvirola** confina rispettivamente con il Comune di Izano, il Comune di Romanengo; il Comune di Ticengo, il Comune di Cumignano sul Naviglio, il Comune di Trigolo ed il Comune di Fiesco.

vista del territorio : tessuto urbano, ambiti agricoli, PLIS navigli cremonesi



SUOLO e SOTTOSUOLO

(estratto dallo studio-geologico)

Il territorio comunale di **Salvirola** occupa una superficie di circa 7.37 kmq ed è localizzato a sud del Pianalto di Romanengo. L'area studiata si inserisce nell'ambito della pianura cremonese occidentale, caratterizzata da superfici debolmente ondulate e da una notevole ricchezza di forme di origine fluviale operate da corsi d'acqua alimentati anche dalle risorgive, la cui area di emergenza si estende immediatamente a nord dell'area. L'assetto geomorfologico, in questo settore della pianura, è stato fortemente influenzato dalla successione di fasi erosive e deposizionali connesse all'alternarsi di cicli glaciali ed alle conseguenti variazioni del livello di base; in tali condizioni si è sviluppato, nel corso del Quaternario continentale, il processo di colmamento ed il modellamento dell'area.

Dal punto di vista geomorfologico, nel territorio oggetto dell'indagine, si distinguono due sistemi:

- Sistema della piana di alluvionamento wurmiano, che costituisce il Livello Fondamentale della Pianura (L.F.P.), formato dai depositi fluvioglaciali e fluviali pleistocenici legati alla aggradazione alluvionale avvenuta durante l'ultima glaciazione quaternaria,
- Sistema delle superfici terrazzate rilevate rispetto al Livello Fondamentale della Pianura. Localmente corrisponde al Pianalto di Romanengo, lembo residuale di terrazzo di origine fluvioglaciale costituito da depositi prewurmiani profondamente pedogenizzati. La gran parte del territorio di **Salvirola** ricade nell'ambito dei depositi costituenti il Livello Fondamentale della Pianura. Lungo il confine comunale di nord est, la superficie del L.F.P. si raccorda, mediante scarpate più o meno evidenti, con un lembo del Pianalto posto oltre la S.S.235 e con le ultime propaggini fortemente rimaneggiate dello stesso rappresentate dai dossi che si estendono ad est del nucleo rurale dell'Albera. L'area esaminata presenta una notevole omogeneità dal punto di vista geologico ed una bassa energia del rilievo, con evidenze morfologiche limitate alle aree del pianalto e dei dossi ad esso connessi. Nell'ambito del territorio comunale oggetto della presente indagine, in base ai caratteri geomorfologici, litologici e geopedologici rilevati, sono state riconosciute le seguenti unità, a partire dalla più antica :

- Terrazzi rilevati sul livello fondamentale della pianura (pleistocene medio-superiore)
- Livello fondamentale della pianura - (l.f.p.) (pleistocene superiore) così' suddiviso:
- Aree rilevate di alcuni metri sul L.F.P. (dossi),
- Aree pianeggianti o debolmente ondulate,
- Aree piatte lievemente depresse in ambiente di paleoalveo non incassato
- Aree depresse corrispondenti alle principali linee di flusso idrico provenienti dalle risorgive

terrazzi rilevati sul livello fondamentale della pianura

Principale espressione di questa unità è il Pianalto di Romanengo (o della Melotta) che costituisce una vasta superficie rilevata di 5 –10 m sul L.F.P. circostante.

Tale particolare morfostruttura rappresenta un'antico lembo residuale di una più estesa superficie di origine fluvioglaciale prewurmiana, ricoperta da depositi eolici (loess) profondamente pedogenizzati.

Tale unità occupa una limitata porzione del territorio comunale localizzata a nord della S.S. 235 in corrispondenza di c.na Dovadello.

La scarpata di raccordo è caratterizzata da un andamento regolare degradante dall'orlo superiore del pianalto verso il sottostante livello della pianura e nonostante i marcati interventi di livellamento antropico, conserva ancora evidenti testimonianze dell'azione di modellamento naturale operata dalle acque di drenaggio superficiale.

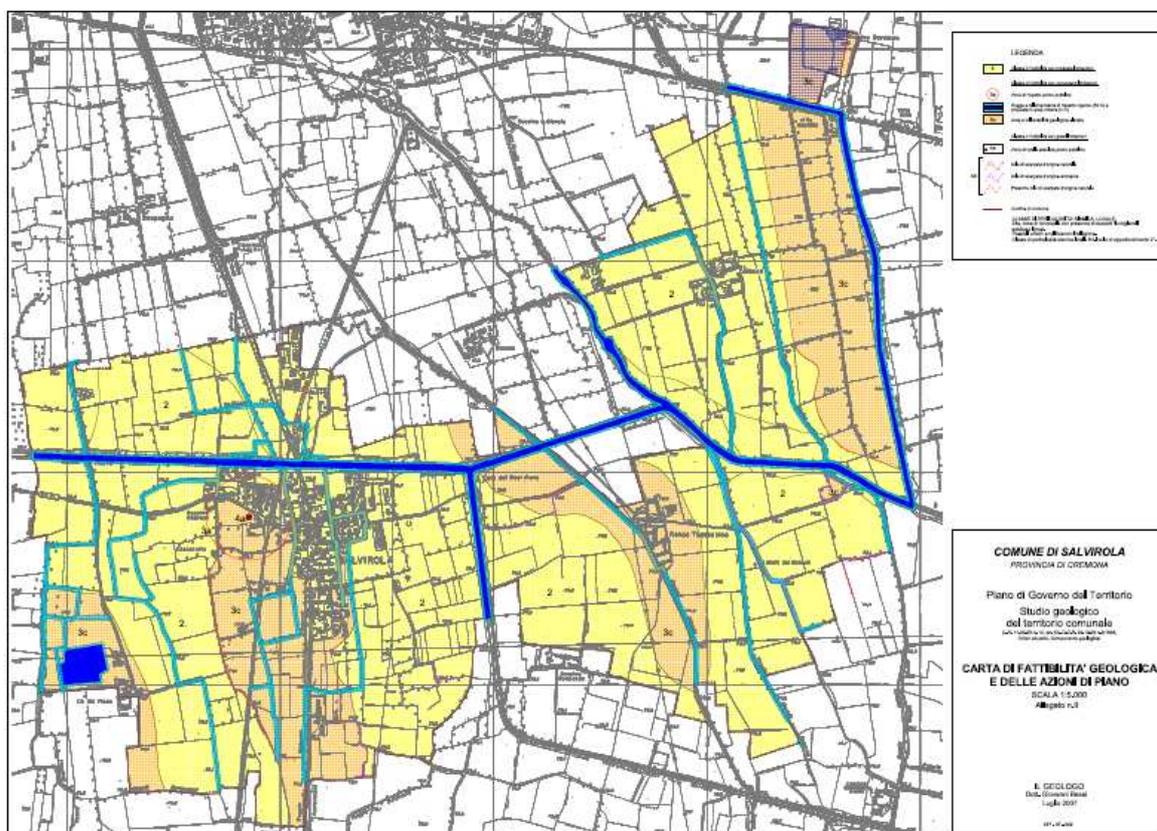
livello fondamentale della pianura

E' rappresentato dalla estesa superficie terrazzata che costituisce il livello della pianura formatosi per colmamento alluvionale nel corso dell'ultima glaciazione würmiana ed è composto di depositi di origine fluviale prevalentemente sabbioso-limosi , localmente limoso-sabbiosi e limosi.

In relazione al più intenso intervento antropico oltre che alla prolungata assenza dell'attività fluviale la superficie del L.F.P. presenta generalmente una morfologia regolare; pur tuttavia nell'area in esame sono state riconosciute le quattro differenti unità di paesaggio:

a) Aree rilevate di alcuni metri sul L.F.P. (dossi)

Quest'unità individua i dossi sabbiosi, di forma prevalentemente allungata, di poco rilevati sul livello della pianura, spesso separati da questa mediante scarpate di natura antropica ma naturalmente delimitati da superfici di raccordo in bassa pendenza.



QUADRO SOCIO ECONOMICO

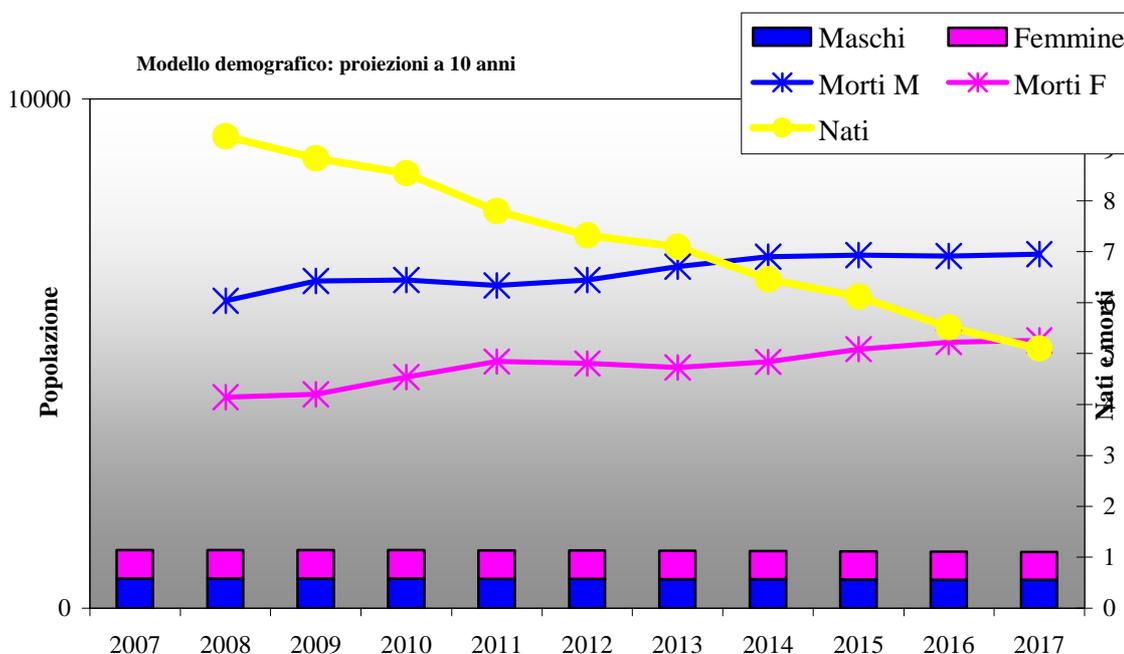
situazione demografica

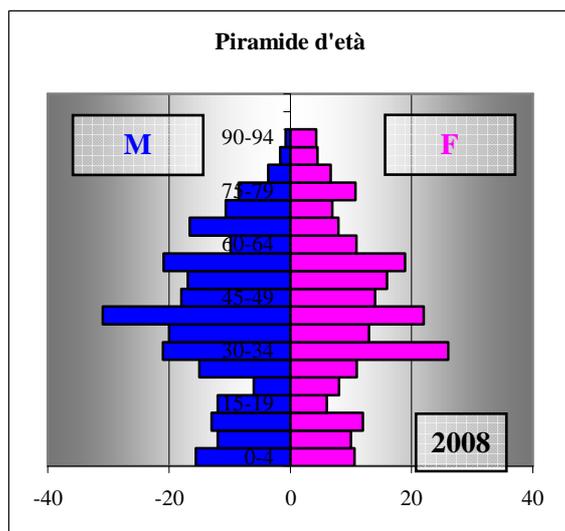
Dalla carta estrapolata dal P.T.C.P. di Cremona ricreata utilizzando dati del censimento ISTAT del 2001 e rielaborati dall'ufficio statistica della provincia si evincono molteplici fenomeni in atto nella provincia che sono in grado di spiegare l'indicatore della dinamica demografica; in particolare è possibile notare come la popolazione del Capoluogo è in continuo decremento.

Infatti si dimostra come la popolazione nell'ultimo decennio si è spostata all'esterno, cioè nei comuni limitrofi di minore dimensione i quali hanno offerto e momentaneamente continuano ad offrire una qualità dell'abitare di più alto livello, una maggiore convenienza economica a fronte di una accessibilità accettabile al Capoluogo funzionale all'accesso dei servizi.

Nell'area del Cremasco invece la popolazione è in continua crescita sia nei comuni limitrofi a Crema sia nella città stessa. Questo fenomeno ormai noto è dovuto al reiterarsi delle dinamiche di espulsione della popolazione dalla metropoli Milanese e dalla realtà endogena stessa, più avvantaggiata a livello economico per la vicinanza a realtà territoriali economicamente più dinamiche e orientate a processi di infrastrutturazione, urbanizzazione e industrializzazione in grado ancora di avvalersi delle economie di urbanizzazione a scala suburbana.

Il comune di **Salvirola** si trova in una posizione favorevole sia per i collegamenti con le principali polarità urbane che gravitano nel contesto territoriale in cui è inserito sia per la proposta provinciale di coronamento infrastrutturale con l'inserimento di una nuova bretella di collegamento tra i comuni Soresina- Trigolo – Fiesco – Izano – Madignano che avrebbe la funzione di potenziare il collegamento est-ovest in aggiunta a quello nord-sud già presente con la S.P. n° 20. Il tutto favorisce pertanto una vocazione al residenziale a Salvirola, in uscita dai centri maggiori che oggi sono appesantiti da densità abitative e dai prezzi del costruito sicuramente ad alto mercato, rispetto al medio mercato di Salvirola.





Anno:	2014
Comune:	SALVIROLA
Indice di Vecchiaia:	125%
Tasso di Vecchiaia	19%
Indice di Dip. Totale:	50%
Indice di Dip. Giovanile:	22%
Indice di Dip. Senile:	28%
Indice di Struttura:	147%
Indice di Ricambio:	119%

Dall'analisi generali retroattiva si riscontra che :

il comune di **Salvirola** è caratterizzato da una popolazione che dal 31 Dicembre 2007 è composto da 1142 abitanti, situato quindi in quella fascia di comuni al di sotto dei 200 abitanti.

Valutando il trend di crescita si può notare come dal 1996 al 2007 il comune sia sottoposto ad un rilevante aumento della popolazione residente che lo porta ad un aumento di circa il 20% della popolazione, superando in questo senso anche comuni considerati delle polarità urbane come Crema e Cremona.

Infatti, ricollegandoci al discorso precedente, l'incremento di popolazione si concentra maggiormente in quei comuni minori che subiscono l'influenza delle polarità urbane e si trovano a dover soddisfare tramite la dislocazione di servizi e opportunità insediativa bisogni di maggiore entità.

Per questo motivo componenti come accessibilità, dinamicità, polifunzionalità e soprattutto la vivibilità dei centri urbani possono fare la differenza della scelta localizzativa e rivalutare così anche centri di minor dimensione quali Salvirola.

Il Piano dei Servizi si appoggia alle scelte compiute dal vigente P.R.G., verificandole, modificandole e integrandole laddove utile e necessario. Il Piano dei Servizi, per tutte le verifiche quantitative all'oggi, tiene conto del dato demografico più recente disponibile alla data del **31.12.2008** e che è pari a **1.160 residenti** (M. 581, F. 579) e con n° 458 famiglie, ancorché alla data del **31.12.2009** e che è pari a **1.169 residenti** (M. 588, F. 581) e con n° **474** famiglie di cui n° **24** famiglie con almeno uno straniero.

indice di frammentazione perimetrale

La stessa dinamica insediativa avutasi nell'ultimo quindicennio ha rinforzato questo assetto territoriale ed è andata ad interessare le aree contigue ai centri edificati e, soprattutto per le zone commerciali e industriali che necessitano di massimizzare la loro accessibilità, le fasce adiacenti agli assi stradali principali. In alcuni casi, quando l'attrazione della strada prevale su quella del centro urbano, si sono formati aggregati edilizi a sé stanti, che potrebbero con il tempo infittirsi fino a saldarsi per lunghi tratti in fasce continue su uno o entrambi i lati dell'asse stradale.

Questi modelli di crescita hanno spesso portato a fenomeni di sfrangiamento e frammentazione insediativa, con conseguenti aumenti del consumo di suolo a parità di funzioni svolte e forti interferenze con le attività agricole.

Il contenimento di questi fenomeni richiede di intervenire anche sul rapporto tra la forma dell'edificato e il suo contesto; per questo è stato calcolato un indice, detto di frammentazione perimetrale, rappresentativo del rapporto di forma tra le aree urbane e le aree agricole e quindi indicativo del "consumo indotto" di suolo, cioè di quel consumo dovuto ad una forma insediativa non efficiente. Una gestione corretta del rapporto tra le espansioni dell'edificato ed il contesto in cui esse si inseriscono consente di migliorare l'efficienza delle strutture urbane ed anche ridurre i costi localizzativi, con conseguenti ricadute positive sulla competitività, soprattutto per le attività produttive.

L'indice di frammentazione perimetrale è dato dal rapporto tra il perimetro di un centro edificato e il perimetro del cerchio ideale avente la stessa superficie del centro edificato considerato. Tale indice può teoricamente variare da 0 a 1: si ha un valore uguale a 1 quando l'edificato ha una forma perfettamente circolare, mentre il valore 0 è un riferimento di carattere puramente matematico, impossibile da raggiungere nella realtà e rappresentativo della massima frammentazione teorica. Quando l'indice assume valori tendenti allo 0 si ha una situazione di edificazione frammentata, mentre quando i valori tendono a 1 si ha una maggiore compattezza dell'edificato e un contorno più lineare.

analisi ed indicazione demografico-abitativa

Alla data del censimento 2001, si registra una popolazione di n° 933 abitanti (n° 482 maschi e n° 451 femmine) con n° 359 famiglie; la densità media della popolazione risultava così determinata in 126 ab/Kmq..

Il territorio urbano prevalente del centro abitato del Capoluogo è di tipo compatto, per lo più costituito da case a due piani di vecchio impianto, ancorchè cascine; l'espansione si è sviluppata a ridosso del nucleo storico ed è prevalentemente costituita da tipologia di villa singola/bifamiliare sviluppate nell'ultimo ventennio.

L'incremento abitativo degli ultimi anni è ascrivibile a diversi fattori:

- *nel corso dei decenni le Amministrazioni Comunali hanno saputo tutelare in modo sostanziale il patrimonio territoriale costituito da un nucleo storico circondato da un esteso ambito agricolo ed un patrimonio sociale ed economico fondato essenzialmente sull'equilibrio tra economia rurale, artigianato diffuso e piccola impresa;*
- *la riscoperta e la propensione a vivere in un tessuto di relazioni umane positive, in un ambiente sicuro e vivibile che ha garantito comunque opportunità economiche, relazionali e culturali vista la facile accessibilità ai centri importanti limitrofi;*
- *l'offerta di abitazioni di buona qualità a prezzi relativamente contenuti in confronto ai vicini centri di maggior rilevanza.*

Il trend evolutivo della popolazione è rappresentato dai seguenti dati :

= alla data del 31.12.2007 n° 1.142 abitanti

= alla data del 31.12.2008 n° 1.160 abitanti;

la densità media della popolazione risulta così determinata in 157 ab/Kmq.;

== alla recente data del **31.12.2009** si riscontrano i seguenti dati :

- ✓ Abitanti residenti **1.169 ab.** (di cui M. 588 – F. 581)
- ✓ Densità territoriale 158 ab./Kmq.
- ✓ Totale delle famiglie n° 474 (di cui 24 famiglie con almeno uno straniero)

La tendenza evolutiva della popolazione residente è sostanzialmente costante ed evidenziante un aumento medio da un decennio, con punte di crescita significative ed ancor oggi confermate.

Alla data del censimento 2001, per **Salviola**, le abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione si riscontrano in :

epoca di costruzione							
ante 1919	dal 1919 al 1945	dal 1946 al 1961	dal 1972 al 1971	dal 1972 al 1981	dal 1982 al 1991	post 1991	totale
118	22	15	34	144	25	47	405

Alla data del 31.12.2009 le attività economiche locali sono rilevate e così distinte:

- = alla conduzione delle "aziende agricole" n° **5** unità aziendali;
- = ad altre attività prevalentemente a carattere produttivo n° **18** aziende,
- = a carattere commerciale n° **6** di cui bar n° **2**, bar-ristorante n° **1** – negozio vicinato alim.re n° **3**
- = agriturismo Ca' del Facco n° **1** - Azienda Agricola che vende prodotti propri n° **1** -
- = farmacia n° **1** , ambulatorio medico di base n° **1**, servizi bancari n° **1**. ufficio postale n° **1** -

Dall'analisi dei dati illustrati, si può considerare inoltre che le previsioni del **P.G.T.** portano alla capacità di stimare che nel **2014-2015** l'incremento di residenza si attesterà intorno ai 1.655 abitanti, in considerazione del fatto che recentemente nuove iniziative hanno dato corso immediato ad alcune aree assoggettate a Piano Attuativo/Piano di Recupero e che potranno essere completate nel prossimo biennio.

Importante è sottolineare che, così come in altre realtà simili, vi è sempre più richiesta di nuovi alloggi, dovuti per lo più alla disgregazione di nuclei familiari ed alla integrazione con gli immigrati.

L'immagine che si ricava è quella di un paese contenuto nel suo agglomerato urbano, con discreta vitalità, dotato comunque di servizi essenziali e ricco di natura e paesaggio, mantenuto nel tempo dalle attività agricole omogenee ed attive, prosegue con costante riutilizzo degli edifici sia per una azione di recupero sia per la nuova progressiva espansione che risulta registrata nell'arco dell'ultimo quinquennio.

Il Comune di **Salviola** dista solo pochi chilometri da Crema, nell'unico distacco interposto dal paese di *Izano*; la sua collocazione territoriale genera quindi un sufficiente e facile asservimento alle infrastrutture ed ai servizi della città, senza subire di conseguenza particolari sofferenze.

L'indirizzo dell'Amministrazione Comunale di **Salviola** tende a graduare gli interventi pianificatori, al fine di contenere l'offerta di aree e servizi, per evitare un pesante fenomeno di conurbazione ad "*hinterland cremasco*". Le iniziative edilizie proseguono con parziale utilizzo degli edifici sia per una azione di recupero sia per la nuova progressiva espansione che risulta limitata nell'arco dell'ultimo decennio.

Il territorio comunale non è attraversato dalla ferrovia, ma è servito dalla vicina stazione di Crema e Castelleone.

Il territorio comunale non è attualmente interessato, nè coinvolto da nuovi tracciati infrastrutturali riguardanti la realizzazione di strade provinciali.

A livello comunale si rileva la presenza e la funzionalità delle seguenti infrastrutture:

- = reti tecnologiche dei servizi primari (*acquedotto, fognatura, rete di collettamento fognario, rete gas metano, pubblica illuminazione*)
- = pozzo di captazione per l'acquedotto;
- = parcheggi primari ed aree verdi attrezzate.

I servizi di base alla popolazione, relativi all'istruzione e alla sanità, non sono presenti in modo soddisfacente nel comune di **Salviola**, per questo sarebbe auspicabile indirizzarsi verso un loro incremento o verso il potenziamento delle aggregazioni con i Comuni contermini al fine di usufruire dei servizi di livello superiore, eventualmente, esistenti o realizzabili.

Il naturale assetto urbano del territorio edificato, contenuto per tutto il confine dagli elementi più significativi dell'ambito agricolo, propone per sé stesso un limite alla espansione e quindi si tende ad operare urbanisticamente con una proposta di P.G.T. "di contenimento" utilizzando il meno possibile aree in espansione. **Nell'economia generale delle operazioni di pianificazione comunale, l'esigenza di individuare nuove ulteriori aree per l'espansione è contenuta attraverso la possibilità di soddisfare parte del fabbisogno residenziale con il recupero delle porzioni del patrimonio edilizio preesistente.**

N.B. : dal confronto in sovrapposizione della mappa storica con lo stato di fatto dei luoghi riscontrati, è stato rideterminato il nuovo perimetro dei nuclei di antica formazione nei quali privilegiare il mantenimento storico-architettonico-ambientale in salvaguardia – [vedi allegata TAV. _8/A_ di raffronto]

Descrizione storica e tipologica del territorio e del centro storico

Il vecchio nucleo urbano è costituito da un tessuto di particelle fondiarie prevalentemente edificate con cortili chiusi, adibite ad abitazioni, a depositi di attrezzi agricoli, stalle, rustici e attività di servizio. La tipologia abitativa prevalente delle vecchie costruzioni è quella della cascina lombarda, organizzata sulla viabilità principale.

Anche se in alcuni casi sono avvenute ristrutturazioni che hanno variato l'impostazione originaria della cascina, si riconosce che essa è costituita da edifici in linea collegati alla via principale con porticato interno, chiusi dal muro di cinta sul lato strada se non occupato da fabbricati; essa è costituita da case di abitazione, da stalle, fienili e granai disposti senza soluzione di continuità fra loro.

Mentre la profondità del portico è pressoché uniforme, la larghezza della stalla (*che definisce la cascina piccola o la cascina medio/grande*) varia se essa era impostata per organizzare i bovini su un'unica corsia oppure su due corsie poste lungo i muri perimetrali.

Normalmente le sezioni trasversali presentano due piani sia per l'abitazione sia per la stalla che sopra ha il fienile; in alcuni casi il corpo di fabbrica corrispondente alla parte residenziale emerge per circa 2 m. sopra l'altezza del porticato per ricavare un terzo piano abitabile con finestre che si aprono sopra la falda del porticato stesso.

Il portico è sostenuto da grossi pilastri in laterizio che trovano corrispondenza nei muri trasversali interni, anch'essi portanti come i muri laterali.

Il tetto è sempre a due falde con orditura in legno che sfrutta per l'appoggio sia i pilastri che i muri trasversali; le barchesse (portici) poste lungo il perimetro definiscono un cortile interno a volte molto ampio.

Localizzata adiacente alla strada, la cascina mantiene il suo orientamento in direzione est-ovest anche se varia l'inclinazione dell'asse viario.

Come detto sopra, tutti questi sono edifici che in alcuni casi sono stati sostituiti da altre costruzioni, mentre più spesso sono stati ristrutturati per adattarli a residenza anche con la chiusura del porticato verso il cortile per ricavare nuovi vani residenziali; purtroppo sono rimaste poche le cascine che non sono state ristrutturate in modo invadente e che pertanto hanno mantenuto la loro impostazione originaria; all'interno del loro patrimonio abitativo, che è tuttavia prevalentemente modesto, esistono alcuni edifici, con un significativo "valore storico costruttivo", che costituiscono le vecchie case padronali.

segue a valorizzazione documentale, nella pagina successiva :

estratto dal P.T.C.P. : ANALISI STORICA NELLO STUDIO DELLE CASCINE CREMASCHE

SALVIROLA

Il territorio del comune di Salvirola è situato nella pianura di Crema ed è attraversato dal corso del Naviglio Civico, dal Canale Vacchelli e da numerose altre rogge. Il terreno ha buone caratteristiche agricole; è coltivato sia secondo i tradizionali modelli che hanno in qualche modo risparmiato il patrimonio arboreo e la morfologia della campagna, sia secondo sistemi più moderni e aggressivi che hanno comportato invece l'accorpamento di diversi appezzamenti contigui, livellamenti del terreno e modificazioni del corso di rogge e canali.

La tipologia abitativa prevalente è quella della cascina cremasca con elementi giustapposti organizzati lungo la via-

bilità principale. Si tratta per lo più di cascinali di pregio ambientale in discreto stato di conservazione.

La superficie complessiva del comune è di circa kmq 7,4. Oltre al capoluogo non vi sono frazioni abitate ma si possono evidenziare due importanti complessi rurali isolati di grandi dimensioni e di notevole interesse storico-architettonico, le cascine Albera e Ronco Todeschino; oltre a queste sono presenti poche altre cascine minori.

La superficie agricola utilizzata è pari al 77,2% del territorio comunale.

Di 13 cascine censite, 13 sono abitate, 12 in attività e di queste 8 presentano allevamento.

TABELLA DI SINTESI DEI DATI EMERSI DALL'INDAGINE

nome	pregio	antico	att. econ.	abitata
cascina Ca' del Faccio e Cascinetto	ambientale	si	no	si
cascina Albera	architettonico	si	si*	si
cascina Gropella	ambientale	si	si*	si
cascina Gropellina	ambientale	si	si	si
cascina "opera pia"	ambientale	si	si*	si
cascina Negroni	ambientale	si	si	si
cascina cascinetto	ambientale	si	si*	si
cascina Cantone	ambientale	si	si	si
cascina di via dei Vassalli	ambientale	si	si*	si
cascina Ronco Todeschino 1	architettonico	si	si	si
cascina Ronco Todeschino 2	ambientale	si	si*	si
cascina Villa Naviglio	ambientale	si	si*	si
cascina Doadello	ambientale	si	si*	si

* presenza di animali



Cascina Ronco Todeschino 1



Cascina Negroni



Cascina Ca' del Faccio

segue in estratto dal P.T.C.P. la scheda identificativa

Riferimenti generali (fonte P.T.C.P.) :

Unità territoriali: C1, C5.

Parchi regionali: nessuno.

Parchi locali di interesse sovracomunale:

- *riconosciuti:* Parco del Pianalto di Romanengo e dei Navigli Cremonesi;

- *proposti:* nessuno.

Riserve naturali: nessuna.

Principali infrastrutture:

- *esistenti:* SP 20, SP 23; Canale Vacchelli, Naviglio Città di Cremona;

- *proposte:* percorso ciclabile del Canale Vacchelli.

Elementi di rilevanza paesistico - ambientale:

- Canale Vacchelli, Naviglio Città di Cremona;

- *elementi costitutivi della rete ecologica:* Canale Vacchelli e Naviglio Città di Cremona (secondo livello).

Elementi di criticità ambientale: nessuno.

Altri elementi: nessuno.

Indirizzi di tipo localizzativo

Il Comune di Salvirola ricade nell'ambito paesistico-territoriale (APO) del Soresinese-Soncinasco e l'ambito, così come l'intero territorio comunale, è costituito in prevalenza dal paesaggio agricolo cremasco ed è attraversato dal canale Vacchelli e dal Naviglio Civico di Cremona. La realizzazione del percorso ciclabile del canale Vacchelli, che attraversa il territorio comunale, congiuntamente all'istituzione dei PLIS dei Navigli e del pianalto di Romanengo (o della Melotta), proposti dalla Provincia di Cremona, può essere integrata da un insieme di interventi, finalizzati alla valorizzazione del patrimonio paesistico e della cultura materiale, in particolare rivolti alla manutenzione e al recupero dei manufatti idraulici e alla manutenzione e al miglioramento delle fasce boscate lungo gli argini dei corsi d'acqua e delle specie vegetali in esso presenti.

I nuovi insediamenti dovranno essere fortemente limitati nelle aree C1, dove dovranno essere esclusi quelli industriali, mentre si dovrà favorire, dove possibile, l'utilizzo delle eventuali aree intercluse nell'edificato (vedi Carta delle opportunità insediative). Tutte le aree di espansione risultano incompatibili sotto il profilo della componente fisico-naturale del suolo come evidenziato nella "tabella e".

Valutazione della componente di interesse esogeno

Il dimensionamento del PRG vigente (aumento del 59% degli abitanti a fronte di una popolazione recentemente in crescita e senza carenza di abitazioni) e la frammentazione perimetrale esistente, richiedono una gestione accurata delle previsioni residenziali mediante l'individuazione di aree prioritarie di intervento, al cui completamento si dovrà subordinare la realizzazione delle altre.

La discreta quantità di aree industriali e artigianali, previste dallo strumento urbanistico comunale, configura un dimensionamento superiore ai parametri definiti dal P.T.C.P. per

distinguere nell'offerta di superfici produttive un livello di valenza comunale, endogeno, da un livello di valenza sovracomunale, esogeno.

Infatti, lo strumento urbanistico, prevede un'offerta di aree produttive libere a valenza esogena pari a circa 80.000 mq, che configura, in ogni caso, un comparto di rilevanza sovracomunale.

Le future previsioni di espansione produttiva saranno valutate tenendo conto del sovradimensionamento rilevato e della partecipazione del Comune di Salvirola al polo industriale sovracomunale di livello intercomunale tra lo stesso Salvirola ed i comuni di Offanengo, Casaletto di Sopra, Izano, Ricengo, Romanengo e Ticengo (vedi scheda relativa – polo A4). Il quantitativo di superficie afferibile alla componente esogena dello sviluppo insediativo produttivo di Salvirola, infatti, potrà trovare collocamento nel comparto del polo sovracomunale, nel quale si andranno a concentrare le quote dello sviluppo esogeno dei comuni aderenti, al fine di concentrare le risorse per lo sviluppo del territorio e minimizzare il consumo di suolo.

Non si rilevano previsioni di sviluppo degli insediamenti commerciali, diffusi sul territorio comunale di Salvirola.

Note

Destinazione d'uso delle aree di espansione (vedi figura 1.87):

R = residenziale; I = industriale; CD = commerciale/direzionale; P = polifunzionale

Tipologia morfologica:

- interclusa: area localizzata all'interno del perimetro dell'edificato;
- parzialmente interclusa: area localizzata prevalentemente all'interno del perimetro dell'edificato;
- perimetrale: area localizzata in adiacenza del perimetro dell'edificato;
- isolata: area localizzata all'esterno del perimetro dell'edificato.

Unità fisico-naturali - vedi Carta delle sensibilità fisico-naturali (vedi Allegato n° 3). I giudizi di compatibilità qui riportati possono variare rispetto a quelli contenuti nella Matrice delle compatibilità fisico-naturali poiché tengono conto delle specificità dei siti delle singole aree di espansione.

Giudizio di compatibilità fisico naturale - vedi Matrice delle compatibilità fisico-naturali (vedi Allegato n° 3).

Unità territoriali - vedi Carta delle opportunità insediative.

Elementi di rilevanza paesistico-ambientale - vedi Carta delle opportunità insediative:

a=areali di pregio Bioitaly*; c = corsi d'acqua PTPR*; f = fontanili; me = pianalto Melotta*; o = orli di scarpata principale; r = riserve naturali; re = rete ecologica*; tm = Tomba Morta*; u = zone umide;

Elementi di criticità ambientale - vedi Carta delle opportunità insediative:

RI = industrie a rischio e ad elevato impatto; DS = discariche; TC = impianti di termocombustione;

RA = insediamenti compresi nelle aree soggette a rischio di esondazione fluviale; PE = poli estrattivi.

= criteri ispiratori e linee guida per il P.G.T.

= in generale

Principalmente si pone preminente la ricerca da compiersi nella stesura del progetto di P.G.T., per il raggiungimento delle azioni di piano, così in sintesi:

1. *la predisposizione di un contesto accogliente per processi di decentramento di azioni e di funzioni nell'ambito di un possibile e proponibile Piano d'Area;*
2. *la predisposizione di un contesto accogliente per processi di integrazione nei servizi intercomunali tra i comuni contermini da valutare in un percorso quinquennale;*
3. *la realizzazione della bretella viabilistica di variante alla viabilità provinciale collegante il territorio da Trigolo-Fiesco, passante a Sud di Salvirola, sino ad Izano, in conformità al tracciato già individuato dal Piano Provinciale della Viabilità;*
4. *la formazione degli ambiti di trasformazione posti come "continuo urbanizzato" con le attuali aree residenziali del centro abitato;*
5. *la formazione di un "polo secondario produttivo" costituito dalla conferma di caratteristiche di "centro utilizzatore" per le azioni principalmente endogene e parzialmente esogene nel contesto intercomunale da assoggettare a P.I.P.S. (Romanengo-Offanengo);*
6. *la conferma del territorio compreso nel perimetro del P.L.I.S., con eventuali proposte di rettifica minimali dei confini, nonché l'individuazione di ambiti e percorsi di valorizzazione ambientale nelle aree perimetrali del tessuto urbanizzato ed urbanizzabile, ancorchè negli ambiti agricoli.*
7. *il mantenimento di vaste aree a destinazione agricola, ancorchè non soggette a trasformazione.*

= il contesto circondariale e le infrastrutture della mobilità

In relazione al contesto circondariale di appartenenza, il tessuto urbano e l'intero territorio comunale di **Salvirola** si ritiene possa reggere *"l'individuazione di linee di intervento coerenti a livello locale con la programmazione in atto alla scala superiore, ponendosi come polo secondario nella prima fascia dell'area dei comuni del medio cremasco e ricercandone, nelle scelte del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), una giusta attenzione e dimensione nel comprensorio Offanengo/Romanengo/Ticengo/Salvirola"*.

La stazione ferroviaria di Castelleone e di Crema, l'asse viabilistico nord-sud della S.P. n°20, nonché la proposta di viabilità provinciale a bretella di coronamento est-ovest tra Soresina-Trigolo-Fiesco-Salvirola-Izano-Madignano, conferiscono un livello di buona accessibilità, sia con il mezzo di trasporto pubblico sia con il mezzo di trasporto su gomma, ipotizzandone a breve il collegamento unico con la primaria viabilità della ex S.S. 415 a Madignano. Per la viabilità di collegamento extraurbano quindi il P.G.T. dovrà accogliere nel proprio azzonamento i progetti delle infrastrutture viabilistiche fondamentali per il rapporto radiale con il contesto circondariale e per l'arricchimento delle relazioni trasversali.

Il suo discreto grado di accessibilità pone Salvirola in posizione privilegiata per insediamenti che attuino un reale decentramento delle funzioni pregiate, per un bacino di utenza che investe i comuni immediatamente contermini in direzione sia nord-sud, sia est-ovest. Ciò vale per le funzioni di servizio pubblico, per insediamenti di iniziativa privata di carattere terziario e per iniziative di tipo misto che comprendano entrambe le funzioni.

= il contesto urbano e gli ambiti di trasformazione

L'obiettivo di promuovere la formazione di un "continuo urbanizzato" nasce dal giudizio dello stato di fatto con riferimento:

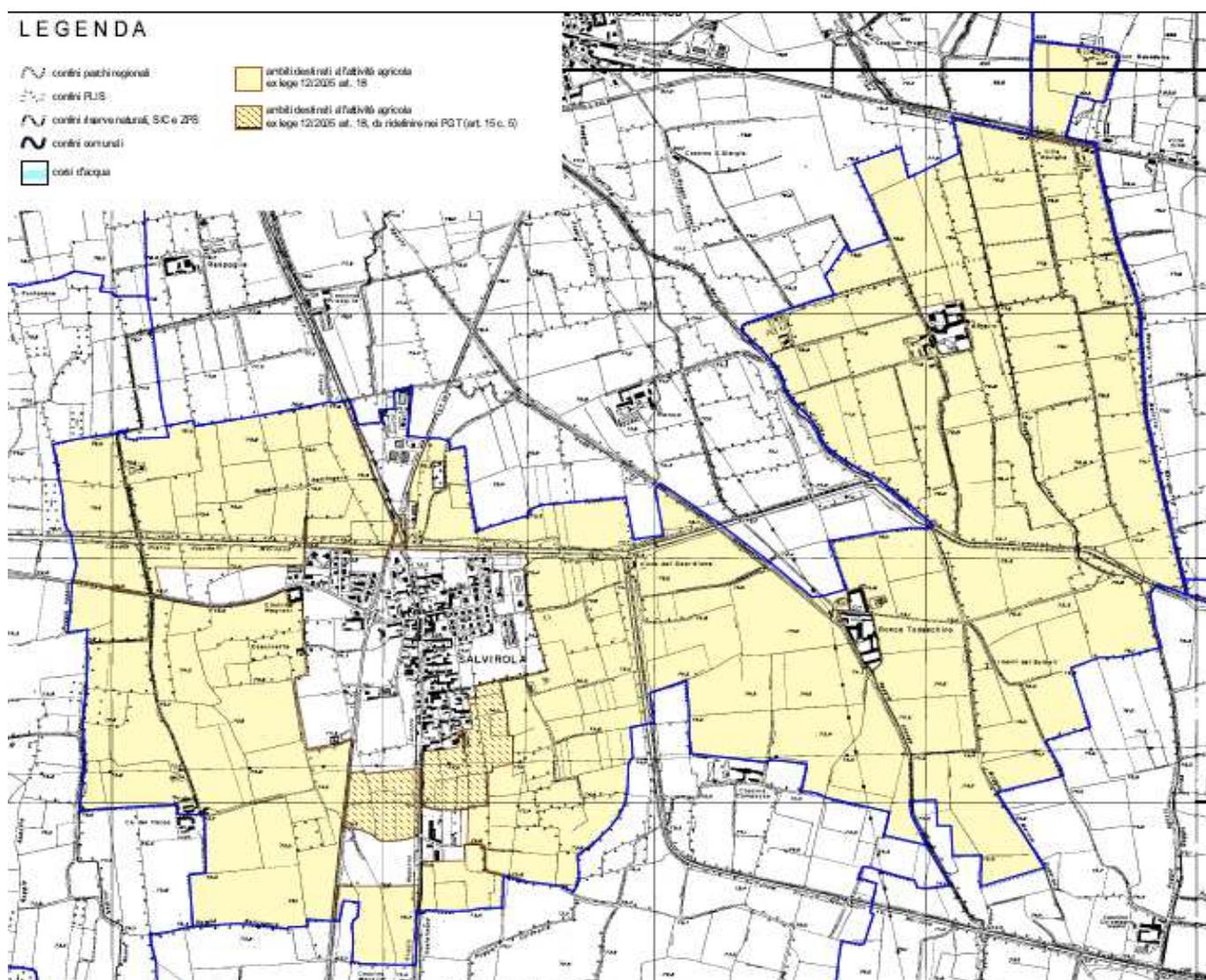
- *alla morfologia urbana, per il suo carattere sfrangiato, frammisto tipologicamente e interrotto distributivamente;*
- *alle distribuzioni funzionali, di una generale mescolanza degli usi diversi del territorio;*
- *alla carenza di spazi pubblici qualificati, sia nei nuclei di antica formazione, che nelle zone più recentemente urbanizzate;*
- *alla presenza nei nuclei di un patrimonio edilizio in parte degradato e segnato da limitate possibilità di recupero e che suggerisce la ricerca di nuove soluzioni per la ristrutturazione urbanistica dei luoghi, congruenti con il significato storico e civile dei luoghi stessi;*

- alla natura sostanzialmente arretrata del tessuto produttivo, caratterizzato da livelli bassissimi di terziarizzazione che discendono in parte e talvolta in tutto, proprio dall'arretratezza degli insediamenti e dei processi produttivi;
- alla particolare dotazione di verde pubblico attrezzato, problema da risolversi con l'individuazione di aree di urbanizzazione collegate da una logica di generale riordino urbano.

A tal fine il P.G.T. individua fondamentalmente più ambiti così indicati :

- Ambito di rinnovo urbano delle aree già edificate;
- Ambito di trasformazione per l'evoluzione del sistema residenziale;
- Ambito di trasformazione per l'evoluzione del sistema produttivo-commerciale;
- Ambito di trasformazione destinato ad accogliere eventuali attività di rilevanza comprensoriale, la cui attuazione è rinviabile nel tempo del P.T.C.P..
- Ambito del sistema agricolo-ambientale per la valorizzazione e l'utilizzo dei suoli destinati alla sola trasformazione agricolo-ambientale e di riproposizione colturale ed agronomica dove possibile

L'allegata tavola di riferimento e di inquadramento definisce cartograficamente, a larga scala, gli ambiti agricoli definiti dal P.T.C.P. ai sensi dell'art. 15 commi 4 e 5 della L.R. n° 12/2005 distinguendone, a zona bianca, l'uso dei suoli per i possibili obiettivi da sottoporre a valutazione ambientale e territoriale.



= le aree di espansione industriale-produttiva-commerciale

L'obiettivo della conservazione di tipologie industriali-produttive all'interno dell'asta di territorio del paese è da interpretarsi come un requisito indispensabile per una sua reale caratterizzazione in senso urbano, riprendendo e valorizzando altresì gli attuali insediamenti di piccola e media industria o di artigianale produttivo con quota di residenza annessa.

La loro localizzazione sotto il profilo dell'assetto urbano generale corrisponde all'obiettivo di stabilire una continuità di urbanizzazione fra l'asta centrale realizzata e l'ipotesi di ambiti assoggettati a trasformazione per la sola caratterizzazione endogena, pur non scartando la vocazione-candidatura a caratterizzazione esogena, contribuendo così al rafforzamento di immagine del territorio comunale nel contesto pianificatore con i comuni contermini. Tali ambiti sono da destinare alla piccola industria e all'artigianato, da attuare nella percentuale ritenuta opportuna e necessaria con Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/197, per il trasferimento delle attività produttive endogene anche congestionanti o non compatibili con le zone prevalentemente residenziali in cui sussistono.

Nell'ambito di sistema sovracomunale P.I.P.S., nella localizzazione Offanengo-Romanengo, si può prevedere la possibilità di scenari destinati a quegli insediamenti diffusi a caratterizzazione esogena, ancorchè per l'impossibilità materiale di espansione o per la non compatibilità con le zone residenziali in cui sono localizzati da territori comunali contermini.

Il vincolo normativo che impone una parziale attuazione dei comparti facendo ricorso a P.I.I. è previsto a garanzia di un'effettiva soluzione dei problemi sopraesposti.

= il "Parco del Pianalto di Romanengo e dei Navigli Cremonesi" e le aree destinate all'agricoltura

Il territorio destinato a Parco abbraccia un ampio ambito territoriale coincidente, nel suo nucleo più importante, con il "Pianalto di Romanengo" che rappresenta un lembo residuale di un antico livello della pianura Padana. Tale rialzo morfologico si eleva di una decina di metri all'incirca, sul livello fondamentale della pianura. L'area destinata a Parco è ricca di caratteri paesaggistici, naturalistici e strutturali molto singolari, se non addirittura uncinell'intero territorio provinciale. Aumenta il valore naturalistico dell'area, la presenza della riserva naturale regionale del "Naviglio di Melotta" ricca di aspetti naturalistici molto importanti; importante è inoltre la presenza delle ex cave Danesi, ovvero bacini idrici di diverse ampiezze, risultanti da passate attività estrattiva ed ora completamente rinaturalizzati seguito della spontanea ripresa della vegetazione circostante, sia acquatica che riparia, oltre che per opera di ripristini mirati. Ricca si presenta l'idrografia dell'area, con il Naviglio Civico di Cremona, il Naviglio Pallavicino, il Naviglio di Melotta e un fascio di corsi d'acqua di diseuguale importanza, nonché le frequenti risorgive. Rilevante è anche la varietà faunistica favorita dalla rilevante qualità ambientale dei luoghi e dalla loro non comune diversità, come le numerose zone boschive, le fasce alberate, le siepi e i filari interpoderali. Per il territorio compreso entro i confini del Parco Locale di Interesse Sovracomunale detto "del Pianalto di Romanengo e dei Navigli Cremonesi", le destinazioni d'uso e la caratterizzazione dei suoli sono integralmente demandate dal P.G.T. alla pianificazione consortile del Parco stesso; l'attività agricola deve ritenersi la funzione principale per le sue valenze produttive ed ecologiche. Il P.G.T. si pone a salvaguardia dell'uso di tali aree e riconosce un ruolo specifico che ne determini, seppure per motivi diversi, la classificazione in zona omogenea "di valorizzazione ambientale" e che tale possa svolgere un ruolo di corridoio ecologico e di distacco tra centri urbanizzati.

= il territorio come opportunità

L'assunto programmatico da cui derivano le linee di indirizzo di politica territoriale che orientano la redazione del P.G.T., è il seguente:

- *è da ritenersi di fondamentale importanza il principio che il futuro dei piccoli comuni risieda nello sviluppo della qualità;*
- *nel progetto di qualità l'identità territoriale e ambientale diventa un elemento basilare e distintivo: creare un ambiente equilibrato diventerà un fattore fondamentale per sollecitare nuove opportunità di crescita anche in ambiti piccoli fino ad ora svantaggiati, che non possono pensare di poter replicare modelli di crescita affermatasi altrove.*

La trama territoriale e concettuale costituisce il primo sistema di riferimento per la valutazione delle trasformazioni territoriali ed elemento conoscitivo ed interpretativo per articolare e implementare le azioni di intervento, limiti e condizioni per misurare i gradi di compatibilità tra schema generale e singole proposte.

L'Amministrazione Comunale ritiene fondamentale in linea di principio promuovere politiche territoriali orientate al generale miglioramento della qualità dell'ambiente e concretizzare un tipo di gestione fondato su uno sviluppo sostenibile e su meccanismi di attuazione delle scelte ecologicamente corretti, rispettosi delle risorse ambientali e più aggiornati anche dal punto di vista della gestione del patrimonio esistente.

Partendo dal patrimonio, pur modesto, di valori storici, artistici, urbanistici ed ambientali che Salvirola è ancora in grado di esibire, dalla collocazione nel cuore del P.L.I.S., è possibile sviluppare ipotesi di salvaguardia ambientale tali da caratterizzare un modello abitativo di qualità ed al tempo stesso fruire delle opportunità che portano con sé una corretta e adeguata gestione, tutela e riqualificazione del paesaggio nel suo insieme. La tutela del territorio è un incentivo ad iniziative basate su: natura, valori ambientali, percorsi ciclo-pedonali e campestri, genuinità dei prodotti e senso dell'ospitalità.

La valorizzazione delle specificità e la salvaguardia delle biodiversità, devono partecipare a pieno titolo alla definizione di un nuovo scenario di sviluppo in un "crescendo" da programmare nel tempo.

Agli esordi del terzo millennio Salvirola rimane un paese non più prevalente-mente rurale; la terra sostiene sempre di meno i suoi abitanti: riconoscere le specifiche e forti connotazioni che il territorio ancora esprime, significa cercare di rilanciare la gestione produttiva del settore agricolo, che in questo comune presenta elementi di scarso dinamismo, privilegiando forme di coltivazione ed allevamento a basso impatto ambientale che possono costituire anche occasione di nuova e più qualificata occupazione, incentivando e promuovendo settori artigianali e industriali compatibili con il territorio e l'ambiente locale. Il recupero del patrimonio rurale, la ricomposizione dei filari arborei, la valorizzazione della viabilità interpodereale, l'affermarsi di forme di fruizione ricreativa, sono altri fattori che possono caratterizzare un possibile sviluppo della nostra realtà.

E' talmente stretto e condizionante l'intreccio tra l'attività primaria e questo territorio di pianura da averne determinato gli assetti, la dislocazione e la consistenza dei centri abitati, la tipologia degli edifici, la densità del popolamento, la cultura e il carattere della gente, il modo di vivere e il rapportarsi con gli altri.

Molti di questi aspetti sono tuttora leggibili nella disposizione e nell'architettura delle case e dei fabbricati rurali, nel reticolo delle strade e dei corsi d'acqua; tutto ciò porta ad affermare che attività agricola e rispetto delle caratteristiche della pianura cremasca costituiscono obiettivi condivisi di sviluppo e conservazione che devono trovare una sintesi indispensabile. La sostenibilità della gestione del territorio non può non essere correlata alla fruizione del medesimo in relazione alle attività che in esso si svolgono e che devono essere regolate. Un territorio fruibile per la qualità della vita implica decisioni e regole in merito alle doti naturalistiche da salvaguardare, alla loro fruizione, alla funzione abitativa, agli insediamenti possibili, alle attività ammesse, ai servizi ed alla loro qualificazione, allo sviluppo delle attività produttive e commerciali.

Il nuovo P.G.T. dovrà via via confrontarsi e crescere nel tempo, offrendo sempre più occasioni di "governo del territorio" in tutto il suo insieme.

= gli obiettivi della Amministrazione Comunale

A livello di macro obiettivi, la coerenza con l'identificazione enunciata del territorio e una fruibilità qualificata del medesimo richiede una sintesi delicata fatta di limitazioni condivise e di attività connesse e tali da evitare lo scadimento nel semplice congelamento dell'esistente. La linea d'azione deve essere imperniata sul percorso salvaguardia, riqualificazione, sviluppo e promozione. Se oggi siamo in grado di interpretare tanti segni del passato, si deve anche al fatto che negli ultimi decenni si è tenuta sotto controllo e disciplinato l'espansione edilizia salvaguardando un bene limitato come la terra. Nel nostro caso il rapporto tra "terra" ed aree edificate rimane di gran lunga favorevole alla prima. Questo è il risultato positivo del vigente P.R.G. e permette di guardare con fiducia alla auspicabile valorizzazione di un territorio cercando una prospettiva di modernizzazione e sviluppo in grado di trovare una sintesi equilibrata tra caratteristiche da salvaguardare e trasformazioni ammesse. Sulla base dell'assunto programmatico ed evidenziata pertanto la linea di tendenza da seguire, è possibile coniugare schematicamente indicazioni più precise per singoli settori:

a. - strategie ambientali e paesistiche

I temi ambientali sono importanti elementi di confronto per il futuro Piano di Governo del Territorio, in particolare per l'ambito del P.L.I.S. e la sua relazione con la campagna circostante. La strategia ambientale si incentra attraverso la ricerca di una sintesi nelle "tutele" da considerare risorse territoriali da salvaguardare, recuperare e valorizzare; elementi da ritenere invariati nella gestione delle politiche di trasformazioni territoriali e cardini su cui impostare le politiche di sviluppo sostenibile.

Pertanto si affida al P.G.T. e soprattutto attraverso il procedimento della V.A.S. l'indicazione delle seguenti prevalenti "tutele":

Tutela storica: la tutela si basa sull'insieme di edifici e manufatti di interessi testimoniali, sui percorsi e luoghi di cultura fondanti la storia locale.

Tutela naturalistica: si propone di collegare il sistema del P.L.I.S. con il resto del territorio comunale attraverso la rete dei corridoi ecologici e dei percorsi ciclopedonali e campestri.

Tutela della rete irrigua: la tutela irrigua si estende al sistema delle reti irrigue puntualmente individuato nel Reticolo Idrico Minore.

Tutela paesistica: la tutela del paesaggio, urbano ed extra-urbano, si impernia sulla tutela delle parti urbane consolidate e la tutela del paesaggio agrario, anche mediante l'applicazione dello strumento di compensazione.

b. - strategie urbane e politiche di intervento settoriali: qualità dello sviluppo per una nuova produzione del territorio.

Il Comune di Salvirola aderisce all'indicazione di contemperare le esigenze di sviluppo del territorio con le istanze di sviluppo insediativo evitando tuttavia inutili urbanizzazioni del territorio. Tuttavia si dovrà rigorosamente valutare la scelta di prevedere un contenuto uso di nuovo territorio agricolo e di procedere con una più appropriata ricollocazione e redistribuzione della quantità di area già conurbata ed impegnata nell'attuale P.R.G.. Questa indicazione si accompagna all'esigenza di prevedere margini di crescita della nostra realtà in ambito residenziale, produttivo, di infrastrutture e servizi in grado di mitigare l'oggettiva, sia pur limitata, marginalità territoriale di cui soffre Salvirola.

La dinamicità di una piccola realtà si misurerà dalla capacità di intercettare queste nuove possibilità:

il settore dell'agricoltura

il settore residenziale

il settore produttivo (attività artigianali/industriali/terziario)

il settore delle infrastrutture e viabilità

il settore dei servizi comunali ed intercomunali

Questi sopra elencati sono gli obiettivi che l'Amministrazione si prefigge di raggiungere ed affida al Piano di Governo del Territorio e che, sintetizzando, sono riconducibili a due principali categorie: la prima è quella di dare risposte ad esigenze generali e diffuse, la seconda è quella di realizzare interventi specificatamente selezionati tra quelli possibili.

= definizione dell'ambito di influenza del P.G.T. e portata delle informazioni –

Per inquadrare sinteticamente l'ambito di influenza del P.G.T. è importante stabilire quali possano essere gli effetti significativi sull'ambiente (per macroaree) derivanti dalle trasformazioni da esso introdotte ed individuarne la portata geografica di influsso. Il **DdP propone uno sviluppo limitato di nuove zone residenziali e produttive al fine di contenere l'espansione del tessuto edificato**, dando nel contempo adeguate risposte alle emergenti esigenze abitative e di occupazione.

La scelta della localizzazione, quale naturale **“continuo dell’urbanizzato”**, relativa ai nuovi **“ambiti”** è avvenuta tenendo conto, oltre che del grado di urbanizzazioni presenti, anche dei costi di intervento, della necessità di integrazione dei servizi [*verde attrezzato-parcheggi-viabilità-ecc.*] e per acquisire nel patrimonio comunale aree importanti per la loro collocazione a ridosso del nucleo antico e delle zone di recente formazione.

Nel dettaglio il Documento di Piano individua **n° _5_** ambiti di trasformazione residenziale, mentre evidenzia **un solo ambito di trasformazione**, a destinazione produttiva endogena, in completamento a quanto già definito dal P.R.G. vigente ed in corso di definizione.

Dall'analisi degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano si deduce che i possibili effetti ambientali indotti dalle trasformazioni si manifestano prevalentemente a livello comunale (vedi anche Rapporto Ambientale nel procedimento V.A.S.) sia per gli ambiti a destinazione residenziale, sia per l'ambito a destinazione prevalentemente produttiva, ancorchè possano esservi limitati effetti anche a scala sovracomunale per i settori aria, acqua e mobilità.

Si traslascia la descrizione dell'ambito destinato ad aree per “servizi di interesse comunale”, in quanto non si caratterizza per ricadute nei settori aria, acqua, rumore e mobilità.

Le caratteristiche principali di ciascun ambito di trasformazione sono riassunte ed evidenziate dai maggiori dettagli cartografici, nonché nell'Allegato 03 – “tavola delle determinazioni di piano”

= Il settore dei servizi - (Vedi Allegato 04 – determinazioni del PdS)

Si rimanda al **Piano dei Servizi** il particolare del dimensionamento, tuttavia si precisa che nel quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale sono stati analizzati ed indicati i dati caratteristici dei servizi esistenti, sia come servizi urbani sia come servizi alla persona, o prestazioni erogate alla cittadinanza.

Per quanto riguarda la dotazione di aree e attrezzature a standard urbanistico serve ricordare, che stiamo operando in un comune con popolazione **inferiore a 2.000** abitanti e con il prevalente uso del suo territorio a conduzione agricola. Pertanto, nella formulazione del P.G.T., ci si avvale della legislazione regionale esistente e si porta la dotazione delle aree per standard in riferimento alla sola esigenza comunale ed intercomunale convenzionabile.

La dotazione finale di aree a servizi per ogni abitante teorico insediabile verrà valutata solo dopo aver verificato il dimensionamento del P.G.T., nell'arco di tempo considerato e nel monitoraggio immediatamente successivo alla approvazione del P.G.T. stesso e sarà la risultante del rapporto tra la sommatoria delle aree a standards esistenti e le aree a standards da reperire secondo le previsioni attuative del P.G.T. stesso.

Gli obiettivi di sviluppo per il settore dei servizi si riscontrano nell'ottica del miglioramento della qualità della vita e della struttura dei servizi della comunità locale.

= la compensazione, la perequazione e l'incentivazione

I nuovi istituti della compensazione e della perequazione rispondono al criterio di un'equa ed uniforme distribuzione del diritto di edificazione, rendendo questo indifferente alla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche ed ai relativi obblighi nei confronti del Comune.

L'istituto dell'incentivazione prevede il riconoscimento di “premi urbanistici” a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente fissati nell'attuazione dei programmi di intervento.

Questi nuovi istituti sono opzioni facoltative e non obbligatorie per i Comuni.

Dimensionamento dello sviluppo complessivo del P.G.T.

= Stima convenzionale di consumo del suolo

Con riferimento alle indicazioni del P.T.C.P. e sulla scorta di quanto evidenziato nel procedimento di V.A.S. e nel Quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale, viene indicata per ogni nucleo urbano e di espansione la quantità dei suoli urbanizzati, ed è stata determinata la scelta di contenere superficie del suolo urbanizzato nel contesto esistente.

= Dimensionamento del settore residenziale / Valutazione dello standard abitativo esistente

Con riferimento al punto **3.2. Determinazione del numero degli utenti dei servizi**, della Deliberazione Giunta Regionale 29 dicembre 2005 – N. 8/1681 “Modalità per la pianificazione comunale (l.r. 12/2005 art. 7), pubblicata sul 2° supplemento straordinario del BURL del 26 gennaio 2006, che recita “...La modalità di quantificazione delle nuove previsioni viene determinata sulla base di modelli insediativi che possono variare dovendo far riferimento alle specificità dell’ambito locale...”, viene valutato lo standard abitativo dell’alloggio medio per i singoli casi del territorio comunale qui interessato.

I dati caratteristici per valutare lo standard abitativo medio esistente sono:

- o *l’epoca di costruzione delle abitazioni occupate;*
- o *il titolo di godimento dell’alloggio occupato;*
- o *le percentuali più significative del numero di stanze per alloggio,*
- o *la superficie utile media per alloggio occupato.*

Individuazione delle aree per il fabbisogno di suolo per l’incremento residenziale del P.G.T. :

Obiettivi qualitativi prioritari della politica urbanistica dell’Amministrazione Comunale, insieme al contenimento del consumo del suolo ed al rafforzamento del senso di identità del suo contesto urbano, sono il tendere al benessere della cittadinanza ed alla salubrità dei luoghi di residenza.

Per il contenimento del consumo del suolo la scelta principale è quella di concentrare lo sviluppo edilizio nel capoluogo, assecondando l’andamento delle trasformazioni sin qui avvenute.

Per il benessere della cittadinanza e la salubrità dei luoghi di residenza diventa fondamentale riuscire ad allontanare dal nucleo abitato del capoluogo gli allevamenti zootecnici e/o suinicoli.

Nella stima convenzionale del consumo del suolo, conta in positivo l’aver avuto uno sviluppo dell’edilizia residenziale contenuto nella frammentazione urbana consolidata da decenni precedenti.

Il **P.G.T.** determina **scelte contenute** (a carattere interamente endogeno) rivolte alla individuazione di nuovi ambiti di trasformazione perché, quindi, si rivolge essenzialmente al “**recupero**” dei volumi abitativi e/o non abitativi esistenti e diversamente collocati nel tessuto urbano e/o rurale esistente. Il totale consumo di suolo è limitato allo **0,78%** sull’intero suolo comunale territoriale.

Pertanto la stima degli abitanti teorici insediabili, risulta integrata dal recupero volumetrico esistente ancorché in trasformazione. Gli ambiti territoriali altresì coinvolti negli interventi di trasformazione sono individuati con il **T.U.C.** urbanizzato.

In particolare gli ambiti sono interamente distribuiti, al fine di ottimizzare la ricucitura ed il compattamento del tessuto urbano edificato.

Per queste aree si prevede:

- ◆ *Il potenziamento della struttura urbana esistente;*
- ◆ *La sperimentazione di standard di qualità insediativa sia residenziale sia produttiva;*
- ◆ *Il miglioramento della biodiversità delle aree a verde pubblico e delle aree pertinenziali delle altre strutture pubbliche;*
- ◆ *Il miglioramento delle performance ecologiche degli edifici.*

= Dimensionamento del settore produttivo primario

Per il settore produttivo primario, com’è naturale che sia, non sono previsti fabbisogni particolari di aree anche perché non sono in programma individuazioni di aree specifiche per allevamenti zootecnici intensivi e/o opifici per la trasformazione dei prodotti agricoli, anzi uno degli obiettivi qualitativi del P.G.T. è il tendere a disincentivare la costruzione di allevamenti intensivi.

CONSIDERAZIONI CIRCA L'INDIVIDUAZIONE DI AREE PER IL FABBISOGNO DI SUOLO DEL P.G.T.

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione (definite "ambiti di trasformazione") a destinazione residenziale, commerciale_terziario e produttiva (di valore esclusivamente endogeno), per un totale complessivo di **mq. 57.340** (mq. 47.360 + mq. 9.980) [valore assunto al 100% del fabbisogno] e con un numero di **339 abitanti teorici**, come evidenziato nei seguenti schemi :

▣ ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R.

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione residenziale, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di **mq. 47.360** con **n° 332 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambiti di trasformazione residenziale :*

= A.T.R. 0.01	in S.t. di mq.	14.250	Vol.t. mc.	14.962	ed in n°	100 ab. teorici;
= A.T.R. 0.02	in S.t. di mq.	6.000	Vol.t. mc.	6.300	ed in n°	42 ab. teorici;
= A.T.R. 0.03	in S.t. di mq.	14.660	Vol.t. mc.	15.393	ed in n°	103 ab. teorici;
= A.T.R. 0.04	in S.t. di mq.	7.600	Vol.t. mc.	7.980	ed in n°	53 ab. teorici;
= A.T.R. 0.05	in S.t. di mq.	4.850	Vol.t. mc.	5.093	ed in n°	34 ab. teorici;
= Totale aree A.T.R.	mq.	47.360	Vol.t. mc.	49.728	ed in n°	332 ab. teorici.

pari al 82,60 % del fabbisogno

= Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (I.t.) [*] : **1,05 mc./mq.**

[*] N.B. : salvi i *bonus urbanistici*, da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità urbana e del paesaggio.

▣ ambito di trasformazione produttiva – codice A.T.P.

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione produttiva endogena, dislocate oltre il tessuto urbano (*in fregio all'esistente zona produttiva*) per un totale di **mq. 9.980** con **n°7 abitanti teorici presunti** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambiti di trasformazione produttiva :*

= A.T.P. 0.06	in S.t. di mq.	9.980	[caratterizzazione endogena]	ed in n°	7 ab. teorici;
= Totale aree A.T.P.	mq.	9.980	-----	ed in n°	7 ab. teorici

pari al 17,40 % del fabbisogno

Totale incidenza

verificata sull'intero suolo territoriale di mq. 7.372.600 = 0,78 % di consumo suolo

(mq. 57.340 / mq. 7.372.600 x 100)

Al fine della compensazione del consumo di suolo, il nuovo strumento urbanistico propone aree destinate ad "effetto di mitigazione", da impegnare come evidenziato nelle disposizioni normative di piano, ancorché nelle tavole grafiche.

Nota :

gli ambiti di trasformazione come sopra individuati dal DdP **non determinano** effetti giuridici edificatori sui suoli loro assegnati; pertanto solo mediante lo strumento attuativo del P.I.I. **sono acquisiti i diritti edificatori**, ancorché subordinati alla cessione / monetizzazione o realizzazione di opere, al fine dell'evidente "vantaggio pubblico"

CONSIDERAZIONI CIRCA LE SCELTE GENERALI ATTUATIVE

Le definizioni dei criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione

L'Amministrazione Comunale intende avvalersi della facoltà di utilizzare i nuovi istituti previsti dall'art. 8, comma 2, lettera g) della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche, con le precisazioni, le indicazioni e le caratteristiche così come riportate negli elaborati del DdP e del PdR cui si fa esplicito riferimento e nella fattispecie normativa contenuta nelle rispettive Norme Tecniche, ancorché nella tavola "Determinazioni di Piano / schede guida" in allegato al DdP stesso.

Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale

Stante la natura di direttiva del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il quale si concretizza come quadro di riferimento per le scelte da operare a livello locale sull'ambiente, sul paesaggio, sulla mobilità e sugli insediamenti, la parte cartografica e normativa del Piano delle Regole e, per quanto di competenza, del Piano dei Servizi ne prevede uno specifico orientamento attuativo mediante esplicito riferimento sulla base cartografica per gli ambiti di trasformazione, del tessuto urbano consolidato e per le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Piano Territoriale Regionale

La definitiva approvazione del Piano Territoriale Regionale, [D.C.R. 19.01.2010 n° 8/951] ivi contenente il Piano Paesaggistico Regionale, pone il limite del rispetto prevalente e sovraordinato per tale normativa qui considerata interamente assunta, ancorché rispondente e posta come prevalente disposizione e prescrizione.

Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Per il dimensionamento del settore dei servizi e dei rispettivi importi, sulla scorta della previsione qui contenuta, l'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di apposito documento mediante il quale saranno altresì definiti, con apposito regolamento, le determinazioni del Piano dei Servizi.

Si demanda a tale atto l'esecutiva attuazione del PdS in relazione alla avvenuta approvazione del P.G.T. prevedono le opere in conformità alle procedure ed alle norme di attuazione.

Le risorse economiche attivabili dalle previsioni del P.G.T.

Le previsioni del P.G.T. nel quinquennio a venire (2010-2015), se completamente attuate, prevedono l'attivazione di svariate risorse economiche derivanti dal rilascio dei Permessi di Costruire negli ambiti del tessuto consolidato, ancorché in applicazione dei Programmi Integrati di Intervento, sia per l'edilizia residenziale sia per l'edilizia produttiva, nonché dalla monetizzazione delle aree a standard degli ambiti di trasformazione stessi. **Tali risorse saranno di volta in volta quantificate in ogni programma annuale degli interventi e delle opere pubbliche.**

Piano delle Regole

0.0 Premessa

Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo della qualità urbana e del territorio in quanto esso esamina, valuta e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, con l'eccezione delle aree individuate come ambiti di trasformazione dal Documento di Piano, le quali si attuano tramite piani attuativi e/o permesso di costruire convenzionato, secondo i criteri, anche insediativi e morfologici, dettati dalle "Determinazioni di Piano" del Documento di Piano medesimo.

1.00. Finalità e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, d'ora in avanti indicato con l'acronimo PdR, per il territorio comunale si pone le seguenti finalità:

- contenimento del consumo del suolo attraverso l'individuazione di aree di completamento già edificabili secondo il P.R.G. previgente;
- compatibilità paesistico-ambientale degli interventi, individuando anche opere di mitigazione dell'impatto visivo per gli ampliamenti ed i nuovi interventi edilizi;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, specie per i nuclei storici;
- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche, attraverso il recepimento dei contenuti prescrittivi dei P.T.C. sovraordinati;
- sostenibilità ambientale delle azioni di piano.

2.00. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

Sulla scorta di quanto indicato nel Documento di Piano, il PdR individua:

a) nella parte cartografica:

- *gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa Statale e Regionale;*
- *il tracciato della viabilità intercomunale;*
- *il tracciato delle linee di elettrodotto aereo;*

b) nella parte normativa il recepimento di :

- *strumenti di pianificazione di livello sovracomunale per materie di loro competenza, in specie al P.T.C.P.;*
- *piani di settore di livello sovracomunale;*
- *disposizioni delle leggi nazionali e regionali, in specie in materia edilizia, sanitaria, lavori pubblici ed ambiente;*
- *indicazioni ed alla normativa riferita al Regolamento Locale d'Igiene vigente in ambito comunale.*

3.00. Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

Il PdR individua:

a) nella parte cartografica:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, indicando al loro interno i Nuclei di Antica Formazione con i beni storico-artistico-monumentali, le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, lo stato di conservazione di ogni immobile e le zone di recupero edilizio;
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

b) nella parte normativa:

- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per i nuclei di antica formazione;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale esterno ai nuclei di antica formazione;
- le norme per le zone di recupero edilizio del tessuto urbano consolidato, fino all'approvazione del relativo piano attuativo;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per le zone destinate all'attività agricola;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per gli immobili esistenti nelle zone agricole e non più adibiti all'attività agricola;

4.00. Il tessuto urbano consolidato ed i nuclei di antica formazione

Per l'individuazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato dei nuclei edificati in cui si suddivide il territorio urbanizzato, si è proceduto nel modo seguente:

• *l'ambito del tessuto urbano consolidato coincide con il territorio urbanizzato, comprendendo anche le aree di pertinenza dei fabbricati, i lotti liberi interclusi e le aree dei Piani Attuativi in esecuzione e/o in itinere, sia a fini residenziali che produttivi;*

Per gli edifici ricompresi nel Nucleo di Antica Formazione (**N.A.F.**), del tessuto urbano consolidato è stato individuato lo stato di conservazione, suddividendolo nelle varie categorie riportate a livello cartografico; per ogni immobile sono state individuate le caratteristiche morfologiche, tipologiche e funzionali.

All'interno del tessuto urbano consolidato, il Nucleo di Antica Formazione è stato individuato, nel suo intero ambito, quale "Zona di Recupero".

Per l'intero ambito omogeneo in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato, con l'esclusione dei nuclei di antica formazione, è stato calcolato l'indice medio di utilizzo fondiario esistente a cui ci si dovrà attenere per le trasformazioni edilizie sia nei lotti liberi che nelle eventuali sostituzioni edilizie dei manufatti esistenti.

La parte normativa indica i parametri per l'utilizzo a fini edificatori sia dei fabbricati esistenti che dei lotti liberi, con la precisazione che l'altezza massima raggiungibile sarà riferita a quella degli edifici dell'intorno di più remota edificazione e la posizione del fabbricato nel lotto dovrà tener conto delle posizioni di visuale sulle emergenze del nucleo di antica formazione limitrofo.

Per l'attuazione delle zone di recupero, nel proporre il piano attuativo, si dovrà far riferimento all'indice medio di utilizzo fondiario del quartiere in cui ricade la zona, oppure alla volumetria esistente, se superiore all'applicazione dell'indice medio all'area di pertinenza, nel caso il recupero venga previsto senza sostituzione edilizia.

E' sempre possibile richiedere l'applicazione di "*bonus urbanistici*" a fronte di una maggiore qualità ambientale o incremento delle aree per servizi pubblici, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche del PdR.

Lo strumento attuativo per le "zone di recupero" deve contenere un documento di valutazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzia:

- o *il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano attuativo in programma;*
- o *la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con l'esistente;*
- o *la salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico o nucleo di antica formazione;*
- o *la ricerca di unitarietà materica all'interno della zona di recupero;*
- o *le opere previste, in caso di richiesta dei bonus urbanistici, per il miglioramento della qualità ambientale della zona e/o l'incremento delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico.*

Il tessuto urbano consolidato viene suddiviso in ambiti principali: quello a prevalente destinazione residenziale, con le attività di tipo terziario (commerciale e direzionale) esistenti, e quello a prevalente destinazione produttiva.

La suddivisione è in funzione dell'utilizzo degli immobili riscontrato nelle indagini condotte per l'elaborazione del P.G.T. e sostanzialmente riconferma le previsioni del P.R.G. previgente.

All'interno del tessuto urbano consolidato è stato individuato il Nucleo di Antica Formazione ed i beni storici e monumentali, con le loro aree di pertinenza, utilizzando i catasti storici, le indicazioni locali e del P.T.C.P., con verifica in base ai rilievi sul posto.

L'analisi di approfondimento degli edifici ha portato alla loro classificazione in quattro categorie:

- *edificio di notevole interesse storico, architettonico ed ambientale (con vincolo ex lege 1089/1939),*
- *edificio di interesse architettonico ed ambientale,*
- *edificio privo di interesse architettonico ed ambientale.*

Sono state segnalate anche le cosiddette superfetazioni, piccoli edifici accessori aggiunti al corpo principale, in genere fuori scala ed avulsi dal contesto nel quale sono stati inseriti.

Per ogni edificio si è poi indicata la destinazione d'uso, la tipologia e lo stato di conservazione riscontrati al momento dell'analisi.

La parte normativa indica le modalità a cui attenersi per le opere di ristrutturazione dei manufatti esistenti in funzione della categoria di valenza architettonica ed ambientale loro assegnata.

5.00. Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

Sul territorio la pratica agronomica non comprende colture specializzate ma solo seminativi a rotazione (in genere utilizzati praticando la monocoltura del mais da granella e da "trinciare"), nonché prati stabili e qualche campo coltivato ad erba medica o ad erbaio di graminacee. La pratica agronomica utilizza una fitta rete di rogge e fossati per l'irrigazione dei campi coltivati. Ultimamente, nella rotazione agricola, sono comparsi anche i terreni a "riposo". Ai margini dei campi coltivati ed a riposo resiste ancora il residuo filare di quella che un tempo era la ricca vegetazione ripariale delle rogge e dei fossati utilizzati per l'irrigazione. L'individuazione delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola è stata condotta seguendo i criteri e le indicazioni desunte dal P.T.C.P. e dal Piano Paesistico Regionale. Il PdR indica nella parte cartografica il limite delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico consolidato e così le individua:

- 43.01.01 – Sistema Ambiti Agricoli ex art. 15 comma 4 della L.R. n°12/2005 (S.A.A.) – edificabile ai sensi e per gli effetti del P.T.C.P. e delle presenti norme;**
43.01.02 – Sistema Agricolo di Connessione (S.A.C.) – inedificabile in assoluto;
43.01.03 – Sistema Agricolo Speciale (S.A.S.S. orto-floro-vivaistico) - parzialmente edificabile;
43.01.04 – Sistema Agricolo di Trasformazione [previa certificazione di dismissione] (S.A.T.) . . inedificabile ai fini agricoli, ma edificabile mediante obbligatoria e preventiva individuazione d'ambito assoggettato a **V.A.S.** e conseguente **P.I.I.** (con esclusione di edifici a destinazione *agricolo-rurale*) nei limiti e nei parametri fissati dal PdR.

All'interno delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola possono essere individuati edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e nella parte normativa sono indicate le limitate possibilità di intervento. Per gli edifici delle preesistenze rurali e per le eventuali nuove costruzioni di edifici rurali nell'area destinata all'agricoltura vengono indicate le norme ed i relativi indici in netto riferimento al disposto della L.R. n° 12/2005, sicché la parte normativa del PdR è stata elaborata nel rispetto del *titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"* della citata L.R. n° 12/2005. Il settore primario o la pratica agricola, comprendendo in questa anche l'allevamento zootecnico, è regolamentata da una varia e complessa normativa, sia nazionale che regionale (specie nelle parti di competenza dei regolamenti d'igiene) in continuo divenire, nella quale rivestono fondamentale importanza anche i meccanismi di finanziamento dei Piani di Aiuto Comunitario ed il recepimento delle Direttive della Comunità Europea in materia.

6.00. Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

Il PdR individua come aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica le seguenti zone:

- ◆ mitigazione e compensazione ambientale [m.a.]
- ◆ verde privato [v.p.]
- ◆ valorizzazione ambientale [v.a.]

La capacità edificatoria propria di tali aree, secondo i parametri delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, può essere utilizzata nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola. Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del P.G.T. all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del P.G.T., mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

7.00. Le aree non soggette ad edificazione

Le aree **S.A.C.** (Sistema Agricolo di Connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato), non soggette ad edificazione, giocano un ruolo strategico per le future revisioni e programmazioni del P.G.T. e per il mantenimento della cortina edificata di frangia. **Tali ambiti saranno oggetto di futura capacità edificatoria a seguito degli aggiornamenti del DdP mediante ambiti di trasformazione.**

In queste aree può proseguire l'esercizio dell'attività agricola in atto.

=====

Piano dei Servizi

il Piano dei Servizi (PdS) all'interno del P.G.T. la nozione di servizio e il rapporto con lo standard

In base alla legge urbanistica regionale n°12/2005, sono strumenti della pianificazione comunale :

- a) *il Piano di Governo del Territorio,*
- b) *i Piani Attuativi.*

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in :

- a) *Documento di piano,*
- b) *Piano dei servizi,*
- c) *Piano delle regole.*

Le indicazioni del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il Piano non ha termini di validità ed è sempre modificabile: suo compito è quello di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste." Il Piano dei Servizi, in connessione con i piani di settore quali il Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo, permette una lettura completa del territorio comunale; questa, insieme ai contenuti del Documento di Piano, consente di mettere a punto una coerente strategia di sviluppo urbanistico.

Da quanto riportato e dalle considerazioni svolte emerge la visione del Piano dei Servizi come strumento di transizione dallo standard quantitativo a quello prestazionale, nonchè il rango del Piano stesso all'interno del significato progettuale del P.G.T. Questa visione e questo significato traggono forte sostegno dalla sostituzione del concetto di standard con quello di servizio, una delle caratterizzazioni più forti della Legge Regionale n° 12/2005, rispetto al D.M. 1444 del 1968 che introdusse gli standards urbanistici nella pianificazione comunale e alla Legge Regionale n° 51 del 1975 che li confermò e li ampliò.

Per altro il dato finale dell'ampliamento, pari ai 26,50 mq. per abitante residente o insediabile, ha fatto sì che un patrimonio di aree non urbanizzate e legate agli insediamenti sia oggi disponibile nei Comuni lombardi. A questo patrimonio ci si può appoggiare non solo per rispettare il limite legislativo attuale di 18,00 mq. per abitante, ma per attuare una politica sui servizi e sulla tutela ambientale all'interno del P.G.T. e, attraverso ciò, uno scenario futuro per il territorio urbanizzato.

Il passaggio da una verifica quantitativa a una qualitativa nella fornitura dei servizi, l'indifferenza tra l'erogazione pubblica o privata del servizio a favore dell'efficacia del servizio stesso, l'introduzione dell'accordo tra pubblico e privato sul riconoscimento di interesse collettivo di un servizio, sono i punti attraverso i quali si esplicita il mutamento riassunto nel passaggio dallo standard al servizio. A tal fine la legge prevede la identificazione e regolamentazione delle attività cui i servizi sono destinati a favore della popolazione.

Il Piano dei Servizi si appoggia alle scelte compiute dal vigente P.R.G., verificandole, modificandole e integrandole laddove utile e necessario. Il Piano dei Servizi, per tutte le verifiche quantitative all'oggi, tiene conto del dato demografico più recente disponibile alla data del **31.12.2008** e che è pari a **1.160 residenti** (M. 581, F. 579) e con n° 458 famiglie, ancorché alla data del **31.12.2009** e che è pari a **1.169 residenti** (M. 588, F. 581) e con n° **474** famiglie di cui n° **24** famiglie con almeno uno straniero.

I servizi sono trattati all'interno del P.G.T. nel loro significato e valore di aree, impianti e reti. E' infatti con questo triplice ruolo che essi contribuiscono alla struttura urbana delineata dal Documento di Piano.

In proposito si evidenzia il rapporto del PdS con il **Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo**; il P.U.G.S.S. è lo strumento di pianificazione del sottosuolo introdotto dalla Direttiva Micheli 3/99, previsto dalla L.r. 26/03 e disciplinato dal Regolamento Regionale n° 3/05.

Con la L.R. n° 12/2005 il P.U.G.S.S. è divenuto parte della pianificazione comunale in stretto rapporto con il Piano dei Servizi.

Il Comune di **Salvirola** nella fase di adozione del P.G.T. provvede sistematicamente alla adozione del **P.U.G.S.S.** quale atto integrativo al Piano dei Servizi.

Per quanto riguarda i servizi di interesse sovracomunale, il Piano dei Servizi si limita ad auspicare la realizzazione di strutture polifunzionali di interesse intercomunale mediante successive proposte e quindi in questa fase non individua aree nel territorio comunale.

Per quanto riguarda il potenziamento della rete dei "percorsi ciclo-pedonali", il Piano prevede di sovrapporre questo obiettivo a quello del potenziamento del verde di connessione come struttura a sostegno del territorio urbano di **Salvirola**.

Si vedrà inoltre un possibile eventuale studio di previsione, da proporre e condividere a livello intercomunale per l'ambito "cremasco/soncinese", dal quale si possa ricavare, lungo le radiali di viabilità, la composizione del traffico congiunta alla presenza della "bicycletta" e dei "pedoni". L'Amministrazione Comunale di **Salvirola** vuole da parte sua affermare l'importanza del ruolo della "attività" ciclo-pedonale nello scenario della mobilità comunale ed intercomunale.

Tenuto conto di questo quadro innovativo, il Comune deve effettuare una "ricognizione" dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi e deve precisare le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del P.G.T., dimostrandone l'idoneo livello qualitativo, nonché l'adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità"

Alla luce di tali disposizioni la Regione Lombardia ha approvato con D.G.R. 21.12.01 n. 7/7586, pubblicata sul BURL n. 3 del 14.01.2002, i "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi".

Il Piano dei Servizi diviene così il documento programmatico con il quale l'Amministrazione si impegna nei confronti dei cittadini per un arco temporalmente definito.

aspetti metodologici

Da un punto di vista metodologico la stesura del Piano dei Servizi prende l'avvio da una ricognizione puntuale dei centri di servizio esistenti sul territorio: ciò ha consentito una prima classificazione tipologica dei servizi e la caratterizzazione dei bisogni.

Lo schema concettuale del Piano dei Servizi si articola quindi per ciascuna tipologia di servizi secondo i seguenti passaggi logici:

a = verifica della domanda esistente e prevedibile nell'arco della durata del piano

L'analisi della domanda esistente è correlata, a seconda della tipologia di servizio, a segmenti specifici della popolazione, ad ambiti territoriali di riferimento e/o a fattori funzionali specifici: il primo tipo di analisi è riferito generalmente soprattutto ai servizi alla persona, con l'obiettivo di caratterizzarne l'utenza potenziale (il «target» del servizio) sia in termini quantitativi (quanti si rivolgono/si rivolgeranno al servizio), che in termini di caratteristiche qualitative («chi» si rivolge al servizio e con quali esigenze e aspettative).

In merito a quest'ultima analisi (che riguarda alcune tipologie di servizi la cui utenza è per sua natura caratterizzata) si prendono soprattutto in esame quelle caratteristiche ritenute maggiormente rilevanti dal punto di vista delle scelte localizzative del servizio, quali ad esempio il grado di mobilità dell'utenza e la frequenza di utilizzo. La pubblicazione del Piano consentirà poi la più efficace e conclusiva partecipazione di tutti alla sua definizione.

b = analisi dell'offerta esistente

In seguito alla ricognizione dei servizi esistenti e all'analisi della domanda si procede a definire, per ciascuna tipologia di servizio, i relativi parametri qualitativi in base ai quali effettuare la verifica dei servizi esistenti e definire il successivo quadro delle azioni.

Va peraltro sottolineato che essendo uno dei contenuti di legge del Piano dei Servizi la verifica in termini di "accessibilità" e "fruibilità" devono essere principalmente questi due criteri, declinati a seconda della tipologia del servizio, ad informare la selezione dei parametri qualitativi, prendendo generalmente in esame sia le condizioni del contorno (viabilità, capacità di sosta, condizioni ambientali, ecc.) sia quelle intrinseche delle strutture (rispondenza a standard dimensionali minimi, condizioni manutentive e di sicurezza, strutture minime di supporto, ecc.), in riferimento alla caratterizzazione dei bisogni precedentemente definita.

dimensionamento del settore dei servizi

L'entrata in vigore della Legge Regionale n° 12/20 05 ha comportato sostanziali innovazioni nel rapporto esistente fra pianificazione urbanistica e programmazione dei servizi pubblici e d'uso pubblico. In particolare la legge prescrive la redazione del Piano dei Servizi a cui viene assegnato il compito di individuare i concreti bisogni della collettività e gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, sulla base di nuove norme di computo e determinazione della dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

La Legge Regionale opera un radicale ripensamento della nozione di "standard" urbanistico, privilegiando gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi, rispetto a quelli puramente quantitativi su cui ci si è basati fino ad oggi.

Il PdS è da intendere come documento flessibile, sia rispetto ai servizi da erogare sia rispetto ai tempi in cui erogarli; questo costituisce la condizione base da cui partire per evitare che il Piano si esaurisca in una sterile elencazione di azioni e di attività da realizzare. E' necessario quindi integrare le diverse fonti possibili in una previsione "mappata", anche attraverso un successivo atto integrativo, in relazione ai diversi scenari temporali di realizzazione ed alla trama di rapporti che l'Amministrazione Comunale può indirizzare e coordinare.

Si evidenzia altresì che il Comune non è oggetto di "popolazione gravitante" e non è "polo attrattore" e quindi non ricorre la necessità di previsione per "servizi pubblici aggiuntivi".

SERVIZI ESISTENTI A LIVELLO COMUNALE :

Istituzioni scolastiche ed educative:

- Scuola per l'infanzia (materna statale) – Salvirola - Via della Vittoria
- Scuola primaria (elementare) - Salvirola – Via della Vittoria

Istituzioni socio-sanitarie:

- Ambulatorio medico di base – Salvirola – p.za Marcora
- Farmacia n° 1 – Salvirola - Via della Vittoria

Istituzioni religiose e/o socio-culturali e di interesse collettivo

- Chiesa Parrocchiale San Antonio Abate – diocesi di Cremona (Capoluogo – Via della Vittoria)
- Chiesa Parrocchiale SS. Pietro e Paolo – diocesi di Crema (Capoluogo – Via Libertà)
- Oratorio Parrocchiale – via De' Patti (Capoluogo)
- A.V.I.S. – A.I.D.O. – AUSER / sezioni comunali

Istituzioni sportive e ricreative nel Capoluogo di Salvirola

- Area ed edifici Centro Sportivo
- Area sportiva parrocchiale
- Area comunale a verde attrezzato
- Aree attrezzate per parco e/o giardino pubblico

Attrezzature generali di pubblico interesse

- Municipio – Capoluogo – p.za Marcora
- Sportello Ufficio postale – Salvirola – via della Vittoria
- Ufficio servizi bancari – n° 1 – p.za Matteotti - Salvirola
- Piazzola ecologica di valenza comunale – Salvirola
- Acquedotto comunale – servizio consortile tra Trigolo/Fiesco/Salvirola (Padania Acque SpA)
- Spazi attrezzati per parcheggio autoveicoli/motocicli/biciclette – Capoluogo ed aree attrezzate

SERVIZI ESISTENTI A LIVELLO SOVRACOMUNALE :

Istituzioni scolastiche ed educative nel circondario

- Scuola secondaria I° grado (scuola media) – Romanengo
- Scuole superiori (Cremona – Crema – Lodi – Milano)

Istituzioni sanitarie nel circondario

- Ospedali e Pronto Soccorso (Cremona - Crema)
- Case di cura (Cremona – Crema - Castelleone)
- Ambulatori specialistici (Cremona – Crema)

Istituzioni sportive e ricreative nel circondario

- Palestra /Piscina ed attrezzature sportive – (Castelleone – Crema – Lodi)

Attrezzature generali di pubblico interesse nel Capoluogo

- Ufficio per la pubblica sicurezza (*vigilanza*) - Offanengo
- Stazione Comando Carabinieri di Romanengo
- Stazione Ferroviaria a Castelleone ed a Crema

Piano dei Servizi di livello comunale

= verifica al dimensionamento :

AMBITO "F1" – pubblico esistente

(1F1_4.610 + 2F1_3.910 + 3F1_550 + 4F1_855 + 5F1_2.720 + 6F1_505 + 7F1_2.445 + 8F1_1.365) = mq. 16.960,00
 = totale alla verifica "F1" **mq. 16.960,00**

AMBITO "F2" - attrezzature di carattere privato -

(1F2_1.225 + 2F2_8.190 + 3F2_1.875) = mq. 11.290,00
 di cui "2F2" rientra nei parametri di utilizzo del PdS in uso pubblico **mq. 8.190,00**

AMBITO "F3" – pubblico di previsione da P.G.T.

(1F3_3.000 + 2F3_330) mq. 3.330,00
 = totale alla verifica "F3" **mq. 3.330,00**

= totale alla verifica F1 + F2 + F3 = mq. 16.960,00 + 8.190,00 + 3.330,00 = mq. 28.480,00

Abitanti al 31.12.2009 = n° 1.169 (di cui n° 588 maschi e n° 581 femmine)

La popolazione teorica totale al 2014, sarà quindi:

- ◆ abitanti effettivi al 31.12.2009 = 1.169
- ◆ incremento abitanti teorici da P.G.T. = **339** (*Documento di Piano*)
- ◆ incremento abitanti teorici nel **N.A.F.** e **T.U.C.** in trasformazione e/o recupero volumetrico = **147**

Totale abitanti da P.G.T. = 1.655

Il dato numerico così evidenziato non è tale da influire in modo sensibile sul sistema attuale dei servizi e, essendo la superficie delle aree già destinate a proprietà comunale complessivamente enucleata in mq. **16.960,00** (*trascurandone le parti minime distribuite nell'ambito edificato per porzioni modeste di parcheggi e/o aiuole*) la dotazione di aree a standard per ogni abitante insediabile ante attuazione P.G.T. ammonta a :

mq. 16.960 / 1.169 abitanti = mq. 14,50 ad abitante teorico.

Date le caratteristiche peculiari dei servizi esistenti, la loro dislocazione sul territorio comunale, la conformazione topografica e la dimensione spaziale del comune, raffrontata agli abitanti che teoricamente possono insediarsi negli ambiti di trasformazione individuati, e tenuto conto del fatto che in questi ambiti non possono insediarsi attività commerciali e/o terziarie caratterizzate da rilevante affluenza di utenti, si ritiene che negli ambiti di trasformazione debba essere reperita la sola area a standard per il parcheggio delle autovetture, consentendo la monetizzazione delle aree per la rimanente parte dello standard da reperire e/o da migliorare nell'esistente.

Quindi al dato sopra riportato deve essere aggiunta la quota di standard "F3", nonché la quota per parcheggio autovetture da reperire obbligatoriamente negli ambiti di trasformazione residenziale individuati.

La dotazione di aree per parcheggi da reperire negli ambiti di trasformazione è assegnata in mq. 9,00 ad abitante teorico insediabile, per cui la percentuale della dotazione per parcheggi risulta essere del (9,00x100/18) = **50,00%**.

Ne consegue che la dotazione pro capite delle aree per parcheggi negli ambiti di trasformazione dovrà essere non inferiore al dato che segue:

mq. 14,50/abitante x 50,00% = mq. 7,25/abitante → mq. 7,00/abitante in arr.to per difetto

Pertanto la dotazione di aree a standard globale sul territorio ammonterà a:

- aree già in destinazione comunale da P.G.T. (F1 + F2 + F3) = **mq. 28.480,00**
- aree da reperire in ambiti di trasformazione : mq. (339 ab x mq. 7,00/ab) = **mq. 2.373,00**
- **Totale aree a standard da P.G.T. = mq. 28.480,00 + 2.373,00 = mq. 30.853,00**

che corrisponde ad una dotazione pro capite di:

mq. 30.853,00 / 1.655 ab. = mq. 18,65 / abitante > di 18 mq./ab. teorico verificato al D.M. 1444/68.

Le somme incassate per la monetizzazione delle aree non reperite negli ambiti di trasformazione, saranno utilizzate per il miglioramento dei servizi esistenti.

modalità di attuazione

Il Piano dei Servizi è dimensionato a livello comunale e prevede le dotazioni di:

- *servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale e/o intercomunale;*
- *infrastrutture di allacciamento ai pubblici servizi;*
- *servizi tecnologici.*

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi, e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione allegati al D.d.P.

Il P.G.T., in ordine alle disposizioni relative al PdS, rimanda ad una maggior dettagliata classificazione delle aree e degli edifici, ancorchè definibili nel contesto di intervento cui sono attribuite le specifiche funzioni. In relazione alla verifica dei servizi ed in rapporto alla popolazione residente ed insediabile teorica nel prossimo quinquennio, si evidenzia la non necessità di potenziamento dello stato di fatto e nel presupposto che diversamente sarebbero caricati oneri superiori alla capacità finanziaria dell'Ente Comunale stesso.

Il Piano dei Servizi è altresì posto in relazione al programma delle opere pubbliche e ne costituisce riferimento finalizzato alla determinazione delle coperture finanziarie, ricavate e/o ricavabili, del bilancio triennale dell'Ente Comunale stesso.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria, oppure mediante cessione gratuita diretta da parte dei privati nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi e dei programmi integrati d'intervento.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile.

In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente¹.

L'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, verificare altresì la possibilità di integrazione e/o alienazione di aree ad interesse collettivo in ogni caso in cui ne trae vantaggio la gestione urbanistico-amministrativa del P.G.T. stesso.

In fase di pianificazione esecutiva con Piano Attuativo o con Permesso di Costruire Convenzionato o con Atto Unilaterale d'Obbligo, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli Ambiti di Trasformazione.

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

- *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;*
- *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;*
- *la monetizzazione, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, in alternativa totale o parziale della cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente piano, non sia strettamente necessaria o non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione;*

¹ vedi altresì le disposizioni di cui al combinato disposto dell'art. 23 della Legge 28.01.2009 n° 2 pertinente la realizzazione di microprogetti di arredo urbano o comunque di interesse locale, tuttavia da attuare previo regolamento comunale adottato.

