



REGIONE LOMBARDIA



PROVINCIA DI CREMONA

COMUNE DI PIZZIGHETTONE



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

**A
RELAZIONE**

(PARTE PRIMA - ORIENTAMENTI, CRITICITA' E POTENZIALITA')

Varianti Ottobre 2013

Redatto a seguito di Osservazioni/Controdeduzioni
data revisione: novembre 2014



STUDIO DISEGNO AMBIENTE
s.s. c.f. 00778530196

CENTRO DI COORDINAMENTO INTERDISCIPLINARE
INDAGINI, RICERCHE, STUDI DI FATTIBILITA'
PROMOZIONE E GESTIONE INIZIATIVE SUL TERRITORIO
PROGETTAZIONE URBANISTICA, ARCHITETTONICA, CIVILE ED AMBIENTALE

in via BELTRAMI 8 al 26100 CREMONA
tel. 0372 25711 fax 0372 461939

www.disegnoambiente.it

studio tecnico associato

**GIAN LUIGI
ROSSI**
ingegnere

**MASSIMO
TERZI**
architetto

SUMMUM IUS SUMMA INIURIA

Cicerone



A DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano comprende i seguenti documenti ed elaborati grafici:

Documento A	Relazione Parte 1 ^a : Orientamenti, Criticità e Potenzialità Parte 2 ^a : Strategie e Determinazioni di Piano
Tavola A/1	Corografia (scala 1/10.000)
Tavole A/2	Sistema mobilità attuale e futura (scala 1/10.000)
Tavole A/3	Quadro conoscitivo (scala 1/10.000) Qualità ed uso dei suoli
Tavole A/4	Quadro conoscitivo (scala 1/10.000) Caratteri ed elementi del paesaggio agrario
Tavole A/5	Quadro conoscitivo (scala 1/10.000) P.T.C.P. Sistema paesistico-ambientale
Tavole A/6	Quadro conoscitivo (scala 1/5.000) Tessuto urbano - Caratteri tipo/morfologici
Tavola A/7	Adeguamenti (scala 1:10.000)
Tavole A/8	Localizzazione varianti (scala 1/10.000)
Tavole A/9	Quadro programmatico (scala 1/10.000) Previsioni di Piano
Tavole A/9 bis	Quadro programmatico (scala 1/5.000) Previsioni di Piano
Tavole A/10	Quadro programmatico (scala 1/10.000) Priorità di Piano

COMUNE DI PIZZIGHETTONE

Provincia di Cremona

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

LA RELAZIONE – PARTE PRIMA

ORIENTAMENTI, CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

INDICE:

Sezione A – Quadro conoscitivo ed orientativo

Sezione B – Dati statistici

Sezione C – Le indicazioni del PTCP

Sezione D – Orientamenti, criticità e potenzialità

A) QUADRO CONOSCITIVO ED ORIENTATIVO

SEZIONE A

A QUADRO CONOSCITIVO

A.1) PROFILO STORICO-ARTISTICO

A.1.1 L'abitato di Pizzighettone, adagiato sulle rive dell'Adda a cavallo fra le provincie di Cremona e di Lodi, può vantare origini antichissime: secondo la tradizione, furono infatti gli Etruschi a fondare nel VI secolo a. C. Acerrae, una città fortificata di grande importanza economica e strategica che sorgeva sui dossi lambiti dal fiume e che venne poi conquistata dai Galli e dai Romani, come documentano i numerosi rinvenimenti archeologici nella zona.

Sorge sulla sponda sinistra dell'Adda, fronteggiato, sulla sponda opposta, dal corrispondente nucleo fortificato di Gera. Sfruttando le particolari difese naturali dovute alla confluenza del Serio Morto con l'Adda, il luogo venne munito di fortificazioni.

A.1.2 Decaduta durante l'Alto Medioevo, Pizzighettone – posta a controllo dei traffici fluviali sull'Adda e dei percorsi stradali fra Cremona, Lodi e Milano – assunse poi a nuova importanza: nel XII secolo il Comune di Cremona cominciò la costruzione di un castello. I Visconti, nella seconda metà del Trecento, potenziarono (e forse in gran parte ricostruirono) il castello quindi, nella prima metà del Quattrocento, rafforzarono anche le mura del borgo e intrapresero la costruzione di una poderosa cerchia di mura, più volte ristrutturata ed ampliata fra il XV ed il XIX secolo.

Nel 1639 viene eseguito il taglio dell'Adda in corrispondenza del centro abitato di Pizzighettone con l'evidente scopo di far "cadere" le acque del fiume contro il forte di Pizzighettone per renderne più sicura la difesa. Come conseguenza a tale intervento, a partire dal 1646, le mura urbane vengono circondate da un nuovo anello di bastioni.

Sotto la dominazione spagnola Pizzighettone ha assunto il ruolo di fondamentale caposaldo, insieme a Lecco, Lodi e Cremona, di quella linea difensiva che i padroni di Milano hanno attestato sull'Adda e sul Po in contrapposizione a Venezia.

A.1.3 In seguito, durante il dominio austriaco e per ordine di Carlo VI, è stato dato corso, a partire dal 1720, a una riforma generale delle fortificazioni di Pizzighettone, con la costruzione di una poderosa cinta bastionata a occidente dell'abitato di Gera e con il rafforzamento delle mura medioevali viscontee attraverso l'aggiunta alle stesse di una corona di casematte in muratura, di apprestamenti difensivi vari e di un'ampia fossa difensiva esterna.

Durante l'ultimo conflitto il borgo fu adibito a distretto militare e successivamente anche a carcere per detenuti politici e comuni delinquenti.

Dopo gli smantellamenti ottocenteschi e la cancellazione di parte delle bastionature seicentesche dovuta alla massiccia espansione dell'abitato verso oriente, oggi si conservano solo parti, peraltro significative e consistenti, dell'imponente sistema

difensivo di Pizzighettone: tracce del castello, le casematte a ridosso delle antiche mura, il rivellino a guardia della strada per Cremona, le casematte.

La Provincia
Domenica 12 maggio 1996

Società & Cultura

31

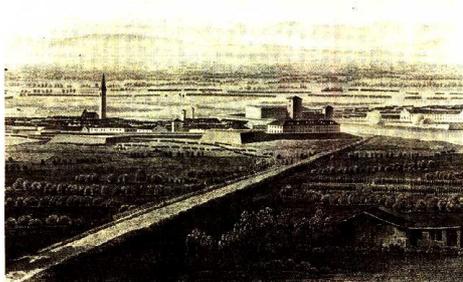
Un libro descrive i vantaggi acquisiti dal borgo murato dopo la facile conquista da parte del condottiero francese

Alle quattro del pomeriggio del 12 maggio 1796 Napoleone Bonaparte, dopo la conquista del Piemonte, l'armistizio con i reggenti di Parma, l'invasione di Piacenza e la sanguinosa battaglia per la conquista del ponte di Lodi, varcò trionfante le porte del borgo murato di Pizzighettone. Dopo due ore di serrati combattimenti sotto le mura, contro i fuochi della divisione austriaca di stanza nella fortezza, il grande condottiero aveva piegato ogni resistenza.

A distanza di duecento anni Pizzighettone torna oggi a ricordare l'epopea napoleonica e per l'occasione viene rispolverato il volume «Il periodo napoleonico a Pizzighettone: 1796-1814», a cura dell'archivista-paleografo Marco Migliorini e pubblicato nel 1990 dall'amministrazione comunale, che contiene le vicende storiche pizzighettesi della campagna napoleonica in Italia con un ampio corredo di documenti e manoscritti ritrovati nell'archivio comunale. Il testo è a disposizione oggi presso la sede dei Volontari Mura.

«Entrarono le truppe francesi nella fortezza condotti dal loro generale in capo Napoleone Bonaparte e dai generali Saliceti e d'Alagni ed altri ufficiali dello stato maggiore con poco equipaggio e senza provvisori, né da bocca né da guerra, in somma con tutta la truppa lacera, affamata e stanca» si legge nel manoscritto *Compendio storico di Gera, Pizzighettone e il suo territorio*, di Giuseppe Smancini, fratello del più celebre Antonio, testimone dei fatti di allora. E continua: «Disarmati i tedeschi furono mandati nel castello e creato un nuovo municipio, ordinarono che la comune somministrasse sul momento 12 mila razioni di pane, vino, carne, sale per l'armata accampata fuori della Porta di Cremona...».

Quei lontani momenti, tra i bagliori della speranza negli ideali liberatori della rivoluzione intrapresa dall'abile e geniale condottiero francese, portarono vantaggi ma al tempo stesso anche sofferenze e miserie alla popolazione, costretta a indossare la coccarda tricolore francese. Se da una parte il generale



VUE DE LA VILLE DE PIZZIGHETTONE.
A l'approche des troupes Françaises, cette place se rend à discrétion.
12 Mai 1796.

A sinistra, una stampa dell'epoca che riproduce la campagna di Pizzighettone terra separata e indipendente della provincia di Cremona. A destra, uno degli ultimi documenti ufficiali che attestano l'indipendenza di Pizzighettone da Cremona: si tratta di un editto relativo alle modalità di pagamento delle imposte per l'anno 1800.



giose tanti quanti furono i successi del generale francese: luogotenente presso la pretura di Codogno, commissario del potere esecutivo nel dipartimento dell'Alto Po, di cui Pizzighettone faceva parte mantenendo però la prerogativa di «terra separata dal cremonese».

«mone» e consigliere di Stato, barone del Regno e prefetto del dipartimento dell'Adige.

Alla memoria di Antonio Smancini è stata dedicata una via della borgata rivierasca di Gera.

Dopo Pizzighettone, Napoleone occupò Cremona e poi continuò la sua ascesa conquistatrice nelle altre città.

La considerazione di Napoleone per il borgo murato di Pizzighettone venne meno quando i francesi, rientrati in Italia nel 1800 con alle spalle l'avventura per la conquista dell'Egitto, seppero della simpatia dimostrata da pizzighettesi al reingresso degli austriaci nella fortezza. Napoleone tolse così a Pizzighettone il privilegio di «terra separata», e quindi autonoma, e il borgo rivierasco venne da allora accorpato alla provincia cremonese.

Ma la discesa napoleonica era divenuta ormai inesorabile: inizio nel 1812 e culminò con la battaglia dei 100 giorni di Waterloo dove l'esercito francese fu sconfitto dalle truppe del generale Wellington.

Napoleone fu esiliato a Sant'Elena, l'isola sperduta dell'Atlantico dove morì il 5 maggio del 1821. Da quella discesa in Italia sono passati 200 anni, ma la genialità militare e la fulmineità di Napoleone restano leggendarie e oggi Napoleone è ancora alle porte di Milano, dove questa mattina trecento figuranti in arrivo da tutta Europa, con divise storiche e schioppi di cannoni d'ordinanza, interpreteranno l'epica la battaglia e l'ingresso al Castello sforzesco del generale francese.

Cristina Viciguerra

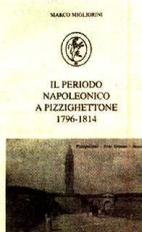
La 'terra separata'

Due secoli fa Napoleone entrava a Pizzighettone

Antonio Smancini, fervente sostenitore delle idee rivoluzionarie ottenne titoli e cariche ma anche grandi vantaggi per i concittadini



Sopra, Napoleone raffigurato in battaglia durante la campagna in Italia. A fianco, la copertina del libro curato da Marco Migliorini e da oggi in vendita presso la sede dei Volontari delle Mura di Pizzighettone

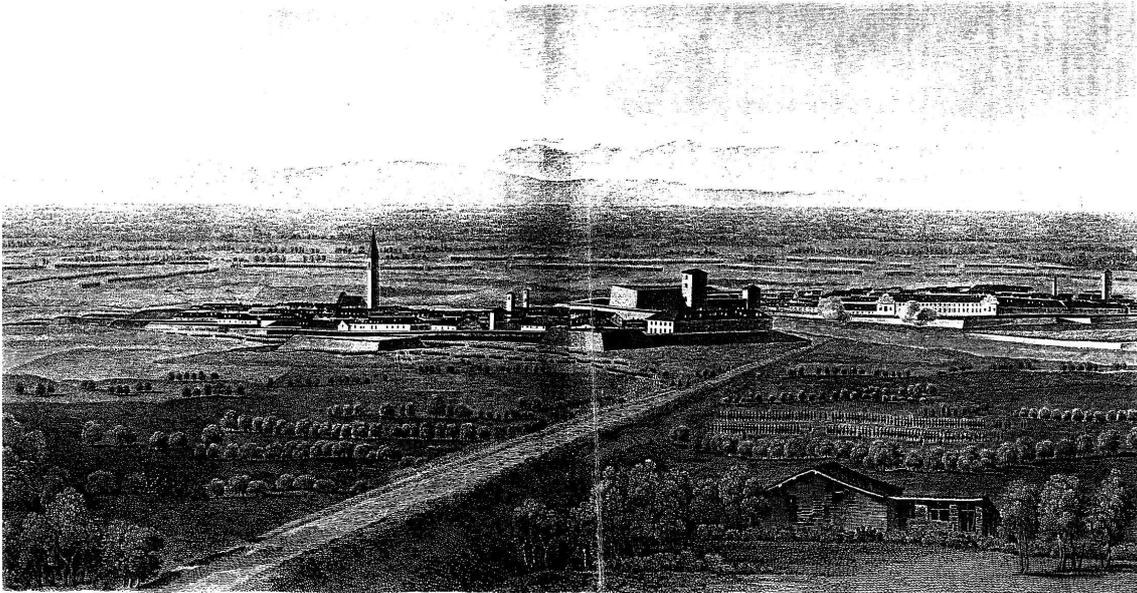


Bonaparte, ottenuto il potere dell'Italia settentrionale, diede inizio ai lavori di ristrutturazione e di fortificazione del castello di Pizzighettone, che furono appaltati al pizzighettese Giacomo Danesi. Fece stilare un carteggio delle risorse locali, censì la popolazione, che allora ammontava a 3.050 abitanti, e diede impulso al sorgere della prima scuola comunale nel gennaio del 1804, con una sola classe di 20 alunni affidati alle cure del maestro pizzighettese Luigi Albertoni.

Dall'altra le guerre, le razzie e le requisizioni militari degli austriaci prima e dei fra-

nchesi poi, lacerarono il territorio ed impoverirono la comunità pizzighettese, sulla quale gravavano inoltre numerose tasse e gabelle richieste alle singole municipalità dallo stesso Napoleone per l'esercito e la ricostruzione.

Chi forse trasse i maggiori vantaggi dalla conquista napoleonica del borgo murato fu il pizzighettese avvocato Antonio Smancini, capo della «municipalità», che fu costituito ufficialmente il 7 giugno del 1796, e fervente sostenitore delle idee rivoluzionarie napoleoniche che, in cambio delle sue simpatie per i francesi, ottenne cariche presti-



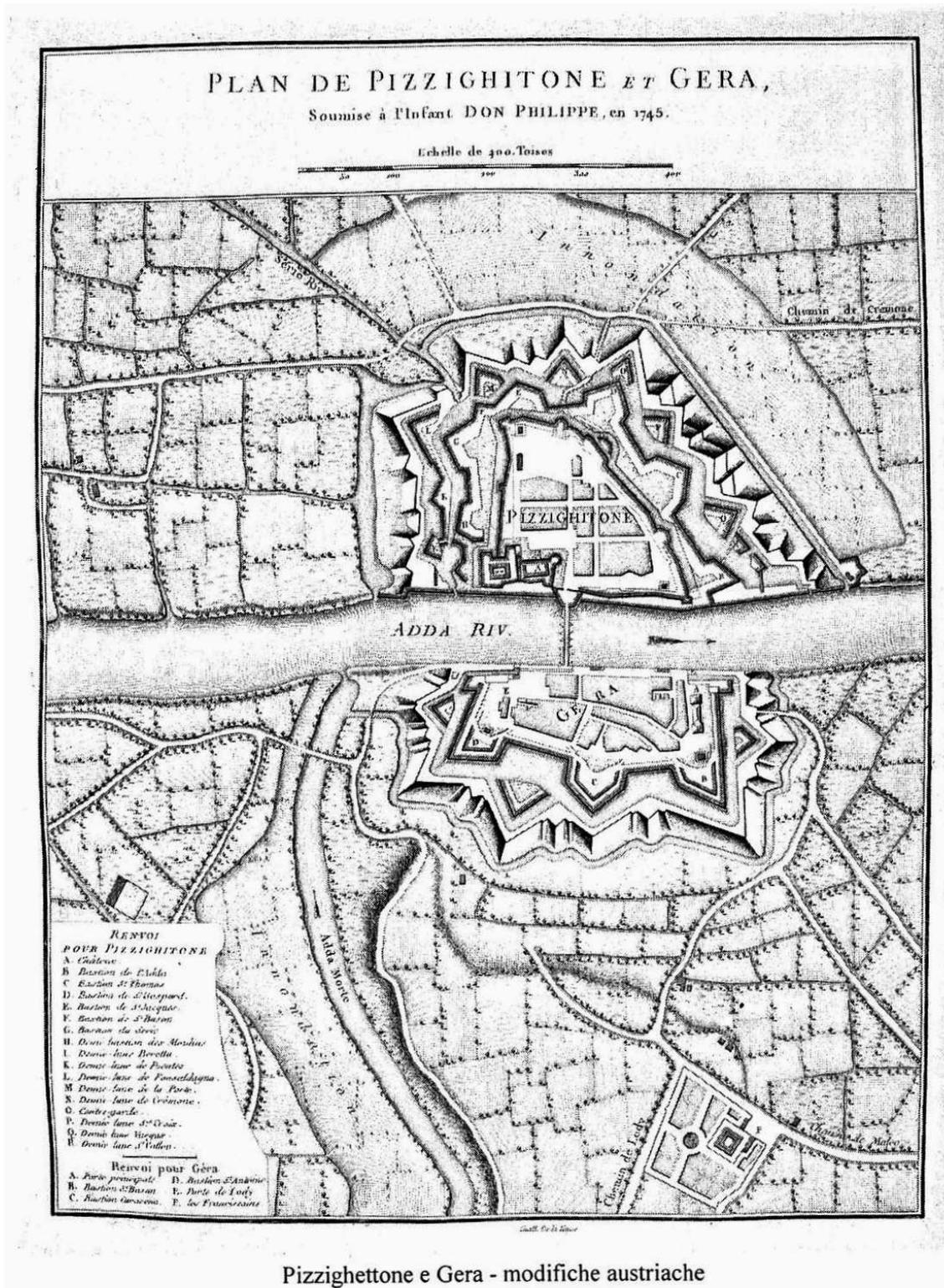
VUE DE LA VILLE DE PIZZIGHETTONE.

A l'approche des troupes Françaises, cette place se rend à discrétion.

12 Mai 1796.

- A.1.4** Raro esempio d'insediamento attraversato da un grande fiume, Pizzighettone offre al visitatore una cerchia muraria fra le meglio conservate della Lombardia e fra le più significative – storicamente ed architettonicamente – dell'Italia settentrionale. La lunghezza complessiva delle linee fortificate assomma a circa 2 chilometri, ma ciò che la rende unica è il susseguirsi delle cosiddette Casematte: 93 grandi sale voltate a botte ricavate entro la cortina muraria, che servivano come alloggiamenti militari, postazioni di tiro o magazzini, e che formano qui a Pizzighettone – caso assai raro nell'architettura militare – una sistema di ambienti intercomunicanti fra loro, per un totale di circa 800 metri di percorso coperto. Vi sono poi le mura di Gera, grande complesso fortificato che svela al turista una difesa bastionata settecentesca in alcuni tratti perfettamente conservata, solo da pochi mesi oggetto di opere di recupero.
- A.1.5** Tutt'intorno sui lati settentrionali, occidentali e meridionali sono rimasti inediti vasti tratti di campagna e tecnologia idraulica che permettono una complessiva prospettiva dalle e delle mura che rende questi luoghi unici ed affascinanti.
- Oltre la cinta fortificata, numerosi sono i monumenti visitabili a Pizzighettone: il Torrione (XII secolo), torre superstite dell'antico Castello voluto dai Cremonesi e prigione, nel 1525, del Re di Francia Francesco I di Valois; l'antica collegiata di San Bassiano (XII secolo), che conserva al suo interno altorilievi trecenteschi, affreschi di Bernardino Campi (fra cui una grande Crocifissione) e – addirittura! – una costola che, secondo la tradizione, apparteneva al feroce drago Tarantasio, leggendario mostro celato nelle paludi dell'antico lago Gerundo; l'Ergastolo, carcere di massima disciplina chiuso nel 1954, con annesse le tetre celle di segregazione; il museo «Arti e mestieri di una volta», che dispone d'una vasta raccolta d'oggetti e strumenti riguardanti l'antica vita contadina.
- A.1.6** L'Amministrazione comunale di Pizzighettone, in vista del definitivo trasferimento al Comune di quella parte delle mura ancora di proprietà dell'Agenzia del Demanio, ha allo studio un piano di valorizzazione delle aree non edificate che circondano le mura e di riutilizzo di tutte le strutture fortificate o loro resti, sopra descritte, in stretto coordinamento alle iniziative di restauro in corso e da intraprendere in futuro, con l'obiettivo di favorire la massima fruizione, conoscenza e valorizzazione di un complesso bastionato tra i più importanti e significativi della Lombardia. Nel frattempo l'opera è mantenuta e valorizzata grazie all'inflessibile contributo di un eccellente gruppo di volontari che ne curano per quanto possibile le strutture e la loro conoscenza e riqualificazione.
- A.1.7** Nel 2007 è iniziata una nuova fase di recupero delle fortificazioni di Gera da parte del Gruppo Volontari Mura, in accordo con la Soprintendenza dei Beni Architettonici di Brescia, Cremona e Mantova. Ad una ditta specializzata sono stati appaltati i lavori di movimentazione della terra per ripristinare l'antico Bastione di Caracena, monumento con base in mattoni ed a lungo tempo scomparso sotto uno spesso strato di terra,

datato alla metà del Seicento, coevo alla cerchia muraria di Gera, spianato nella parte superiore in terra negli anni Trenta dal Genio militare, e che oggi sta finalmente per tornare alla originaria conformazione nonché di interessanti reperti storici.



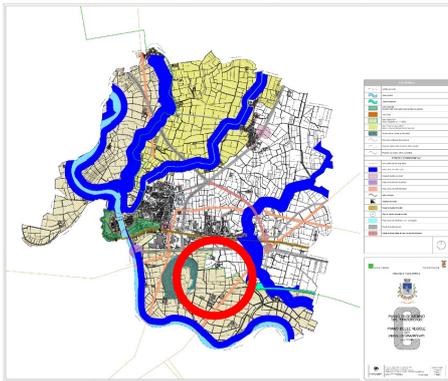
Pizzighettone e Gera - modifiche austriache





A.2) AMBIENTE FISICO

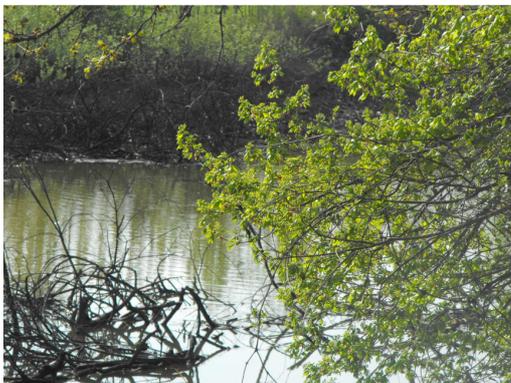
- A.2.1** Il Comune di Pizzighettone si colloca nella parte ovest della provincia, sul fiume Adda. A nord confina con i Comuni di Formigara, San Bassano, Cappella Cantone, ad est con Grumello Cremonese ed Uniti, a sud-est con Crotta d'Adda, a sud ed ovest con la Provincia di Lodi tramite il passaggio del fiume Adda.
- A.2.2** Il territorio comunale misura Km² 32,06 ed ha una conformazione compatta. Il capoluogo e la sua frazione più grossa si collocano nella posizione centro-ovest mentre Regona e Ferie, le altre due frazioni sono più decentrate rispetto al capoluogo.
- A.2.3** Il Comune ha un andamento in larga massima pianeggiante, ma la presenza storica dell'Adda e del Serio Morto ha determinato la presenza di un terreno pianeggiante (Piano di Divulgazione Fluviale) per circa 3/4 dell'area comunale attorno ai 45 metri s.l.m. che si contrappone nettamente al resto (piano terrazzato) con una differenza media di livello di 10-12 metri.
L'andamento dell'Adda e del Serio Morto, poi rettificato, lasciano segni importanti su tutto il territorio comunale.
- A.2.4** Gli insediamenti abitativi sono concentrati nel capoluogo e nella vicina frazione di Roggione, mentre più lontana è la frazione di Regona, consistente come dimensione, invece Ferie, costruita sul costone, si caratterizza per essere distribuita su tre Comuni (Pizzighettone, San Bassano, Formigara), ma non di grande dimensione.
- A.2.5** La viabilità è rappresentabile schematicamente da una T rovesciata dove l'asse principale è costituita dalla Provinciale (ex statale n. 234) Cremona-Codogno, mentre dal capoluogo partono le Provinciali per Soresina e per Formigara.
Una provinciale (n. 48) più piccola raggiunge Grumello partendo da Roggione.
L'andamento della ex-statale est-ovest è parallela alla ferrovia Cremona-Codogno.
- A.2.6** Pur permanendo ancora oggi problemi relativi allo smaltimento di eventi meteorici eccezionali (l'Adda non è bacinizzato), tutto il territorio comunale si può ritenere bonificato ed utilizzato secondo i criteri generali della pianura irrigua.
Occasionali e limitate zone "umide" ed ambientalmente interessanti sono rintracciabili seguendo alcune tratti del Serio Morto ed un'ansa dell'Adda nella parte sud del territorio comunale (Ansa Vecchia Adda) ha determinato la sua inclinazione nella riserva naturale di importanza sovracomunale (S.I.C.).



(Sito di Interesse Comunitario) AREA SIC



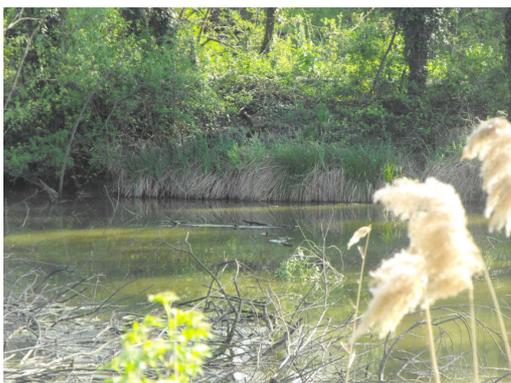
AREA SIC 1



AREA SIC 2



AREA SIC 3



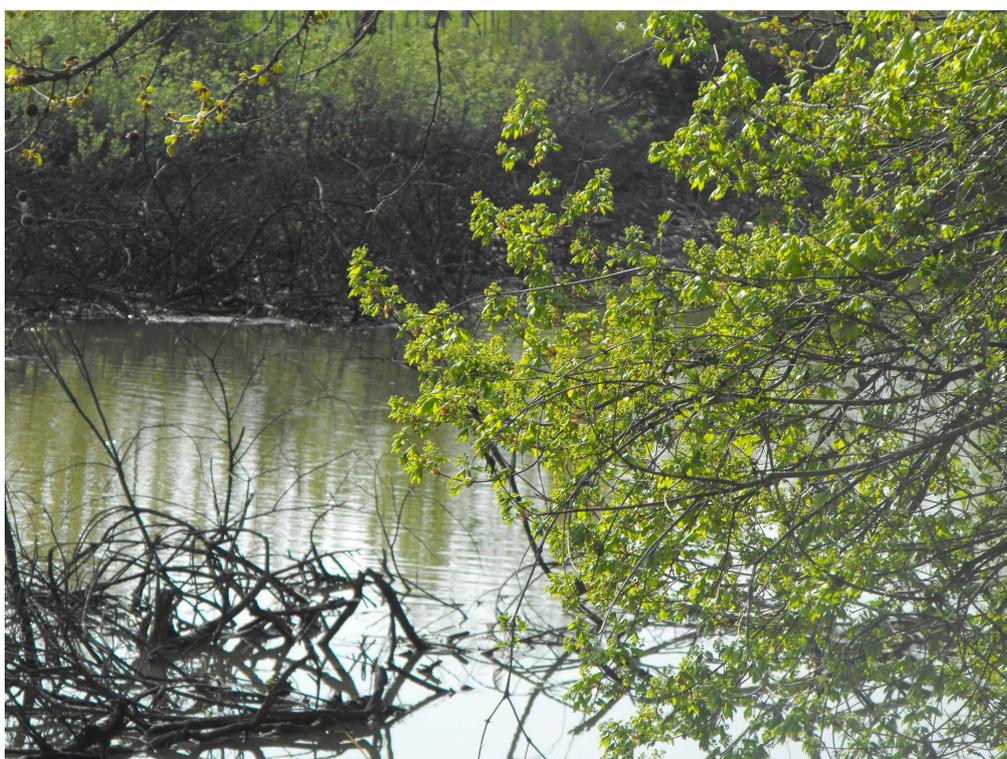
AREA SIC 4



SERIO MORTO 5



Aspetti paesaggistici della Morta di Pizzighettone (SIC)



Aspetti paesaggistici della Morta di Pizzighettone (SIC)



Aspetti paesaggistici della Morta di Pizzighettone (SIC)



Aspetti paesaggistici della Morta di Pizzighettone (SIC)



Aspetti paesaggistici del Serio Morto

A.3) MORFOLOGIA URBANA

A.3.1 La ricerca cartografica e storica ha evidenziato la nascita e la formazione della città fortificata di Pizzighettone, baluardo sulle sponde dell'Adda e le frazioni di Regona, Roggione, Ferie e le sue strade di collegamento con i paesi vicini.

A.3.2 L'importanza militare del capoluogo è anche sottolineata dalla presenza di un sistema fortificato di forti e contrafforti come quello delle Filicaie che vanno ad interessare anche i territori al di là del fiume (v. Cascina Macallè in Comune di Maleo) in larga misura ancora leggibili ed individuabili planimetricamente.

A.3.3 Diversa la storia del capoluogo nel dopoguerra dove la presenza di importanti attività produttive ha determinato uno sviluppo significativo, formalmente indirizzato dalla esistenza di mura e proprietà militari. Portando la nuova edificazione prima nord-est della parte fortificata poi ampliando la frazione di Roggione.

A.3.4 Negli altri insediamenti, almeno fino all'abbandono della manodopera nelle campagne, l'attività edilizia si è dedicata nella stragrande maggioranza dei casi al recupero di edifici rurali, cascinali più o meno grandi, stalle e barchesse. Solo in periodi più recenti compaiono villette unifamiliari ed alcuni edifici plurifamiliari.

A.3.5 Nell'edilizia "storica" del territorio comunale, con l'esclusione dei cascinali, alcuni dei quali di pregevole interesse storico-ambientale, le caratteristiche architettoniche degli edifici possono essere racchiuse in tre tipi:

- la cascina a corte con o senza annessa casa padronale;
- le case a cortina lungo la viabilità primaria e secondaria;
- gli interventi più recenti a villette unifamiliari con, a volte, annessi capannoni artigianali.

Nel tessuto edilizio esistente sono presenti casi interessanti di cascinali (con o senza annessa casa padronale), così come non mancano esempi pregevoli di cascine isolate. Nell'analisi sono stati evidenziati tali edifici e, per quelli di maggior pregio, particolari norme attuative dovranno salvaguardare i loro caratteri culturali e storici, oltre che ambientali.

A.3.6 Le case a cortina, prevalentemente lungo le vecchie vie di comunicazione, costituiscono per Regona e Ferie l'embrione principale e, in un certo senso, il centro.

Le case sono prevalentemente a due piani, disposte allineate con un cortile sul retro, e sul lato opposto, con barchesse e tettoie per il ricovero attrezzi.

Chiara ed evidente la provenienza povera di tale edilizia rurale, anche se non mancano episodi tipologici non indifferenti ad una attenta analisi storico-ambientale.

A.3.7 Nel complesso molti degli edifici sopra menzionati sono in condizioni scadenti, sia come vetustà di strutture, sia come stato di manutenzione che stato igienico-sanitario. Solo alcuni sono già stati toccati e sistemati di recente spesso maldestramente.

La disposizione di tali insediamenti è caratterizzata da una media densità fondiaria che va da 2,7/3,3 del centro al 1,7/2,7 delle zone di completamento. Le aree libere nell'abitato attuale sono praticamente i cortili, orti e dipendenze rurali: nella parte dei nuclei di vecchio impianto non esistono praticamente possibilità di ulteriore espansione. Sono assai scarsi quindi i lotti interclusi liberi da edificazione.

A.3.8 Questo fatto spiega perché lo sviluppo della parte nuova del capoluogo e di Roggione avviene in parti completamente inedificate ed autonome.

Si tratta in prevalenza di edilizia a villini unifamiliari, tipologia ormai tristemente famosa sul nostro territorio, che quasi mai assurge a dignità compositiva.

Sono oggi inoltre presenti condomini, anche di piccola dimensione, che denotano una attenzione degli operatori edili della zona, ad edilizia non dispersiva.

A.3.9 Non va infine dimenticato il discorso del recupero del patrimonio edilizio rurale, assai abbondante ed in condizioni di degrado che, se condotto con saggezza, potrebbe rivitalizzare un tessuto sociale smembrato e mantenere in vita anche morfologicamente la struttura oltre che l'immagine dei luoghi, in molti casi anche pregevole.

A.4) IL PATRIMONIO EDILIZIO

A.4.1 Il più recente censimento (2001) ha stabilito in 2.757 le abitazioni occupate e non occupate, nel Comune di Pizzighettone. Le stanze erano in totale 11.863. L'abitazione media è composta da 4,30 vani.

Nel censimento del 1991 le abitazioni erano 2.622 per un totale di 11.580 stanze (occupate e no) e con la media di 4,41 vani per abitazione.

A.4.2 Ma il dato statistico dice poco o nulla sulla qualità di tali alloggi, se non una certa situazione stagnante.

Solo da una attenta analisi del patrimonio edilizio si deducono dei dati significativi sullo stato di utilizzazione o meno di tali vani, censiti e costruiti.

La fatiscenza e l'inutilizzazione stimata di molte abitazioni trova in parte riscontro nella tabella relativa alla data di costruzione delle case censite. Nel 2001 il 27% è stato edificato prima della guerra: il 35% dal 1946 al 1971.

Solo il 38% sul totale si può considerare "moderno", e dotato di un confort adeguato ai tempi.

Tali percentuali non sono sostanzialmente modificate rispetto al censimento precedente, ma l'intervallo 1946/1981 indica nel 58% il totale di case edificate corrispondendo alla fase di sviluppo del Comune.

A.4.3 La giusta attenzione al recupero del patrimonio edilizio non può dimenticare la gravosità economica di certi interventi. Realisticamente è possibile prevedere una forte attenzione economica al recupero del nucleo storico di antica formazione e nelle parti dei borghi più appetibili ed infrastrutturati a dovere, ma tale attenzione scende a zero in tutte le altre zone periferiche. In tal caso sarebbe opportuno che l'Amministrazione Pubblica avesse le possibilità economiche per intervenire e recuperare quei brani di tessuto edilizio di pregio e qualità, che non possono essere lasciati nelle mani del tempo distruttore e delle trasformazioni speculative.

A.5) ANDAMENTO DEMOGRAFICO

A.5.1 La storia della popolazione del Comune di Pizzighettone si discosta dall'andamento generale e storico del cremonese per la presenza di una consistente attività artigianale ed industriale che ha visto nel Comune nei decenni trascorsi attestarsi l'attività industriale attorno al 50% degli attivi.

A.5.2 Solo gli anni novanta vedono un progressivo calo degli attivi nel secondario con una equilibratura nei confronti del terziario. Questo è un discorso di grandi numeri che tralascia una più sotterranea e particolare realtà che comunque si attua nel settore agricolo, settore a Pizzighettone sempre minoritario che si attesta dalla fine degli anni settanta attorno al 10% degli attivi.

A.5.3 Il costante calo storico della popolazione (attiva in agricoltura) è ormai una caratteristica delle nostre campagne, della bassa pianura padana.

Pizzighettone non fa eccezione in tal senso. Il trend della popolazione agricola segue in modo parallelo l'andamento demografico del cremonese: il crollo della popolazione agricola residente negli anni cinquanta e sessanta fino ai primi anni ottanta, dove inizia un graduale assestamento demografico che realizzatosi negli anni novanta, giunge ai nostri giorni.

Le motivazioni sono ormai note a tutti: l'inurbamento, la espulsione di manodopera dalle campagne, la meccanizzazione della stessa agricoltura, la domanda di forza-lavoro nelle aree industriali. Ma la presenza di forti attività industriali in loco ne fanno un percorso tutto interno al Comune che già negli anni settanta l'industria occupa il 57,2% degli attivi. Tale percentuale rimane invariata fino agli anni novanta, ma probabilmente in larga misura si passa da attivi ad addetti, nel senso che in larga misura non ci sono più posti di lavoro nell'industria in loco, ma altrove (aumento di pendolarismo in uscita).

A.5.4 E' la stessa struttura economica a determinare tempi e modi degli effetti demografici. Tra la fine degli anni sessanta e gli anni duemila la popolazione si riduce di un buon 8%.

Solo il raggiungimento di una quantità "fisiologica" attorno alle 6.700 unità, sembra bloccare l'esodo e su tali valori si assestano i primi anni del secolo successivo.

Negli anni novanta la diminuzione può essere considerata "naturale"; è più diluita nel tempo e con caratteristiche diverse.

Spesso infatti l'esodo è dovuto esclusivamente a posti di lavoro altrove oppure da un risultato negativo dovuto al saldo naturale.

Conseguentemente molte case risultano statisticamente abbandonate, ma è necessario far rilevare a tal proposito che pur risultando notevole il numero di vani nel Comune, è altrettanto vero che essi sono spesso presenti in cascinali od edilizia rurale, privi di servizi, spesso fatiscenti con scarsissimo, per non dire nessun, grado di appetibilità.

- A.5.5** Anche la composizione familiare denota l'assestamento su valori "moderni" del taglio di famiglie presenti. Sparite molte famiglie numerose, ci si attesta praticamente sui valori di 2/3 componenti. Mentre tale dato tende ancora a ridursi, il fenomeno dell'aumento dei nuclei familiari determina la tendenza all'aumento di fabbisogno di nuove abitazioni.
- A.5.6** In questi ultimi anni la costruzione di alloggi nuovi ha senza alcun dubbio contribuito a frenare l'esodo e a mantenere fermo il trend demografico, dimostrando la validità delle tesi espresse precedentemente.
- E' stato infatti sufficiente costruire o recuperare abitazioni funzionali, che molte giovani famiglie non sono state costrette ad emigrare verso la città, scegliendo di rimanere nel paese o nella vicina frazione di Roggione.
- A.5.7** A questa scelta non sono estranee motivazioni "sentimentali", ma anche di convenienza economica (la possibilità di utilizzare un'economia familiare legata alla terra quale l'orto, l'allevamento da cortile, ecc.) tanto più considerata, tanto più avanzano momenti di crisi economica generale.
- Tale scelta si rende praticabile con la maggiore mobilità rispetto ai tempi passati, oltre la relativa vicinanza di centri come Lodi e Cremona.
- Ma è certo, oltre che evidente, come sia condizione "sine qua non" la presenza di un'offerta di abitazioni funzionali e decorose che sappiano rispondere alla domanda in modo quantitativamente e qualitativamente positivo.
- A.5.8** Il rafforzamento ed il recupero delle aree produttive dovrebbe dare un assestamento e, a lungo periodo, un' inversione di tendenza all'andamento demografico. La casa ed il posto di lavoro sono elementi decisivi per mantenere ed incrementare la popolazione, oltre a non rendere inutili gli sforzi dell'Amministrazione nel dotare il paese di servizi ed infrastrutture tecnologiche.
- A.5.9** Comincia infine a "pesare" nel saldo demografico la costante immigrazione extracomunitaria che favorisce lentamente la presenza in loco di abitanti e giustifica gli sforzi degli Amministratori a rendere completi i servizi alla cittadinanza, anche se in prospettiva nascono nuove esigenze e problemi.

A.6) ASPETTI ECONOMICO-GENERALI

A.6.1 I dati del più recente censimento (2001) fotografano in modo emblematico l'attuale situazione economica nel Comune di Pizzighettone, mentre quelli precedenti chiariscono l'andamento decennale delle attività principali nel Comune.

Partiamo dal periodo post-bellico dove gli attivi nel settore industriale nel 1951 corrispondono a circa il 20% sul totale.

Già un'indicazione sulla vocazione del paese, forse determinata dalla presenza della ferrovia e di attività industriali-artigianali di peso.

A.6.2 Ma è proprio negli anni successivi che la percentuale degli attivi nell'industria sale al 60% riducendo il settore agricolo (anni '80) al 9%, mentre quello del terziario varia dal 20% al 30%.

Una situazione che rimane sostanzialmente inalterata per vari anni, ma che, con la chiusura della SICREM (ex Pirelli), sta ad indicare un aumento consistente del pendolarismo per lavoro.

A.6.3 Solo negli anni di fine secolo si modificano i rapporti con l'agricoltura che cala attorno al 6%, l'industria che cala al 45% ed il terziario che arriva al suo massimo del 49%. A tutto ciò corrisponde un forte calo della popolazione (dal 1981 al 2001) fino ad attestarsi intorno ai 6.700 abitanti, che sembra delinearci come un trend della popolazione residente abbastanza stabile.

A.7) STORIA E SITUAZIONE STRUMENTAZIONE URBANISTICA

A.7.1 Il Comune di Pizzighettone è dotato di un Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R. n. 51422 del 06.02.1990 e variato con D.G.R. 29616 del 01.07.1997.

Con delibera C.C. N. 23 del 15.07.2005 il Comune ha approvato talune varianti puntuali al Vigente P.R.G., principalmente finalizzate ad adeguare la propria normativa ai livelli sovracomunali in materia di localizzazione delle medie strutture di vendita.

A.7.2 In data 29.12.2000, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56, l'Amministrazione Comunale ha adottato una variante al P.R.G. relativa al Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) denominato "Valle del Serio Morto". Con tale variante veniva perimetrata l'area proposta per la destinazione a P.L.I.S. e veniva integrato il testo delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con l'introduzione di apposito articolo che di fatto confermava le prescrizioni fornite dagli altri articoli delle N.T.A. e rinviava all'adozione di un successivo Programma Pluriennale degli Interventi la pianificazione ambientale del costituendo parco. L'approvazione definitiva della variante al PRG relativa al suddetto parco Locale di Interesse Sovracomunale è avvenuta con delibera C.C. n. 21 in data 15.07.2005.

A.7.3 Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 09.03.2006 il Comune ha approvato il documento di inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 17.03.2009 il Comune ha approvato la modifica e l'integrazione del succitato Documento di inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento.

A.7.4 Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 17.03.2009 il Comune, facendo riferimento ad indicazioni di livello superiore, ha adottato la variante urbanistica relativa alla ripermetrazione del Polo Industriale definito "Area Tencara" a Pizzighettone.

A.8) LO STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

A.8.1. Anche se datato, il documento della Provincia con le indicazioni del P.T.C.P. per il Comune di Pizzighettone (1998) dava una corretta valutazione sull'attuale strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e determinava importanti indirizzi di tipo localizzativo ancora oggi da ritenere validi.

A.8.2. Lo strumento urbanistico comunale prevede un'elevata capacità insediativa superiore di circa il 28% all'attuale popolazione, la quale ha avuto una diminuzione media del 7% annuo dal 1951 al 2000, diminuzione che negli ultimi anni si è attestata intorno al 3% annuo. La proiezione della popolazione al 2005, effettuata sulla base della sola popolazione naturale, quindi rappresentativa dei soli processi di tipo endogeno, fornisce un dato della popolazione leggermente in calo (-3%).

Il patrimonio abitativo è quantitativamente più che soddisfacente, infatti vi sono in media 1,66 vani per abitante e 1,09 abitazione per famiglia.

I servizi di base della popolazione, relativi all'istruzione ed alla sanità, sono presenti in modo soddisfacente nel Comune di Pizzighettone. Per questo gli altri comuni potranno prevedere un aumento della dotazione dei servizi o altrimenti un adeguamento dei collegamenti al fine di usufruire di quelli di Pizzighettone, i quali, se necessario, potranno essere a loro volta potenziati.

A.8.3. Indirizzi di tipo locativo

Il Comune di Pizzighettone ricade nell'ambito paesistico-territoriale (APO) di Cremona caratterizzato dalla connessione di rilevanti sistemi ambientali e paesaggistici ed è costituito dalla valle fluviale dell'Adda, che confluisce nel Po, dalla valle relitta del Serio Morto e dal paesaggio agricolo della pianura cremasca.

La valle dell'Adda, che è compresa nel Parco regionale dell'Adda Sud, è componente di interesse paesaggistico primario; mentre la valle del Serio Morto è componente di interesse paesaggistico secondario. Nel territorio comunale, soprattutto nella valle dell'Adda e nella valle del Serio Morto, vi sono numerose aree boscate e zone umide di elevato pregio.

Gli elementi di degrado paesistico-ambientale sono costituiti da numerosi poli estrattivi, mentre costituiscono elementi di criticità la presenza di aree a rischio idrogeologico molto elevato, industrie a rischio di incidente rilevante (come la SICREM Spa), insediamenti a rischio industriale e le aree edificate di Pizzighettone, che sono in parte o totalmente soggette al rischio alluvionale. L'istituzione del P.L.I.S. del Serio Morto, costituisce l'occasione per potenziare e ampliare le aree naturali presenti e per migliorare il paesaggio agricolo. Dovrebbero essere inoltre previsti interventi di mitigazione dell'impatto visivo delle aree industriali localizzate in prossimità di Pizzighettone. Infine, la presenza del percorso ciclabile delle Città Murate, che proprio del borgo storico fortificato di Pizzighettone parte, può essere l'occasione per

l'attuazione di interventi finalizzati alla valorizzazione dei centri storici e del paesaggio e alla tutela e all'ampliamento degli scorsi panoramici.

Si dovrà fortemente limitare qualsiasi intervento insediativo, soprattutto quelli industriali, nelle valli dell'Adda e del Serio Morto e si dovrà favorire l'utilizzo di eventuali aree intercluse nell'edificato. Quasi tutte le aree di espansione sono soggette a rischio alluvionale e la I23 anche a rischio industriale; tutte risultano incompatibili sotto il profilo della componente fisico-naturale del suolo. Si segnala questa indicazione come soglia di attenzione da considerare nella fase di pianificazione attuativa delle previsioni, al fine di prevedere le opportune misure mitigative e compensative. Alcune aree soggette a rischio alluvionale sono comprese all'interno del "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia "del fiume Adda", per le cui prescrizioni si rimanda alle disposizioni contenute nell'art. 31.5 comma 5 delle norme di attuazione del P.A.I.

A.8.4. Valutazione della componente di interesse esogeno

Il dimensionamento residenziale, risulta distribuito proporzionalmente nel capoluogo e nelle frazioni di Roggione e Regona, privilegiando la chiusura degli spazi interclusi disponibili.

Il dimensionamento produttivo è condizionato dalla presenza delle aree previste nello strumento urbanistico vigente a seguito del recepimento del "piano generale di utilizzazione delle aree delle zone contigue al canale navigabile Milano – Cremona – Po".

Il P.T.C.P. individua su queste aree industriali prospicienti il terminale attuale del canale navigabile in zona Tencara, per la realizzazione di un polo produttivo sovracomunale di livello provinciale.

L'intesa definisce i soggetti e i principali interventi direttamente collegati all'attuazione e all'infrastrutturazione del polo industriale di valenza strategica provinciale di Pizzighettone. In particolare l'art. 9 del Protocollo d'Intesa prevede che la Regione, attivata dalla Provincia, provveda a stipulare l'Accordo di Programma per modificare "le destinazioni urbanistiche previste dal P.G.U. e dai P.R.G. delle comunità locali".

L'area industriale attrezzata "Porto di Cremona 2 – Polo di Pizzighettone" viene invece riprogettata seguendo le indicazioni di uno studio territoriale tematico, allegato parte integrante del P.T.C.P..

I futuri sviluppi progettuali del polo potranno considerare la eventuale riprogettazione dell'area attualmente proposta.

Eventuali future nuove previsioni insediative saranno valutate considerando la massima superficie endogena disponibile, individuata sulla base dello stato di attuazione delle aree di completamento e di espansione del P.R.G.. Inoltre ai fini di tale valutazione sarà considerata l'assenza di accordi concentrati sullo sviluppo insediativo con i Comuni della stessa A.C.I. 7 o quanto meno contermini.

Sul territorio comunale di Pizzighettone, sono già presenti tre Medie Superfici di Vendita di cui la Coop già esistente e la Lidl e la Family Market realizzate a seguito di variante nel 2005.

Nel P.G.T. si prevede l'insediamento di una nuova superficie media di vendita nell'area collocata sulla destra dell'ingresso del capoluogo lungo via Marconi

Valutazione dei fattori morfologico-insediativi ed ambientali delle aree di espansione

Codice area	Destinazione funzionale	Tipologia morfologica	Unità fisico-naturali	Giudizio di compatibilità fisico-naturale	Unità territoriali	Interferenza con:	
						elementi di rilevanza paesistico-ambientale	elementi di criticità ambientale
I17	industriale	perimetrale	29A	incompatibile	A1a	--	RA
I23	industriale	perimetrale	29A	incompatibile	A1a	--	R/RA
I28	industriale	isolata	10M/18M	incompatibile	C4/C5	--	--
I30	industriale	isolata	18M/32A	incompatibile	C4/A1a	--	PE/RA
I31	industriale	isolata	29A/32A	incompatibile	A1a	--	PE/RA
I33	industriale	isolata	18M/10M	incompatibile	C4/C5	--	RA
I8	industriale	isolata	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R10	residenziale	parzialmente interclusa	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R11	residenziale	perimetrale	29A	incompatibile	A1a	re	RA
R12	residenziale	perimetrale	18A	incompatibile	C1	--	--
R13	residenziale	perimetrale	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R14	residenziale	parzialmente interclusa	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R2	residenziale	parzialmente interclusa	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R5	residenziale	parzialmente interclusa	18A	incompatibile	C1	--	--
R6	residenziale	parzialmente interclusa	18A	incompatibile	A1a	--	RA
R7	residenziale	perimetrale	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R8	residenziale	parzialmente interclusa	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R9	residenziale	parzialmente interclusa	29A	incompatibile	A1a	--	RA

A.9 IL TERRITORIO DI PIZZIGHETTONE

A.9.1. In modo sintetico, in questo capitolo, si cercherà una lettura analitica e conoscitiva delle caratteristiche del territorio di Pizzighettone nella logica di analizzare il patrimonio esistente e le criticità in esso esistenti.

In tal modo sarà più facile indicare le azioni di tutela e le soluzioni più adatte a risolverne le criticità.

A.9.2. Il territorio padano è la risultante di lunghi e numerosi processi che hanno caratterizzato le società che qui si sono insediate, costruendo un ambiente antropico di grande interesse. Parlare di naturalità è un controsenso e gli “ambienti naturali” sono solo la prevalenza delle forze della natura sulle azioni umane.

Gli elementi del paesaggio naturale, fisico e culturali presenti sono la conclusione di processi di trasformazione e/o contrasto tra natura ed uomo di stampo millenario.

Tant'è che l'area di Pizzighettone riflette tale stretta correlazione dove l'uomo, i suoi canali, le rogge, ecc... si confrontano con percorsi fluviali esistenti o più o meno previsti. Ne è chiara testimonianza la carta geomorfologica dell'apposito studio allegata (Tav. O/1) al P.G.T. dove si chiariscono le modalità e gli intrecci tra fiumi, pianure alluvionali, terrazzi e la bassa pianura.

La valle dell'Adda è indubbiamente la presenza più significativa di tutto il territorio del Comune di Pizzighettone. Ne è utile supporto la valle del Serio Morto, sia recente che antica (Serio di Grumello). Sono importanti nella struttura del paesaggio geomorfologico gli orli e le scarpate, che nel caso della frazione di Ferie connotano uno dei posti più significativi dal punto di vista ambientale.

A.9.3. La valle dell'Adda, completamente compresa nel Parco Regionale dell'Adda Sud presenta numerose aree naturali di grande pregio come l' “Ansa Vecchia Adda” a sud del capoluogo, Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.).

Naturalmente rispetto alla media del paesaggio rurale provinciale molte parti del Comune di Pizzighettone si caratterizzano per una notevole qualità ambientale come la scarpata di Ferie, la strada per Grumello e la parte sud del territorio comunale. Fiume e rogge si incastrano sul territorio con fasce arboreo-arbustive di ottima complessità e legate alla presenza di elementi naturali diffusi come filari, argini, fasce boscate, ecc...

La presenza di suoli produttivi e di eccellente quantità d'acqua hanno nel passato favorito il foraggio e la conseguente zootecnica, oggi incrementata con allevamenti suinicoli.

Tale produzione agricola ed il carico zootecnico determinano qualche problema nello spandimento dei liquami e la gestione dei reflui zootecnici.

La presenza di una fiorente agricoltura ha determinato una consistente presenza di edifici rurali, alcuni dei quali di grande interesse architettonico.

A.9.4. Nell'apposita tavola del P.G.T. (Tav. A/4) e nell'allegato 2 del Piano delle Regole verranno classificate le cascine per importanza architettonico-ambientale dando precise istruzioni per intervenire su di esse.

Le cascine nei nostri territori dimostrano (forse una delle poche testimonianze) la cultura materiale e storico-architettonica. Il confronto tra le tavole IGM della fine dell' '800 e quelle attuali fa emergere una sostanziale continuità di un paesaggio di elevato pregio. Solo la realizzazione di infrastrutture (stradali, ferroviarie, canale navigabile) rompe la realtà così come storicamente determinata.

A.9.5. Il Comune di Pizzighettone geograficamente si colloca come ponte (di fatto e figurativamente) tra il cremonese ed il basso lodigiano. E' una collocazione mediana che non si aggancia allo schema della "metropoli padana" (fascia prealpina e dorsale via Emilia). Pizzighettone è in una posizione baricentrica rispetto alle aree più forti (Milano, Bergamo, Brescia, via Emilia) e la sua posizione "mediana" non ne ha facilitato l'accessibilità al suo territorio, ulteriormente penalizzato dalla presenza dell'Adda (come tutti i fiumi in Italia non hanno rilevanza come via d'acqua), tanto da creare una situazione di difficoltà di collegamenti con i territori limitrofi e con il sistema interregionale.

A.9.6. La presenza di una linea ferroviaria Cremona-Codogno-Milano non ne modifica la situazione dato che l'offerta ferroviaria è inferiore alle altre province lombarde.

Tra i mezzi di trasporto utilizzati prevale il trasporto privato, che svolge prevalentemente la sua funzione anche extraprovinciale in direzione est-ovest.

Carente od insufficiente invece la direttrice settentrionale verso Castelleone e Crema. Sembra invece essere soddisfacente la rete dei percorsi ciclabili, non quella dalla mobilità sistematica (casa, scuola, lavoro) quanto quella occasionale e legata agli ambienti di pregio ambientale.

A.9.7. Le forme insediative si sono praticamente divise tra la linearità di Roggione, Ferie e Regona, cioè con un intervento legato all'andamento della viabilità prevalente (Roggione praticamente solo da un lato, per la presenza della ferrovia) oppure una concentrazione policentrica a ridosso del nord/est del centro storico (al di là delle mura) per la presenza di fattori insormontabili (Serio Morto, aree demaniali, ditta SICREM, ecc...)

Tra i vari Comuni del cremonese, Pizzighettone ha una forte presenza storica dell'industria. Purtroppo nel passato, anche se alcune realtà connotano una resistenza non sottovalutabile delle attività artigianali, una delle criticità, forse la maggiore, è stata proprio data dalla mancanza di un utilizzo completo delle potenzialità produttive già esistenti sul territorio.

L'altra, senza dubbio, va cercata nell'utilizzo delle ex strutture militari: le mura, le fortificazioni, le aree demaniali.

B) DATI STATISTICI

SEZIONE B

B DATI STATISTICI**ANDAMENTO DEMOGRAFICO (1)**

POPOLAZIONE RESIDENTE

<u>1951</u>	abitanti	<u>7.199</u>
1955	abitanti	
1956	abitanti	
<u>1961</u>	abitanti	<u>7.379</u>
1965	abitanti	
1966	abitanti	
<u>1971</u>	abitanti	<u>7.015</u>
1975	abitanti	
1976	abitanti	
<u>1981</u>	abitanti	<u>7.138</u>
1985	abitanti	7.060
1986	abitanti	
<u>1991</u>	abitanti	<u>6.962</u>
1995	abitanti	1.501
1996	abitanti	1.503
<u>2001</u>	abitanti	<u>6.785</u>
2005	abitanti	6.762
2006	abitanti	6.703

N.B. – Il Comune ha avuto modifiche territoriali

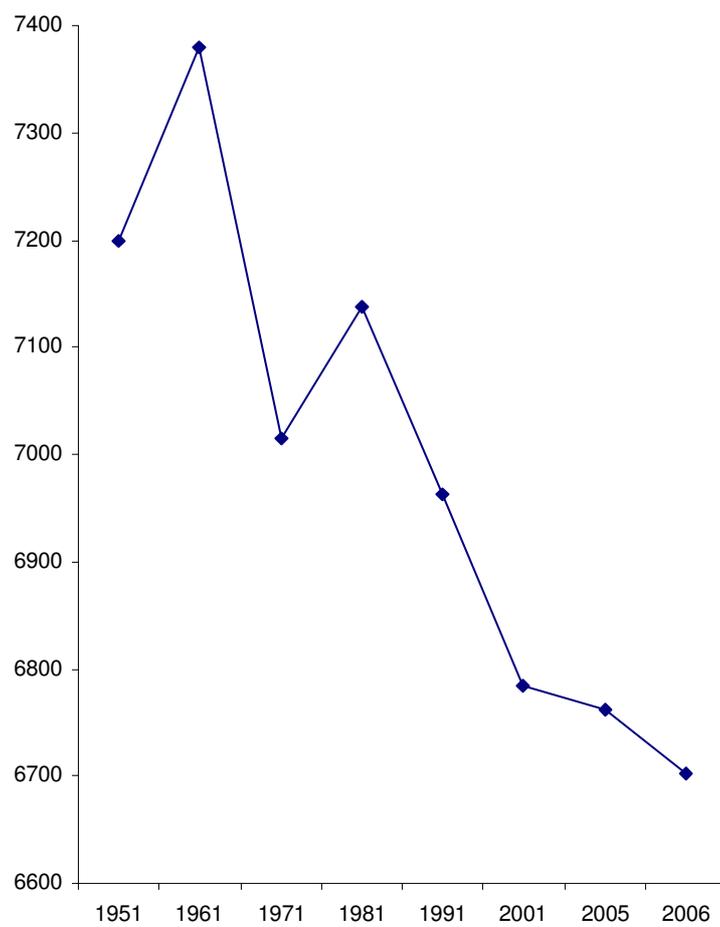
COMUNE DI PIZZIGHETTONE

Provincia di Cremona

TAB. N°2

ANDAMENTO DEMOGRAFICO (2)

(decennale)



COMUNE DI PIZZIGHETTONE

Provincia di Cremona

TAB. N°3

DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE SUL TERRITORIO

	31.12.1991	31.12.2001	31.12.2007
Pizzighettone capoluogo	4.712	4.509	3.718
Regona	694	650	712
Ferie	215	165	198
Roggione	1.040	1.198	1.383
Case sparse e/o altro	301	263	732
TOTALE	6.962	6.785	6.743

DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE PER ATTIVITA'
(censimento 2001)

POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI D'ETA'				
0-14	15-34	35-54	55-64	più di 64
787	1.687	1.978	897	1.436

POPOLAZIONE ATTIVA PER SETTORE DI ATTIVITA' AL CENSIMENTO 2001					
INDUSTRIA ARTIGIANATO	COMMERCIO	SERVIZI	TOTALE	TASSO DI ATTIVITA'	AGRICOLTURA
1.296	385	332	2.013	32%	177

FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI
(censimenti 2001)

Componenti per famiglia	N° Famiglie	N° componenti
1	717	717
2	838	1.676
3	659	1.977
4	419	1.676
5	106	530
6 (+)	21	133
totale	2.760	6.709

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA**1961-2001**

1961	Agricoltura	n°	546	18,9%
	Industria	n°	1.657	57,2%
	Altro	n°	693	23,9%

1971	Agricoltura	n°	362	13,0%
	Industria	n°	1.719	60,0%
	Altro	n°	779	27,0%

1981	Agricoltura	n°	264	9,0%
	Industria	n°	1.750	59,8%
	Altro	n°	917	31,2%

1991	Agricoltura	n°	212	11,3%
	Industria	n°	1.267	67,3%
	Altro	n°	402	21,4%

2001	Agricoltura	n°	177	6,2%
	Industria	n°	1.296	45,4%
	Altro	n°	1.382	48,4%

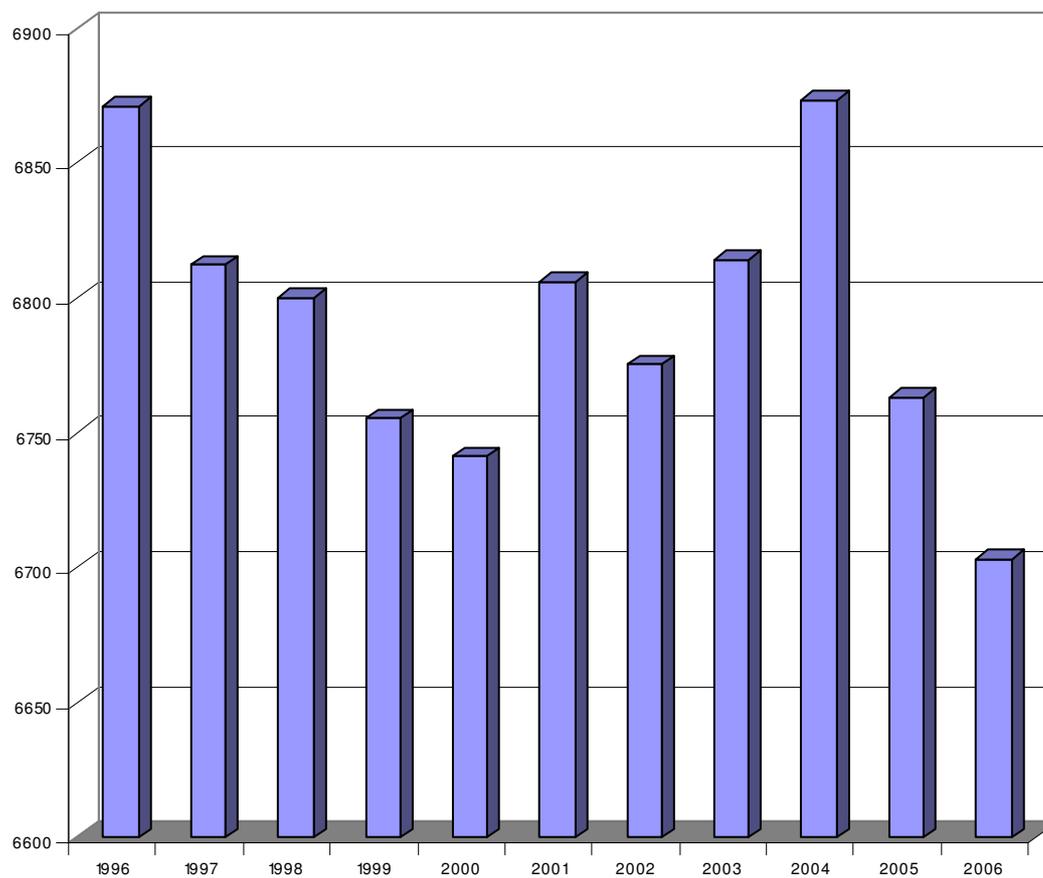
ABITAZIONE E STANZE
(censimento 2001)

	totale
Abitazioni	2.757
Stanze vani	11.863
Vani/abitazione	4,30

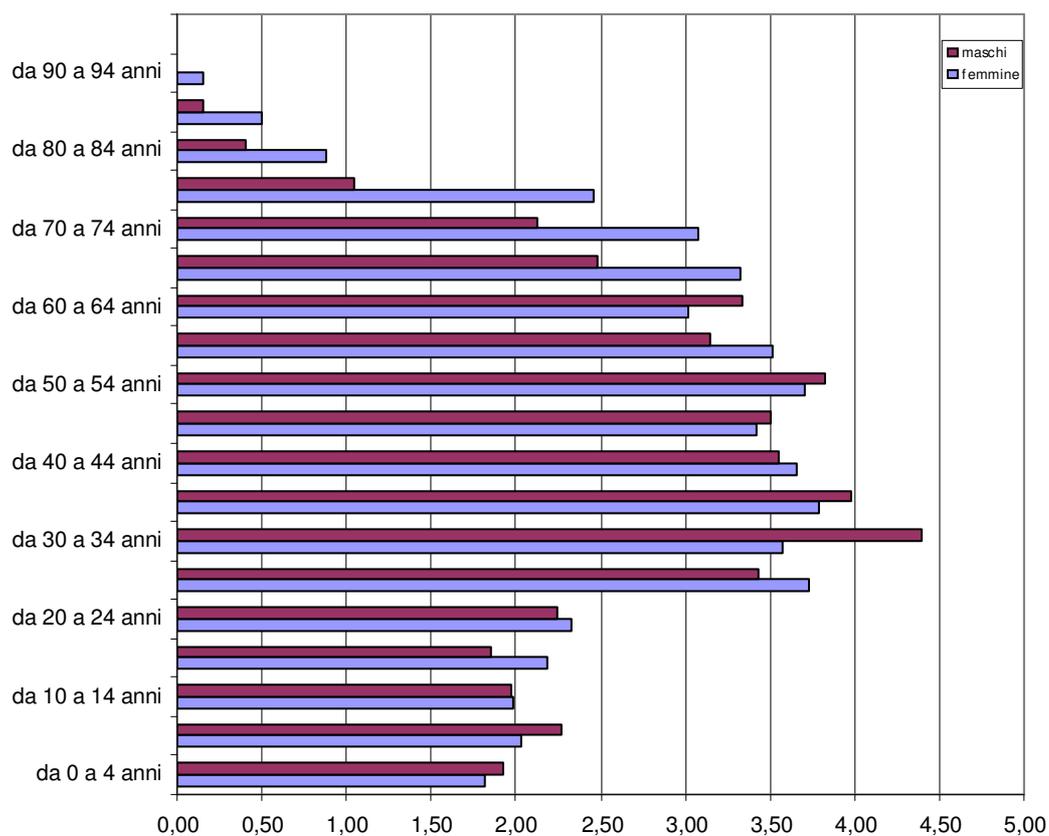
EPOCA COSTRUZIONE ABITAZIONI OCCUPATE
(CENSIMENTO 2001)

	abitazioni	
Prima del 1919	260	9%
1919-1945	99	4%
1946-1960	185	7%
1961-1971	301	11%
1972-1981	292	11%
1982-1991	117	4%
Dopo 1991	1.503	54%
TOTALE	2.757	100%

Trend della popolazione residente



Popolazione residente per classi quinquennali di età %



INDICI DEMOGRAFICI (2006)

	Comune	Provincia
Indice vecchiaia	191,54	169,29
Tasso vecchiaia	22,97	21,70
Anziani per bambino	4,86	4,18
Indici dipendenza totale	53,77	52,72
Indici dipendenza giovanile	18,44	19,58
Indici dipendenza senile	35,33	33,14
Indici struttura popolazione attiva	124,81	113,04
Indici ricambio popolazione attiva	165,56	131,30
Densità	209,08	197,88

**AZIENDE AGRICOLE E RELATIVA SUPERFICIE TOTALE, PER FORMA
DI CONDUZIONE, ALLA DATA DEI CENSIMENTI**

	Aziende		di cui conduzione			
			Diretta		Con salariati e/o compartecipanti	
	N°	Ha	Azienda	Superficie	Azienda	Superficie
1970	122	2.703	109	2.040	13	662
1982	92	2.595	77	2.387	15	207
1990	95	2.693	81	2.473	14	220

AZIENDE AGRICOLE E RELATIVA SUPERFICIE TOTALE, PER CLASSI

DI SUPERFICIE

(censimento 1982)

CLASSI DI SUPERFICIE TOTALE											
FINO 4,99		5,00-9,99		10,00-19,99		20,00-49,99		50 ED OLTRE		TOTALE	
Aziende	Super.	Aziende	Super.	Aziende	Super.	Aziende	Super.	Aziende	Super.	Aziende	Super.
21	41	8	71	17	253	32	1.025	14	1.202	92	2.595

(censimento 1990)

CLASSI DI SUPERFICIE TOTALE											
FINO 4,99		5,00-9,99		10,00-19,99		20,00-49,99		50 ED OLTRE		TOTALE	
Aziende	Super.	Aziende	Super.	Aziende	Super.	Aziende	Super.	Aziende	Super.	Aziende	Super.
19	28	10	81	23	344	25	792	18	1.447	95	2.693

COMUNE DI PIZZIGHETTONE

Provincia di Cremona

TAB. N° 12

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE AGRICOLA AZIENDALE, SECONDO

L'UTILIZZO DEI TERRENI

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (S.A.U.)				Superficie a boschi	Altra superficie	Totale	
Seminativi	Prati permanenti e pascoli	Coltivazioni permanenti	Totale				
2.242	6	6	2.256	77	262	2.595	1982
2.342	7	2	2.351	40	244	2.693	1990

AZIENDE AGRICOLE CON SEMINATIVI, PER PRINCIPALI COLTIVAZIONI

CEREALI		COLTIVAZIONI ORTIVE		COLTIVAZIONI FORAGGERE AVV.		
Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	
71	924	25	22	63	1.191	1982
83	1.066	14	5	45	1.051	1990

C) LE INDICAZIONI DEL P.T.C.P.

SEZIONE C

Comune di Pizzighettone

Riferimenti generali

Unità territoriali: A1a, A4a, B1m, B2m, B4m, B5m, C1, C4, C5.

Parchi regionali: Adda Sud.

Parchi locali di interesse sovracomunale:

- riconosciuti: nessuno;

- proposti: Parco del Serio Morto.

Riserve naturali: nessuna.

Principali infrastrutture:

- esistenti: linea ferroviaria Codogno-Cremona-Mantova con stazione a Pizzighettone e Ponte d'Adda; SP 13, SP 48, SP 84, ex SS 234; percorso ciclabile delle Città Murate; Canale Navigabile MI-CR-Po;

- proposte: Prolungamento Canale Navigabile MI-CR-Po; polo Industriale sovracomunale di livello provinciale.

Elementi di rilevanza paesistico - ambientale:

- Fiume Adda; Roggia gatta Masera, Roggia Ferrarola Bassa; bellezze naturali (centro storico e sponde del fiume Adda); orli di scarpata principali; zone umide;

- elementi costitutivi della rete ecologica: corridoi primari, boschi primari, potenziamento corridoi primari, potenziamento boschi primari, corridoi di collegamento, potenziamento corridoi di collegamento; Fiume Adda (primo livello), Serio Morto (secondo livello).

Elementi di criticità ambientale: rischio alluvionale all'interno delle fasce fluviali A, B, "B di progetto" e C del PAI per il fiume Adda; un'area a rischio idrogeologico molto elevato (PS267); industrie a rischio di incidente rilevante (SICREM spa); insediamenti a rischio industriale; insediamenti a rischio alluvionale (tutto il centro storico); poli estrattivi, cave cessate.

Altri elementi: nessuno.

a. Caratteri demografici e fattori di polarizzazione

Abitanti al 31.12.2000	Capacità insediativa P.R.G. vigente	Aumento previsto %	Dinamiche demografiche			PTCP approvato il 15.12.1998		
			Variaz. % '51-'00	Variaz. % '91-'00	Variaz. % '00 proiez. 2005	Indici sociali	Livello di servizi	Livello di polarità
					(2)	(3)	(4)	
6.741	8.615	28	-7	-3	-3	3	2	3a

C.1)

(1) Tali dati si riferiscono alle elaborazioni contenute nel PTCP adottato il 15.12.1998 ai sensi della L. 142/90 e aggiornati al 31/12/2000, in particolare gli indici sociali ed il livello dei servizi sono stati calcolati nel 1996, il livello di polarità è aggiornato al 1998.

(2) La variazione percentuale tra il 1999 ed il 2005 viene calcolata considerando il valore della popolazione al 2005 secondo modello proiezione coorte, che tiene conto solo dei fattori di sviluppo naturale (saldo nati – morti) della popolazione

(3) Sono stati considerati gli indici di dipendenza e di potenzialità che hanno generato 5 classi in ordine crescente di dinamicità.

(4) Sono state considerate 6 classi in ordine decrescente per presenza di servizi (vedi punto 2.3 del Documento Direttore.

b. Caratteri delle abitazioni e degli insediamenti (fonte: ISTAT 1991)

% abitazioni non occupate			abitanti 1991	numero vani di abitazioni occupate	numero vani occupati per abitanti	numero abitazioni	numero famiglie	numero abitazioni per famiglia	indice di frammentazione		
su totale abitazioni	ante '45 su totale non occ.	recenti su totale non occ.							CTR 1982	CTR 1992	PRG vigente
9	53	4	6.962	11.580	1,66	2.871	2.631	1,09	0,261	0,249	0,343

c. Bilancio delle aree industriali (valori in mq.)

superficie territoriale totale (mq.)	aree consolidate o di completamento				aree di espansione							area di ampliamento di attività esistenti (ar.22.2.D NTA PTCP)
	stato di utilizzo delle aree				stato di attuazione delle aree soggette a piano attuativo				stato di attuazione delle aree non soggette a piano attuativo		totale	
	edificate	non edificate	dismesse	totale	aree edificate	aree non convenzionate	aree convenzionate e non impegnate	aree convenzionate e impegnate	aree edificate	aree non edificate		
1.635.689	619.771	67.050	0	686.821	0	921.226	0	0	0	27.642	948.868	0

I dati sono comprensivi delle aree previste nello strumento urbanistico vigente a seguito del recepimento del "piano generale di utilizzazione delle aree delle zone contigue al canale navigabile Milano – Cremona – Po" (P.G.U.) approvato con d.g.r. n. 7081/bis del 26.02.1974 "relativamente al tracciato del canale sino al fiume Adda" e confermate dal PTCP a seguito del Protocollo di Intesa sottoscritto il 28.07.1997 da: Provincia; Consorzio del Canale MI-CR - Po; Azienda regionale dei porti di Cremona e Mantova; Reindustria; Comuni di Acquanegra Cremonese; Crotta d'Adda; Pizzighettone; Sesto ed Uniti; Spinadesco.

d. Valutazione della componente esogena (valori in mq.)

Superficie territoriale (St_e + St_p)	Superficie territoriale edificata (St_e) (1)	Classe (2)	Massima superficie endogena (3)	Sup. di ampliamento attività esistenti	Superficie non utilizzata prevista dal comune (St_p)	Superficie esogena in eccesso (4)*
1.635.689	619.771	4	154.943	0	1.015.918	860.975

(1) Superficie urbanizzata utilizzata

(2) Viene indicata la classe a cui il comune appartiene rispetto al valore della St_e (Vedi Normativa, Art. 22 comma 2 lett. b).

(3) Superficie territoriale delle aree previste definibile come endogena, calcolata secondo le indicazioni contenute nell'Articolo 22 comma 2 della Normativa del PTCP.

(4) Superficie territoriale che assume una valenza esogena.

e. Valutazione dei fattori morfologico-insediativi e ambientali delle aree di espansione

Codice area	Destinazione funzionale	Tipologia morfologica	Unità fisico-naturali	Giudizio di compatibilità fisico-naturale	Unità territoriali	Interferenza con:	
						elementi di rilevanza paesistico-ambientale	elementi di criticità ambientale
I17	industriale	perimetrale	29A	incompatibile	A1a	--	RA
I23	industriale	perimetrale	29A	incompatibile	A1a	--	RI/RA
I28	industriale	isolata	10M/18M	incompatibile	C4/C5	--	--
I30	industriale	isolata	18M/32A	incompatibile	C4/A1a	--	PE/RA
I31	industriale	isolata	29A/32A	incompatibile	A1a	--	PE/RA
I33	industriale	isolata	18M/10M	incompatibile	C4/C5	--	RA
I8	industriale	isolata	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R10	residenziale	parzialmente interclusa	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R11	residenziale	perimetrale	29A	incompatibile	A1a	re	RA
R12	residenziale	perimetrale	18A	incompatibile	C1	--	--
R13	residenziale	perimetrale	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R14	residenziale	parzialmente interclusa	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R2	residenziale	parzialmente interclusa	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R5	residenziale	parzialmente interclusa	18A	incompatibile	C1	--	--
R6	residenziale	parzialmente interclusa	18A	incompatibile	A1a	--	RA
R7	residenziale	perimetrale	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R8	residenziale	parzialmente interclusa	29A	incompatibile	A1a	--	RA
R9	residenziale	parzialmente interclusa	29A	incompatibile	A1a	--	RA

Note

Destinazione d'uso delle aree di espansione (vedi figura 1.76):

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.

INDICAZIONI

Lo strumento urbanistico comunale prevede un'elevata capacità insediativa superiore di circa il 28% all'attuale popolazione, la quale ha avuto una diminuzione media del 7% annuo dal 1951 al 2000, diminuzione, che negli ultimi anni si è attestata intorno al 3% annuo. La proiezione della popolazione al 2005, effettuata sulla base della sola popolazione naturale, quindi rappresentativa dei soli processi di tipo endogeno fornisce un dato della popolazione leggermente in calo (- 3%).

Il patrimonio abitativo è quantitativamente più che soddisfacente, infatti, vi sono in media 1,66 vani per abitante e 1,09 abitazioni per famiglia.

L'indice di frammentazione attuale (0,343), risulta inferiore sia a quello medio provinciale (0,483) che a quello del circondario Cremonese (0,483), ma registra un miglioramento rispetto alla situazione del 1982. Il nuovo strumento urbanistico va, inoltre, nella direzione di un disegno più compatto del perimetro urbano e le future espansioni insediative potranno quindi rafforzare le tendenze già in atto.

I servizi di base alla popolazione, relativi all'istruzione e alla sanità, sono presenti in modo soddisfacente nel comune di Pizzighettone, per questo gli altri comuni potranno prevedere un aumento della dotazione dei servizi o altrimenti un adeguamento dei collegamenti al fine di usufruire di quelli di Pizzighettone, i quali, se necessario, potranno essere a loro volta potenziati.

Indirizzi di tipo localizzativo

Il comune di Pizzighettone ricade nell'ambito paesistico-territoriale (APO) di Cremona caratterizzato dalla connessione di rilevanti sistemi ambientali e paesaggistici ed è costituito dalla valle fluviale dell'Adda, che confluisce nel Po, dalla valle relitta del Serio Morto e dal paesaggio agricolo della pianura cremasca.

La valle dell'Adda, che è compresa nel Parco regionale dell'Adda Sud, è componente di interesse paesaggistico primario; mentre la valle del Serio Morto è componente di interesse paesaggistico secondario. Nel territorio comunale, soprattutto nella valle dell'Adda e nella valle del Serio Morto, vi sono numerose aree boscate e zone umide di elevato pregio,

Gli elementi di degrado paesistico-ambientale sono costituiti da numerosi poli estrattivi mentre costituiscono elementi di criticità la presenza di aree a rischio idrogeologico molto elevato, industrie a rischio di incidente rilevante come la SICREM Spa, insediamenti a rischio industriale e le aree edificate di Pizzighettone sono in parte o totalmente soggette al rischio alluvionale. L'istituzione del PLIS del Serio Morto, costituisce l'occasione per potenziare e ampliare le aree naturali presenti e per migliorare il paesaggio agricolo tramite la realizzazione di filari e argini arborati. Dovrebbero inoltre essere previsti interventi di mitigazione dell'impatto visivo delle aree industriali localizzate in prossimità di Pizzighettone. Infine, la realizzazione del percorso ciclabile delle Città Murate, che proprio dal borgo storico fortificato di Pizzighettone parte, può essere l'occasione per l'attuazione di interventi finalizzati alla valorizzazione dei centri storici e del paesaggio e alla tutela e all'ampliamento degli scorci panoramici.

Si dovrà fortemente limitare qualsiasi intervento insediativo, soprattutto quelli industriali, nelle valli dell'Adda e relitta del Serio Morto (A1e, A1f e B1p) e si dovrà favorire l'utilizzo di eventuali aree intercluse nell'edificato (vedi Carta delle opportunità insediative). Quasi tutte le aree di espansione sono soggette a rischio alluvionale e la I23 anche a rischio industriale,

tutte risultano incompatibili sotto il profilo della componente fisico-naturale del suolo come evidenziato nella “tabella e”. Si segnala questa indicazione come soglia di attenzione da considerare nella fase di pianificazione attuativa delle previsioni considerate, al fine di prevedere le opportune misure mitigative e compensative. Alcune aree soggette a rischio alluvionale sono comprese all’interno del “limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C” del fiume Adda, per le cui prescrizioni si rimanda alle disposizioni contenute nell’art. 31.5 comma 5 delle norme di attuazione del PAI (vedi anche Appendice C della Normativa del PTCP).

Valutazione della componente di interesse esogeno

Il dimensionamento residenziale, pur non ancora valutabile secondo i parametri del PTCP per l’individuazione della componente esogena di rilevanza sovracomunale (vedi art. 22.1 e Appendice A Normativa) risulta distribuito proporzionalmente nel capoluogo e nelle frazioni di Roggione e Regona, privilegiando la chiusura degli spazi interclusi disponibili.

Il dimensionamento produttivo rilevato nella tabella “c” è condizionato dalla presenza delle aree I28, I30, I31 e I33 (vedi figura 1.76), previste nello strumento urbanistico vigente a seguito del recepimento del “piano generale di utilizzazione delle aree delle zone contigue al canale navigabile Milano – Cremona – Po” (P.G.U.), ora non più cogente dopo il 31 dicembre 1999, data di decadenza del Decreto Legge (21 aprile 1995 n. 117, convertito con modificazioni in legge 8 giugno 1995 n. 234) che prorogava l’efficacia della Legge 24 agosto 1941 n. 1044 “Provvedimenti per la costruzione del Canale Milano - Cremona - Po” e le successive integrazioni, con la conseguente soppressione e messa in liquidazione dell’ente “Consorzio del canale Milano - Cremona – Po”.

Il PTCP individua su queste aree industriali prospicienti il terminale attuale del canale navigabile la realizzazione di un polo produttivo sovracomunale di livello provinciale, recependo i contenuti del Protocollo di Intesa sottoscritto il 28.07.1997 da: Provincia; Consorzio del Canale MI - CR - Po; Azienda Regionale per i porti di Cremona e Mantova; Reindustria; Comuni di Acquanegra Cremonese; Crotta d’Adda; Pizzighettone; Sesto ed Uniti; Spinadesco.

L’intesa definisce i soggetti e i principali interventi direttamente collegati all’attuazione e all’infrastrutturazione del polo industriale di valenza strategica provinciale di Pizzighettone. In particolare l’art. 9 del Protocollo di Intesa prevede che la Regione, attivata dalla Provincia, provveda a stipulare l’Accordo di Programma per modificare “le destinazioni urbanistiche previste dal P.G.U. e dai P.R.G. delle comunità locali, rimuovendo così l’area industriale attrezzata “Porto di Cremona 2 polo di Spinadesco” e l’area di “riserva di Crotta d’Adda. L’area industriale attrezzata “Porto di Cremona 2 - polo di Pizzighettone” viene invece ripermetrata seguendo le indicazioni di uno studio territoriale tematico, allegato parte integrante del P.T.C.P., “Individuazione dei siti per le aree industriali lungo il canale navigabile Cremona - Pizzighettone - dossier Guida per la decisione”, del dicembre 1996 e pubblicato nel Quaderno “Documenti del Territorio” n. 3. Tale perimetrazione a livello di accordi istituzionali non risulta superata da nuove proposte. I futuri sviluppi progettuali del polo potranno considerare la eventuale ripermetratura dell’area attualmente proposta.

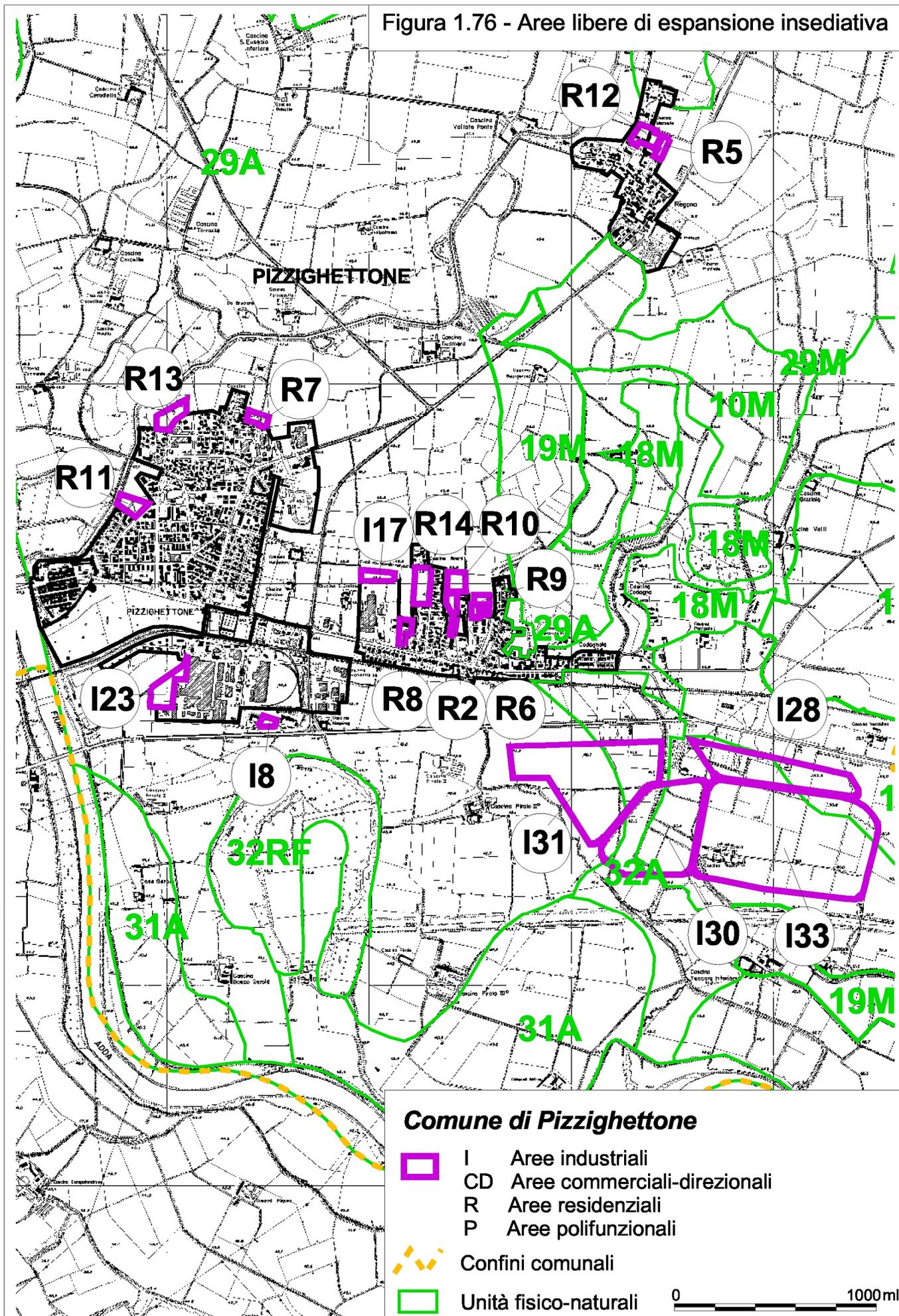
In ordine a quanto sopra esposto e in attesa della ripermetratura e dell’attuazione del polo provinciale, la valutazione dello sviluppo insediativo effettivo di Pizzighettone è da calcolare al netto delle aree I28, I30, I31 e I33, che sommano da sole circa 917.751 mq e pertanto la componente esogena reale risulta nulla, in quanto la superficie di aree produttive non utilizzate

e non destinate al polo per differenza è pari a 98.230 mq ed è di valenza endogena e di competenza comunale.

Eventuali future nuove previsioni insediative saranno valutate considerando la massima superficie endogena disponibile, individuata sulla base dello stato di attuazione delle aree di completamento e di espansione del P.R.G.. Ai fini di tale valutazione, sarà considerata inoltre l'assenza di accordi concertati sullo sviluppo insediativo con i Comuni della stessa A.C.I., o quanto meno contermini, secondo le procedure e le competenze di cui agli art. 13 e 23 del P.T.C.P..

Non si rilevano previsioni di sviluppo degli insediamenti commerciali, diffusi sul territorio comunale di Pizzighettone, dove sono presenti nel 2002 sette Medie Superfici di Vendita, secondo le tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

Figura 1.76 - Aree libere di espansione insediativa

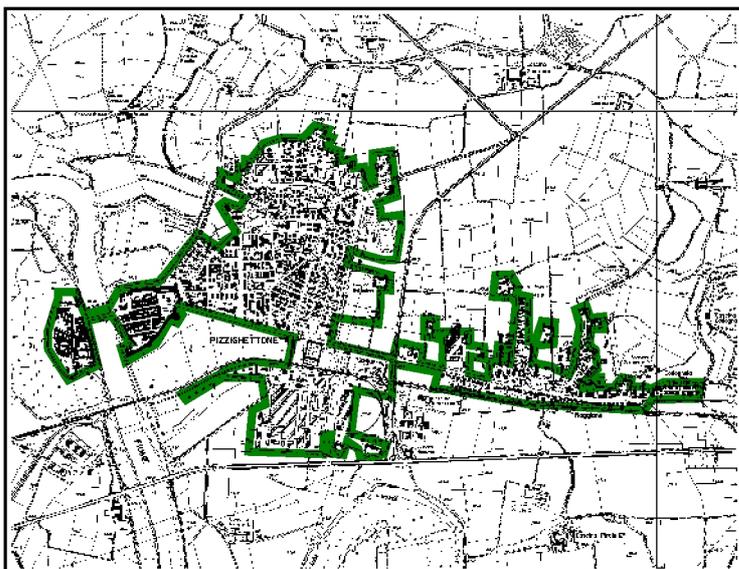


Comune di Pizzighettone

- I Aree industriali
- CD Aree commerciali-direzionali
- R R Aree residenziali
- P P Aree polifunzionali
- - - Confini comunali
- Unità fisico-naturali

0 1000ml.

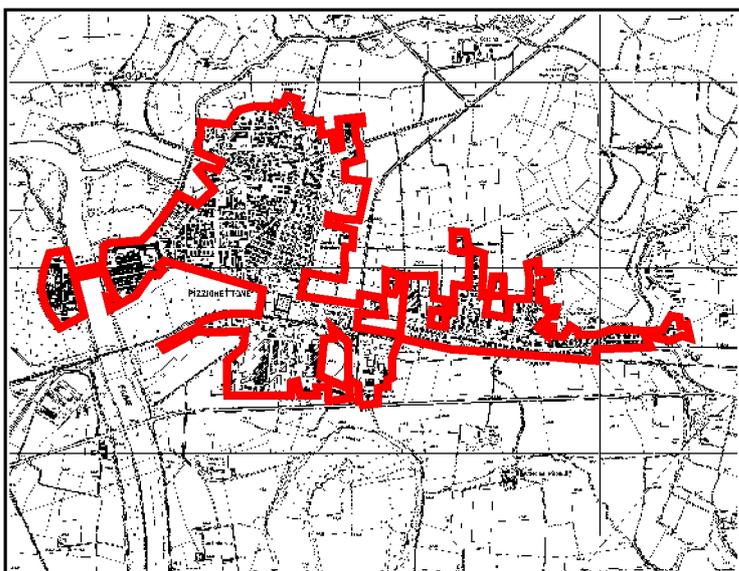
COMUNE DI PIZZIGHETTONE: INDICE DI FRAMMENTAZIONE PERIMETRALE



1982

PIZZIGHETTONE - 0,24
REGONA - 0,28

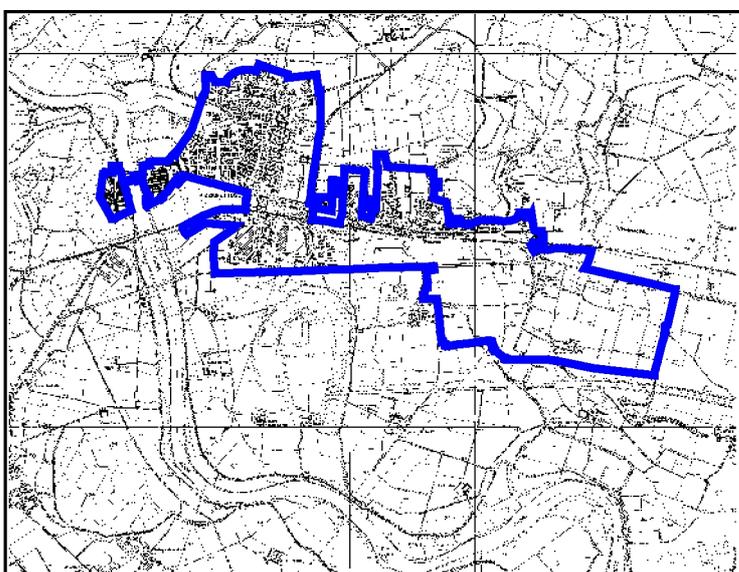
VALORE MEDIO COMUNALE - 0,26



1992

PIZZIGHETTONE - 0,24
REGONA - 0,26

VALORE MEDIO COMUNALE - 0,25



P.R.G.

PIZZIGHETTONE - 0,36
REGONA - 0,32

VALORE MEDIO COMUNALE - 0,34

C.2) INDIRIZZI TERRITORIALI SOVRACOMUNALI PER IL COMUNE DI PIZZIGHETTONE

C.2.1 Le scelte del P.G.T. devono confrontarsi e rendersi coerenti agli indirizzi sovracomunali. L'analisi in tal senso fa riferimento a vari strumenti di pianificazione territoriale e programmazione alle diverse scale. Tali documenti sono:

- il Piano Territoriale Regionale;
- il Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- i P.T.C.P. di Cremona – Lodi – Piacenza;
- Alcuni piani di settore (Parco Adda, piano ciclabili, piano della mobilità di Cremona).

Sarà inoltre verificato lo strumento urbanistico vigente.

Per facilitare l'analisi e renderla coerente alle azioni di P.G.T., raggrupperemo le indicazioni in tre parti distinte:

- il sistema della mobilità;
- il sistema degli insediamenti;
- l'aspetto paesistico-ambientale.

C.2.2. Mobilità

A livello regionale l'ipotesi sul futuro gioca praticamente tutto sul piano viabilistico (Bre-Be-Mi, tangenziali e connessioni intercomunali, ecc...) dimenticando naturalmente l'opzione ferrovia.

Pizzighettone già penalizzato di per sé, risulta completamente estraneo da ogni novità. Gli sviluppi più significativi si concretizzano nella fascia pedemontana (Barcellona-Kiev) tra cui primeggia la BRE.BE.MI. e la ferrovia (alta velocità) Torino-Venezia.

Pizzighettone rimarrà "terra di mezzo" e, detto sinceramente, non è un male che nuove infrastrutture risparmino il sistema paesistico-ambientale.

Detto questo, ci sono alcune valutazioni di minore raggio di influenza che Pizzighettone non può mancare.

Per esempio migliorare la viabilità con Cremona, sciogliere i nodi anche sovraprovinciali (tangenziale di Maleo) per raggiungere l'asse Lodi-Piacenza.

Oppure completare il collegamento nord/sud proseguendo da Formigara verso Castelleone/Crema e la ex statale 415.

Tra le forme di "mobilità sostenibile" è d'obbligo sottolineare il percorso ciclabile delle Città Murate (Pizzighettone-Soncino) e quello sull'argine maestro dell'Adda da potenziare.

C.2.3. Insediamenti

Anche, ma non solo, gli insediamenti di Pizzighettone vanno visti complessivamente nell'area circostante, non solo provinciale. La prima considerazione, quasi ovvia, è la presenza dell'Adda che non solo storicamente ha diviso il capoluogo in due distinte parti, entrambe fortificate, ma che del fiume hanno utilizzato le sue potenzialità difensive.

Quello che ha determinato tale presenza ingombrante ne è oggi anche forse il suo maggior pregio, ma diventa sempre più urgente eliminare gli elementi di difficoltà che tale barriera fisica comporta sul piano dello sviluppo del paese e del territorio comunale. Per esempio gli insediamenti residenziali si sono praticamente sviluppati negli ultimi decenni nella zona nord-est del capoluogo per la presenza di fattori naturali (Adda e Serio Morto) e no (SICREM, ferrovia, ecc.).

Anche gli sviluppi delle frazioni (Regona e Roggione in particolare) subiscono tali influenze.

Per ciò che riguarda gli insediamenti produttivi ricordiamo che il P.T.C.P. della Provincia di Cremona individua sul territorio di Pizzighettone un polo produttivo di livello provinciale: l'area Tencara.

Non ci sono invece idee nuove od indicazioni a livello sovracomunale nel caso delle aree ex Pirelli e del recente P.I.P.

C.2.4. Ambiente

Vari indirizzi prescrittivi sono presenti nel Piano Territoriale Paesistico Regionale e nel P.T.C.P. Provinciale.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) indica tre obiettivi sull'argomento paesaggio:

- 1) Fruizione: oltre a parlare e dare norme, è necessaria la fruizione diretta dei cittadini perché solo così aumenta la consapevolezza dei valori presenti in un paesaggio;
- 2) Riforma: il paesaggio non è un dato per sempre acquisito, ma necessita di un intervento attivo e di trasformazione per migliorarne la qualità e costruire nuovi paesaggi.
- 3) Manutenzione: che non è l'opposto di quanto detto prima, ma la sua giustificazione. Conservare le preesistenze e tutelarle da nuovi interventi incongrui.

Nel recente aggiornamento del P.T.P.R. (2008) grande attenzione viene data alla riqualificazione dei paesaggi lombardi per ridurre i fenomeni di degrado (calamità, urbanizzazioni ed infrastrutture, trasformazioni agricole, abbandoni, ecc...).

Gli obiettivi sono:

- garantire l'equilibrio tra l'attività agricola e la salvaguardia dell'ambiente;
- incentivare e supportare le imprese agricole e gli agricoltori all'adeguamento alla legislazione ambientale,
- incentivare e supportare le imprese agricole ad adottare comportamenti (ed investimenti) per la riduzione dell'impatto ambientale;
- promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili derivate da biomasse vegetali e animali;
- incentivare l'agricoltura biologica e la qualità delle produzioni, sensibilizzare i produttori agricoli su temi della sicurezza alimentare;
- incrementare la biosicurezza degli allevamenti;

- promuovere la conservazione e l'utilizzo sostenibile delle risorse genetiche in agricoltura;
- contenere le emissioni agricole di inquinanti atmosferici (in particolare composti azotati) e le emissioni di gas a effetto serra derivanti dagli allevamenti;
- incentivare la multifunzionalità degli ambiti agricoli, atta a ridurre il processo di progressivo abbandono dei suoli attraverso la creazione di possibilità di impiego in nuovi settori.

C.2.5. Nel P.T.R. e nel P.T.P.R. del 2008 sono presenti molte indicazioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.

In primis il Parco Regionale Adda Sud che definisce gli indirizzi e le regole per la gestione del territorio compresi nel parco stesso. Poi, a livello inferiore, il Parco del Serio Morto che è un P.L.I.S. (Piano Locale di Interesse Sovracomunale) in via di definizione da parte del Comune.

Il Colatore Serio Morto, è un corso d'acqua naturale che si forma a Sergnano alimentato da risorgive, che si è disegnato un percorso, naturalmente nella parte più bassa del territorio attraversato, fino alla foce dell'Adda. Pertanto il fatto funge da "colatore" di una vasta estensione di territorio, che dovrebbe costituire l'area del Parco.

Fanno eccezione un lungo tratto rettificato artificialmente in territorio pizzighettone, che, mantenendo la pendenza naturale, riducendone la lunghezza del percorso, risulta pensile rispetto al terreno circostante e quindi diventa "adduttore".

La rettifica è stata realizzata dal Genio Civile per poter costruire un auto-scaricatore che in caso di piena entrasse automaticamente in funzione, evitando l'esondazione del Colatore e per realizzare una centrale elettrica, utilizzando il dislivello formatosi, al servizio di un opificio che esisteva (fino agli anni '60) nei pressi del Torrione.

Sempre con il P.R.T. la Regione organizza la rete regionale delle aree protette come rete ecologica che, grosso modo, nei nostri territori spesso si collocano a ridosso dei fiumi provinciali.

Con il P.T.C.P. la Provincia di Cremona definisce la rete ecologica provinciale, rafforzando la continuità spaziale tra le aree naturali e/o seminaturali, distinte su due livelli:

- il primo di elevato grado di naturalità, di qualità ambientale, di buon livello ecosistemico con boschi, rive e zone umide connesse, che per Pizzighettone coincide con il fiume Adda e le relative sponde ed aree vallive.
- il secondo rientra il corridoio ecologico del Serio Morto, di dimensione minore con un discreto livello di complessità ecosistemica, migliorabile e potenziale, oggi in attesa del relativo P.L.I.S.

Qualche riferimento generale in più lo possiamo ricavare dal P.T.C.P. che elenca come elementi di rilevanza paesistico ambiente:

- fiume Adda, roggia Gatta Mazzera, roggia Ferrarola Bassa, il Nucleo Storico Murato, le sponde dell'Adda, gli orli di scarpata principali, alcune zone umide.

E come elementi di criticità ambientale: il rischio alluvionale nelle fasce fluviali (tutto il Nucleo Storico Murato), il rischio di incidente rilevante (industrie); poli estrattivi e cave cessate.

D) ORIENTAMENTI, CRITICITA' E POTENZIALITA'

SEZIONE D

D.1) ALCUNI OBIETTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

D.1.1. Anche nella stesura di un Piano Urbanistico per un Comune di non grandi dimensioni demografiche è necessario tener conto dei tre grandi problemi del nostro paese:

- la difficoltà di approvvigionamento energetico commisurato alle esigenze dello sviluppo tecnologico;
- la crisi generale dell'agricoltura e del settore primario;
- il deterioramento dell'ambiente.

In questa sede non ci interessano le cause di tale situazione, ma è evidente come questi problemi trovino un momento unificante nella dimensione territoriale, comune a ciascuno di essi.

In tal senso la formazione del Piano di Governo del Territorio non può esimersi dal prendere posizione nei confronti di una politica territoriale che faccia di uno sviluppo "meno insostenibile" la sua ragion d'essere.

L'agricoltura, l'energia e l'ambiente sono quindi i grandi problemi che una corretta politica del territorio deve affrontare.

D.1.2. Inutile sottolineare come il territorio cremonese sia uno dei più fertili e meglio sfruttati dal punto di vista agricolo.

Per salvaguardare tale patrimonio sono stati seguiti i seguenti criteri:

- capovolgere la logica secondo la quale il territorio agricolo è fuori dalla programmazione e serve come area di riserva per le future espansioni urbane;
- combattere la tendenza degli operatori in agricoltura a considerare il proprio settore sempre e comunque assistito ed esente da tributi, al di fuori di ogni logica da imprenditorialità e di programmazione economica e territoriale;
- incentivare forme di allevamento che privilegino quelle naturali e biologiche, non intensive, slow-breeding, alternative a quelle oggi in uso e collegate ad una filiera di alta qualità fino alla ristorazione qualificata e di classe;
- il recupero dell'edilizia rurale del centro abitato, ma anche come riutilizzazione residenziale delle frazioni e delle case sparse, là dove sono prevedibili livelli di servizi e qualità simili alle aree urbane;
- il controllo continuo e costante del rapporto tra possibilità edificatorie e vitalità economica dell'azienda agricola;
- la scelta di densità territoriali che non penalizzino la risorsa territorio senza per questo modificare le qualità ambientali preesistenti, rifiutando cioè interventi edilizi sia di tipo estensivo che di tipo esageratamente intensivo;
- soddisfacimento del fabbisogno abitativo prevalentemente nel recupero edilizio e nelle zone di completamento; se questo non è possibile vanno previsti interventi in aree di nuova espansione (anche da realizzare sotto il controllo pubblico) dimensionate e collocate in modo corretto;

- revisione dell'atteggiamento culturale teso nel recupero a conservare tutto, al di là della sua validità ambientale e storica; scelta a favore della sperimentazione ed iniziative di rinnovo urbano.

D.1.3. Anche il risparmio energetico è un problema che non ha bisogno di molte spiegazioni; alcune scelte sono già fatte, altre dovranno essere inserite nel Regolamento Edilizio come per esempio:

- la necessità di finalizzare la produzione di nuova edilizia al massimo del risparmio energetico, sia durante il processo produttivo che nell'uso quotidiano dei manufatti;
- il favorire lo sviluppo di tecniche atte a ridurre il consumo anche nel patrimonio edilizio esistente. Per la sua dimensione quest'ultimo infatti assorbe la stragrande maggioranza dei consumi energetici civili, ma già nello stesso P.G.T. sono accennate direttive precise, come la scelta di densità e tipologie abitative che di per sé comportano un risparmio energetico. Si è cercato inoltre di tener conto dello sfruttamento delle condizioni ambientali e di microclima in tutte le decisioni di localizzazione e di progettazione microubanistica favorendo l'uso di energie alternative per uso artigianale ed industriale.

D.1.4. Il problema della difesa dell'ambiente e della scarsità delle risorse ambientali ha richiesto una politica territoriale che seguisse come priorità:

- la necessità di legare l'ambiente e l'urbanizzazione, vedendone il rapporto interrelato e dialettico;
- prevenire fenomeni di inquinamento e di dissesto idrogeologico per non avere più necessità di interventi correttivi a posteriori, certamente insufficienti e senza dubbio economicamente più gravosi;
- rispetto dell'equilibrio tra aree urbanizzate ed aree libere, naturali ed agricole, accorpendo al massimo le aree a standards;
- recupero e nuova attenzione al paesaggio non urbano;
- coordinamento dell'intervento urbanizzativo sul territorio in modo tale da considerare tutti gli elementi che compongono il fatto "città" (casa, lavoro, trasporti, servizi, ecc.) in un disegno unitario e coerente all'ambiente.

D.1.5. A questi, che sono obiettivi generali, si aggiungono quelli più specifici dell'area in cui gravita il Comune di Pizzighettone.

Il Piano Urbanistico infatti non può prescindere dall'esame delle situazioni di fatto e di quelle prevedibili per il capoluogo, le sue frazioni e le case sparse.

Nel contesto territoriale del Comune il capoluogo con la frazione di Roggione riveste carattere prioritario. E' quindi in questo capoluogo ed in parte nella sua frazione di Roggione che sono individuate quasi tutte le potenzialità di nuovo sviluppo residenziale e distribuita la collocazione delle aree a servizi nell'intento di favorire la connessione dei due aggregati urbani lungo la via Cremona.

D.1.6. La presenza di medio-grandi aziende agricole e l'alta fertilità dei suoli non ha portato all'abbandono completo delle cascine. Sono state svuotate per l'emigrazione negli anni trascorsi, come in altre zone del cremonese, per il mutare delle caratteristiche dell'agricoltura, ma è l'attività agricola che presidia ancora il territorio. Sono così presenti immobili rurali che si presentano spesso vuoti nel caso di abitazioni per salariati ed inadeguati a contenere i macchinari della nuova agricoltura.

Oggi il problema è pertanto quello di incentivare un recupero di tale patrimonio, almeno quello residenziale, favorendo un insieme di tendenze, ma creando anche un minimo di servizi per rendere tali zone ancora accettabili all'utenza. Questo sia nei centri urbani che nelle cascine isolate.

D.1.7. Gli sviluppi economici della situazione produttiva, in larga misura legati alle vicende della SICREM (ex Pirelli) hanno determinato una stasi notevole nell'attività edilizia locale, prevalentemente sviluppandosi in quartierini di villette (Roggione) determinate da redditi ricavati altrove.

D.1.8. Per quanto concerne il Comune di Pizzighettone e di tutto il suo territorio sono stati perseguiti i seguenti obiettivi:

- regolare l'attività edilizia con una serie di norme cautelative, senza per questo gravare con inutili ed eccessivi atteggiamenti vincolistici;
- prevedere e confermare zone di espansione residenziale tali da considerarle chiusura e completamento del tessuto urbano esistente, anche per completare il rapporto capoluogo/Roggione;
- ribadire le aree esistenti di attività produttive mentre per favorire altri insediamenti artigianali, si prevede il completamento e prolungamento del P.I.P. e la futura area Tencara;
- mantenere, rafforzare e migliorare il tessuto viabilistico attuale, interno ed esterno ai centri, curando ed ampliando i percorsi alternativi pedonali e ciclabili alla viabilità primaria esistente;
- rifiutare sul territorio comunale l'insediamento di grandi strutture di vendita e favorire tutt'al più quelle medie e di vicinato;
- vincolare gli aspetti ambientali, edilizi, monumentali ecc. in modo intelligente, per non perdere un patrimonio culturale e naturale collettivo, ma senza per questo penalizzarlo con norme opprimenti, non garanti del mantenimento delle stesse qualità;
- accorpate le aree per i servizi per costruire brani di tessuto urbano a verde attrezzato di consistenza tale da permetterne una manutenzione non dispendiosa;
- cautelare le zone agricole dall'assedio indiscriminato di altri settori, ma anche favorendo la capacità imprenditoriale degli operatori agricoli; soprattutto nella

ricerca di energia alternativa all'interno delle indicazioni previste nell'art. 12.21 comma E) del Piano delle Regole;

- favorire l'introduzione di nuove tecniche di allevamento e la verifica delle distanze dalle residenze;
- creare le condizioni per l'insediamento di allevamenti agricoli "biologici" di pregio, con rigoroso controllo sulle caratteristiche di inquinamento ambientale;
- studiare e classificare le cascine in modo da individuare le parti da salvaguardare e valorizzare quelle che ricordano l'insediamento storico.

Questo passaggio va riformulato, alla luce della volontà dell'attuale Amministrazione di favorire (o perlomeno non ostacolare) l'installazione di impianti fotovoltaici in zona agricola.

D.2) CRITICITA' DEL SISTEMA TERRITORIALE DI PIZZIGHETTONE

D.2.1. Con l'individuazione delle criticità del sistema territoriale si pongono le basi per indicare le scelte di piano adeguate ad eliminare tali criticità, per contrastare le dinamiche negative presenti sul territorio che lo rendono vulnerabile ma anche trovare la potenzialità positive sul territorio e valorizzarle al massimo.

In modo schematico e forse troppo sintetico possiamo elencare gli elementi di criticità raggruppati in due grosse famiglie: una riferita al territorio rurale, ambientale e paesaggio, la seconda famiglia invece relativa agli insediamenti umani e la mobilità.

D.2.2. Territorio rurale, ambientale e paesaggio (criticità)

Le criticità più significative sono legate all'eccessivo consumo di suoli pregiati, tolti all'agricoltura, ma anche agli insediamenti (agricoli o no) dequalificanti che si pongono come contrapposizione all'ambiente naturale.

Spesso, anche e non solo nel settore zootecnico, collegate all'inquinamento delle falde e acque sotterranee.

I nuovi impianti dovrebbero seguire una collocazione che tiene presente la specificità delle varie tipologie zootecniche secondo progetti che, partendo dalla valutazione degli elementi di paesaggio al contorno e della loro evoluzione nel tempo, prevedono un inserimento paesaggistico dell'opera rispetto anche a quanto già realizzato con mitigazioni e compensazioni in considerazione del pregio o della criticità dell'ambito e del fatto che l'intervento interrompe relazioni percettive significative (v. art. 12.21 comma e) del Piano delle Regole) che si sono consolidate nel tempo prevedendo realizzazioni che si armonizzino il più possibile con il contesto paesaggistico presente. Sul piano del capitale umano nel settore rurale non si può dimenticare la carenza di associazionismo e cooperazione così come la scarsa presenza di supporto tecnico-finanziario alle imprese ed una difficile continuità generazionale degli imprenditori agricoli.

Sempre sul piano territoriale-ambientale va indicata come importante criticità il frazionamento di aree ed ambiti naturali, frammentando anche l'orditura tradizionale dei campi con riduzione delle dimensioni e qualità, anche per le interferenze tra risorse ambientali ed infrastrutture.

Da un punto di vista percettivo la rete viabile, ma anche la ferrovia ed il canale navigabile, per la necessità di procedere in linea retta, si presentano come frammentazione del paesaggio.

Non indifferente anche l'abbandono di edifici rurali e la costruzione di manufatti più congeniali alla attuale produzione che molto spesso per uso di materiali, colori e tipologie edilizie impiegate sono incongrui con il paesaggio.

D.2.3. Territorio rurale, ambiente e paesaggio (opportunità) non mancano elementi positivi o, meglio, opportunità presenti sul territorio che devono essere valorizzati.

Per esempio la presenza di ecosistemi ed aree boschive di pregio, l'elevata produttività con una rete irrigua di grande efficienza e l'integrazione tra produzioni agricole ed agriturismo. Ma la carta vincente sul piano ambientale non può che essere il "Parco Adda Sud", unitamente al bilancio delle qualità esclusive di Pizzighettone come le mura e le fortificazioni storiche.

D.2.4. Assetto insediativo e mobilità (criticità)

Molte sono le criticità legate all'aspetto insediativo dove si possono evidenziare:

la presenza di cascine in attività in contesti urbani, con inquinamento acustico ed olfattivo, abitazioni a bassa efficienza energetica, eccessiva vicinanza tra aree produttive e residenziali, tipologie residenziali di indice basso (schiere, villette, ecc.) con scarsa qualità compositiva.

A tutto ciò si può aggiungere la posizione del cimitero del capoluogo troppo urbano e la necessità di riappropriare all'uso collettivo le proprietà dell'Agenzia del Demanio ed individuare un uso corretto e vincente delle potenzialità ex-militari.

Se poi si affronta il sistema di mobilità gli elementi di debolezza si possono riassumere nella bassa qualità degli ingressi urbani del capoluogo e delle frazioni, oltre ai passaggi a livello e nei nodi critici tra viabilità locale e direttrici sovracomunali.

D.2.5. Aspetto insediativo e mobilità (opportunità)

Le opportunità si possono limitare alla presenza delle stazioni ferroviarie, nelle aree del demanio, alle mura e le aree di margine urbano come occasione di processi di riqualificazione. Inoltre non va sottaciuta la potenzialità della già presente rete ciclabile, già discreta, ma migliorabile. Potrebbe ritenersi una possibilità opportuna migliorare la direttrice viabilistica nord/sud e l'applicazione dell'iniziativa "stradibus" anche nel Comune di Pizzighettone.

D.3) ISTANZE DEI CITTADINI ED ORGANIZZAZIONI

- D.3.1** L'Amministrazione Comunale di Pizzighettone ha raccolto una nutrita serie di richieste protocollate come indicazioni dei propri cittadini in seguito all'avviso del procedimento finalizzato all'adozione del P.G.T.
- D.3.2** Agli atti del Comune sono protocollate n. 62 richieste (dal 16.10.2006 al 15.10.2007) che sono a disposizione di chi le volesse esaminare.
In tempi successivi sono pervenute altre richieste.
Tutte sono state valutate dalla Giunta Comunale in contraddittorio con gli estensori del P.G.T.
- D.3.3** Con esclusione delle poche richieste "esorbitanti" sono state accettate tutte le richieste che non minavano gli indirizzi fondamentali del Piano. Presentandosi poi la possibilità di fare ufficialmente le "osservazioni" al Piano Adottato, ci sembra di aver realizzato un proficuo rapporto tra cittadini ed Amministrazione.

ELENCO DELLE RICHIESTE PRESENTATE riportate nella Tav. A/7

	Data	Prot.	Richiedente
1	16.10.2006	8824	Cocchi Angelo e Fornoni Caterina
2	23.10.2006	9073	Lazzari Giovanni per Ditta Rossi Giuseppe e Figli
3	23.10.2006	9074	Bissolotti Pierina e Moggi Marco
4	26.10.2006	9243	Sigg. Squintani/Marini
5	07.11.2006		A.ATO Provincia di Cremona
6	07.11.2006	9542	Codazzi Giuseppe
7	09.11.2006	9631	Codazzi Giuseppe e Rancati Maria Gisella
8	11.11.2006	9680	Folini Paolo Domenico e Zignani Daniela
9	11.11.2006	9689	Moggi Aurelia e Moggi Clelia
10	13.11.2006	9710	Moggi Aurelia-Moggi Clelia e Tosca Clotilde
11	13.11.2006	9711	Rizzotti Natale
12	13.11.2006	9712	Oprandi Marilena
13	13.11.2006	9713	Tosi Sante e Tosi Rosangiola
14	13.11.2006	9714	Franzoni Emanuele, Giancarla, Maria Maddalena
15	14.11.2006	9738	Viciguerra Amedeo
16	14.11.2006	9785	Dognini Giuseppe
17	14.11.2006	9786	Premoli Maria Rosa
18	17.11.2006	9877	Legorati Francesco e Legorati Gemma
19	17.11.2006	9878	Taldo Maffeo e Brocchetti Angela
20	17.11.2006	9879	Volpi Marco, Stefano e Pierina Luisa
21	17.11.2006	9880	Volpi Marco, Stefano e Pierina Luisa
22	20.11.2006	9895	Venturini Giuseppe
23	20.11.2006	9934	Forlani Antonio e Arrighi Teresa
24	20.11.2006	9935	Forlani Antonio e Arrighi Teresa
25	20.11.2006	9938	Realini Don Vilmo
26	20.11.2006	9939	Realini Don Vilmo
27	20.11.2006	9943	Premoli Maria Luisa
28	20.11.2006	9944	Bragalini Luigi
29	20.11.2006	9957	Coop Acli Servizi
30	21.11.2006	9973	Spelta Antonella

31	21.11.2006	9974	Geom. Mainardi Franco per Forma Costruzioni
32	24.11.2006	10068	Dott. Antoniazzi Luigi
33	24.11.2006	10070	Imp. Edile Zanotti Mario e C.
34	24.11.2006	10071	Ditta Samarati Mario e Zanotti Mario- Ditta Frigoli Maria e C. - Frigoli Maria Maddalena - Tavazzi Rosetta
35	25.11.2006	10070	Gambarelli Gianfranco (GMV)
36	25.11.2006	10076	Razzetti Armida
37	25.11.2006	10084	Soffiantini Roberto Giovanni
38	25.11.2006	10086	Az. Agricola Ronchi srl di Bolzoni Claudio
39	25.11.2006	10088	Visigalli Roberto e Castellini Simona
40	25.11.2006	10090	Lozza Pietro
41	25.11.2006	10091	Frosi Giancarlo per "ITACA srl"
42	25.11.2006	10102	Bernocchi Giacomo
43	28.11.2006	10159	Vigorelli Angelo (SOGEMI)
44	28.11.2006	10160	Rancati Gisella Maria, La Rosa Giovanni, La Rosa C.
45	17.11.2006		Sportello Unico Imprese
46	17.11.2006		Sportello Unico Imprese
47	25.01.2007	671	Scaravaggi Anna Maria
48	25.01.2007	682	Pontevichi Elena (primo firmatario) e altri
49	03.04.2007	3029	Arch. Tania Lena per Mirini Giovanna e Maria Luigia
50	28.05.2007	4749	Brambati Giancarlo
51	28.05.2007	4760	Brambati Luisa
52	28.05.2007	4761	Ceruti Luigi e Ceruti Luciano
53	28.05.2007	4763	Ceruti Giacomo e Ceruti Maria Carla Mercedes
54	24.04.2008	4332	Cavalli Alberto
55	24.01.2008	839	Nicco-Bassanetti
56	08.06.2008	5191	Samarti
57	08.06.2008	5193	Guaragni Gian Pietro
58	12.06.2007	5331	Ghidelli
59	14.07.2007	6472	Spingardi
60	16.07.2007	6525	Papa Macchine Agricole
61	12.10.2007	9199	Bragalini Luigi
62	15.10.2007	9271	Gandolfi

D.4) CRITERI DI PIANIFICAZIONE COMMERCIALE

D.4.1 La dimensione del Comune non richiede una grande ed approfondita indagine dettagliata del settore commerciale, tenendo conto da subito che si esclude per tutto il territorio comunale l'inserimento di grandi strutture di vendita, superiori cioè ai 1.500 mq di vendita.

A pochi chilometri è raggiungibile più di un centro commerciale di grande dimensione con grande varietà di offerta e tale da esaudire in abbondanza le esigenze della grande distribuzione per questa parte (e non solo) del territorio provinciale.

Il centro di Pizzighettone si trova in posizione baricentrica tra i capoluoghi di Cremona e Piacenza (22 km), dove l'offerta è completa.

D.4.2 Per poter valutare se il P.G.T. può ospitare nuovi insediamenti commerciali, si rende necessaria una apposita indagine, così come prevista dal Regolamento Regionale n° 3/2000. Questa sezione D.4 da riscontro di tale indagine e definisce alla fine le conseguenti politiche di assetto urbanistico per il settore commerciale.

L'indagine conoscitiva sopracitata si sviluppa sostanzialmente nella ricognizione della struttura distributiva nel Comune, con riferimenti alla dimensione sovracomunale ed evidenziando gli aspetti critici e le linee di sviluppo urbanistico della attuale rete commerciale.

D.4.3 L'indagine conoscitiva si articola perciò nei seguenti temi: la ricognizione dell'attuale struttura distributiva nel Comune, l'analisi del trend quantitativo della popolazione negli ultimi dieci anni, il confronto tra domanda ed offerta commerciale, la valutazione e linee di sviluppo urbanistico della rete commerciale, le indicazioni per il P.G.T..

Prima dell'indagine anteponiamo alcune considerazioni generali di politica commerciale ricavate dalla Regione (Dcr 13 marzo 2007) e della Provincia (P.T.C.P. – allegato B).

D.4.4 Indirizzi regionali per la programmazione urbanistica del settore commerciale

I Piani di Governo del Territorio devono elaborare le strategie, le azioni e le nuove previsioni urbanistiche relative al settore di Coordinamento Provinciale nonché con gli indirizzi generali indicati nel presente documento.

D.4.5 La congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue il comune.

Le nuove previsioni devono avere uno stretto raccordo con le dimensioni demografiche locali e la capacità di attrazione del bacino d'utenza: vale a dire che la dimensione delle strutture di vendita programmate deve essere supportata/giustificata da una valutazione di congruità rispetto al ruolo ricoperto dal comune nell'armatura urbana che caratterizza il contesto territoriale di appartenenza del comune stesso, anche in riferimento all'insieme di comuni compresi nel bacino di utenza della nuova struttura commerciale.

D.4.6 La salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive.

La determinazione delle politiche commerciali, non solo dal punto di vista quantitativo, ma anche da quello delle diverse tipologie di vendita, deve porre particolare attenzione alla qualificazione del complessivo sistema commerciale locale, promuovendo la qualità dei servizi in relazione alla funzionalità della rete commerciale ed alla idonea distribuzione sul territorio; disincentivando lo sviluppo disarticolato della grande distribuzione qualora si configuri come fattore di squilibrio tra le diverse forme distributive sul territorio e causa di fenomeni di desertificazione commerciale.

Deve viceversa essere incentivata l'attività commerciale di vicinato, eminentemente nei centri storici e nelle aree densamente abitate, come elemento qualitativo di riqualificazione e rivitalizzazione di questi luoghi, contribuendo ad un auspicabile processo di riappropriazione delle aree centrali da parte della popolazione come luoghi di elevata vivibilità e di aggregazione sociale.

D.4.7 La minimizzazione del consumo di suolo.

La localizzazione di previsioni commerciali da parte dei P.G.T. deve essere preferibilmente ricercata all'interno di situazioni di completamento o di sostituzione di tessuti insediativi esistenti, qualora non causino un insostenibile incremento del carico insediativo esistente.

Al fine di assicurare la riorganizzazione e riqualificazione del territorio urbanizzato devono essere garantite condizioni di accessibilità e di rapporti con il contesto territoriale circostante compatibili.

D.4.8 La compatibilità ambientale.

La localizzazione di nuove previsioni deve essere oggetto di valutazione di coerenza alla luce degli indirizzi e delle norme di riferimento contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, delle previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici contenute nei P.T.C.P., nonché, e soprattutto, alla luce delle indagini di dettaglio contenute nel quadro conoscitivo del P.G.T.

Al P.G.T. viene assegnato il compito precipuo di individuare le strategie ambientali e paesaggistiche da attivare sul territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità dello stesso e dei processi di sviluppo da governare da cui ne consegue la definizione dei principali obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Il rapporto tra il nuovo insediamento ed il contesto circostante deve pertanto essere attentamente considerato non solo al fine di dimostrare la non compromissione con ambiti tutelati o con la presenza di elementi storici, artistici, culturali, ambientali od ecologici da salvaguardare, ma anche al fine di assicurare una qualità progettuale elevata che operi nella ricerca di un rapporto chiaro e rispettoso dei caratteri formali, costruttivi e materici del contesto, al fine di garantire l'ottimale inserimento ambientale minimizzando l'alterazione dell'equilibrio territoriale complessivo.

Vanno in tal senso considerati in fase progettuale sia gli aspetti compositivo-architettonici dei manufatti edilizi, sia la corretta localizzazione della cartellonistica pubblicitaria e delle insegne, l'organizzazione degli spazi aperti e con essa il trattamento delle superfici a verde, la scelta delle essenze, gli accessi stradali e le aree a parcheggio.

La corrente localizzazione del nuovo insediamento deve essere attentamente valutata infine sotto il profilo dei possibili impatti negativi generali sul contesto territoriale limitrofo in termini di inquinamento acustico, atmosferico e di gestione dei rifiuti.

D.4.9 L'adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione dei servizi.

La localizzazione di nuove previsioni nei P.G.T. deve essere supportata da dimostrazione relativa all'adeguato grado di accessibilità dell'area prescelta, in considerazione della strettissima interdipendenza tra strutture commerciali ed effetti indotti generanti criticità sul sistema della mobilità con conseguenti fenomeni di congestione della rete e di aggravamento dei tassi di inquinamento atmosferico.

Il grado di accessibilità deve essere valutato non solo sotto l'aspetto del mezzo di trasporto privato ma anche, e soprattutto, di quello pubblico in rapporto al modello insediativo circostante ed al bacino di gravitazione cui fa riferimento l'insediamento in questione. Analogamente deve essere valutata la congrua dotazione di servizi accessori indispensabili per l'ottimale attivazione, funzionalità e fruizione della struttura commerciale (in primo luogo la dotazione di parcheggi, ma anche ulteriori attrezzature di interesse pubblico e privato).

D.4.10 La conservazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche.

Il P.G.T., con adeguate disposizioni nell'ambito del documento di piano e del piano delle regole, individua specifiche misure per la tutela e la conservazione degli esercizi commerciali di più antico insediamento ovvero riconosciuti come di rilievo storico in base alla vigente normativa regionale, nonché le aree commerciali di peculiare interesse sotto il profilo dell'indennità urbanistica del tessuto commerciale comunale.

A tale scopo viene prevista la conservazione della destinazione urbanistica esistente e delle caratteristiche architettoniche degli immobili interessati e la qualificazione degli spazi pubblici limitrofi.

D.4.11 Il Piano di Settore del P.T.C.P.

Le competenze della Provincia in materia di sviluppo commerciale sono articolate in tre diversi livelli:

- 1) componente esogena di interesse provinciale
- 2) componente esogena di interesse intercomunale
- 3) indirizzi e criteri ai Comuni per le previsioni in sede di P.R.G.

Le tipologie interessate ai diversi livelli della componente territoriale dello sviluppo commerciale sono indicate nell'art. 22 del P.T.C.P. e sono svolte secondo le modalità

previste dall'art. 23 del P.T.C.P., e sono riassunte per Pizzighettone nella seguente tavola:

Comuni con popolazione compresa tra i 5.000 ed i 10.000 abitanti

Tipo di unità di vendita	Settore	Limite dimensionale	Componente
Esercizi di vicinato	Tutti	< 150 mq	endogena
Medie strutture di vendita	Tutti	< 1.500 mq	Endogena
Grandi strutture di vendita	Tutti	< 2.500 mq	Esogena intercomunale
Grandi strutture di vendita	Tutti	> 2.500 mq	Esogena provinciale

D.4.12 Sviluppo commerciale di interesse intercomunale

I Comuni, nella definizione degli accordi su base territoriale secondo quanto prescritto dall'art. 23 del PTCP, per la definizione delle previsioni insediative delle tipologie di vendita rappresentanti la componente esogena di interesse intercomunale devono attenersi ai seguenti criteri

Criteri per grandi strutture di vendita a componente esogena intercomunale

Previsione insediativa	GSV		Prescrizioni
	alimentari	Non alimentari	
Nuovi insediamenti	NO	SI*	* fino a 3.000 mq di superficie di vendita
Trasferimenti	SI	SI	In stesso Comune o stessa ACI qualora formalizzata a parità di superficie
Ampliamenti	SI	SI	Non oltre il 20% della superficie originaria
Modifica di settore	SI	NO	
Centri commerciali			
- oltre 5.000 mq	NO	NO	
- fino a 5.000 mq	SI	SI	Solo in comuni superiori ai 5.000 abitanti. Localizzazione in centro abitato o in aree di trasformazione urbana Una sola unità alimentare della tipologia MSV con accorpamento di esercizi esistenti in Comune o ACI qualora formalizzata

Criteria per medie strutture di vendita a componente esogena intercomunale

Previsione insediativa	MSV		Prescrizioni
	alimentari	Non alimentari	
Nuovi insediamenti	NO*	SI	* superiori a 1.500 mq
Trasferimenti	SI	SI	In stesso Comune o stessa ACI a parità di superficie
Ampliamenti	SI	SI	Fino al limite MSV
Modifica di settore	SI	NO	

D.4.13 Sviluppo commerciale di interesse comunale

I Comuni, nella definizione delle previsioni insediative delle tipologie di vendita rappresentanti la componente endogena devono osservare i seguenti indirizzi:

Centri storici:

- nessun limite insediativo per gli esercizi di vicinato
- riduzione e, quando possibile, eliminazione degli standards urbanistici e pertinenze per gli esercizi di vicinato;
- limitare le possibilità insediative di medie strutture di vendita solo per il ricambio di quelle già esistenti, per ampliamento di esercizi di vicinato o per concentrazioni di esercizi di vicinato e/o di medie strutture di vendita esistenti;
- mantenere solo le grandi strutture di vendita esistenti e prevedere il loro insediamento solo per creazione di centri commerciali secondo art. 12 – RR 3/2000.

Tessuto urbano consolidato

- nessun limite insediativo per gli esercizi di vicinato;
- possibilità autorizzativa senza vincoli particolari per le medie strutture di vendita con superficie fino a 600 mq (400 mq nei Comuni fino a 2.000 abitanti) – oltre 600 mq (400 nei Comuni fino a 2.000 abitanti) solo con atto convenzionato in cui si obbliga al reperimento delle aree per i servizi e a soluzioni di accessibilità particolari (aree pedonali, piste ciclabili, ecc.)
- mantenere solo le grandi strutture di vendita esistenti e prevedere il loro insediamento solo per creazione di centri commerciali secondo art. 12 – RR 3/2000.

Zone di trasformazione urbana ed aree extraurbane

La previsione di insediamenti commerciali deve essere limitata alle aree già dotate di edificabilità di P.G.T.

- nessun limite insediativo per gli esercizi di vicinato;
- ammissibilità degli esercizi di vicinato anche in zone artigianali, purchè nel medesimo immobile ed in complementarietà con attività produttiva principale;

- possibilità insediativa delle medie strutture di vendita in zone aventi già destinazione commerciale o miste (produttive/commerciali) con specifica localizzazione puntuale;
- previsione di grande strutture di vendita esclusivamente non alimentari solo in zone aventi già destinazione commerciale adeguata dimensionalmente e con localizzazione puntuale.

D.4.14 Standard urbanistici

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| - Esercizi di vicinato nei centri storici | nessuna |
| - Esercizi di vicinato in tessuto urbano consolidato | 50% |
| | facoltà di monetizzazione |
| - esercizi di vicinato in aree extraurbane | 100% |
| - medie strutture di vendita < 600 mq | 110% |
| - medie strutture di vendita > 600 mq | 120/150% |
| - in centri storici e tessuto urbano consolidato: facoltà di monetizzazione solo in casi eccezionali o in presenza di rilevanti progetti pubblici | |
| - grandi strutture di vendita | 200% |

In sede di valutazione della previsione insediativa di tipologie commerciali previste nel PGT aventi un interesse provinciale ed intercomunale andranno valutati i seguenti aspetti di ordine qualitativo, contenuti in una relazione di compatibilità a cura del Comune interessato all'insediamento:

- coerenza dell'insediamento con la programmazione urbanistico territoriale di carattere regionale, provinciale e intercomunale (piani d'area);
- compatibilità ambientale d'insediamento;
- stato dell'offerta commerciale, con particolare riferimento alla presenza di grandi e medie strutture di vendita, nei Comuni dell'ACI interessata;
- collocazione dell'insediamento sulla viabilità ed effetti generati sull'organizzazione della stessa e sulla relativa capacità di tenuta;
- localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area/immobile (libera, degradata, da riqualificare, ecc.);
- grado di integrazione dell'insediamento con altre funzioni di tipo urbano (residenza, direzionale, produttivo, ecc.);
- collocazione dell'insediamento nell'ambito di un programma comunale o sovracomunale di portata strategica;
- eventuale qualità progettuale dell'insediamento e del comparto.

D.4.15 Ricognizione della struttura distributiva

Sull'assetto distributivo comunale esistono dati che presentano una interpretazione dubbia, ma che complessivamente possono permettere di valutare i macrofenomeni che stanno investendo la struttura distributiva commerciale.

L'unico studio a cui si può far riferimento è il "Piano di Localizzazione delle Medie Strutture di Vendita: indagine conoscitiva", approvato con delibera n. 2 del 1.2.2005 dal Comune di Pizzighettone.

In questo studio, vengono segnalate 5 Superfici Medie di Vendita:

- Cipelletti – Fedeli	mq	235,00	(Non Alimentare)
- Destri	mq	195,00	(Non Alimentare)
- Tansini	mq	200,00	(Non Alimentare)
- Tonani	mq	282,00	(Non Alimentare)
- Coop	mq	870,00	(Mista: 310,00mq Alimentare + 560,00mq Non Alimentare)
	mq	<u>1.782,00</u>	

In realtà, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) del D.Lgs 114/98 che recita: ... si intendono“per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi” a quella data, l'unica media struttura di vendita è la Coop.

Di conseguenza viene riformulata la distribuzione per superficie delle tipologie merceologiche sull'intero territorio (al 2005) nelle seguenti tabelle:

ESERCIZI DI VICINATO AL 2005							
N° alim.	Superficie mq	N° non alim.	Superficie mq	N° misti	Superficie mq	Totale esercizi	Totale mq
13	502,50	44	2.462,85	6	335,00	63	3.300,35

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA AL 2005							
N° alim.	Superficie mq	N° non alim.	Superficie mq	N° misti	Superficie mq	Totale esercizi	Totale mq
0	---	0	---	1	870,00 ^(*)	1	870,00

(*) Coop: costituita da mq 310,00 alimentare + mq 560,00 non alimentare

La situazione al 2010, successiva al "Piano di Localizzazione delle Medie Strutture di Vendita: indagine conoscitiva", si presenta nel seguente modo:

ESERCIZI DI VICINATO AL 2010							
N° alim.	Superficie mq	N° non alim.	Superficie mq	N° misti	Superficie mq	Totale esercizi	Totale mq
12	565,14	41	2.560,36	6	328,00	59	3.413,50

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA AL 2010							
N° alim.	Superficie mq	N° non alim.	Superficie mq	N° misti	Superficie mq	Totale esercizi	Totale mq
0	---	0	---	3	3.430,00 ^(*)	3	3.430,00

(*) Coop: costituita da mq 310,00 alimentare + mq 560,00 non alimentare
 Lidl: costituita da mq 636,00 alimentare + mq 424,00 non alimentare
 Family: costituita da mq 700,00 alimentare + mq 800,00 non alimentare

Facendo un confronto con la rete distributiva del 2005, è evidente come il settore ha subito un incremento, con l'avvento di nuove attività di media distribuzione.

Anche la superficie complessiva occupata dagli esercizi ci può dare importanti indicazioni ai fini di una valutazione dell'offerta commerciale.

Attualmente (2010) tale dato indica in mq 6.843,50 il totale e rispettivamente in mq 3.624,36 (pari al 53% sul totale) quello non alimentare.

Confrontando la situazione con il 2005 si nota come la quantità di superficie media di vendita si sia moltiplicata passando da mq 870,00 a mq 3.430,00, cioè con un aumento di mq 2.560,00, cioè del 74% in più, mentre gli esercizi di vicinato sono sostanzialmente congelati ed hanno un leggerissimo aumento del 3%.

Se poi esaminiamo i settori per gli esercizi di vicinato, si può vedere che l'alimentare aumenta di mq 62,64, pari al 11% rispetto al 2005: il non alimentare aumenta di mq 97,51, pari al 4% in più.

Quindi tutto il settore commerciale, considerato nel suo dato, sempre come superficie di vendita, è caratterizzato da un trend in crescita complessiva, che segnala un sostanziale mantenimento degli esercizi di vicinato.

Inoltre c'è da sottolineare, come altrove, che l'avvento delle superfici medie di vendita (in strutture miste) porta a triplicare l'offerta dell'alimentare ed a quadruplicare quella del non alimentare.

Di fatto l'attività commerciale complessiva è raddoppiata malgrado le unità di vendita non siano aumentate.

Se gli esercizi di vicinato nel 2005 assorbivano sostanzialmente l'offerta commerciale con il 79% della superficie di vendita, oggi dobbiamo constatare che occupano il 50% della superficie di vendita totale del Comune ed è perciò evidente che il servizio si sta concentrando in pochi punti di condensazione commerciale e che i punti di vendita del Comune usufruiscono di un'area più vasta come bacino di utenza perché sostanzialmente non c'è stato un così forte aumento della popolazione che lo giustifica.

La tabella sotto riportata conferma i dati seguenti:

	2005			2010			Differenza	
	N°	mq	media	N°	mq	media	N°	mq
Alim.+misto	20	1.147,50	57	21	2.539,14	121	+1	+ 1.391,64
Non alim.	44	3.022,85	69	41	4.304,36	105	-3	+ 1.281,51
Totale	64	4.170,35	65	62	6.843,50	110	-2	+ 2.673,15

Infine qualche considerazione sulla densità commerciale del Comune di Pizzighettone, ovvero il rapporto tra il numero degli abitanti attuali e quello degli esercizi attualmente presenti. Avremo la seguente tabella:

	DENSITA' TOTALE	DENSITA' ALIMENTARI + MISTO	DENSITA' NON ALIMENTARI
Comune	109	323	165
(*) ACI 7	95	291	142
Provincia 2006	80	315	107

(*) Zona omogenea in cui è inserito Pizzighettone nel piano per lo sviluppo ed adeguamento della rete di vendita.

Lo scarto più significativo è quello del settore non alimentare che richiede interventi di calmierazione, tenendo conto che la densità comunale, pur considerando un leggero incremento alla popolazione residente, è inferiore ai dati provinciali previsti dal P.G.T.

COMUNE DI PIZZIGHETTONE

Provincia di Cremona

PIANO DELLO SVILUPPO ED ADEGUAMENTO DELLA RETE DI VENDITA (DATI 2006)

Il Comune di Pizzighettone fa parte della zona omogenea ACI n. 7.

In tale aggregazione sono racchiusi i seguenti comuni.

Acquanegra C.se	abit. n.	1.269
Crotta d'Adda	abit. n.	648
Formigara	abit. n.	1.101
Grumello C.se	abit. n.	1.926
Pizzighettone	<u>abit. n.</u>	<u>6.703</u>
TOTALE ACI	abit. n.	11.647

COMUNE DI PIZZIGHETTONE

SITUAZIONE PROVINCIALE DEI GRANDI CENTRI COMMERCIALI

Comuni	Tipologia	Alimentari		Non Alimentari		Misto		Totali parziali		Totali complessivo	
		n.	mq	n	mq	n	mq	n	mq	n	mq
Bagnolo Cr. sco	esercizi di vicinato fino a 150 mq			7	572			7	572	13	7436
	media distribuzione fino a 1.500 mq			5	2093			5	2093		
	grande distribuzione oltre 1.500 mq					1	4771	1	4771		
Casalmaggiore	esercizi di vicinato fino a 250 mq	1	50	19	1849			20	1899	21	3398
	media distribuzione fino a 2.500 mq					1	1499	1	1499		
	grande distribuzione oltre 2.500 mq							0	0		
Crema	esercizi di vicinato fino a 250 mq	1	40	23	1549			24	1589	29	10209
	media distribuzione fino a 2.500 mq			4	2160			4	2160		
	grande distribuzione oltre 2.500 mq					1	6460	1	6460		
Gadesco Pieve Delmona	esercizi di vicinato fino a 150 mq	3	97	38	2467			41	2564	48	21557
	media distribuzione fino a 1.500 mq			2	1350			2	1350		
	grande distribuzione oltre 1.500 mq			4	9098	1	8545	5	17643		

(*) N.B. - Il Comune di Pizzighettone dista da Cremona km 21 e km 27,8 da Crema

D.4.16 Analisi del trend demografico

Nella relazione di analisi e nelle relative tabelle allegate viene tracciata una sintetica visione storica dell'andamento demografico nel Comune. Da quell'analisi si può dedurre come la consistenza del Comune di Pizzighettone sia grosso modo stabile da molti anni, attorno ai 6.700 abitanti, con un costante mantenimento degli abitanti.

Pizzighettone ha raggiunto una dimensione ottimale dovuta in parte a caratteristiche autoctone (servizi disponibili, ecc...) e capacità imprenditoriali nei produttivi.

Dati ed impressioni che si confermano nell'esame degli ultimi anni (vedi tabella sottostante) dove è possibile evidenziare un rassicurante mantenimento della popolazione residente.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12 DEI SEGUENTI ANNI:

ANNO	
31/12/1981	n. 7.138
31/12/1991	n. 6.962
31/12/2001	n. 6.785
31/12/2006	n. 6.703
31/12/2007	n. 6.743
31/12/2008	n. 6.764
31/12/2009	n. 6.785

D.4.17 Confronto tra domanda ed offerta ed incidenza gravitazionale esterna

L'analisi della offerta commerciale nel territorio del Comune, di fatto concentrato nel Capoluogo, evidenzia nell'arco degli ultimi cinque anni una dinamica in positivo come numero di esercizi (+15) e la superficie di vendita (+ mq 1.729).

Oltre a ciò si deve aggiungere che nei Comuni attorno a Cremona, distante 21 km da Pizzighettone, c'è stato un pesante sviluppo di medie e grandi strutture di vendita.

Si può quindi facilmente dedurre che la quota di spesa delle famiglie residenti, che si rivolgono a strutture fuori Comune, ha avuto in questo ultimo decennio un sensibile incremento.

Ciononostante, di fronte al mantenimento della popolazione residente ed ad un incremento procapite dei consumi stimabile attorno al 8%, la superficie di vendita nel settore alimentare è aumentato del 60% circa.

Nello stesso tempo la quota del settore non alimentare, che ha visto un aumento di metratura significativo e pari al 26%, ha probabilmente ancora un margine di aumento nel settore delle medie strutture di vendita.

D.4.18 Valutazione e linee di sviluppo urbanistico

Il sistema distributivo del commercio nel Comune di Pizzighettone denota una relativa capacità di tenuta, in particolare per ciò che riguarda i servizi di vicinato. Qualche sintomo di difficoltà si riscontra infatti se lo rapportiamo ad un discorso generale sul commercio, inteso modernamente.

L'attuale organizzazione del sistema di vendita può essere migliorata superando le seguenti difficoltà:

- i negozi di vicinato sono dimensionalmente troppo piccoli;
- non sempre sono risolti i problemi di parcheggio e di accessibilità veicolare, in particolare in alcune zone;
- va favorita la presenza dei cosiddetti "attrattori" sia alimentari che non, esercizi di dimensione media con funzioni di servizi sull'intero territorio comunale;
- va resa più flessibile l'attuale localizzazione dei punti di vendita, superando lo schema legato all'attuale configurazione urbana (supervalutazione dell'area centrale);
- vanno attuate ed incrementate facilitazioni sensibili per aumentare l'appetibilità degli esercizi di vicinato nel centro storico;
- una particolare attenzione alle frazioni di Ferie e Regona per allocare quel minimo di disponibilità commerciale per far fronte alle necessità primarie.

Dalle linee programmatiche espresse precedentemente vanno ricavate le linee guida che debbono orientare le scelte del P.G.T. per un serio e moderno sviluppo urbanistico della rete commerciale del Comune di Pizzighettone. Vanno perciò indicate opportunamente misure e normative che diano alla distribuzione nuove opportunità localizzative, dimensionali e tipologiche. Queste devono da un lato consentire l'ammodernamento e la trasformazione delle attività già insediate mentre dall'altro devono dettare i percorsi per una crescita anche quantitativa delle unità di vendita presenti sul territorio.

D.4.19 Le scelte del P.G.T. sulla pianificazione del settore commerciale

Sulla base di quanto precedentemente espresso ed analizzato, si possono così elencare le scelte di pianificazione commerciale del P.G.T.:

- è sempre consentita l'apertura, modifica ed ampliamento degli esercizi di vicinato favorendone l'adeguamento della dimensione di superficie alle esigenze moderne, questo in tutto il territorio comunale, con esclusione delle zone agricole dove gli esercizi di vicinato sono limitati agli operatori agricoli;
- non sono invece ammesse su tutto il territorio comunale grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs n° 114/1998 e cioè oltre i 1.500 mq di vendita;

- sono consentite su tutto il territorio comunale con esclusione delle aree agricole medie strutture di vendita sia nuove che ottenute dall'ampliamento od aggregazione dell'esistente;
- nel nucleo storico sono ammessi solo centri commerciali fino a 1500 mq di superficie di vendita purchè sia dimostrato che non incidono negativamente sulla mobilità e con le limitazioni tipiche per i nuclei storici e solo come concentrazione, rilocalizzazione ed accorpamento di strutture commerciali già esistenti;
- nelle zone produttive le attività commerciali devono essere collegate alla stessa attività produttiva principale;
- seguendo le indicazioni regionali sono state individuate apposite regole cautelative per gli insediamenti nel centro storico;
- sono infine da stabilire con attenzione le norme relative ai servizi e gli standards da ricavare per gli insediamenti commerciali, eventualmente monetizzati;
- sono insediabili attività di commercio aggregate ed organizzate, mai superiori a mq 1.500 di superficie di vendita, eventualmente integrate con altre attività paracommerciali e di servizio per attività del tempo libero, in particolare le ripercussioni urbanistiche ed ambientali dell'insediamento.

D.5) NUCLEO STORICO MURATO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

D.5.1 Va esaminata la cartografia storica del territorio per individuare quelle situazioni sul territorio che indicano con precisione l'esistenza di una rete organizzata di forti e contraforti per circondare e salvaguardare il forte di Pizzighettone sul fiume Adda.

D.5.2 Purtroppo oggi la situazione è molto modificata ed alcune presenze sono ormai cancellate. E' necessario quindi intervenire per salvaguardare tali realtà rimaste ancora leggibili. Si sottolineano anche i resti di strutture fortificate localizzabili in località Roggione che creano il Forte delle Filicaie e fuori dal Comune nell'attuale cascina Maccalè (in Comune di Maleo).

Sarebbe inoltre necessaria, per capirne il ruolo, una dettagliata analisi storica di tali realtà e del sistema difensivo impostata sull'uso delle acque dell'Adda, ma la questione non compete questo lavoro.

D.5.3 Il Comune è già in possesso di una dettagliata analisi del centro storico, eseguita durante e dopo la formazione dei recenti strumenti urbanistici. Così pure una esperienza adeguata di "gestione" di tale tessuto urbano. Per questi motivi si è ritenuto necessario approfondire lo studio di dettaglio, adeguandolo alle norme più recenti ed alla sensibilità progettuale migliorata negli ultimi periodi.

D.5.4. Si è proceduto pertanto a rivedere una serie di norme e delle scelte che tendono a favorire il mantenimento ed il restauro e la riqualificazione del centro di antica formazione. In particolare:

- per i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali norme rigorose di tutela;
- per il resto dell' edificato del nucleo storico una serie di norme morfologiche dettagliate, consapevoli che solo il mantenimento del linguaggio architettonico/formale permette un "continuum" di omogeneità che rende ricco e leggibile l'unitarietà dello spazio urbano dei nuclei storici;
- il Comune ha anche commissionato la stesura di un piano per la viabilità e per una parte Nucleo Storico Murato un'area destinata alla riqualificazione ed ai parcheggi che è in fase di appalto in questi giorni.

D.5.5. Per rendere più evidente e precisa la normativa in proposito, sono state previste apposite tavole (Tav. A/4, Tav. C/8 e Tav. C/9).

Esse dettagliano le prescrizioni puntuali per il Nucleo Storico Murato e le cascine da riconvertire. Quindi anche le cascine di maggior pregio, però sparse nel territorio agricolo, che comunque debbono sottostare a normative simili a quelle del nucleo storico. (art. 8 "*Nucleo Storico Murato*" del Piano delle Regole -parte seconda- e relativo allegato n. 1 "Repertorio di Interventi nel Nucleo Storico Murato"; art. 12 "*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*" del Piano delle Regole -parte seconda- e relativo allegato n. 2 "Repertorio delle Cascine").

D.6) CLASSIFICAZIONE DELLE CASCINE

- D.6.1** La forma costruttiva della “cascina cremonese”, caratterizza il nostro territorio storico. Anche nel caso di questo Comune non mancano casi significativi ed interessanti, così come non mancano strutture ormai fatiscenti, crollate, vuote ed inutilizzate. Altre sono state modificate in modo sostanziale per adattarsi meglio alle nuove esigenze produttive in agricoltura. Altre infine sono state demolite e ricostruite (utilizzandone il volume) come abitazioni od altro.
- D.6.2** Pensare di salvarle tutte o di riportarle allo stato originale non è facilmente perseguibile. Oggi si tratta solo di fare una cernita di quelle ancora esistenti, più significative e “recuperabili”, distinguendo tra quelle ormai intercluse nell’ edificato del paese e quelle rimaste collocate isolate nella campagna spesso circondate pesantemente da nuove tipologie edilizie oggi più congeniali alla conduzione agricola.
- D.6.3** Il primo riferimento è la levata dell’I.G.M., della fine dell’ottocento. Qui sono leggibili le cascine storicamente più significative e vanno verificate nella attuale esistenza per verificarne la persistenza del pregio e la possibilità di un loro recupero.
- Il secondo riferimento è la recente indagine a tappeto fatta dalla Provincia di Cremona che, Comune per Comune, definisce criteri di valutazione. L’analisi, per i nostri obiettivi, è troppo vasta: nel P.G.T. ci limiteremo a censirle e classificarle.
- Questa verifica è stata eseguita su tutto il territorio, dentro e fuori i centri edificati consultando ed integrando la tabella di sintesi della ricerca sulle cascine eseguita dalla Provincia.
- D.6.4** Le cascine mantenute ancora in condizioni decorose, anche con attività agricola in atto, sono state classificate con delle apposite regole.
- Altre, in disuso, sono state considerate demolibili e ristrutturabili.
- Lo scopo è quello di permettere in futuro un loro recupero intelligente, mantenendo la loro destinazione d’uso agricola (allontanandone allevamenti ed usi non compatibili con la circostante residenza) oppure trasformandole con un Piano di Recupero ad altri usi, ma mantenendone le caratteristiche architettoniche.
- Apposite regole di attuazione indicano la strada del loro recupero.
- Può capitare che alcuni volumi di ex-cascine mantengano alcuni elementi storico architettonici di qualche interesse.
- In tal caso questi singoli edifici sono classificati come meritevoli di attenzione progettuale ed in tal senso cautelati da interventi dissacratori.
- D.6.5** Tutte le cascine sono state classificate secondo il seguente schema (Tav. A/4) e relativo allegato al Piano delle Regole.

- A** Edifici rurali o elementi di alto valore architettonico, tipologico, storico, ambientale ove si vuole perseguire la maggiore tutela dell'insediamento nel suo complesso.
 - B** Edifici rurali o elementi di rilevante valore architettonico, tipologico, storico, ambientale ove si vuole perseguire la valorizzazione nonché il recupero funzionale e strutturale degli edifici.
 - C** Edifici rurali o elementi che concorrono a definire e a caratterizzare il complesso e la sua struttura già oggetto di trasformazioni edilizie ed urbanistiche.
 - D** Edifici rurali di recente realizzazione o elementi di scarso valore che hanno subito modificazioni con elementi deturpanti e aggiunta di superfetazioni si vuole favorire la ristrutturazione, la demolizione, il recupero e risanamento con ripristino ambientale.
- Per ciascuna cascina, viene elencata nella successiva tabella la classificazione assegnata.

D.6.6 Le caschine sono sottoposte ad opere edilizie via via più facili nello scalare la relativa classificazione.

Orientativamente (apposite norme specificheranno quali opere edilizie sono ammesse) si potrà così ottenere:

Opere edilizie ammesse

- A** - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro o risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia limitatamente ai fienili, barchesse ed edifici accessori con esclusione della demolizione e nuova costruzione fatte salve documentate situazioni di precarietà statica, salvaguardandone la posizione e la consistenza;
- B** - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro o risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
- C** - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro o risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia;
- D** - ristrutturazione edilizia;
 - demolizione, recupero e risanamento con ripristino ambientale.

CASCINE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**A**

Cascina Guarnera
Cascina Palazzo
Cascina Tencara Inferiore

B

Cascina Ceradello
Cascina Graziola
Cascina Morte d'Orlando
Cascina Valentino I
Cascina Vallate Ponte
Cascina Valli

C

Cascina Birondello I
Cascina Birondello II
Cascina Bosco Gerola
Cascina Bosco Serena
Cascina Ca' bruciate
Cascina Camozza
Cascina Codognola III
Cascina Codognola IV
Cascina Codognola V
Cascina Codognola VI
Cascina Codognola VII
Cascina Crocetta
Cascina Crocettina
Cascina Gerola I (ex Battistina)
Cascina Gerola II
Cascina Gerola IV
Cascina Gerola VI
Cascina Gerre
Cascina Linaletto
Cascina Macallè
Cascina Manna
Cascina Marez
Cascina Massimo

Cascina Mezzaria
Cascina Nuova
Cascina Panigale
Cascina Piantada
Cascina Pirolo (casello)
Cascina Pirolo II
Cascina Pirolo III
Cascina Pirolo IV
Cascina Pirolo V
Cascina Rimello
Cascina Ripalta
Cascina Roggione
Cascina Ronchi I
Cascina Ronchi IV
Cascina S. Archelao
Cascina S. Eusebio inferiore
Cascina S. Eusebio superiore
Cascina S. Giuliano
Cascina Speranziella
Cascina Tencara superiore
Cascina Torrazze
Cascina Torrazzette
Cascina Valentino II
Cascina Valentino III
Cascina Valentino IV
Cascina Vallate I
Cascina Vallate II
Cascina Vallate III
Cascina Vallazza
Cascina Valpatrasso
Cascina Vezzolino

D

Cascina Albavilla
Cascina Bastioni
Cascina Belvedere
Cascina Ca' magra
Cascina Cantoncello
Cascina Codognola I

Cascina Codognola II
Cascina Commenda
Cascina Forti Roggione
Cascina Galeotte
Cascina Gerola III
Cascina Gerola V
Cascina Guarnerina (Ca' del Bis)
Cascina Mariannina
Cascina Marinella
Cascina Rinascente
Cascina Ronchi III
Cascina Ronco
Cascina S. Leonardino
Cascina S. Stefano
Cascina Valanzone
Cascina Valmazza



Cascina Gerre



Cascina Palazzo



Cascina S. Eusebio inferiore



Cascina Tencara inferiore



Cascina Valentino I



Cascina Vallate III



Cascina Valli



Cascina Valpatrasso

D.7) DETERMINAZIONI DEL PIANO

D.7.1 La Legge Regionale n° 12/2005 ha modificato integralmente il modo con cui dimensionare un Piano Urbanistico e, conseguentemente, l'individuazione degli standards e la loro consistenza.

Non si parte più dal raffronto tra residenti e vani nei centri edificati, ma dal semplice dato dei residenti per le aree edificate.

D.7.2 Nel nostro caso specifico dobbiamo però articolare meglio questi ultimi dati in quanto la definizione di "aree di trasformazione" ci sembra troppo generica, anche tenendo conto delle scelte contenute nelle Regole del P.G.T.

D.7.3 Al contrario non ci sembra che sostanziali modifiche possano determinarsi nel tessuto urbano consolidato, dove non ci sono aumenti significativi di volume (in particolare nelle aree individuate come nucleo storico) e dove l'eventuale volume in più dell'esistente non determina nuovi residenti, ma solo adeguamenti ed adattamenti funzionali alle residenze già esistenti.

Per questa ragione nel tessuto urbano consolidato al di fuori dei centri storici, consideriamo, a titolo cautelativo, ancora insediabili 23 abitanti.

Altri possono insediarsi nelle aree di completamento dei piani integrati (P.I.I.4 e P.I.I.7) ancora in atto (circa 215).

Pertanto complessivamente conteggiamo un 5,50% di aumento, pari a 375 nuovi abitanti che vanno a completare l'area consolidata nelle sue aree di trasformazione.

D.7.4 Questi abitanti sono distribuiti nella lottizzazione a Roggione (239) e circa 136 nel capoluogo.

D.7.5 L'Amministrazione Comunale in data 09.03.06 con Delibera n. 12 approvava un documento di inquadramento nei programmi integrati di intervento, definendo scelte strategiche e gli obiettivi generali.

Tale scelta indirizza in modo inequivocabile l'azione urbanistica del Comune, ma si scontra con alcune situazioni attualmente non risolte, come tutta la questione della proprietà demaniale e la sua collocazione nel parco dell'Adda sud.

L'Amministrazione Comunale riconferma le scelte di allora anche se non attuabili nell'immediato, rimandando a tempi più favorevoli l'attuazione dei programmi 1 (Demanio di Gera), 2 (area via Marconi), 3 (ex caserma di Gera), 5 (fascia ferroviaria-Sicrem).

Si considerano, pertanto, per gli adeguamenti funzionali alla residenza consolidata con i piani di recupero, previsti per lo più con destinazioni pubbliche e parapubbliche, ininfluenti aumenti del peso insediativo, mentre si considerano 23 abitanti nel tessuto consolidato fuori dai centri storici e per i piani di intervento integrato a destinazione

prevalentemente residenziale e non ancora completati si attribuiscono 215 abitanti insediabili.

D.7.6 In totale quindi 613 abitanti (ab. 23 + ab. 215 + ab. 375).

Complessivamente l'attuale peso insediativo del P.G.T. porta da 6.785 abitanti a circa 7.398 con un aumento sull'esistente pari al 5,50%.

Nel momento in cui si sbloccasse la questione della cessione delle aree della Agenzia del Demanio, sarà necessario effettuare una variante al Documento di Piano per riorganizzare la destinazione funzionale delle aree.

D.7.7 Le aree di trasformazione residenziale sono complessivamente mq 44.659,34 di cui circa mq 28.495,37 a Roggione e mq 16.163,97 nel capoluogo. Queste aree, esterne al centro consolidato e sottoposte a Piano Attuativo hanno un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 5.000 mq/ha che moltiplicato per il coefficiente di 0,84 determina un peso insediativo di mq 18.756,92 di S.l.p. corrispondenti a circa 375 nuovi abitanti.

L'apposito articolo del Piano dei Servizi, dove schematicamente viene elaborato un conteggio sul fabbisogno abitativo decennale, individua in circa mq 3.000 di Superficie di Utilizzazione da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.).

Si tratta circa del 10% delle aree residenziali di trasformazione e corrispondono a circa mq 7/8.000 di lotti edificabili a cui aggiungere strade e standards.

Le tavole non indicano con precisione l'area interessata: spetta all'Amministrazione Comunale definirla con un preciso atto formale (Piano di Zona, variante al P.G.T. art. 51 Lex 865/71, ecc.).

D.7.8 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT, comprendendo in essi il recupero urbanistico e la riqualificazione del territorio minimizzando il consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità.

Tale sviluppo quantitativo e qualitativo riguarda le politiche territoriali per la residenza, le attività produttive (agricoltura, industria, artigianato, commercio e territorio) la viabilità e la mobilità.

La nuova normativa introdotta dalla suddetta legge propone due sostanziali innovazioni nel computo della capacità insediativa del Piano.

In primo luogo ha modificato integralmente il modo di dimensionare il piano urbanistico e conseguentemente l'individuazione e la consistenza degli standards.

Non si parte più dal raffronto tra la popolazione residente ed il numero dei vani nei centri edificati, ma dal semplice dato dei residenti per le aree edificate.

A tale scopo vanno aggiunti quelli relativi alle aree di trasformazione conteggiando ogni residente pari a 150 mc di volume teoricamente edificabile (50 mq S.l.p.).

In secondo luogo la citata Legge Regionale 12/2005 regola diversamente il regime urbanistico delle aree di trasformazione da quelle consolidate.

Per le aree di trasformazione la legge affida ai piani attuativi il compito di fissare in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alle previsioni degli stessi.

In altri termini il PGT, nel Documento di Piano, delimita le aree di trasformazione, attribuendo ad esse, indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di negoziazione, i criteri ed i parametri generali per l'edificazione, mentre l'attuazione degli interventi di trasformazione è demandata ai piani attuativi.

Tuttavia il Documento di Piano definisce i parametri fondamentali da riportare nelle convenzioni in materia di concessione delle aree, di realizzazione delle opere pubbliche e predispone con carattere indicativo schemi planivolumetrici.

Nelle zone consolidate il Piano delle Regole determina con precisione gli indici e parametri di edificabilità.

CAPACITÀ INSEDIATIVA COMPLESSIVA DEL PGT AGGIUNTA RISPETTO ALL'ESISTENTE, DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.

Si fa rilevare, che i parametri introdotti vengono riferiti alla superficie utile (Su), con riferimento al D.M. 10.05.1977 n. 801 e non alla superficie lorda di pavimento (Slp) ottenendo la prima dalla seconda applicando un fattore di trasformazione pari a 0,84.

Qui di seguito si specificano i criteri di calcolo dei pesi insediativi:

1. Abitanti residenti n° 6.785

(Il dato è stato rilevato dall'Ufficio Anagrafe del Comune – 31.12.2009)

2. Abitanti potenziali residui nei lotti interclusi o di completamento nel tessuto urbano consolidato, escluso il Nucleo di Antica Formazione e le zone assoggettate a Piano Attuativo

Per quanto concerne aree intercluse e ancora libere all'interno del perimetro urbano consolidato si deve considerare che il tessuto urbano non offre ulteriori occasioni di insediamento per cui non genera se non in modo estremamente marginale, superficie lorda di pavimento (Slp) aggiuntiva rispetto all'esistente per cui si ritiene che si possa, a titolo cautelativo, considerare un modesto incremento di **23** nuovi abitanti insediabili.

3. Abitanti potenziali residui negli ambiti assoggettati a Piani di Intervento Integrato a destinazione prevalentemente residenziale, d'iniziativa privata, convenzionati non ancora completati

Sono in fase di attuazione n. 2 Piani (P.I.I.4 e P.I.I.7) di Intervento Integrato a destinazione prevalentemente residenziale, d'iniziativa privata, che generano un incremento di peso insediativo pari a:

P.I.I.4 Pizzighettone

St			21.922,00	mq		
	(St: Superficie territoriale)					
Slp	21.922,00 mq	x 0,50 mq/mq	10.961,00	mq		
	(Slp: Superficie lorda di pavimento)					
	(Ut: indice di utilizzazione territoriale = 0.5 mq/mq)					
Su	10.961,00 mq	x 0,84	9.207,24	mq		
Ab	9.207,24 mq	/ 50,00	mq	184,14	n	184
	(Ab: Abitanti insediati)					

P.I.I.7 Pizzighettone - Limitata alla parte residenziale

St			3.678,00	mq		
	(St: Superficie territoriale)					
Slp	3.678,00 mq	x 0,50 mq/mq	1.839,00	mq		
	(Slp: Superficie lorda di pavimento)					
	(Ut: indice di utilizzazione territoriale = 0.5 mq/mq)					
Su	1.839,00 mq	x 0,84	1.544,76	mq		
	(Su: Superficie di utilizzazione dei lotti liberi)					
Ab	1.544,76 mq	/ 50,00	mq	30,90	n	31
	(Ab: Abitanti insediati)					

Per cui gli abitanti in corso di insediamento possono considerarsi (P.I.I.4 n° 184 + P.I.I.7 n°31)

TOTALE **n** **215**

4. Ambiti di recupero mediante trasformazione/riqualificazione a destinazione varia prevalentemente residenziale

Per quanto concerne gli ambiti destinati a piano di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica (P.R.1, P.R.2, P.R.3.) di funzioni direzionali-pubbliche e terziarie-assistenziali nel Nucleo Storico Murato nonché, fuori dal centro storico, per iniziativa privata al commercio ed alla residenza (P.R.4, P.R.5), non riteniamo che aggiungano per effetto delle nuove destinazioni funzionali se non in modo estremamente ininfluente, superficie lorda di pavimento (Slp) aggiuntiva rispetto all'esistente e di conseguenza non generano incremento del peso insediativo.

Per l'ambito destinato a piano di recupero e riqualificazione di iniziativa PRIVATA (PR 6) si prevede un incremento di peso insediativo pari a:

P.R. 6 Pizzighettone

St			10.682,00	mq		
	(St: Superficie territoriale)					
Slp	10.682,00 mq	x 0,30 mq/mq	3.204,60	mq		
	(Slp: Superficie lorda di pavimento)					
	(Ut: indice di utilizzazione territoriale = 0.5 mq/mq)					
Su	3.204,60 mq	x 0,84	2.691,86	mq		
	(Su: Superficie di utilizzazione dei lotti liberi)					

Ab 2.691,86 mq / 50,00 **Ab** 53,83 **n** **53**
 (Ab: Abitanti insediati)

5. Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale

Il Documento di Piano individua n° 4 ambiti di trasformazione (P.L.1, P.L.2, P.d.C.3 P.d.C.4 e P.R. 6) a destinazione prevalentemente residenziale.

P.L.1 Pizzighettone

St 16.163,97 mq
 (St: Superficie territoriale)

Slp 16.163,97 mq x 0,50 mq/mq 8.081,99 mq
 (Slp: Superficie lorda di pavimento)
 (Ut: indice di utilizzazione territoriale = 0.5 mq/mq)

Su 8.081,99 mq x 0,84 6.788,87 mq
 (Su: Superficie di utilizzazione dei lotti liberi)

Ab 6.788,87 mq / 50,00 **Ab** 135,77 **n** **136**
 (Ab: Abitanti insediati)

P.L.2 Roggione

St 20.591,09 mq
 (St: Superficie territoriale)

Slp 20.591,09 mq x 0,50 mq/mq 10.295,54 mq
 (Slp: Superficie lorda di pavimento)
 (Ut: indice di utilizzazione territoriale = 0.5 mq/mq)

Su 10.295,54 mq x 0,84 8.648,26 mq
 (Su: Superficie di utilizzazione dei lotti liberi)

Ab 8.648,26 mq / 50,00 **Ab** 172,97 **n** **173**
 (Ab: Abitanti insediati)

P.d.C.3 Roggione

St 5.527,38 mq
 (St: Superficie territoriale)

Slp 5.527,38 mq x 0,50 mq/mq 2.763,69 mq
 (Slp: Superficie lorda di pavimento)
 (Ut: indice di utilizzazione territoriale = 0.5 mq/mq)

Su 2.763,69 mq x 0,84 2.321,50 mq
 (Su: Superficie di utilizzazione dei lotti liberi)

Ab 2.321,50 mq / 50,00 **Ab** 46,43 **n** **46**
 (Ab: Abitanti insediati)

P.d.C.4 Roggione

St 2.376,90 mq
 (St: Superficie territoriale)

Slp 2.376,90 mq x 0,50 mq/mq 1.188,45 mq

(Slp: Superficie lorda di pavimento)

(Ut: indice di utilizzazione territoriale = 0.5 mq/mq)

Su 1.188,45 mq x 0,84 998,30 mq

(Su: Superficie di utilizzazione dei lotti liberi)

Ab 998,30 mq / 50,00 **Ab** 19,97 **n** **20**

(Ab: Abitanti insediati)

Abitanti tot. n 375

a) Abitanti residenti al 31.12.2009 n° 6.785

b) Abitanti potenziali residui n° 23+215

Dei lotti interclusi o di completamento nel tessuto urbano consolidato, escluso il nucleo di antica formazione e le zone assoggettate a piano attuativo, riteniamo siano ancora insediabili 23 abitanti.

Negli ambiti assoggettati a piano attuativo, prevalentemente residenziale, già convenzionati, ma non completati, n° 215.

Totale abitanti n° 7.023

Abitanti previsti complessivi (375 + 53 del PR 6) n° 428

Totale complessivo peso insediativo P.G.T. n° 7.451

Calcolo Slp aggiuntiva prevista per il prossimo quinquennio, trascorso il quale il Documento di Piano deve comunque essere verificato ed aggiornato, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Il dimensionamento del piano prevede un incremento di popolazione pari a n° 428 unità, che corrisponde a circa n° 285 vani.

Per quanto concerne gli ambiti destinati a funzioni produttive (primarie, secondarie e terziarie), nonché al commercio, si è ritenuto che non generino superficie lorda di pavimento aggiuntiva rispetto all'esistente.

Polo produttivo intercomunale di Tencara St mq 1.189.110,00

Piano produttivo (P.I.P.) St mq 76.915,62

Il Documento di Piano prevede un unico ambito di trasformazione d'espansione destinato ad insediamenti produttivi che si affaccia sulla S.S. 234.

Lo stesso polo produttivo di Tencara, collocato più ad oriente sulla medesima via di comunicazione, non essendosi ancora materializzato con precisi appostamenti economici e proposte concrete non viene considerata nei calcoli effettivi della capacità di Piano se non per la sua dimensione.

Tale ambito infatti è da considerarsi come preservato per quella attività, ma attualmente destinato all'attività agricola in attesa di indicazioni più dettagliate ed operative come Polo produttivo intercomunale.

Per quanto riguarda l'insediamento di una superficie media di vendita si considera che questa dovrebbe trainare la formazione di aree di servizio, come parcheggi, verde attrezzato e superfici da destinare ad eventi, tra Roggione e Pizzighettone favorendo la connessione tra i due centri abitati.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi con la viabilità ed i servizi come già illustrato sono in corso di realizzazione n° 2 Piani integrati di intervento a destinazione residenziale (P.I.I.4 e P.I.I.7), così come previsto nelle convenzioni, le opere di urbanizzazione primaria, saranno cedute al Comune.

La realizzazione delle previsioni, seppur solo indicative e non prescrittive, relative all'assetto degli ambiti di trasformazione favoriranno la realizzazione, il miglioramento e l'estensione dei servizi pubblici.

In tutte le aree di trasformazione vige l'obbligo della cessione gratuita di aree standard per le opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione di queste ultime.

Per quanto riguarda l'ambito P.L.1, oltre alla cessione dei servizi ed alla realizzazione delle opere di interesse pubblico, si dovranno attuare opere di mitigazione ambientale con interventi extracomparto mirati alla mitigazione dell'area Plis.

Nel P.L.2 oltre alla cessione e realizzazione delle opere di interesse pubblico, si richiede la realizzazione della pista ciclabile e delle opere destinate a migliorare l'impatto acustico verso la ferrovia.

Nel P.d.C.3 si prevede un riassetto tra le vie Ovidio e Ronchi, nel rispetto della cessione e realizzazione completa di servizi che servono a riorganizzare più complessivamente l'organizzazione tra le due vie.

Nel P.d.C.4 si prevede il rispetto degli adempimenti di servizio relativi all'intervento.

La realizzazione dell'insediamento industriale sull'area identificata (P.I.P.) ha la funzione di generare offerta di posti di lavoro in loco, (con una ricaduta sulla mobilità in termini di diminuzione dei flussi di pendolari in uscita verso i posti di lavoro) in attesa che venga perfezionato il ruolo del polo produttivo intercomunale di Tencara.

Al momento la sua realizzazione permetterebbe di contribuire anche alla mitigazione ambientale ed acustica verso la strada statale e verso la ferrovia e nel contempo contribuirebbe alla realizzazione di un parcheggio per gli automezzi pesanti.

La Legge della Regione Lombardia 12/2005 da indicazioni sulla consistenza degli **standard** e sulla loro quantità.

Per quest'ultima è necessario riferirsi al Piano dei Servizi.

Quantitativamente vanno come minimo reperiti 18 mq per abitante teorico intesi come superficie a lui dedicate.

Gli altri vanno distribuiti secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi.

Riepilogando il Documento di Piano nel prossimo quinquennio indica una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartita:

a) Destinazioni residenziali	St mq 55.341,34	Su mq 21.448,78
b) Destinazioni terziarie e commerciale all'interno delle zone residenziali (P.R.4)	St mq 5.973,22	
c) Destinazioni produttive (Aree di trasformazione in espansione)	St mq 76.915,62	+ mq 1.189.110,00 (Tencara)
d) Spazi per servizi pubblici o privati d'uso pubblico a livello comunale esistenti e futuri	St mq 503.291,00	(399.103,00 + 104.188,00)

(superficie complessiva per gli abitanti insediati e da insediare. Gli altri abitanti godono già di mq 399.103,00 standard esistenti).

D.7.9 Determinato un peso insediativo futuro complessivo di circa 7.451 abitanti, su questa potenzialità devono essere conteggiati gli standards: abit. 7.451 x mq 18 = mq 134.118,00.

Il Comune di Pizzighettone presenta 503.291,00 mq di servizi a standards, concepiti utilizzando il concetto di standards come "servizi", secondo la logica della Legge Regionale n. 12 siamo a 67,54 mq per abitante, sia presenti che futuri, ed è un dato altamente significativo.

D.7.10 Gli standards sono collocati prevalentemente nel centro capoluogo (tra Pizzighettone e Roggione) mentre le altre due frazioni sono comunque dotate di un minimo di servizi ritenuti sufficienti.

D.7.11 Per quanto i dati a disposizione non siano recentissimi (censimento 2001), si può azzardare l'ipotesi che la realtà di questi ultimi tempi, visto l'andamento socio-demografico nel Comune, ha certamente incrementato il pendolarismo e le difficoltà sul piano dell'occupazione fino al fenomeno della disoccupazione ha scosso certezze e realtà solidificatesi nel tempo.

Inoltre la ancora incerta pianificazione territoriale sovracomunale rende problematica l'applicazione delle Leggi Regionali, in particolare per ciò che riguarda il dimensionamento delle aree produttive sulla base della riduzione del fenomeno di pendolarismo.

D.7.12 Un parziale aiuto ci viene dalle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che propone qualche indicazione in merito.

L'Amministrazione Comunale intende recepire tali direttive:

- a) vengono confermate le aree già a destinazione produttiva, classificandole come esistente, di completamento o di recupero per un totale di mq 505.542.
- b) viene collocata a sud-est del capoluogo un'area di nuova espansione produttiva pari a circa mq 76.915,62 atti ad accogliere, come ampliamento P.I.P., le esigenze di spostamento dal centro abitato ed eventuali nuove richieste artigianali. Il PIP pressoché esaurito ed in via di completamento consta di circa mq 60.000.

Dato il carattere particolare e la collocazione degli insediamenti artigianali e produttivi (già insediati nel tessuto del capoluogo, diversissimi per qualità e dimensioni, e comportanti difficili coabitazioni con la destinazione residenziale) l'intenzione della Amministrazione Comunale è quella di invogliare tali attività produttive, presenti nel mezzo del paese, a ricollocarsi nelle aree produttive nuove.

D.7.13 Il P.G.T. deve guidare lo sviluppo e l'assetto del territorio; è quindi un programma destinato a svilupparsi gradualmente nel tempo, attraverso una coordinata ed armonica serie di interventi.

Programmazione e coordinamento sono due aspetti essenziali del processo pianificatorio; per essi le previsioni del P.G.T. debbono coordinarsi tra loro in modo che l'efficienza di ciascun intervento risulti massimizzata.

Per questi motivi sarebbe necessario articolare le fasi di attuazione del P.G.T. con la programmazione economica ed il Piano delle Opere Pubbliche.

Rimane l'unica strada capace di dare credibilità e concretezza alle scelte fatte dal P.G.T. perché è l'unica che collega la pianificazione territoriale alla capacità finanziaria ed al bilancio del Comune.

D.7.14 Indici e parametri d'attuazione delle aree di trasformazione

Negli ambiti di trasformazione è obbligatoria la redazione e approvazione dei piani attuativi, quali i piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.), i piani di recupero (P.R.), i programmi integrati di intervento (P.I.I.), i piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) e tutte le restanti tipologie di piani attuativi e atti di programmazione negoziata con valenza territoriale previsti dalle vigenti disposizioni legislative.

Il Documento di Piano del comune di Pizzighettone individua:

- cinque ambiti di trasformazione di recupero, tre dei quali (P.R.1, P.R.2, P.R.3) di trasformazione riqualificazione d'iniziativa pubblica avente una destinazione prevalentemente pubblica, para-pubblica, ed assistenziale; i restanti (P.R.4) d'iniziativa privata con destinazione prevalentemente commerciale e terziaria, e residenziale (P.R.5 e P.R.6).
- quattro ambiti di trasformazione soggetti a piani convenzionati o di lottizzazione d'iniziativa privata (P.L.1, P.L.2, P.d.C.3, P.d.C.4) a destinazione prevalentemente residenziale.
- un piano d'intervento produttivo d'iniziativa pubblica (P.I.P.)

- il piano produttivo di interesse sovracomunale, avviato dalla Provincia, non viene considerato (per la sua stessa natura) come ambito strettamente comunale e pertanto viene preservato per quella attività e, in attesa di fasi operative più dettagliate supportate da mirati appostamenti economici, viene destinato all'attività agricola.

In tutte le aree di trasformazione vige l'obbligo della cessione gratuita delle aree a standard, per le opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione di queste ultime.

Solo negli ambiti di trasformazione, per precisa scelta dell'Amministrazione Comunale, viene applicata la perequazione di comparto. Nei piani attuativi vengono ripartiti, fra tutti i proprietari degli immobili compresi nell'ambito, sia i diritti edificatori che gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per urbanizzazioni primaria e secondaria.

L'Amministrazione Comunale preso atto che l'ambito in cui è inserita l'area di trasformazione è dotata di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e delle urbanizzazioni in applicazione dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R.12/2005 e s.m. ed i., può stabilirne la monetizzazione.

Nei Piani Attuativi deve essere prevista, a carico degli aventi titolo ad edificare, la realizzazioni delle reti di urbanizzazione (acque, gas, fognatura, ecc.)

Le convenzioni dei piani attuativi contengono quanto previsto all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i. e più precisamente gli obblighi relativi alla cessione delle aree all'Amministrazione Comunale, al versamento degli oneri e/o alla realizzazione delle opere in essi previste come meglio specificato nei paragrafi successivi relativi ai singoli ambiti di trasformazione. Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione (P.L., P.d.C. e P.I.I.) le schede allegate indicano gli orientamenti fondamentali da trasciversi nelle convenzioni e una disposizione esemplificativa dei volumi edificabili.

Per gli ambiti di riqualificazione mediante piano di recupero (P.R.1, P.R.2, P.R.3) gli interventi previsti nelle schede sono da rapportare alla classificazione indicata per gli interventi nel centro murato, mentre gli altri (P.R.4, P.R.5) possono usufruire di possibilità d'intervento più elastiche e quindi la scheda ha solo scopo elencativo.

Per P.R. 6 si aggiunge la scheda con l'individuazione delle potenzialità insediative future che dovranno essere temperate dalla delicatezza dell'intervento sottoposto a Valutazione d'Incidenza.

Mentre l'ambito di trasformazione (P.I.P.) ha destinazione prevalentemente produttiva, anche per esso la scheda allegata indica gli obblighi da trascrivere nelle convenzioni e una disposizione esemplificativa dei volumi edificabili.

Ambiti di trasformazione e riqualificazione mediante piani di recupero d'iniziativa pubblica (P.R.1, P.R.2, P.R.3) e privata (P.R.4, P.R.5 e P.R.6).

Nei limiti consentiti dal Piano delle Regole si comprendono nei limiti della volumetria esistente le seguenti categorie d'intervento che:

- per i P.R.1, P.R.2, P.R.3, comportano, secondo indicazioni relative al repertorio del nucleo storico murato, una diversa destinazione d'uso (purché sia compatibile con le

funzioni prevalentemente residenziali dell'ambito urbano consolidato) o la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensive di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati volumi e superfici utili con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici salvo dimostrazione, mediante modifica, di ottenimento di un miglioramento delle relazioni tra pieno e vuoto;

- per i P.R.4, P.R.5, comportano, oltre a diversa destinazione d'uso (purché sia compatibile con le funzioni prevalentemente residenziali dell'ambito urbano consolidato), la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

In particolare comprende sia un diverso posizionamento che qualsiasi incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione dei solai.

E' consentito variare numero e superficie delle unità funzionali. Deve comunque essere garantita la conservazione dell'immagine architettonica originale, senza che le aperture vengano interessate dalle nuove posizioni degli orizzontamenti.

E' compresa nell'intervento di recupero la demolizione e l'accorpamento di volumi accessori nei limiti del 10% del volume complessivo oggetto di ristrutturazione, finalizzati al soddisfacimento di esigenze funzionali, igieniche e di miglioramento ambientale ed architettonico.

- Per il P.R.6, in considerazione della criticità dell'area, posta all'ingresso dell'abitato ed in area di buone caratteristiche ambientali, si ritiene di poter realizzare un insediamento estensivo con abitazioni a schiera al massimo di 2 piani fuori terra senza scantinati e seminterrati per ragioni geologiche (terreno scadente) e nel rispetto della fascia di rispetto stradale e dei terrazzi morfologici esistenti.

Il P.R. 6 convenzionato prevede la demolizione degli edifici degradati e la realizzazione di un volume pressochè uguale al preesistente distribuito ad arco lungo le strade interne esistenti che dovranno essere collegate con la Via Milano, utilizzando i tracciati esistenti con senso unico in entrata ed uscita.

Le distanze dal terrazzo morfologico devono essere di ml. 10,00.

Obbligo di realizzare tutte le urbanizzazioni senza scomputo; le tipologie edilizie devono essere uniformi.

St mq 10.682

Slp: mq 10.682 x 0,30 mq/mq = mq 3.204

Su: mq 3.204 x 0,84 = mq 2.691

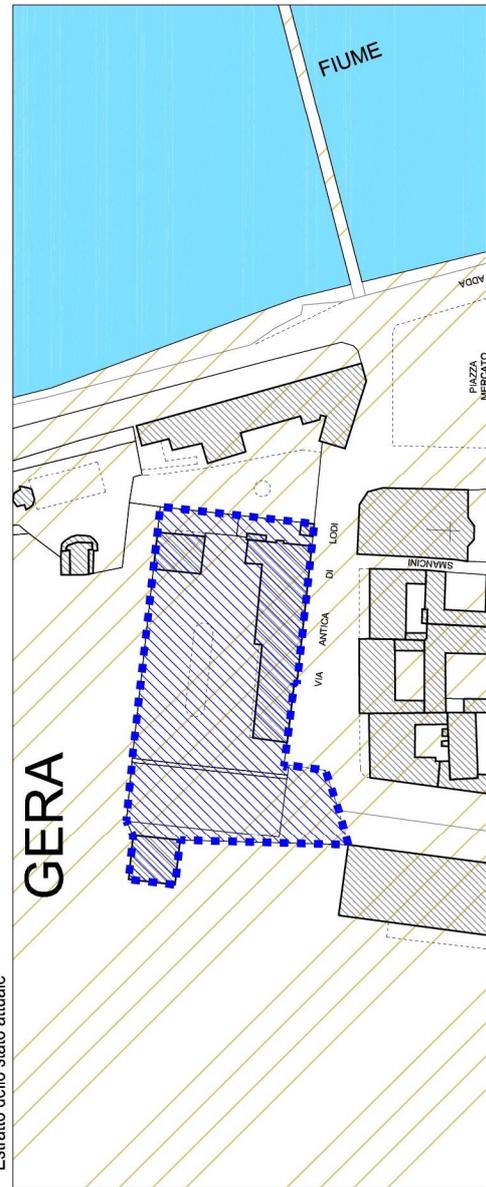
Ab: mq 2.691 / 50 /abitanti insediati teorici = 53

Le aree dei singoli lotti non interessate dalla edificazione dovranno essere gestite a verde, restare non pavimentate o pavimentate con tipo di pavimentazioni impermeabili nella misura di almeno il 70% della loro estensione totale.

Dovranno essere messi a dimora alberi ad alto fusto in ragione di 1 albero ogni 100 mq.

1. L'area P.R.6, destinata al parziale recupero di volumetrie esistenti ad uso residenziale, è caratterizzata da una condizione di particolare criticità ambientale determinata dalla compresenza in quell'ambito sia di un geosito e della rete ecologica regionale e provinciale, sia di elementi antropici significativi come la viabilità provinciale e la linea ferroviaria Milano – Mantova.
2. L'ambito residenziale P.R.6.essendo sovrapposto al geosito provinciale denominato n.06 Valle relitta del fiume Serio e Torbiere (nell'allegato F del PTCP) con livello di tutela 1 definito all'art.16.1 della normativa del PTCP sarà sottoposto in normativa a tutte le verifiche ed accorgimenti per l'approvazione dei progetti ricadenti in aree sottoposte a tutela ambientale tesi a salvaguardare le caratteristiche del geosito.
3. Proprio per questa ragioni, in considerazione della criticità dell'area, di buone caratteristiche ambientali, nelle modalità di attuazione dell'intervento P.R.6 sono state previste attente opere di mitigazione ambientale con interventi mirati alla sistemazione del verde della fascia di rispetto stradale per attenuare con barriere l'inquinamento acustico e tutti quegli accorgimenti strutturali necessari a ridurre il più possibile la trasmissione dei rumori.

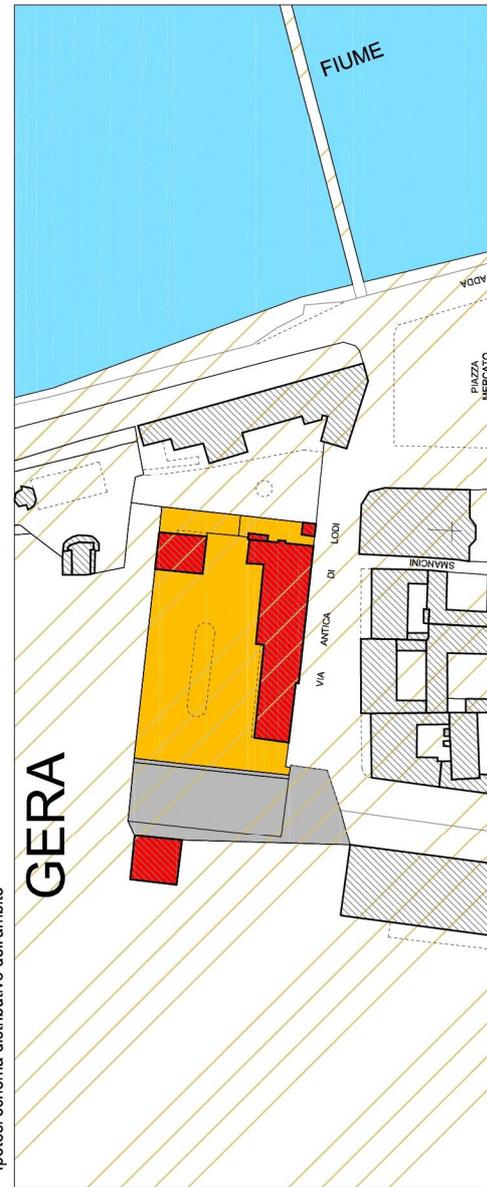
INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO
 Estratto dello stato attuale



LEGENDA

- Area ambito di trasformazione
- Strade / marciapiedi / parcheggi
- Edificato massimo ammissibile
- Area di pertinenza
- Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale

Ipotesi schema distributivo dell'ambito



MODALITA' D'ATTUAZIONE

Piano di recupero d'iniziativa pubblica.
 L'intervento dovrà seguire le modalità previste per il centro murato.
 Eventuali demolizioni e ricostruzioni dovranno avvenire mantenendo il sedime ed il volume dell'edificio preesistente oppure potranno subire qualche modificazione nel caso fosse dimostrato di ottenere un miglioramento delle relazioni tra vuoti e pieni.
 Sarà richiesta molta attenzione all'inserimento dell'edificio nel contesto.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

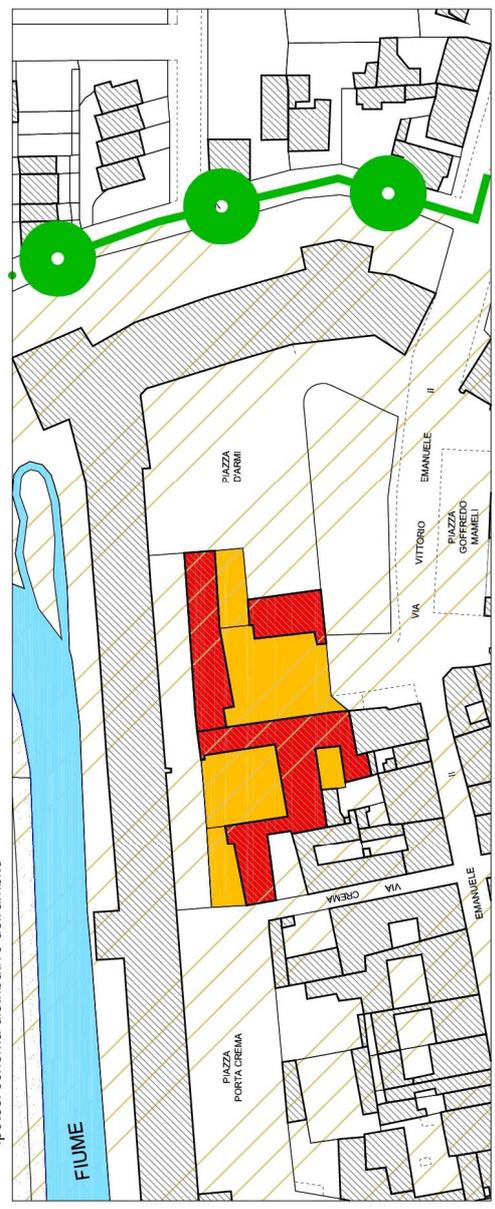
Estratto dello stato attuale



LEGENDA

-  Area ambito di trasformazione
-  Strade / marciapiedi / parcheggi
-  Edificato massimo ammissibile
-  Area di pertinenza
-  Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale

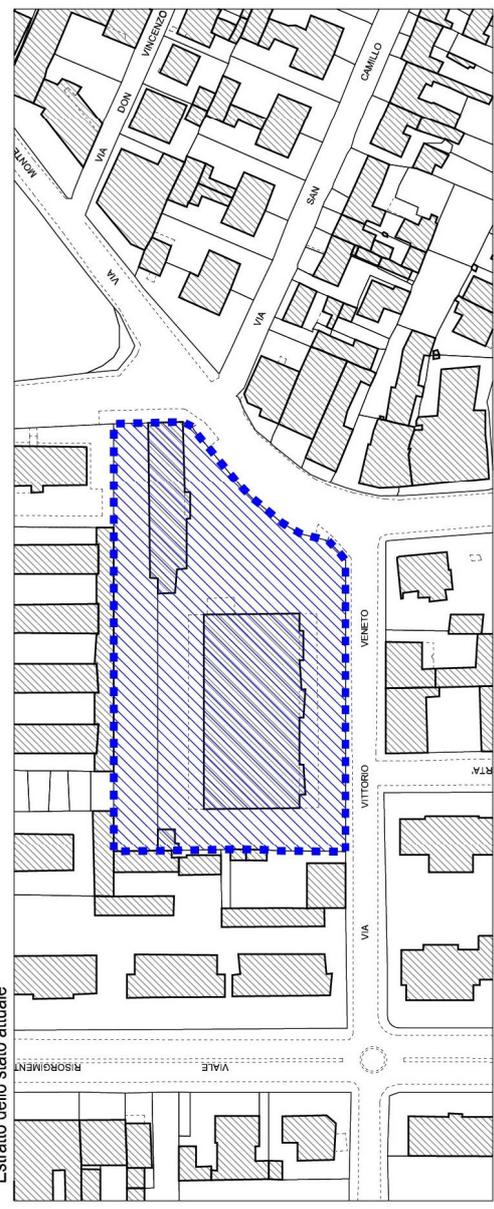
Ipotesi schema distributivo dell'ambito



MODALITA' D'ATTUAZIONE

Piano di recupero d'iniziativa pubblica in parte su area di proprietà dell'Agenzia del Demanio.
 L'intervento dovrà seguire le modalità previste per il centro murato.
 Eventuali demolizioni e ricostruzioni dovranno avvenire mantenendo il sedime ed il volume dell'edificio preesistente oppure potranno subire qualche modificazione nel caso fosse dimostrato di ottenere un miglioramento delle relazioni tra vuoti e pieni.
 Sarà richiesta molta attenzione all'inserimento dell'edificio nel contesto.

Estratto dello stato attuale



LEGENDA

-  Area ambito di trasformazione
-  Strade / marciapiedi / parcheggi
-  Edificato massimo ammissibile
-  Area di pertinenza
-  Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale

Ipotesi schema distributivo dell'ambito

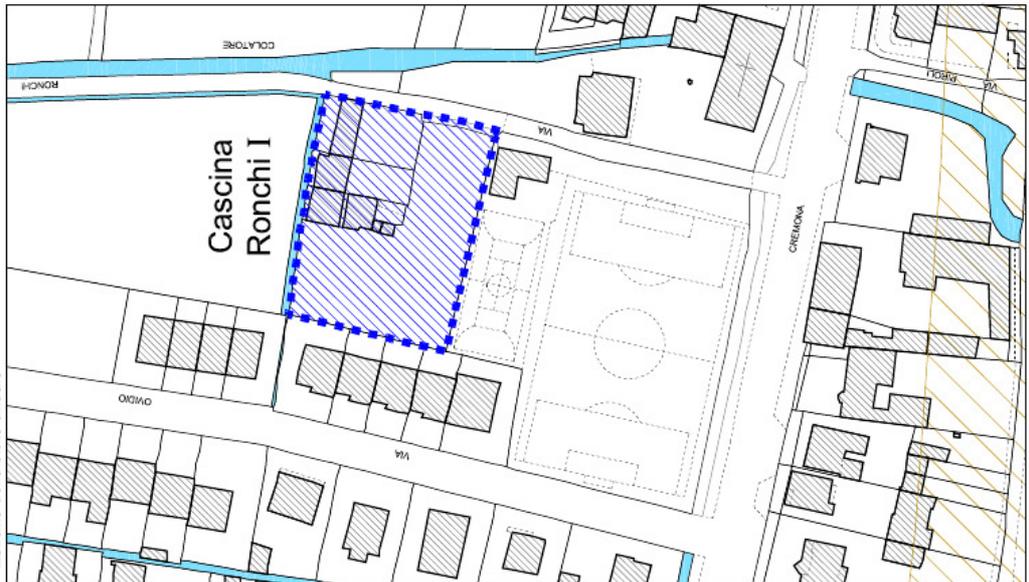


MODALITA' D'ATTUAZIONE

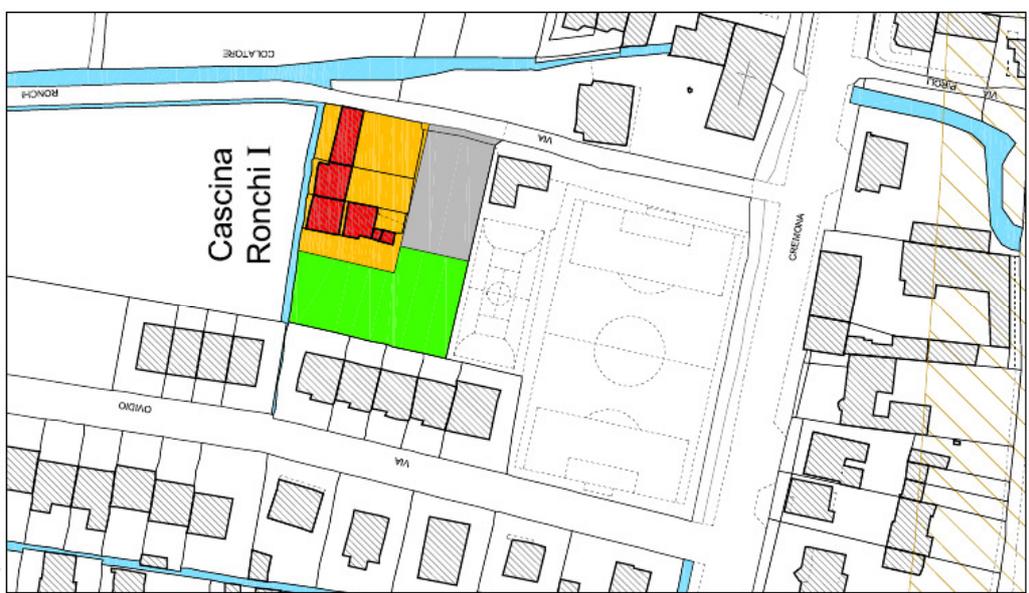
Piano di recupero di iniziativa privata finalizzata ad una struttura media di vendita.
 La trasformazione dell'attuale struttura sarà assoggettata alla sistemazione della viabilità d'accesso (incrocio via Veneto con via Monte Grappa), ed alla formazione delle aree di sosta anche extracomparto.
 L'intervento dovrà rispettare i normali standard qualitativi richiesti per questo tipo di strutture (parcheggi, con possibilità di utilizzo pubblico, eccetera).
 L'edificio potrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione mantenendo il sedime dell'edificio preesistente oppure potrà subire trasferimento di volumi nel caso si dimostrasse di ottenere un miglioramento delle relazioni tra pieni e vuoti.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratto dello stato attuale



Ipotesi schema distributivo dell'ambito



LEGENDA

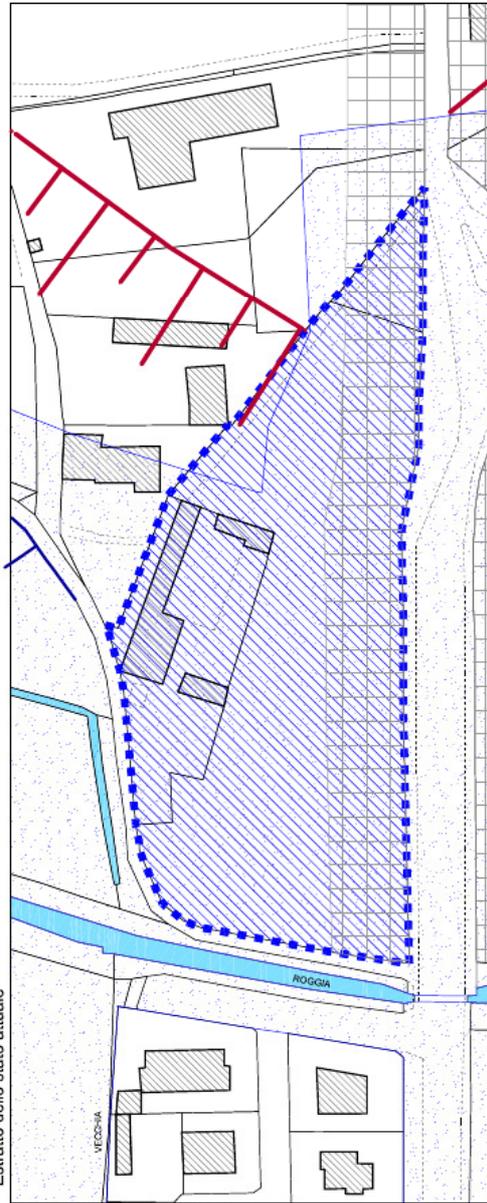
- Area ambito di trasformazione
- Strade / marciapiedi / parcheggi
- Edificato massimo ammissibile
- Area di pertinenza
- Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Piano di recupero di iniziativa privata finalizzata alla riqualificazione dell'area ad uso residenziale e ricreativo con possibili demolizioni e trasferimento di volumi.
 Gli edifici possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione.
 Sarà compito del Piano attuativo garantire l'inserimento più armonico possibile del nuovo complesso nel contesto ambientale.
 Attraverso le previsioni planivolumetriche ci si dovrà preoccupare di garantire la maggior coerenza possibile tra forma e materiali.
 E' fatto obbligo di realizzare le opere per le attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché quelle necessarie per la sosta.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratto dello stato attuale



Ipotesi schema distributivo dell'ambito



LEGENDA

-  Area ambito di trasformazione
-  Strade / marciapiedi / parcheggi
-  Edificato massimo ammissibile
-  Area di pertinenza
-  Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale

INDICE PORZ. RESIDENZIALE	Cod.	Unità	Quantità
Indice di utilizzazione territoriale complessivo	Utc	mg/mq	0,30
Altezza massima	H max	m	7
Rapporto di copertura	Rc	%	30
Superficie permeabile minima	Spm	%	30

MODALITA' D'ATTUAZIONE

La sensibilità ambientale del luogo, individuato come "Geosito", è sottoposto a valutazione di incidenza (V.I.C.) ed impone una particolare attenzione alla trasformazione residenziale. In tale ambito il rilascio di Permesso di Costruire è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano di Recupero Convenzionato nel rispetto delle scarpate morfologiche e degli allestimenti esistenti. Sarà compito del Piano Attuativo garantire l'inserimento più armonico possibile del nuovo complesso urbanistico nel contesto ambientale. In particolare, il Piano Attuativo, attraverso le previsioni planivolumetriche e le norme tecniche di attuazione specificatamente previste, si dovrà preoccupare di garantire la maggiore coerenza possibile, tra forma e materiali (con impiego, ad esempio di coppi e mattoni). La tipologia edilizia a schiera dovrà ispirarsi ai modelli tradizionali della zona e, in particolare i tetti dovranno essere conformati a falde inclinate con pendenza variabile dal 30 al 40% ed il sottotetto non potrà essere abitabile. Così pure non dovrà essere realizzato lo scantinato. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite nella realizzazione degli edifici accessori. Il Piano Attuativo dovrà inoltre evitare che i singoli edifici abbiano accesso dalla strada principale di scorrimento e realizzare un sistema di entrata ed uscita a senso unico. La criticità acustica richiederà interventi di mitigazione mediante barriere arboree realizzate a cura e spese dei lottizzanti. Inoltre l'intervento dovrà prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche e la realizzazione degli allacci delle fognature a totale carico dei lottizzanti senza scomputo degli oneri. Eventuali linee elettriche dovranno essere interrare.

Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale

Le destinazioni ammesse in tale ambito a destinazione prevalentemente residenziale sono:

- a: edifici residenziali;
- b: destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili a quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, siano edifici pertinenziali o adibiti a custodia.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- attività industriali di qualsiasi genere;
- attività artigianali non al servizio della residenza;
- servizi per l'industria;
- spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto, connesse ad attività artigianali e industriali;
- servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- attività di rottamazione;
- attività commerciali classificate come grandi strutture di vendita ai sensi del D.Lgs. 31.03.1998 n.144, L.R. 14/99, regolamento Regionale n.3/200;
- servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- discoteche o simili;
- servizi per la sosta e il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, ad eccezione delle attività agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia, dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblico;
- parco pubblico di uso collettivo;
- servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione e il tempo libero;
- carceri;
- luoghi di culto;
- impianti per spettacoli sportivi, scoperti, coperti e relative infrastrutture;
- impianti per la pratica sportiva, scoperti e coperti
- attrezzature cimiteriali;
- rimessa per automezzi pubblici;
- distributori di carburante;

e comunque tutte quelle destinazioni funzionali che contrastano con quelle indicate al punto precedente.

Ambito di trasformazione (P.L.1)

Il suddetto ambito di trasformazione è assoggettato alle indicazioni contenute nella scheda P.L.1 – schemi planimetrici per ambiti di trasformazione ed in linea di massima ai successivi indici urbanistico – edilizi che ne esprimono la massima capacità edificatoria:

- indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc)

$$Utc = 0,50 \times mq/mq$$

- altezza massima ammissibile (Hm)

pari a 2 piani fuori terra con esclusione dell'interrato e del sottotetto avente un'altezza media di 8 m

$$Hm = 8 \text{ m}$$

- rapporto di copertura (Rc)

$$Rc = 60 \%$$

- superficie permeabile minima (Spm)

$$Spm = 30\%$$

- distanza dai confini ed edifici

(vedere Piano delle Regole)

Si specifica che *dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua dei sistemi di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.*

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività per l'edificazione) diversamente a quanto indicato nella scheda.

Sono tuttavia cogenti le localizzazioni, le quantità di aree e la realizzazione delle opere per attrezzature pubbliche e di interesse generale, nonché quelle necessarie per la viabilità veicolare di progetto.

L'esatta quantità della superficie da destinare a parcheggi verrà stabilita dal Comune.

Qualora nel suddetto ambito dovessero insediarsi attività artigianali, l'area con le relative opere d'urbanizzazione, parcheggi, da cedere al comune dovrà essere incrementato di una superficie pari al 10 % della Slp artigianale, qualora fossero insediate attività commerciali o terziarie di una superficie pari al 100% delle medesime, 200% nell'ipotesi di centri commerciali.

Nei suddetti casi andrà detratta la superficie a standard corrispondente alla Slp residenziale non realizzata.

Criteri d'intervento

Stante la particolare collocazione del Nucleo Storico Murato del comune di Pizzighettone, totalmente compreso nel perimetro del Parco Adda Sud e pertanto

tutelato ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004, gli interventi edificatori debbono garantire un corretto inserimento ambientale, paesaggistico e storico attraverso un'elevata qualità progettuale. Il lottizzante dovrà attuare opere di mitigazione ambientale verso l'area Plis e contribuire economicamente ad interventi extra comparto mirati alla riqualificazione dell'area Plis.

Le trasformazioni proposte dovranno essere coerenti con le regole tipologiche e morfologiche, nonché con il linguaggio architettonico prevalente in loco.

In particolare le tipologie edilizie a schiera non debbono superare per estensione le quattro unità.

In particolare si prevede l'osservazione delle seguenti norme:

- le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri materiali di facciata.
- le coperture dovranno essere a falde piane con pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 30%, con manto in tegole curve di laterizio "coppi".
- ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ante a gelosie o a scuri in legno naturale o verniciati di colore grigio, marrone o testa di moro o verde scuro;
- aperture, comprese le vetrine, con prevalente dimensione verticale, a ritmo costante, in asse e in allineamento tra i piani, recuperando possibilmente le soluzioni preesistenti;
- soglie e davanzali in pietra naturale spuntata o bocciardata;
- aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco;
- insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- portoni di ingresso ad ante in legno a listoni;
- rivestimento delle scale in pietra o cotto;
- pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di beola, tozzetti di cotto.

Andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti, se ciò non fosse possibile il patrimonio arboreo andrà integrato con altre assenze autoctone, con esclusione delle conifere, nella misura minima del 100% dell'esistente.

In deroga a quanto sopraesposto, potranno essere valutate, ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione Comunale, ipotesi progettuali innovative e di qualità.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratto dello stato attuale



LEGENDA

- Area ambito di trasformazione
- Edificato massimo ammissibile
- Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale
- Area di pertinenza
- Strade / marciapiedi / parcheggi

INDICE	Cod.	Unità	Quantità
Indice di utilizzazione territoriale complessivo	Ulc	mq/mq	0,50
Altezza massima	H _{max}	m	8
Rapporto di copertura	Rc	%	60
Superficie permeabile minima	Sp _{min}	%	30

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata.
E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo diversamente da quanto indicato nella scheda, sono tuttavia cogenti le quantità di aree e la realizzazione delle opere per attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché quelle necessarie per la sosta.
Si prescrivono delle tipologie edilizie rispettose del contesto con abitazioni di due piani fuori terra senza seminterrato o interrato e prive della possibilità d'uso del sottotetto.
Il lottizzante dovrà attuare opere di mitigazione ambientale verso l'area PLUS (con vincolo a verde privato) e contribuire economicamente ad interventi extra comparto mirati alla riqualificazione dell'area PLUS.
Si raccomanda di prevedere che la pianificazione attuativa di questo ambito di trasformazione sia orientata alla riduzione o quantomeno alla mitigazione dei potenziali effetti negativi che potrebbero derivare dalla sua prossimità ad aree del tessuto urbano consolidato a destinazione d'uso prevalentemente produttiva.
Si evidenzia che la prossimità tra aree residenziali e allevamenti zootecnici potrebbe comportare l'insorgere di problematiche di convivenza, legate, in particolare, all'inquinamento acustico e olfattivo generato dalle normali attività di conduzione degli allevamenti zootecnici. Si raccomanda, pertanto, di procedere alla verifica della coerenza delle previsioni di piano con il vincolo di reciprocità imposto dalla presenza di allevamenti zootecnici sul territorio comunale.

ipotesi schema distributivo dell'ambito



Ambito di trasformazione (P.L.2)

Il suddetto ambito di trasformazione è assoggettato alle indicazioni contenute nella scheda P.L.2, schemi piani volumetrici per ambiti di trasformazione ed in linea di massima ai successivi indici urbanistico – edilizi che ne esprimono la massima capacità edificatoria:

- indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc)

Utc = 0,50 x mq/mq

- altezza massima ammissibile (Hm)

pari a 2 piani fuori terra con uso dell'interrato

Hm = 8 ml

- rapporto di copertura (Rc)

Rc = 60 %

- superficie permeabile minima (Spm)

Spm = 30%

- distanza dai confini ed edifici

(vedere Piano delle Regole)

Si specifica che *dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua dei sistemi di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano*

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività per l'edificazione) diversamente a quanto indicato nella scheda.

Sono cogenti le localizzazioni, le quantità di aree e la realizzazione delle opere per attrezzature pubbliche e di interesse generale, nonché quelle necessarie per la viabilità veicolare di progetto segnalata nella sopracitata scheda e nel Piano dei Servizi.

L'esatta quantità delle superfici da destinare a parcheggi verrà stabilita dal Comune.

Qualora nel suddetto ambito dovessero insediarsi attività artigianali od industriali, l'area con le relative opere d'urbanizzazione, parcheggi, da cedere al comune dovrà essere incrementato di una superficie pari al 10% della Slp artigianale, qualora fossero insediate attività commerciali o terziarie di una superficie pari al 100% delle medesime.

Criteri d'intervento

Gli interventi edificatori debbono garantire un corretto inserimento ambientale, paesaggistico attraverso un'elevata qualità progettuale nel rispetto dell'orientamento secondo l'asse elio termico in modo di avere una giacitura perpendicolare alla ferrovia per ridurre l'impatto acustico. In questo senso l'operatore dovrà intervenire con opere di mitigazione per ridurre considerevolmente l'impatto acustico sia verso la strada che verso la ferrovia. Inoltre dovrà partecipare alla realizzazione della pista ciclabile sia se questa attraverserà il comparto sia se avrà un tracciato extracomparto.

Le trasformazioni proposte dovranno essere coerenti con le regole tipologiche e morfologiche, nonché con il linguaggio architettonico prevalente in loco ed in particolare eventuali tipologie a schiera non devono superare le quattro unità.

In particolare si prevede l'osservazione delle seguenti norme:

- le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri materiali di facciata.
- le coperture dovranno essere a falde piane con pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 30%, con manto in tegole curve di laterizio "coppi".
- ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ante a gelosie o a scuri in legno naturale o verniciati di colore grigio, marrone o testa di moro o verde scuro;
- aperture, comprese le vetrine, con prevalente dimensione verticale, a ritmo costante, in asse e in allineamento tra i piani, recuperando possibilmente le soluzioni preesistenti;
- soglie e davanzali in pietra naturale spuntata o bocciardata;
- aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco;
- insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- portoni di ingresso ad ante in legno a listoni;
- rivestimento delle scale in pietra o cotto;
- pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di beola, tozzetti di cotto.

Andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti, se ciò non fosse possibile il patrimonio arboreo andrà integrato con altre assenze autoctone, con esclusione delle conifere, nella misura minima del 100 % dell'esistente.

In deroga a quanto sopraesposto, potranno essere valutate, ad esclusiva direzionalità dell'Amministrazione Comunale, ipotesi progettuali innovative e di qualità.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratto dello stato attuale



Ipotesi schema distributivo dell'ambito



LEGENDA

-  Area ambito di trasformazione
-  Edificato massimo ammissibile
-  Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale
-  Strade / marciapiedi / parcheggi
-  Area di pertinenza

INDICE	Cod.	Unità	Quantità
Indice di utilizzazione territoriale complessivo	Ulc	mq/mq	0,50
Altezza massima	H _{max}	m	8
Rapporto di copertura	Rc	%	60
Superficie permeabile minima	Spm	%	30

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata.

L'azonamento dell'ambito dovrà recepire la fascia di rispetto stradale della S.P. n. 84 e l'edificazione all'interno dello stesso dovrà avvenire al di fuori di tale fascia come previsto dalla normativa vigente.

L'accesso dell'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità comunale, esistente e/o di nuova previsione, senza alcun accesso diretto dalla S.P. n. 84; conseguentemente, l'immissione diretta esistente lungo la provinciale a servizio dell'ambito dovrà essere chiusa e definitivamente dismessa impiegando idonei dispositivi e sistemi.

L'attuazione dell'ambito dovrà salvaguardare la possibilità di realizzare, in futuro, l'opera di scavalco della linea ferroviaria "Cremona - Pavia", come rappresentato nello studio di fattibilità della Provincia; di conseguenza, i proponenti l'ambito, in fase di progettazione esecutiva, dovranno rapportarsi con il Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale per dimostrare la disponibilità degli spazi necessari all'esecuzione dell'opera.

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo diversamente da quanto indicato nella scheda, ma rimangono prescrittive l'indicazione prevalente della giacitura dei fabbricati per diminuire l'impatto acustico verso la strada e verso la ferrovia e migliorare l'asse elioterico.

Sono cogenti le quantità di aree e la realizzazione delle opere per attrezzature pubbliche e di interesse generale nonché quelle necessarie per la sosta e la realizzazione della pista ciclabile a cura e spese del lottizzante.

Si prescrivono delle tipologie edilizie rispettose del contesto con abitazioni di due piani fuori terra.

Il lottizzante dovrà attuare opere di mitigazione acustica verso la ferrovia.

Ambito di trasformazione (P.d.C.3)

Permesso di costruire convenzionato per cui gli interventi di cui al suddetto permesso devono essere asserviti da apposita convenzione contenente gli aspetti planivolumetrici finalizzati alle cessioni o monetizzazioni dei relativi servizi urbanistici ed inoltre disciplinante le modalità esecutive del P.d.C.

Il suddetto ambito di trasformazione è assoggettato alle indicazioni contenute nella scheda P.d.C.3, schemi piani volumetrici per ambiti di trasformazione ed in linea di massima ai successivi indici urbanistico – edilizi che ne esprimono la massima capacità edificatoria:

- indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc)

Utc = 0,50 x mq/mq

- altezza massima ammissibile (Hm)

pari a 2 piani fuori terra con uso dell'interrato e del sottotetto

Hm = 8 ml

- rapporto di copertura (Rc)

Rc = 60 %

- superficie permeabile minima (Spm)

Spm = 30%

- distanza dai confini ed edifici

(vedere Piano delle Regole)

Si specifica che *dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua dei sistemi di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.*

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività per l'edificazione) diversamente a quanto indicato nella scheda.

Sono cogenti le localizzazioni, le quantità di aree e la realizzazione delle opere per attrezzature pubbliche e di interesse generale aventi lo scopo di riequilibrare i rapporti spaziali tra via Ovidio e via Ronchi, nonché quelle necessarie per la sosta e la viabilità veicolare di progetto segnalata nella sopracitata scheda e nel Piano dei Servizi.

L'esatta quantità delle superfici da destinare a parcheggi verrà stabilita dal Comune.

Qualora nel suddetto ambito dovessero insediarsi attività artigianali od industriali, l'area con le relative opere d'urbanizzazione, parcheggi, da cedere al comune dovrà essere incrementato di una superficie pari al 10% della SIp artigianale, qualora fossero insediate attività commerciali o terziarie di una superficie pari al 100% delle medesime.

Criteri d'intervento

Gli interventi edificatori debbono garantire un corretto inserimento ambientale, paesaggistico e storico attraverso un'elevata qualità progettuale. In particolare nel caso fossero inserite tipologie a schiera queste non devono superare le quattro unità

Gli interventi edificatori debbono garantire un corretto inserimento ambientale, paesaggistico attraverso un'elevata qualità progettuale nel rispetto dell'orientamento secondo l'asse elio termico

Le trasformazioni proposte dovranno essere coerenti con le regole tipologiche e morfologiche, nonché con il linguaggio architettonico prevalente in loco.

In particolare si prevede l'osservazione delle seguenti norme:

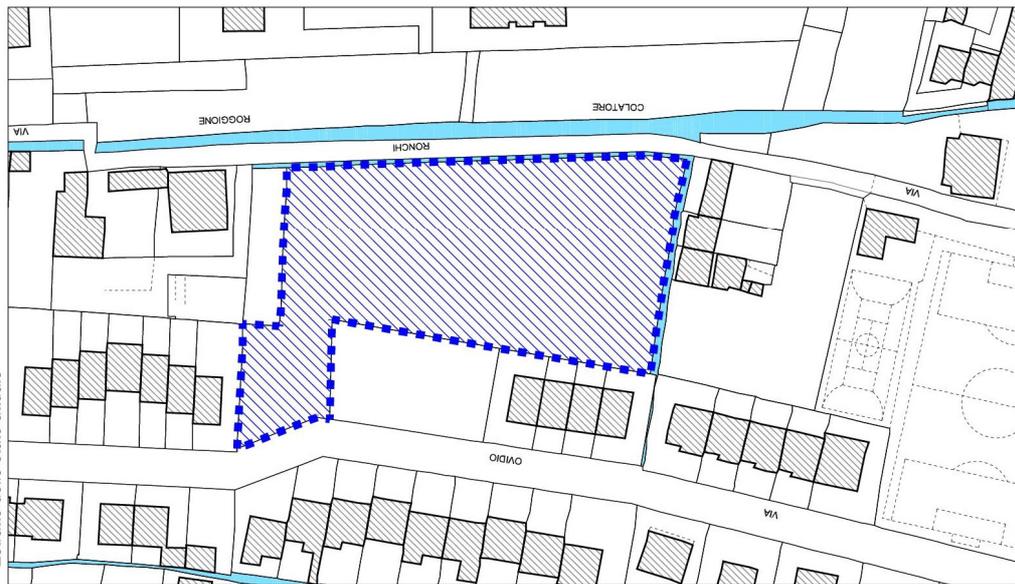
- le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri materiali di facciata.
- le coperture dovranno essere a falde piane con pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 30%, con manto in tegole curve di laterizio "coppi".
- ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ante a gelosie o a scuri in legno naturale o verniciati di colore grigio, marrone o testa di moro o verde scuro;
- aperture, comprese le vetrine, con prevalente dimensione verticale, a ritmo costante, in asse e in allineamento tra i piani, recuperando possibilmente le soluzioni preesistenti;
- soglie e davanzali in pietra naturale spuntata o bocciardata;
- aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco;
- insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- portoni di ingresso ad ante in legno a listoni;
- rivestimento delle scale in pietra o cotto;
- pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di beola, tozzetti di cotto.

Andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti, se ciò non fosse possibile il patrimonio arboreo andrà integrato con altre assenze autoctone, con esclusione delle conifere, nella misura minima del 100% dell'esistente.

In deroga a quanto sopraesposto, potranno essere valutate, ad esclusiva direzionalità dell'Amministrazione Comunale, ipotesi progettuali innovative e di qualità.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratto dello stato attuale



Ipotesi schema distributivo dell'ambito



LEGENDA

- Area ambito di trasformazione
- Strade / marciapiedi / parcheggi
- Edificato massimo ammissibile
- Area di pertinenza
- Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale

INDICE	Cod.	Unità	Quantità
Indice di utilizzazione territoriale complessivo	U _{tc}	m ² /m ²	0,50
Altezza massima	H _{max}	m	8
Rapporto di copertura	R _c	%	60
Superficie permeabile minima	S _{pm}	%	30

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Permesso di Costruire residenziale Convenzionato di iniziativa privata. E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo diversamente da quanto indicato nella scheda, ma rimangono prescrittive l'indicazione prevalente della giacitura dei fabbricati secondo l'asse eliometrico. Sono tuttavia cogenti le quantità di area necessaria per la realizzazione di aree verdi attrezzate e spazi per la sosta. Si prescrivono delle tipologie edilizie con abitazioni di due piani fuori terra a schiera o in linea. Questo ambito di trasformazione ricade in area che lo Studio Geologico pone in classe di Fattibilità geologica 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni), sottoclasse d (ridotta soggiacenza della falda); si evidenzia come in tale classe di fattibilità sia sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati.

Ambito di trasformazione (P.d.C.4)

Permesso di costruire convenzionato per cui gli interventi di cui al suddetto permesso devono essere asserviti da apposita convenzione contenente gli aspetti planivolumetrici finalizzati alle cessioni o monetizzazioni dei relativi servizi urbanistici ed inoltre disciplinante le modalità esecutive del P.d.C.

Il suddetto ambito di trasformazione è assoggettato alle indicazioni contenute nella scheda P.d.C.4, schemi piani volumetrici per ambiti di trasformazione ed in linea di massima ai successivi indici urbanistico – edilizi che ne esprimono la massima capacità edificatoria:

- indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc)

Utc = 0,50 x mq/mq

- altezza massima ammissibile (Hm)

pari a 2 piani fuori terra con uso dell'interrato e del sottotetto

Hm = 8 ml

- rapporto di copertura (Rc)

Rc = 60 %

- superficie permeabile minima (Spm)

Spm = 30%

- distanza dai confini ed edifici

(vedere Piano delle Regole)

Si specifica che *dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione a servizio del territorio, previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua dei sistemi di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.*

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività per l'edificazione) diversamente a quanto indicato nella scheda.

E' tuttavia cogente la quantità di area necessaria per la formazione del relativo parcheggio.

L'esatta quantità delle superfici da destinare a parcheggi verrà stabilita dal Comune.

Qualora nel suddetto ambito dovessero insediarsi attività artigianali od industriali, l'area con le relative opere d'urbanizzazione, parcheggi, da cedere al comune dovrà essere incrementato di una superficie pari al 10% della SIp artigianale, qualora fossero insediate attività commerciali o terziarie di una superficie pari al 100% delle medesime.

Criteria d'intervento

Gli interventi edificatori debbono garantire un corretto inserimento ambientale, paesaggistico e storico attraverso un'elevata qualità progettuale in modo da realizzare un ambito compatibile con l'attività di formazione e svago per un'utenza di giovane età.

Le trasformazioni proposte dovranno essere coerenti con le regole tipologiche e morfologiche, nonché con il linguaggio architettonico prevalente in loco. La realizzazione di tipologie edilizie a schiera comporta la formazione di stecche che non superano le quattro unità.

In particolare si prevede l'osservazione delle seguenti norme:

- le pareti esterne degli edifici dovranno essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri materiali di facciata.
- le coperture dovranno essere a falde piane con pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 30%, con manto in tegole curve di laterizio "coppi".
- ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- serramenti dei negozi in ferro, in legno o alluminio verniciati di toni scuri ovvero in legno naturale;
- ante a gelosie o a scuri in legno naturale o verniciati di colore grigio, marrone o testa di moro o verde scuro;
- aperture, comprese le vetrine, con prevalente dimensione verticale, a ritmo costante, in asse e in allineamento tra i piani, recuperando possibilmente le soluzioni preesistenti;
- soglie e davanzali in pietra naturale spuntata o bocciardata;
- aperture di porte e finestre semplici o con cornici in intonaco;
- insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture, del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- camini in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastra di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- portoni di ingresso ad ante in legno a listoni;
- rivestimento delle scale in pietra o cotto;
- pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di beola, tozzetti di cotto.

Andranno salvaguardate le piantumazioni esistenti, se ciò non fosse possibile il patrimonio arboreo andrà integrato con altre assenze autoctone, con esclusione delle conifere, nella misura minima del 100% dell'esistente.

In deroga a quanto sopraesposto, potranno essere valutate, ad esclusiva direzionalità dell'Amministrazione Comunale, ipotesi progettuali innovative e di qualità.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Estratto dello stato attuale



Ipotesi schema distributivo dell'ambito



LEGENDA

- Area ambito di trasformazione
- Strade / marciapiedi / parcheggi
- Edificato massimo ammissibile
- Area di pertinenza
- Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale

INDICE	Cod.	Unità	Quantità
Indice di utilizzazione territoriale complessivo	U _{tc}	m ² /m ²	0,50
Altezza massima	H _{max}	m	8
Rapporto di copertura	R _c	%	60
Superficie permeabile minima	S _{pm}	%	30

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Permesso di Costruire residenziale Convenzionato di iniziativa privata. E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo diversamente da quanto indicato nella scheda, ma rimangono prescrittive l'indicazione prevalente della giacitura dei fabbricati secondo l'asse eliometrico. E' tuttavia cogente la quantità di area necessaria per la formazione del relativo parcheggio. Si prescrivono delle tipologie edilizie con abitazioni di due piani fuori terra. Questo ambito di trasformazione ricade in area che lo Studio Geologico pone in classe di Fattibilità geologica 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni), sottoclasse a (scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni) e sottoclasse d (ridotta soggiacenza della falda); si evidenzia come in tale classe di fattibilità sia sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati.

Ambito di trasformazione (P.I.P.) a destinazione prevalentemente produttiva

Le destinazioni ammesse nel suddetto ambito a destinazione prevalentemente produttiva sono:

(destinazioni principali ai sensi dell'art.51 della L.R. 12/2005)

- a: edifici industriali ed artigianali;
- b: destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili a quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, siano edifici pertinenziali o adibiti a custodia;
- c: nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva è possibile prevedere la presenza di attività commerciali al dettaglio, prevalentemente sottoforma di esercizi di vicinato, in forma autonoma qualora riconducibili alle tipologie previste dal D.G.R. 8/5054 concernenti le "merci ingombranti ed a consegna differita" (mobilifici, concessionarie di automobili e di veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili o tipologie simili alle precedenti) e quelle "congiunte ingrosso e dettaglio" (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, climatizzazione, strumenti specifici di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi, combustibili, materiali per l'edilizia.

Nelle altre merceologie l'ammissibilità sarà limitata esclusivamente agli esercizi di vicinato, per il solo settore non alimentare, ed a condizione che sia svolta in un'immobile in cui è allocata un'attività produttiva, alla quale la vendita deve essere complementare e/o correlata e limitatamente ad una quota di Slp non superiore al 30%.

I suddetti ambiti di trasformazione sono assoggettati alle indicazioni contenute nelle schede con schemi planivolumetrici per ambiti di trasformazione ed in linea con i successivi indici urbanistico-edilizi che ne esprimono la massima capacità edificatoria:

- **indice di utilizzazione territoriale complessivo** (Utc)

Utc = 0,70 mq/mq;

- **altezza massima ammissibile** (Hm)

- Hm = 8 m salvo giustificata necessita di impianti di lavorazione che non producano inquinamento di alcun tipo,

- **rapporto di copertura** (Rc)

Rc = 60%;

- **superficie permeabile minima** (Spm)

Spm = 30%;

- distanza dai confini ed edifici

(vedere Piano delle Regole)

Si specifica che dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito ai sistemi di depurazione a servizio del territorio, previa

verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua dei sistemi di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano

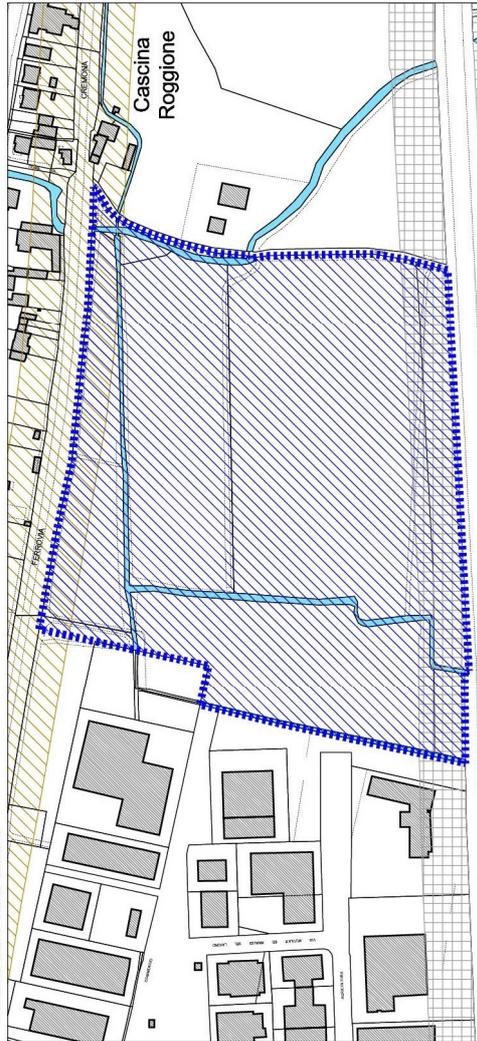
Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione conservazione e vendita e merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, delle famiglie dei dipendenti e dei proprietari dei conduttori dell'azienda agricola.
- le attività commerciali, fatta eccezione per quelle definite nel precedente punto 3.5, lett. c;
- attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona e il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- abitazioni, fatte salve quelle di custodia o del proprietario al servizio dell'attività industriale od artigianale con un massimo di due unità abitative, aventi ciascuna una SIp non superiore a 120,00 mq, una superficie coperta massima per ciascuna abitazione, comprese eventuali autorimesse o accessori esterni alle stesse, di mq 150,00 e un'altezza massima di ml 8,00;
- servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- uffici per attività professionali;
- ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- discoteche o simili;
- alberghi, ristoranti, trattorie, bar, etc.;
- servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- spazi coperti e scoperti per l'istruzione e la formazione gestita da privati;
- servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico e ai mercati comunali;
- attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti e cooperative preposti per lo scopo;
- servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;

- caserme ed attrezzature militari;
 - carceri;
 - luoghi di culto;
 - servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
 - parco pubblico d'uso collettivo;
 - impianti per spettacoli scoperti e coperti con relative infrastrutture;
 - impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
 - spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
 - attrezzature cimiteriali:
 - spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
 - musei e spazi espositivi;
 - distributori di carburante;
 - rimesse per automezzi pubblici;
 - giardini attrezzati con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- e comunque tutte quelle destinazioni funzionali contrastanti con quelle indicate tra quelle ammesse al punto

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

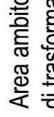
Estratto dello stato attuale



Ipotesi schema distributivo dell'ambito



LEGENDA

-  Area ambito di trasformazione
-  Edificio massimo ammissibile
-  Area per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale
-  Strade / marciapiedi / parcheggi
-  Area di pertinenza

INDICE PORZ. PRODUTTIVA		Cod.	Unità	Quantità
Indice di utilizzazione territoriale complessivo		Ulc	mq/mq	0,60
Altezza massima		H _{max}	m	8
Rapporto di copertura		Rc	%	75
Superficie permeabile minima		Spm	%	30

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Piano intervento produttivo artigianale industriale di iniziativa privata o pubblica.
L'azionamento dell'ambito dovrà recepire la fascia di rispetto stradale della ex S.S. n. 234 e l'edificazione all'interno dello stesso dovrà avvenire al di fuori di tale fascia come previsto dalla normativa vigente;
L'accesso dell'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite l'esistente intersezione tra la S.P. n. 84 e la S.C. "Via dell'Industria", senza alcuna immissione diretta dalla ex S.S. n. 234; conseguentemente la strada vicinale del Piolo rimarrà ad uso esclusivo della Cascina Roggione.
E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo diversamente da quanto indicato nella scheda, sono tuttavia cogenti le quantità di aree e la realizzazione delle opere per attrezzature pubbliche e di interesse generale e della realizzazione della strada che dovrà permettere il passaggio fino al parcheggio per la sosta di automezzi pesanti che sarà ceduto gratuitamente al Comune.
Si prescrivono delle tipologie industriali uniformi e modulari con possibilità di accorpamento il più possibile rispettose del contesto e dell'immagine del centro abitato.
L'operatore dovrà attuare opere di mitigazione ambientale verso la ferrovia e la strada provinciale e dovrà accollarsi l'onere dell'impianto di tecnologie alternative per la produzione di energia.

Criteria di negoziazione dei diritti edificatori degli ambiti di trasformazione

Come già segnalato in tutti gli ambiti di trasformazione viene applicata la perequazione urbanistica di comparto. Nei Piani Attuativi vengono ripartiti fra tutti i proprietari degli immobili compresi nell'ambito, sia i diritti edificatori che gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'intero ambito è attribuito un identico indice di edificabilità territoriale complessivo, la SIp sarà edificata sulla parte fondiaria dei comprensori dei piani attuativi ricadenti negli ambiti stessi.

Il trasferimento della SIp derivabile dalla indicata applicazione potrà effettuarsi solo previa cessione gratuita al Comune della aree per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Tale cessione dovrà intervenire con la stessa convenzione relativa all'attuazione del piano attuativo del comparto oppure con apposito successivo atto.

La convenzione suddetta dovrà essere a cura e spese degli operatori interessati, registrata e trascritta nei registri immobiliari. Negli ambiti di trasformazione ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione Comunale, al fine di soddisfare esigenze di carattere pubblico, potrà essere concordato con i proprietari degli immobili compresi negli ambiti di trasformazione e la stessa, una diversa collocazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le suddette aree non potranno comunque avere superfici inferiori a quelle indicate schede allegate

Ambiti di trasformazione – valutazione di compatibilità con le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica

Nel merito, per valutazioni più raffinate, si rimanda alle valutazioni espresse nello studio geologico che stabilisce:

- P.L.1 fattibilità con modeste limitazioni dovute alle caratteristiche del terreno-classe 2.
- P.L.2 fattibilità con modeste limitazioni dovute alle caratteristiche del terreno-classe 2.
- P.d.C.3 fattibilità con contenute limitazioni dovute a terreni con ridotta soggiacenza falda-classe3.
- P.d.C.4 fattibilità con contenute limitazioni dovute a terreni con ridotta soggiacenza falda-classe3.
- P.I.P. fattibilità con modeste limitazioni dovute alle caratteristiche del terreno- classe2.

Comunque, sebbene l'indagine di prima caratterizzazione geotecnica non abbia individuato ulteriori fattori limitanti lo sviluppo urbano sarà necessario verificare la natura dei terreni di qualsiasi piano attuativo e intervento edilizio nella fase preliminare o progettuale di qualsiasi intervento di realizzazione di nuove strutture.

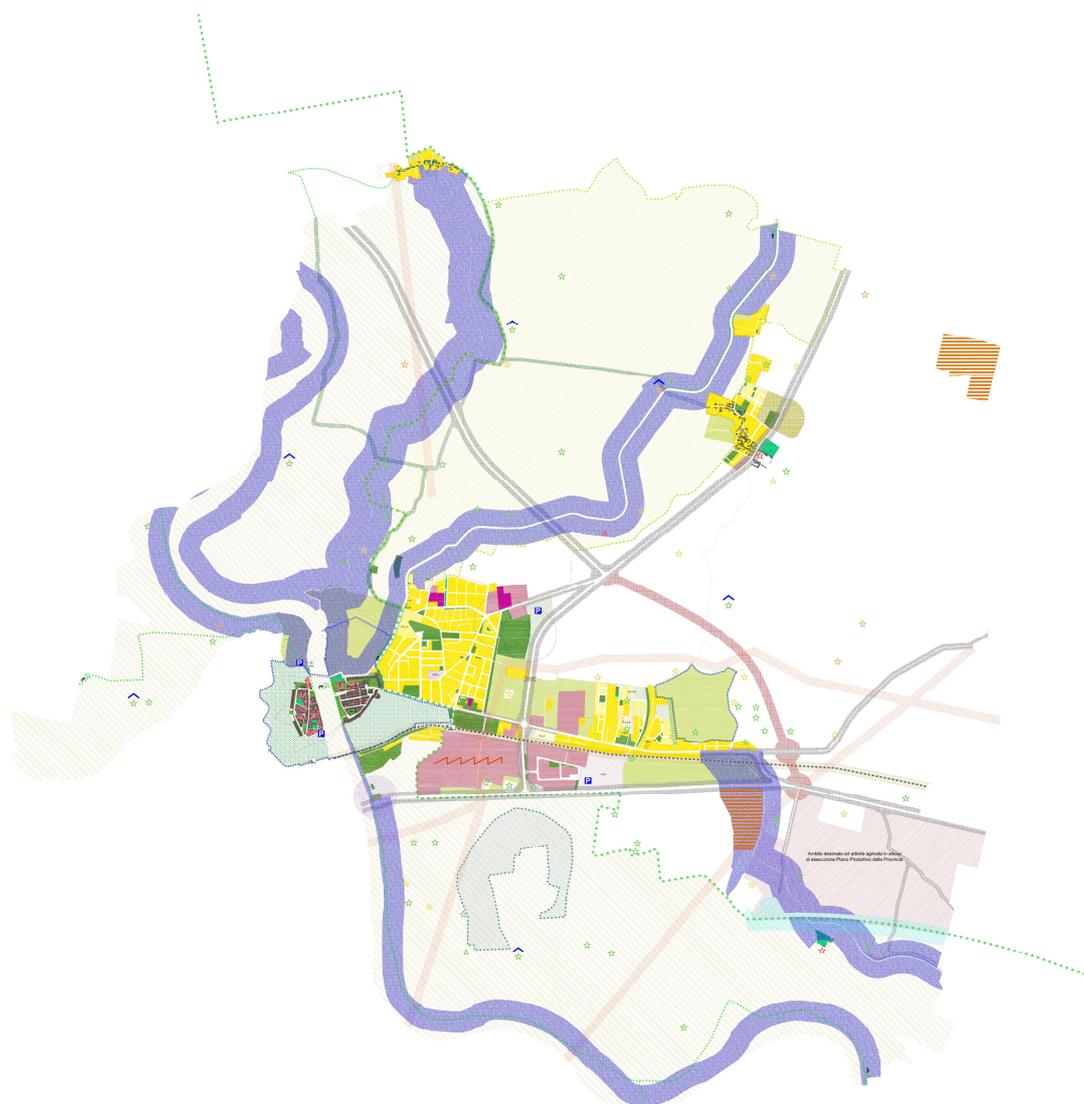
Si dovrà pertanto ricorrere ad adeguate indagini finalizzate alla definizione delle caratteristiche geotecniche dei terreni ed al corretto dimensionamento delle fondazioni, in relazione sia ai carichi ammissibili dei terreni, sia ai loro potenziali cedimenti.

D.8) LE PRIORITA' DELLE AZIONI DI PIANO

Le scelte e le prescrizioni che sono contenute nel P.G.T. determinano le “azioni” o le “priorità” del Piano stesso.(v.Tav.9)

In questa sede analizziamo i primi elementi di valutazione che vanno intesi assolutamente come provvisori e tutti da discutere ed approfondire, ma che complessivamente possono dare “il segno” della direzione verso cui si muove il P.G.T.

Li raggruppiamo per settori!



A. IL COMPLESSO RESIDENZIALE

A.1) Vanno evitate localizzazioni di industrie e/o allevamenti e grandi infrastrutture nelle vicinanze del centro urbano, rispettando le compatibilità territoriali.

Nel caso di Pizzighettone le azioni in tal senso trovano molte difficoltà per la commistione già presente.

A.2) Si rende necessario migliorare la qualità dell'ambiente costruito, sia nel capoluogo che nelle frazioni. Con norme e regole precise, magari con incentivazioni economiche (I.C.I., oneri, ecc...) e migliorando i consumi energetici dei manufatti. Ma anche la qualità architettonica degli edifici ed evitando urbanizzazioni lineari lungo le vie (Roggione).

A.3) Incrementare l'elevata qualità del Centro Storico, di Pizzighettone, di Regona e di Ferie che va dall'aspetto storico a quello ambientale. Ma non dimenticare azioni precise di riqualificazione delle aree di frangia urbana (accesso alla città) viste come mediazioni tra città e campagna.

A.4) Calibrare i servizi sul territorio in modo di avere spazi e servizi pubblici o di uso collettivo distribuiti correttamente ed al seguito delle trasformazioni urbane. In questi casi le eventuali nuove aree di espansione, (prima riempiti i vuoti e le porosità delle aree consolidate) devono ridisegnare interventi di ricucitura dei margini urbani, come qualificazione del rapporto città-campagna.

B. IL COMPARTO PRODUTTIVO

B.1) Pizzighettone mostra tutto il ventaglio di potenzialità realizzate di aree produttive. Non crediamo siano necessarie molte altre aree, solo riqualificazione su quelle esistenti, (su cui è possibile ipotizzare il recupero delle aree dismesse e delle coperture per la collocazione di strutture per energie alternative.) eventualmente la ex SICREM e completamenti con il P.I.P.

Negli edifici industriali esistenti vanno ridotti i livelli di pericolosità anche coordinando i piani di emergenza per le imprese con il Piano di Protezione Civile.

B.2) Il Polo Produttivo di livello intercomunale di "Tencara" è, come abbiamo già commentato, ancora molto lontano dalla sua attuazione, per cui rimane una possibile speranza. L'auspicio è che favorisca l'insediamento di attività di alto valore aggiuntivo con la presenza di servizi alle imprese adeguati al livello delle stesse.

B.3) Tra le azioni di Piano del comparto produttivo andrebbero definiti criteri ed indirizzi atti a realizzare impianti per la produzione di energie alternative e reti telematiche e

servizi di interesse provinciale. Non solo per le nuove aree, ma anche nel consolidamento delle realtà produttive disseminate nell'edificato urbano, permettendo anche gli adeguamenti necessari per il mantenimento della attività, uniti ad interventi di mitigazione degli impatti.

C. IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

C.1) La presenza di una linea ferroviaria non può che suggerire un potenziamento della stessa linea, aumentando la frequenza dei treni ma anche la soluzione dei passaggi a livello.

Lo scopo è quello di "migliorare l'accessibilità d'area vasta".

C.2) Già è stato detto, ma sembra utile ribadire la necessità del completamento del collegamento nord-sud, arrivando sulla ex 415 in località Castelleone, verso Crema, ma anche verso Soresina (Polo Casetta Rossa). Tale azione completerebbe i collegamenti sovracomunali in area vasta.

C.3) Tra gli obiettivi prioritari nel settore della mobilità va elencata la questione ambientale che, almeno per i percorsi ciclabili-pedonali garantisce una fruizione importante del territorio, non solo comunale.

Necessaria inoltre la rete ciclo-pedonale garantendo la sicurezza. Ma anche proponendo tali percorsi all'interno del tessuto urbano, moderando gli altri tipi di traffico ed intervenendo sugli ingressi urbani, momento di transizione tra contesto extraurbano ed urbano.

La maglia stradale urbana va riqualificata come spazio pubblico con una utenza variegata.

D. IL SISTEMA AMBIENTALE

D.1) L'adeguamento parziale del PTCP al Piano Territoriale Regionale (PTR) con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale e della Rete Ecologica Regionale, approvata con deliberazione di Consiglio n. 113 del 23/12/2013 e pubblicata sul BURL n. 02 del 08/01/2014 ha inserito la biodiversità come uno degli obiettivi che ogni responsabile pubblico deve porsi.

Per evitare la distruzione degli ambienti naturali e la conseguente loro frammentazione la ricerca nel campo dell'ecologia ha portato all'introduzione e alla diffusione del concetto di "rete ecologica".

La Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) rientra tra la modalità per il raggiungimento delle finalità previste in materia di biodiversità e servizi ecosistemici.

Gli elementi che costituiscono la R.E.R. (definita con DGR n. 10962 del 30 dicembre 2009) sono suddivisi in Elementi primari e Elementi di secondo livello. Gli Elementi primari comprendono, oltre alle Aree identificate da Regione Lombardia come prioritarie per la biodiversità, tutti i Parchi Nazionali e Regionali e i [Siti della Rete Natura 2000](#) (SIC e ZPS).

Si aggiungono i Gangli, i Corridoi regionali primari e i Varchi che svolgono una funzione di completamento del disegno di rete e di raccordo e connessione ecologica tra gli elementi primari e gli elementi di secondo livello della R.E.R..

La realizzazione di un progetto di rete ecologica a livello locale deve prevedere il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle di livello provinciale, adattandolo alla scala comunale.

D.2) Con sistema ambientale comprendiamo tutto quanto rientra nell'ambito agricolo, dell'ambiente naturale e nel paesaggio, consapevoli che potrebbe essere una eccessiva semplificazione.

Nell'ambito agricolo gli obiettivi principali devono garantire la continuità del territorio agricolo e far sì che le innovazioni nel settore agricolo non scardinino il complesso delle attività già presenti.

D.3) E' necessario contenere la disorganicità delle aree agricole dettando regole apposite e controllare la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti per non creare aree agricole periurbane e marginali.

Nelle strategie per il settore rurale va migliorata l'offerta di servizi agli operatori agricoli.

Nel caso di larga parte del territorio comunale è necessario valutare se le future localizzazioni aumentano il rischio di alluvione o prevedono operazioni di delocalizzazione.

Con lo studio del reticolo idrico minore le esigenze del settore saranno garantite dalla gestione sostenibile della rete irrigua.

D.4) Il decreto del settore pianificazione territoriale e trasporti n.132 del 09/05/2014 sulla valutazione di incidenza (V.I.C) è riconfermato in tutte le prescrizioni in esso contenute.

I siti Rete Natura 2000 interessati dalla Variante al P.G.T. di Pizzighettone per la richiesta del Decreto di Valutazione d'Incidenza risultano essere :

codice	tipo	nome	ente gestore
IT20A0001	SIC	Morta di Pizzighettone	Parco Adda Sud
IT2090011	SIC	Bosco Valentino	Parco Adda Sud
IT2090010	SIC	Adda Morta	Parco Adda Sud

e più in generale le coerenti connessioni ed interferenze ecologiche esistenti tra i diversi siti collegati con il Parco dell'Adda e della Valle relitta del fiume Serio e Torbiere.

La valutazione d'incidenza rappresenta uno strumento di prevenzione che analizza gli effetti di interventi che pur localizzati, vanno collocati in un contesto ecologico dinamico.

E' infatti opportuno precisare che la valutazione d'incidenza si applica sia agli interventi che ricadono all'interno delle aree Natura 2000, sia a quelli che pur sviluppandosi all'interno, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito.

Tutto il Comune è un territorio ambientalmente assai pregiato che sottolinea l'esigenza di porre l'obiettivo di una maggiore interconnessione tra zone naturali tra natura e centro storico, limitando la frammentazione della rete ecologica con infrastrutture varie.

La realizzazione del PLIS del Serio Morto comporterà nuovi strumenti per costruire un pacchetto di norme ambientalmente significative.

Vanno incrementate e difese le aree interessate dal passaggio di corsi d'acqua e gli ambiti di naturalità arboreo-arbustivi esistenti. In particolare si possono evidenziare il Parco dell'Adda, il Serio Morto, la roggia Gatta Mazzera e la Ferrarola, la frazione di Ferie dove indirizzi e norme anche di dettaglio devono indicare le vie per la tutela dei filari, degli elementi ambientalmente emergenti, del popolamento arboreo.

D.5) L' adeguamento parziale del PTCP al Piano Territoriale Regionale (PTR) con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale e della Rete Ecologica Regionale, approvata con deliberazione di Consiglio n. 113 del 23/12/2013 e pubblicata sul BURL n. 02 del 08/01/2014, ha adeguato il piano di territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) al piano Territoriale Regionale procedendo a ridefinire la perimetrazione dei Geositi.

Il geosito é una nuova categoria di tutela e valorizzazione del territorio lombardo ; è un'area o una località che testimonia in modo esemplare gli eventi geologici e geomorfologici che hanno caratterizzato la storia di una regione e contribuito a definire i suoi paesaggi e che, come tale, deve essere valorizzata e preservata. le sue caratteristiche esemplari, unite alle conoscenze scientifiche acquisite, lo rendono prezioso per valorizzare e promuovere il territorio, con positivi riflessi sulle attività educative, di turismo culturale e ricreative.

D.6) Oltre a regolare la manutenzione della qualità esistente non può essere tralasciata ogni azione volta a ridurre l'impatto ambientale dei nuovi interventi sul territorio (trattamenti liquami, pratiche eco-compatibili, uso corretto delle risorse idriche, indirizzi sulla qualità ambientale degli edifici e delle infrastrutture).

Particolare attenzione va data alla localizzazione delle nuove aree di trasformazione sia residenziali che produttive. Va cercata la collocazione migliore dal punto di vista ambientale e come P.G.T. sarebbe opportuno dettare regole e norme sulle scelte insediative.

D.7) Il mantenimento della naturalità del territorio comunale comporta sempre un serio discorso sul contenimento del consumo di suolo. Tra le strategie possibili in tale direzione la prima è indubbiamente quella di dimensionare correttamente il fabbisogno pregresso e futuro e conteggiare poi in modo realistico quanto di questo fabbisogno viene assolto nel recupero, nei vuoti e nelle cosiddette "porosità urbane".

Va poi fatto un serio discorso sulla scelta del luogo e delle caratteristiche tipologiche dei futuri edifici. Non dimenticando quello che succederà in termini di integrazione di servizi e spazi pubblici.

D.8) Il PTRP regionale ed il PTCP provinciale già indicano quelli che nei nostri territori sono i più grossi fenomeni di degrado paesaggistico. Li elenchiamo:

- Cave e poli estrattivi,
- Dissesti, rischio alluvionale nella valle dell'Adda,
- Centri storici a rischio, così come edifici di pregio architettonico (cascine),
- Impatti paesaggistici di zone produttive,
- Aree per smaltimento rifiuti,
- Allevamenti intensivi e smaltimento liquami.

D.9) Il paesaggio del territorio di Pizzighettone ha importanti elementi significativi che vanno prima tutelati e poi valorizzati. Prima di tutto gli elementi del paesaggio urbano che sono peculiari di Pizzighettone (il fiume, le mura, Gera, il centro storico, le caserme, ecc...) poi anche gli elementi del paesaggio rurale (cascine, filari, rogge, ecc...) e fluviale (Valle dell'Adda, vegetazione di ripa, golena, scarpate, Ferie, ecc...).

Vanno quindi studiate azioni e regole per tutelare le qualità di tali ambiti.

D.10) Ma anche in questo caso non può essere sufficiente la sola manutenzione della elevata qualità dell'esistente. Sono necessarie azioni che, nel limite del possibile, portino a valorizzare meglio l'attuale paesaggio. Il recupero degli edifici di pregio, anche rurali, per esempio, così come la necessità di pubblicizzare e rendere fruibile il paesaggio con opportuni percorsi ciclo-pedonali, favorire le attività agrituristiche, le fattorie didattiche, dettare norme di indirizzo per migliorare le "porte urbane" nell'abitato di Pizzighettone e nelle frazioni.

D.11) L'apertura di cave è consentita previo rilascio della relativa autorizzazione regionale e provinciale, esclusivamente nelle zone previste dal piano Cave Provinciale e nel rispetto della Legge Regionale n°14 del 08.09.1998.

E' obbligatorio da parte dei titolari di attività estrattive il ripristino ambientale relativo alle cave cessate, tramite la presentazione di apposito progetto e la realizzazione dello stesso finalizzato al recupero idrogeologico ed ambientale.

Il progetto di recupero finale dell'ambito territoriale estrattivo deve garantire la valorizzazione degli aspetti vegetazionali e faunistici di interesse comunitario ed il ripristino della funzionalità delle connessioni ecologiche facendo riferimento al PTCP ed ai relativi piani di settore.

Nell'ambito delle torbiere si deve considerare che si sta esaurendo l'escavazione estrattiva verso la strada provinciale S.P.238, mentre si sta avviando quello meridionale che sarà concluso entro la metà del prossimo anno. Quindi è già disponibile quello intermedio (v. Art. 12.18 del Piano delle Regole).

D.12) Il P.G.T. si adegua al Piano di Indirizzo Forestale della Provincia (P.I.F.) di Cremona che ha durata fino al-2024. Durante il periodo di validità, il PIF potrà essere modificato e integrato per far fronte a situazioni contingenti, per adeguarlo a sopravvenute disposizioni normative e per tener conto delle definizioni di maggior dettaglio che, nel tempo, potranno essere prodotte o acquisite secondo quanto indicato nel regolamento. In ogni caso è sempre ammessa la possibilità di modificare il regolamento di piano, al fine di recepire le proposte avanzate in sede di piano di gestione dei siti Natura 2000 o di riserve regionali.

L'obiettivo strategico del PIF della Provincia di Cremona è la definizione di politiche di gestione della risorsa forestale ampiamente condivise fra i diversi attori pubblici e privati coinvolti nella gestione ambientale e territoriale, che favoriscano uno sviluppo economico e sociale compatibile con il mantenimento di elevati livelli di qualità paesistico-ambientale e di efficienza ecologica.

Tra gli obiettivi operativi si rilevano quelli definiti dai criteri per la redazione dei PIF e quelli operativi tesi a favorire una coerente integrazione tra le politiche di gestione degli spazi urbanizzati e le risorse ambientali e paesaggistiche.

D.13) L'Amministrazione Comunale ha fatto seguito a questo adempimento dell'art. 43 comma 2 bis L.R. 12/2005 (fondo Aree Verdi) e d.g.r. 8/8757 del 22.12.08 e dell'Appendice D della normativa del PTCP in materia di compensazioni per il consumo di suolo con delibera del Consiglio Comunale n.31 del 29.10.2012 e pertanto per ogni titolo abilitativo che sottrae aree agricole nello stato di fatto, si prescrive una maggiorazione del costo di costruzione, quantificato come da succitata delibera, da destinarsi alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali e faunistici e al ripristino delle funzionalità delle connessioni ecologiche ed a interventi mirati per la forestazione e l'incremento della naturalità all'interno della rete ecologica provinciale.

D.14) L'adeguamento della Variante ai sensi della L.R.12/2005 al Piano Territoriale Regionale (PTR) con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale e della Rete Ecologica Regionale, approvata con deliberazione di Consiglio n. 113 del 23/12/2013 e pubblicata sul BURL n. 02 del 08/01/2014 .

Il P.G.T. salvaguarda le tracce storiche delle strade e delle centuriazioni rimaste sul territorio.

In tali casi è vietata la realizzazione di nuovi tracciati e varianti alle esistenti che implicano modificazioni delle direttrici storiche; è inoltre vietata la formazione di manufatti, attrezzature ed arredi che ne compromettano il segno territoriale o la trasformazione dei contesti ambientali; dal divieto sono esclusi i nuovi tracciati viari di interesse sovra comunale e le strade provinciali e statali.

COMUNE DI PIZZIGHETTONE

Provincia di Cremona

I contenuti del Documento di Piano valgono per tutto il territorio comunale.

La inosservanza delle stesse e degli elaborati del P.G.T. comporta l'applicazione delle sanzioni previsto dal capo 1° Legge 47/1985.

IL TECNICO	_____
IL SEGRETARIO	_____
IL SINDACO	_____
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	_____

Pizzighettone, Novembre 2014