

REGIONE LOMBARDIA  
*Provincia di Cremona*  
**COMUNE di CALVATONE**

---

**P. G. T.**  
**Piano di Governo del Territorio**

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

*Documento di Piano*  
*Piano delle Regole*  
*Piano dei Servizi*

\*\*\*\*\*

*modificato a seguito accoglimento osservazioni e prescrizioni*

= *Allegato 01* - **Relazione illustrativa**

# *Documento di Piano*

## 0.0. Premessa

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

*E' quindi sulla scorta delle informazioni già contenute nel :*

- 1. Documento Programmatico;**
- 2. Documento di Scoping;**
- 3. Rapporto Ambientale;**

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

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

A tal fine

1. E' stato approvato con delibera di Giunta comunale nr. 19 del 25-03-2008 l'avvio del procedimento relativo alla redazione del PGT, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05, E' stato pubblicato l'avvio della procedura del P.G.T. in data 29-03-2008 – prot. 1207 ed E' stato comunicato a tutti gli Enti operanti sul territorio, confinanti e/o che in qualunque modo hanno interesse pubblico o privato
2. E' stato approvato con delibera di Giunta Comunale nr. 33 del 16-05-2008 l'atto di indirizzo per gli incarichi necessari alla redazione del Nuovo Piano di Governo del Territorio di Calvatone,
3. E' stato deliberato dalla Giunta Comunale , con atto nr. 27 del 3-4-2008 l'Avvio della procedura di valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/05 e riferita alla elaborazione del Documento di Piano quale componente del P.G.T.
4. E' stato pubblicato l'Avvio della procedura V.A.S. in data 14-04-2008 – prot. 1442
5. E' stato effettuato un incontro con la popolazione e le Associazioni di categoria in data 22 luglio 2008
6. Sono stati predisposti e distribuiti i moduli per le osservazioni , suggerimenti e proposte in data 29-03-2008 relativamente all'avvio del procedimento di redazione del P.G.T. e in data 22 luglio 2008 per le osservazioni, proposte e ogni altro suggerimento della popolazione e delle associazioni di categoria
7. Sono stati coinvolti tutti i soggetti portatori di interessi individuali o collettivi, pubblici o privati tramite avvisi sulla stampa locale e sul bollettino comunale "Informare"

La prima fase si è conclusa con l'esame delle istanze pervenute e con la redazione del **"documento programmatico"** che è stato valutato e approvato dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione **C.C. n°33 del 28-11-2008**.

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

Durante i trenta giorni successivi alla prima conferenza non sono pervenute sostanziali osservazioni, nè proposte, nè considerazioni urbanistiche e quindi si è proceduto alla elaborazione del RAPPORTO AMBIENTALE finalizzato al procedimento V.A.S. ed alla pertinente "seconda" CONFERENZA CONCLUSIVA.

## *il contesto urbano e gli ambiti di trasformazione*

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

- *alla morfologia urbana, per il suo carattere sfrangiato, frammisto tipologicamente e interrotto distributivamente;*
- *alle distribuzioni funzionali, di una generale mescolanza degli usi diversi del territorio;*
- *alla carenza di spazi pubblici qualificati, sia nei nuclei di antica formazione, che nelle zone più recentemente urbanizzate;*
- *alla presenza nei nuclei di un patrimonio edilizio in parte degradato e segnato da limitate possibilità di recupero e che suggerisce la ricerca di nuove soluzioni per la ristrutturazione urbanistica dei luoghi, congruenti con il significato storico e civile dei luoghi stessi;*
- *alla natura sostanzialmente arretrata del tessuto produttivo, caratterizzato da bassi livelli di terziarizzazione che discendono in parte e talvolta in tutto, proprio dall'arretratezza degli insediamenti e dei processi produttivi;*
- *alla particolare dotazione di verde pubblico attrezzato, problema da risolversi con l'individuazione di aree di urbanizzazione collegate da una logica di generale riordino urbano.*

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

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

### *- Introduzione – considerazioni generali*

Il P.R.G. del Comune di Cavatone è vigente dal 15-11-2000 e nel corso di questi anni sono state apportate numerose modifiche: secondo la L.R. 23/1997, varianti di ampliamento della zona produttiva (Z.T.O. D), Piani di recupero edilizio in applicazione della Legge 457/1987, piani attuativi secondo il disposto della L.R. 23/97 e un Piano d'Intervento Integrato in applicazione della L.R. 9/1999. E' stato approvato il piano commerciale del Comune con deliberazione consiliare nr 22 del 30-06-2006 e vigente dal 19-07-2006 (B.U.R.L Serie Inserzioni e Concorsi nr. 29 del 19-07-2006). In Z.T.O. C4, facente parte del Piano Integrato d'Intervento vigente, in applicazione dell'art. 23 del PTCP di Cremona è stata prevista la media distribuzione poiché riconosciuta come area di interesse sovracomunale dalla Unione dei Comuni di Calvatone-Tornata (P.I.I. con deliberazione Consiliare nr. 10 del 16.03.06 il Comune di Calvatone individuava nell'Unione dei Comuni di Calvatone-Tornata l'Ente per la concertazione di cui all'art.23 del PTCP e così pure con deliberazione Consiliare nr 9 del 20-3-06 il Comune di Tornata. L'Unione dei Comuni ne ha preso atto con Deliberazione Consiliare nr. 3 del 25-03-02. E' stata predisposta, realizzata e gestita come Unione dei Comuni di Calvatone-Tornata un'area sovracomunale artigianale – commerciale -industriale, inserita nel PTCP di Cremona ed attuata come da accordo di programma sottoscritto dai due Comuni e la Provincia di Cremona nell'anno 2003. Attualmente è in fase di conclusione l'iter procedurale di approvazione dell'ultimo ampliamento, secondo gli accordi sottoscritti nel 2003, tramite Conferenza dei Servizi promossa dalla Amministrazione Provinciale. In tale comparto di valenza sovracomunale sono ammesse tutte le tipologie di insediamento artigianale, industriale, commerciale previste dal regolamento comunale e dall'articolato del PTCP di Cremona (media distribuzione). L'adeguamento del P.R.G. alle esigenze intervenute dall'anno 1999, nel quale venne adottato il PRG divenuto poi vigente nel 2000, alle nuove richieste del territorio, alle sopravvenute progettazioni definitive delle grandi infrastrutture quali l'autostrada Ti-Bre il cui progetto costituisce già vincolo urbanistico, e il progetto della Cremona-MN che pur non interferendo direttamente sul territorio comunale ne determinerà effetti ed influenza, il casello autostradale previsto sul territorio comunale che darà accesso alle due infrastrutture nel tratto in cui si uniscono in un'unica infrastruttura per poi ridiversi, superato il fiume Oglio, la presenza di destinazioni urbanistiche nel PRG che risultano obsolete, la presenza stessa di errori e l'avvenuta esigenza di disporre di uno strumento urbanistico ordinato ed aggiornato trovano la loro naturale

risposta nel nuovo panorama legislativo che è intervenuto con la L.R. 12/2005 e successive modificazioni. La novità degli strumenti e della metodologia urbanistica introdotta dalla nuova legge regionale non è indifferente al raggiungimento degli obiettivi che erano stati posti nelle molte modifiche apportate al PRG comunale; anzi si può dire che alcuni contenuti di legge, in particolare la redazione della V.A.S. con l'individuazione delle criticità e l'attivazione del "monitoraggio", il Piano dei Servizi, la conformazione dei suoli, determinata, per le aree di trasformazione, dallo strumento attuativo convenzionato, gli incentivi per favorire la qualità degli interventi sia a carattere ambientale sia energetico, tra cui la compensazione e la perequazione, sono tutti strumenti che possono migliorare, attraverso una loro opportuna utilizzazione, l'efficacia del Piano rispetto ad obiettivi urbanistici e ambientali. Si chiede pertanto al P.G.T. di ben valorizzare le nuove possibilità che si sono andate determinando, in modo da determinare uno strumento di programmazione e pianificazione in grado di connettere risorse private e pubbliche, interventi e attuazioni di priorità del Piano dei Servizi, controllo e adeguamento delle gestioni del Piano nel tempo. Per individuare la strategia da perseguire nella regolamentazione delle scelte, l'Amministrazione Comunale ha deciso di introdurre nell'elaborazione e gestione del P.G.T. un metodo di tipo partecipativo ed interattivo, sollecitando in particolare l'espressione delle diverse componenti della cittadinanza, all'uopo già più volte invitata (*anche mediante pubbliche assemblee*) a produrre osservazioni, considerazioni e proposte, ancorché attraverso la compilazione di un fac-simile distribuito in più occasioni quale modello di schema. Considerando inoltre il fatto che la redazione del P.G.T. richiede anche il procedimento della "valutazione ambientale strategica", applicata al documento di piano, per definire la sostenibilità ambientale delle scelte urbanistiche che verranno fatte, e ci si andranno determinando in risposta alle richieste del territorio in un'ottica di sostenibilità ambientale, attraverso incontri e conferenze di servizio, si è aperta una fase di coinvolgimento dei cittadini, delle categorie economiche, delle realtà associative presenti a **Calvatone** e dei soggetti istituzionali.

### **- Gli obiettivi del P.R.G. vigente e lo stato di attuazione**

Il Comune di **CALVATONE** è originariamente dotato di P.R.G. approvato con Delibera Regionale n° 6770 del 09.11.2001; ne sono seguite VARIANTI parziali ed integrative definendone lo stato vigente alla data odierna. Il P.R.G., la cui approvazione è ormai datata, si era posto alcuni obiettivi legati all'assetto complessivo del territorio per uno sviluppo decennale, sia a livello residenziale, sia a livello produttivo. Tuttavia, i concetti urbanistici e le modeste aspettative di quel tempo portano oggi alla necessità di operare con una particolare attenzione tesa ad una esplicitazione dei criteri generali di progetto del P.G.T., dai quali è utile partire nel formulare un giudizio sullo stato di fatto. Il P.R.G. ha esaurito la sua funzione e si pone a conclusione di un percorso urbanistico-edilizio ormai obsoleto, sia nei contenuti, sia nelle normative. Nulla vi è da porre in evidenza se non, ovviamente, la presa d'atto dello stato di fatto.

### **- Criteri ispiratori e linee guida per il P.G.T. = in generale**

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

1. la predisposizione di un contesto accogliente per processi di decentramento di azioni e di funzioni nell'ambito di un possibile Piano d'Area casalasco per l'ACI di appartenenza e interprovinciale.
2. la predisposizione di un contesto accogliente per processi di integrazione nei servizi intercomunali tra i comuni contermini ed in particolare con il Comune di TORNATA
3. la formazione degli ambiti di trasformazione posti come "**continuo urbanizzato**" con le attuali aree residenziali;
4. completamento dell'area intercomunale di Calvatone-Tornata prevista dal PTCP con destinazione artigianale – industriale – commerciale interclusa tra il Comune di Bozzolo, il tracciato e casello Ti-Bre e la ex SS 10
5. la predisposizione ed attuazione, tramite concertazione, dell'area produttiva sovracomunale interclusa tra il casello e tracciato Ti-Bre, la Sp 31 per Tornata e la ex SS10
6. l'ampliamento del P.I.I. "Le Baite" vigente
7. l'espansione del centro abitato verso la ex SS10 tra la Via vecchia di Piadena e l'attuale Via Legorino attraverso Piani attuativi di lottizzazione
8. la creazione di un'area di mitigazione ambientale tra la futura circonvallazione che verrà costruita dalla Ti-Bre e il Centro abitato di Calvatone

9. il potenziamento ed ampliamento dell'area di mitigazione ambientale lungo il Canale Delmona/Tagliata già in parte prevista nel progetto definitivo Ti-Bre e Cr-Mn , con lo scopo di creare un cuscinetto tra il tessuto urbano, l'area sovracomunale industriale e il casello-tracciato Ti-Bre
10. la creazione di un'area di mitigazione ambientale nella parte a nord-ovest del centro urbano, a ridosso della ex SS 10 e in continuità con il P.I.I.
11. *il mantenimento di vaste aree a destinazione agricola, ancorchè non soggette a trasformazione.*

### = il contesto circondariale e le infrastrutture della mobilità

In relazione al contesto circondariale di appartenenza, il tessuto urbano e l'intero territorio comunale di CALVATONE si ritiene possa reggere *l'individuazione di linee di intervento coerenti a livello locale con la programmazione in atto alla scala superiore, ponendosi come polo primario e ricercandone, nelle scelte del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), una giusta attenzione e dimensione.* Per la viabilità di collegamento extraurbano quindi il P.G.T. dovrà accogliere nel proprio azionamento i progetti delle infrastrutture viabilistiche fondamentali per il rapporto radiale con il contesto circondariale e per l'arricchimento delle relazioni trasversali e interprovinciali, in particolare il collegamento con il Comune di Acquanegra s/Chiese e il rifacimento del ponte sul fiume Oglio. Il suo futuro discreto grado di accessibilità pone Calvatone in posizione privilegiata per insediamenti che attuino un reale decentramento delle funzioni pregiate, per un bacino di utenza che investe i comuni immediatamente contermini in direzione sia nord-sud, sia est-ovest. Ciò vale per le funzioni di servizio pubblico, per insediamenti di iniziativa privata di carattere terziario e per iniziative di tipo misto che comprendano entrambe le funzioni. Soprattutto si dovrà puntare sulla creazione di un bacino d'area interprovinciale tra i Comuni contermini (Tornata - Piadena – Bozzolo – Acquanegra S/C. Canneto S/O e anche Asola ove tutte le realtà presenti, corsi d'acqua – Parco e zone ambientali di pregio, archeologiche , infrastrutturali, opportunità insediative, ferrovia...) che trovi la giusta sinergia per un'effettiva valorizzazione in una prospettiva di sviluppo sostenibile

### = il contesto urbano e gli ambiti di trasformazione

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

- *alla morfologia urbana, per il suo carattere sfrangiato, frammisto tipologicamente e interrotto distributivamente;*
- *alle distribuzioni funzionali, di una generale mescolanza degli usi diversi del territorio;*
- *alla carenza di spazi pubblici qualificati, sia nei nuclei di antica formazione, che nelle zone più recentemente urbanizzate;*
- *alla presenza nei nuclei di un patrimonio edilizio in parte degradato e segnato da limitate possibilità di recupero e che suggerisce la ricerca di nuove soluzioni per la ristrutturazione urbanistica dei luoghi, congruenti con il significato storico e civile dei luoghi stessi;*
- *alla natura sostanzialmente arretrata del tessuto produttivo, caratterizzato da livelli bassissimi di terziarizzazione che discendono in parte e talvolta in tutto, proprio dall'arretratezza degli insediamenti e dei processi produttivi;*
- *alla particolare dotazione di verde pubblico attrezzato, problema da risolversi con l'individuazione di aree di urbanizzazione collegate da una logica di generale riordino urbano.*

A tal fine il P.G.T. dovrà individuare fundamentalmente più ambiti così indicati :

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

### = le aree di espansione industriale-produttiva-commerciale

L'obiettivo della conservazione, del potenziamento e dello sviluppo di tipologie commerciali-artigianali-industriali-produttive a sud-ovest della ex SS 10 nelle aree sovracomunali intercluse dalle grandi infrastrutture previste tra i territori di Calvatone e Tornata è da interpretarsi come un requisito indispensabile per lo sviluppo del territorio per una sua reale caratterizzazione e distinzione dal centro abitato. Pure il potenziamento, e/o ampliamento del P.I.I. vigente relativamente al settore terziario,

rientrano tra gli obiettivi da perseguire . Si valorizzeranno altresì gli attuali insediamenti di piccola e media industria o di artigianale produttivo con quota di residenza annessa. La loro localizzazione sotto il profilo dell'assetto urbano generale corrisponde all'obiettivo di stabilire una continuità di urbanizzazione fra l'asta centrale costituita dalla ex SS 10 e gli ambiti assoggettati a trasformazione, l'uno a caratterizzazione endogena e l'altro a caratterizzazione esogena, contribuendo così al rafforzamento di immagine del territorio comunale nel contesto pianificatore con i comuni contermini. Tali ambiti sono da destinare alla piccola e media industria, all'artigianato e al commerciale e al terziario in attuazione dei regolamenti comunali e del P.T.C.P. anche per quanto riguarda il settore commerciale della media distribuzione previsto nelle Unioni dei Comuni o nelle aree a valenza esogena sovracomunale, da attuare nella percentuale ritenuta opportuna e necessaria con Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, Si favorirà il trasferimento delle attività produttive endogene anche congestionanti o non compatibili con le zone prevalentemente residenziali in cui sussistono. Si favorisce l'ampliamento del P.I.I. vigente a garanzia di un'effettiva soluzione dei problemi sopraesposti.

### = il "Parco Oglio Sud" e le aree destinate all'agricoltura

Per il territorio compreso entro i confini del Parco Regionale Oglio Sud le destinazioni d'uso e la caratterizzazione dei suoli sono integralmente demandate dal P.G.T. alla pianificazione consortile del Parco stesso. Il P.G.T. dovrà recepire in toto la normativa del Parco Regionale Oglio Sud per le aree in esso comprese, mentre per quelle esterne si farà riferimento alla tutela da attuare stabilita dal reticolo idrico minore. In particolare è intenzione dell'Amministrazione Comunale preservare, valorizzare e fruire delle aree di interesse naturalistico ambientale, a ridosso del perimetro del Parco stesso, anche attraverso accordi di programma e/o convenzioni con i proprietari delle aree interessate da tali percorsi. Il territorio nel Parco Oglio Sud è e sarà a destinazione agricola, così tutta la zona a sud del centro abitato compresa tra il fiume Oglio e la scarpata naturale dell'antico alveo del fiume a ridosso della ex SS 10. Nelle aree agricole non rientranti nel Parco Oglio Sud si favoriranno tutte quelle attività, anche commerciali e produttiva legate al mondo agricolo (agriturismo – aziende di trasformazione di prodotti agricoli...) Già si è detto che per tali aree il P.G.T. dovrà riconoscere un ruolo specifico che ne determini, seppure per motivi diversi, la classificazione in zona omogenea "di valorizzazione ambientale" e che tale possa svolgere un ruolo di corridoio ecologico e di distacco tra centri urbanizzati.

### = il territorio come opportunità

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

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

La trama territoriale e concettuale costituisce il primo sistema di riferimento per la valutazione delle trasformazioni territoriali ed elemento conoscitivo ed interpretativo per articolare e implementare le azioni di intervento, limiti e condizioni per misurare i gradi di compatibilità tra schema generale e singole proposte. L'Amministrazione Comunale ritiene fondamentale in linea di principio promuovere politiche territoriali orientate al generale miglioramento della qualità dell'ambiente e concretizzare un tipo di gestione fondato su uno sviluppo sostenibile e su meccanismi di attuazione delle scelte ecologicamente corretti, rispettosi delle risorse ambientali e più aggiornati anche dal punto di vista della gestione del patrimonio esistente. Partendo dal patrimonio, pur modesto, di valori storici, artistici, urbanistici ed ambientali che **CALVATONE** è ancora in grado di esibire, dalla collocazione nel cuore del P.L.I.S., è possibile sviluppare ipotesi di salvaguardia ambientale tali da caratterizzare un modello abitativo di qualità ed al tempo stesso fruire delle opportunità che portano con sé una corretta e adeguata gestione, tutela e riqualificazione del paesaggio nel suo insieme. La tutela del territorio è un incentivo ad iniziative basate su: natura, valori ambientali, percorsi ciclo-pedonali e campestri, genuinità dei prodotti e senso dell'ospitalità. La valorizzazione delle specificità e la salvaguardia delle biodiversità, devono partecipare a pieno titolo alla definizione di un nuovo scenario di sviluppo in un "crescendo" da programmare nel tempo.

Agli esordi del terzo millennio **CALVATONE** rimane un paese non più prevalentemente rurale; la terra sostiene sempre di meno i suoi abitanti: riconoscere le specifiche e forti connotazioni che il territorio ancora esprime, significa cercare di rilanciare la gestione produttiva del settore agricolo, che in questo comune presenta elementi di scarso dinamismo, privilegiando forme di coltivazione ed allevamento a basso impatto ambientale che possono costituire anche occasione di nuova e più qualificata occupazione, incentivando e promuovendo settori artigianali e industriali compatibili con il territorio e l'ambiente locale. Il recupero del patrimonio rurale, la ricomposizione dei filari arborei, la valorizzazione della viabilità interpodereale, l'affermarsi di forme di fruizione ricreativa, sono altri fattori che possono caratterizzare un possibile sviluppo della nostra realtà. E' talmente stretto e condizionante l'intreccio tra l'attività primaria e questo territorio di pianura da averne determinato gli assetti, la dislocazione e la consistenza dei centri abitati, la tipologia degli edifici, la densità del popolamento, la cultura e il carattere della gente, il modo di vivere e il rapportarsi con gli altri. Molti di questi aspetti sono tuttora leggibili nella disposizione e nell'architettura delle case e dei fabbricati rurali, nel reticolo delle strade e dei corsi d'acqua; tutto ciò porta ad affermare che attività agricola e rispetto delle caratteristiche della pianura casalasca costituiscono obiettivi condivisi di sviluppo e conservazione che devono trovare una sintesi indispensabile. La sostenibilità della gestione del territorio non può non essere correlata alla fruizione del medesimo in relazione alle attività che in esso si svolgono e che devono essere regolate. Un territorio fruibile per la qualità della vita implica decisioni e regole in merito alle doti naturalistiche da salvaguardare, alla loro fruizione, alla funzione abitativa, agli insediamenti possibili, alle attività ammesse, ai servizi ed alla loro qualificazione, allo sviluppo delle attività produttive e commerciali.

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

### ***– Gli obiettivi della Amministrazione Comunale***

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

Sulla base dell'assunto programmatico ed evidenziata pertanto la linea di tendenza da seguire, è possibile coniugare schematicamente indicazioni più precise per singoli settori:

#### ***a. - strategie ambientali e paesistiche***

I temi ambientali sono importanti elementi di confronto per il futuro Piano di Governo del Territorio e la sua relazione con la campagna circostante. La strategia ambientale si incentra attraverso la ricerca di una sintesi nelle "tutele" da considerare risorse territoriali da salvaguardare, recuperare e valorizzare; elementi da ritenere invariati nella gestione delle politiche di trasformazioni territoriali e cardini su cui impostare le politiche di sviluppo sostenibile. Pertanto si affida al P.G.T. e soprattutto attraverso il procedimento della V.A.S. l'indicazione delle seguenti prevalenti "tutele":

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

Tutela naturalistica: si propone di collegare il sistema del Parco con il resto del territorio comunale attraverso la rete dei corridoi ecologici e dei percorsi ciclopedonali e campestri, ancorchè la creazione di grandi aree di mitigazione ambientale attorno al centro abitato.

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

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

Nel territorio comunale non sono presenti nè siti di importanza comunitaria (SIC) nè zone di protezione speciale (ZPS) in attuazione alla direttiva 79/409/CEE.

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

Il Comune di **Calvatone** aderisce all'indicazione di contemperare le esigenze di sviluppo del territorio con le istanze di sviluppo insediativo evitando tuttavia inutili urbanizzazioni del territorio. Tuttavia si dovrà rigorosamente valutare la scelta di prevedere un contenuto uso di nuovo territorio agricolo e di procedere con una più appropriata ricollocazione e redistribuzione della quantità di area già conurbata ed impegnata nell'attuale P.R.G..

Questa indicazione si accompagna all'esigenza di prevedere margini di crescita della nostra realtà in ambito residenziale, produttivo, di infrastrutture e servizi in grado di mitigare l'oggettiva attuale marginalità territoriale di cui soffre Calvatone, perché si troverà vicina alle grandi direttrici di traffico.

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

- il settore dell'agricoltura
- il settore residenziale
- il settore produttivo (attività commerciali/artigianali/industriali/terziario)
- il settore delle infrastrutture e viabilità
- il settore dei servizi comunali ed intercomunali

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

## *il settore residenziale e l'incremento della popolazione – analisi generale*

L'incremento demografico viene stimato sulla base di previsioni decennali e basandosi sui tassi di crescita registrati nel decennio di riferimento 1999 – 2008.

Il dato caratteristico più significativo e che meglio registra i mutamenti in atto nella composizione sociale è quello del numero delle famiglie residenti. Pertanto, al di là del numero degli abitanti, per stimare l'incremento di popolazione si farà riferimento al numero delle famiglie, in quanto si deve tendere ad avere sul territorio un alloggio per ogni famiglia residente.

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

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

**Abitanti al 31.12.2008 = n. 1.290 (di cui n° 655 maschi e n° 635 femmine)**

La popolazione teorica totale al 2014, sarà quindi:

◆ abitanti effettivi al 31.12.2008	=	1.290
◆ incremento abitanti teorici da P.G.T.	=	784 (al residenziale)
◆ incremento abitanti teorici da P.G.T.	=	40 (al commerciale)
<b>Totale abitanti da P.G.T.</b>	<b>=</b>	<b>2.114</b>

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

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

epoca di costruzione							
ante 1919	dal 1919 al 1945	dal 1946 al 1961	dal 1972 al 1971	dal 1972 al 1981	dal 1982 al 1991	post 1991	totale
<b>232</b>	<b>79</b>	<b>26</b>	<b>47</b>	<b>63</b>	<b>39</b>	<b>15</b>	<b>501</b>

I servizi di base alla popolazione, relativi all'istruzione e alla sanità, non sono presenti in modo soddisfacente nel comune, per questo sarebbe auspicabile indirizzarsi verso un loro incremento o verso il potenziamento delle aggregazioni con i Comuni contermini dell'A.C.I. di riferimento al fine di usufruire dei servizi di livello superiore, eventualmente, esistenti o realizzabili. Il naturale assetto urbano del territorio edificato, Nell'economia generale delle operazioni di pianificazione comunale, l'esigenza di individuare nuove ulteriori aree per l'espansione é contenuta attraverso la possibilità di soddisfare parte del fabbisogno residenziale con il recupero delle porzioni del patrimonio edilizio preesistente.

Da tutto ciò discende l'ipotesi per la previsione di nuovi terreni edificabili prevalentemente a ridosso dell'abitato, a completamento e consolidamento della recente edificazione residenziale sorta nell'ultimo decennio. Complessivamente, nel vigente P.R.G., le zone "C" di nuova espansione residenziale risultano per la maggior parte completate e quindi si riduce la potenzialità dimensionale, in modo prevedibile, nel fabbisogno a medio termine di 1-2 anni. Tuttavia è possibile aggiungervi altresì le aree, anche a destinazione standards, da considerarsi in esubero per la verifica al dimensionamento pari a 18 mq./ab., attraverso una pianificazione integrata, mediante atti di programmazione negoziata, e rapportandole per destinazione e per indici ad azionamento di "Zona C". Dall'analisi dei dati illustrati, si può considerare inoltre che le previsioni, del P.R.G. di ieri e del P.G.T. di domani, potranno avverarsi e si può stimare che nel 2014 l'incremento di residenza si attesterà intorno ai 2.6900 abitanti, in considerazione del fatto che già oggi nuove iniziative hanno dato corso immediato ad alcune aree assoggettate a Piano Attuativo e che potranno essere completate nel prossimo biennio. Importante è sottolineare che, così come in altre realtà similari, vi è sempre più richiesta di nuovi alloggi, dovuti per lo più alla disgregazione di nuclei familiari ed alla integrazione con gli immigrati.

## **INDICE DI FRAMMENTAZIONE PERIMETRALE**

La stessa dinamica insediativa avutasi nell'ultimo quindicennio ha rinforzato questo assetto territoriale ed è andata ad interessare le aree contigue ai centri edificati e, soprattutto per le zone produttive che necessitano di massimizzare la loro accessibilità, le fasce adiacenti agli assi stradali principali.

In alcuni casi, quando l'attrazione della strada prevale su quella del centro urbano, si sono formati aggregati edilizi a sé stanti, che potrebbero con il tempo infittirsi fino a saldarsi per lunghi tratti in fasce continue su uno o entrambi i lati dell'asse stradale.

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

Il contenimento di questi fenomeni richiede di intervenire anche sul rapporto tra la forma dell'edificato e il suo contesto; per questo è stato calcolato un indice, detto di frammentazione perimetrale, rappresentativo del rapporto di forma tra le aree urbane e le aree agricole e quindi indicativo del "consumo indotto" di suolo, cioè di quel consumo dovuto ad una forma insediativa non efficiente.

Una gestione corretta del rapporto tra le espansioni dell'edificato ed il contesto in cui esse si inseriscono consente di migliorare l'efficienza delle strutture urbane ed anche ridurre i costi localizzativi, con conseguenti ricadute positive sulla competitività, soprattutto per le attività produttive.

L'indice di frammentazione perimetrale è dato dal rapporto tra il perimetro di un centro edificato e il perimetro del cerchio ideale avente la stessa superficie del centro edificato considerato.

Tale indice può teoricamente variare da 0 a 1: si ha un valore uguale a 1 quando l'edificato ha una forma perfettamente circolare, mentre il valore 0 è un riferimento di carattere puramente matematico, impossibile da raggiungere nella realtà e rappresentativo della massima frammentazione teorica.

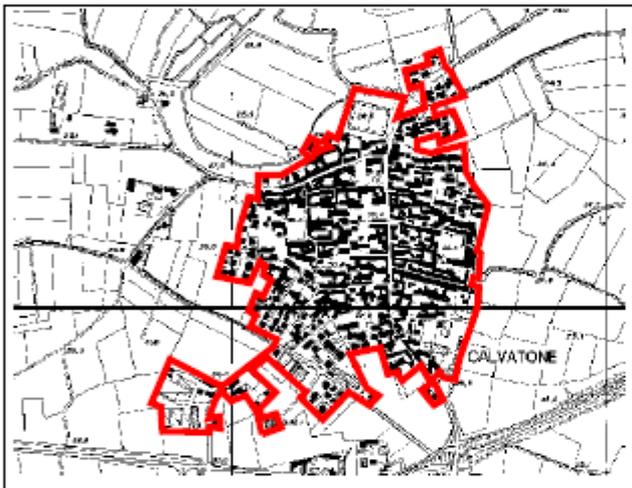
Quando l'indice assume valori tendenti allo 0 si ha una situazione di edificazione frammentata, mentre quando i valori tendono a 1 si ha una maggiore compattezza dell'edificato e un contorno più lineare.

segue l'esemplificazione cartografica : *(estratto dal P.T.C.P.)*



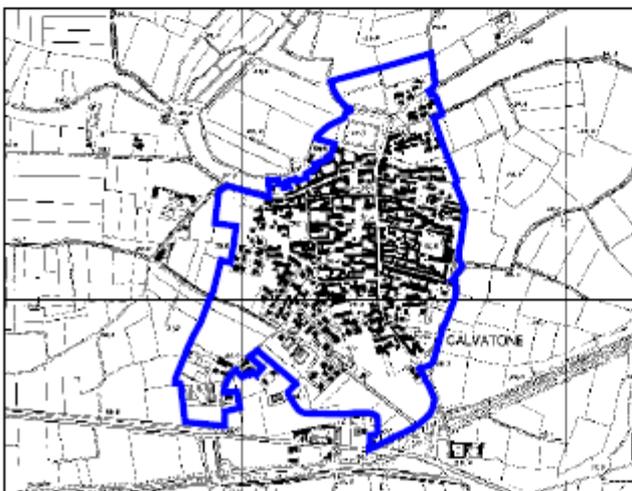
**1982**

CALVATONE - 0,42



**1992**

CALVATONE - 0,40



**P.R.G.**

CALVATONE - 0,60

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

*Unità territoriali:* A1d, D1, D5.

*Parchi regionali:* Oglio Sud.

*Parchi locali di interesse sovracomunale:*

- *riconosciuti:* nessuno;

- *proposti:* nessuno.

*Riserve naturali:* Le Bine.

*Principali infrastrutture:*

- *esistenti:* SP 31, ex SS 10; Dugale Delmona;

- *proposte:* variante alla SP 31 collegato al progetto autostradale raccordo Tirreno – Brennero e Cremona Mantova; percorso ciclabile dell' Antica Postumia, polo industriale sovracomunale di livello intercomunale.

*Elementi di rilevanza paesistico - ambientale:*

- Dugale Delmona;

- *elementi costitutivi della rete ecologica:* corridoi primari, potenziamento corridoi primari, Dugale Delmona (secondo livello).

*Elementi di criticità ambientale:* fascia fluviale A e C del PAI; poli estrattivi.

*Altri elementi:* nessuno.

### **Indirizzi di tipo localizzativo**

Il comune di Calvatone ricade nell'ambito paesistico-territoriale (APO) della Valle fluviale dell'Oglio che è una componente di interesse paesaggistico primario, interamente compresa nei parchi regionali dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud. Il territorio comunale appartiene al paesaggio agricolo cremonese-casalasco, che nel complesso è povero di elementi di qualità paesistica come piantate e filari arborei, ma è irrigato da un complesso sistema di canali, tra cui emerge per il comune di Calvatone il dugale Delmona.

Al fine di migliorare la qualità del paesaggio agricolo dovrebbero essere favoriti la realizzazione di aree boscate e di filari arboreo-arbustivi e il recupero del sistema di canali con la realizzazione di argini boscati. Al riguardo, la realizzazione del percorso ciclabile Antica Postumia costituisce un riferimento strutturante per questo genere di interventi.

La crescita insediativa dovrà essere esclusa nella Valle dell'Oglio (A1d) mentre potrà eventualmente interessare le aree classificate D5 (vedi Carta delle opportunità insediative).

## **\* definizione dell'ambito di influenza del P.G.T.** [ definisce per temi quanto siano estesi gli effetti ambientali delle trasformazioni proposte dal Piano ]

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

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

*Dall'analisi degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano si deduce che i possibili effetti ambientali indotti dalle trasformazioni si manifestano prevalentemente a livello comunale sia per gli ambiti a destinazione residenziale, sia per l'ambito a destinazione prevalentemente produttiva, ancorchè possano esservi limitati effetti anche a scala sovra-comunale per i settori aria, acqua e mobilità.*

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

Le caratteristiche principali di ciascun ambito di trasformazione sono elaborate e riassunte nell'elaborato "Allegato 03 – Tavola delle Determinazioni di Piano / schede guida", mentre per maggiori dettagli cartografici si rimanda alla Tavola - Documento di Piano - "**tavola delle previsioni e delle azioni di piano**".

### **= Il settore dei servizi**

Si rimanda al **Piano dei Servizi** il particolare del dimensionamento, tuttavia si precisa che nel quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale sono stati analizzati ed indicati i dati caratteristici dei servizi esistenti, sia come servizi urbani sia come servizi alla persona, o prestazioni erogate alla cittadinanza. Per quanto riguarda la dotazione di aree e attrezzature a standard urbanistico serve ricordare, che stiamo operando in un comune con popolazione **inferiore a 2.000** abitanti e con il prevalente uso del suo territorio a conduzione agricola. Pertanto, nella formulazione del P.G.T., ci si avvale della legislazione regionale esistente e si porta la dotazione delle aree per standard in riferimento alla sola esigenza comunale ed intercomunale convenzionabile.

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

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

### **= la compensazione, la perequazione e l'incentivazione**

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

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

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

## **2.00. Dimensionamento dello sviluppo complessivo del P.G.T.**

### **2.01. Stima convenzionale di consumo del suolo**

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

## 2.02. Dimensionamento del settore residenziale

### Valutazione dello standard abitativo esistente

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

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

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

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

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

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

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

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

L’individuazione degli ambiti di trasformazione, il loro dimensionamento e le caratteristiche edificatorie, nonché i rispettivi indici e la stima degli abitanti teorici insediabili, risultano tutti raccolti ed enucleati nella Tavola “**Determinazioni di Piano / schede guida**” cui si demanda a completezza della presente relazione. Gli ambiti territoriali coinvolti negli interventi di trasformazione sono stati individuati tenendo conto del contesto territoriale con cui entrano in relazione una volta urbanizzati. Si tratta di quelle aree per le quali si prevede una destinazione futura a carattere residenziale o produttivo ad integrazione dell’esistente o la destinazione a servizi di pubblico interesse e utilità. In particolare gli ambiti di trasformazione sono interamente distribuiti, al fine di ottimizzare la ricucitura ed il compattamento del tessuto urbano edificato.

Per queste aree il Documento di Piano prevede:

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

## 2.03. Dimensionamento del settore produttivo primario

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

---

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

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione (definite "ambiti di trasformazione") a destinazione residenziale, commerciale\_terziario e produttiva (*di valore endogeno e di valore esogeno*), per un totale complessivo di **mq. 319.260** (*valore assunto al 100% del fabbisogno*) e con un numero di **\_874\_ abitanti teorici**, come evidenziato nei seguenti schemi :

### **ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R.**

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione residenziale, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di **mq. 73.510** con **n° 637 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambiti di trasformazione residenziale :*

= A.T.R. **0.01** in S.t. di mq. 10.110 Vol.t. mc. 16.176 ed in n° 108 ab. teorici;

= A.T.R. **0.02** in S.t. di mq. 46.120 Vol.t. mc. 73.792 ed in n° 492 ab. teorici;

= A.T.R. **0.03** in S.t. di mq. 17.280 Vol.t. mc. 27.648 ed in n° 184 ab. teorici;

= **Totale aree A.T.R.** mq. **73.510** Vol.t. mc. **117.616** ed in n° **784** ab. teorici.  
*pari al 23,05 % del fabbisogno*

= Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (I.t.) [\*] : **1,60 mc./mq.**

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

### **ambiti di trasformazione commerciale/terziario – codice A.T.C./T.**

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione commerciale / terziario, di valore endogeno e di valore esogeno, dislocate oltre il tessuto urbano per un totale di **mq. 109.400** con **n° 40 abitanti teorici presunti** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

= A.T.C./T **0.05** in S.t. di mq. 49.400 [in 1<sup>a</sup> fase di attuazione] ed in n° 15 ab. teorici;

= A.T.C./T. **0.04** in S.t. di mq. 60.000 [in 2<sup>a</sup> fase di attuazione] ed in n° 25 ab. teorici;

= **Totale aree A.T.C./T.** mq. **109.400** ed in n° **40** ab. teorici.  
*pari al 34,25 % del fabbisogno*

### **ambiti di trasformazione produttiva – codice A.T.P.**

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione produttiva endogena ed esogena, dislocate oltre il tessuto urbano (*in parte già indicate dal P.R.G. vigente*) per un totale di **mq. 136.350** con **n° 50 abitanti teorici presunti** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambiti di trasformazione produttiva :*

= A.T.P. **0.06** in S.t. di mq. 2.850 [caratterizzazione endogena] ed in n° 5 ab. teorici;

= A.T.P. **0.07** in S.t. di mq. 133.500<sup>(^)</sup> [P.I.P.S. - esogeno] ed in n° 45 ab. teorici;

= **Totale aree A.T.P.** mq. **136.350** ----- ed in n° **50** ab. teorici  
*pari al 42,70 % del fabbisogno*

<sup>(^)</sup> *tale estensione è da considerare in qualità esogena e quindi in bilanciamento con il minor uso di suolo nei territori comunali qui rappresentati; vedi anche D.A.I.S.S.I.L. C3 – Polo industriale sovracomunale di Calvatone – Tornata.*

### **Totale incidenza**

**verificata sull'intero suolo territoriale di mq. 13.524.085 = 2,36 % di consumo suolo**

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

#### **2.04. Le definizioni dei criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione**

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

#### **2.05. Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale**

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

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

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

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

#### **3.00. Le risorse economiche attivabili dalle previsioni del P.G.T.**

Le previsioni del P.G.T. nel quinquennio a venire (2009-2014), se completamente attuate, prevedono l'attivazione di svariate risorse economiche derivanti dal rilascio dei Permessi di Costruire negli ambiti del tessuto consolidato, ancorché in applicazione dei Programmi Integrati di Intervento, sia per l'edilizia residenziale sia per l'edilizia produttiva, nonché dalla monetizzazione delle aree a standard degli ambiti di trasformazione stessi. Tali risorse saranno di volta in volta quantificate in ogni programma annuale degli interventi e delle opere pubbliche.

## *Piano delle Regole*

## **0.0 Premessa**

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

### **1.00. Finalità e contenuti del Piano delle Regole**

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

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

### **2.00. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati**

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

#### **a) nella parte cartografica:**

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

#### **b) nella parte normativa il recepimento di :**

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

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

Il PdR individua:

#### **a) nella parte cartografica:**

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

#### **b) nella parte normativa:**

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

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

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

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

Il PdR, nella parte cartografica individua il **perimetro** del "nucleo di antica formazione" in funzione al grado di interesse storico-ambientale consolidato (**a seguito di avvenuta indicazione e comparazione della situazione attuale esistente con la prima levatura delle tavolette I.G.M. 1890 – il perimetro degli ambiti definito nel PdR è il risultato dell'analisi del centro storico allo stato di fatto**)

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

Per i Nuclei di Antica Formazione (**N.A.F.**) si rimanda ad un successivo **Studio particolareggiato** del "centro storico" (**S.p.c.s.**) da redigere in applicazione alla individuazione e definizione del "Nucleo di Antica Formazione" (N.A.F.) così come definito negli elaborati del P.G.T.-PdR e qui assunti in prima analisi del N.A.F.; pertanto si dovrà procedere nella individuazione del "valore" degli edifici, suddividendo quest'ultimi in :

- ✚ *edificio di notevole interesse storico ed architettonico, con vincolo di legge;*
- ✚ *edificio di interesse architettonico ed ambito di interesse ambientale;*
- ✚ *edificio privo di interesse architettonico ed ambientale, in quanto di recente edificazione;*
- ✚ *superfetazioni.*

In ottemperanza alla finalità della salvaguardia e conservazione delle caratteristiche storiche, monumentali, morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione, lo **Studio particolareggiato** del N.A.F. dovrà ricercare e classificare gli edifici esistenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– <b>Sistema Ambiti Agricoli (S.A.A.)</b> - ex art. 15 comma 4 della L.R. n° 12/2005 - <b>edificabile</b> ai sensi del P.T.C.P., del Titolo III° (artt. 59/60/62) della L.R. n° 12/2005 e delle norme del PdR;
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

– <b>Sistema Agricolo di Connessione (S.A.C.)</b> – <b>inedificabile in assoluto;</b>
---------------------------------------------------------------------------------------

– <b>Sistema Agricolo Speciale Edificato (S.A.S.E.)</b> di Connessione tra territorio rurale e territorio edificato - <b>parzialmente edificabile;</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

– <b>Sistema Agricolo Speciale Serre (S.A.S.S.)</b> a destinazione speciale – orto-floro-vivaistiche - <b>parzialmente edificabile;</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

**6.00.** E' individuata con apposita perimetrazione la parte di territorio riservata al **Parco Regionale dell'Oglio Sud. In tale ambito risulta prevalente l'intera disciplina del Piano Territoriale del Parco stesso, con ogni vincolo e pertinenti procedure attuative.** Particolare attenzione viene prestata alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti, nonché alle caratteristiche geo – pedologiche e agronomiche dei vari ambiti, ancorché l'inserimento dei corridoi ecologici e delle riserve naturali e dei greenway.

## 7.00. Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

Il PdR indica le aree non soggette a trasformazione urbanistica, individuandole :

- ◆ negli ambiti di valorizzazione paesistico-ambientale [p.a.], di valorizzazione ambientale [v.a.] e verde privato [v.p.].
- ◆ nelle aree assoggettate a vincolo archeologico;
- ◆ nelle aree destinate all'agricoltura finalizzate a mitigazione e compensazione ambientale (m.a.)
- ◆ nelle aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture stradali ad ogni livello.

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

### **8.00. Le aree non soggette ad edificazione**

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

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

=====

## *Piano dei Servizi*

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

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

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

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

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

Le indicazioni del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il Piano non ha termini di validità ed è sempre modificabile: suo compito è quello di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste." Il Piano dei Servizi, in connessione con i piani di settore quali il Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo, permette una lettura completa del territorio comunale; questa, insieme ai contenuti del Documento di Piano, consente di mettere a punto una coerente strategia di sviluppo urbanistico. Da quanto riportato e dalle considerazioni svolte emerge la visione del Piano dei Servizi come strumento di transizione dallo standard quantitativo a quello prestazionale, nonchè il rango del Piano stesso all'interno del significato progettuale del P.G.T. Questa visione e questo significato traggono forte sostegno dalla sostituzione del concetto di standard con quello di servizio, una delle caratterizzazioni più forti della Legge Regionale n° 12/2005, rispetto al D.M. 14 44 del 1968 che introdusse gli standards urbanistici nella pianificazione comunale e alla Legge Regionale n°51 del 1975 che li confermò e li ampliò. Per altro il dato finale dell'ampliamento, pari ai 26,50 mq. per abitante residente o insediabile, ha fatto sì che un patrimonio di aree non urbanizzate e legate agli insediamenti sia oggi disponibile nei Comuni lombardi. A questo patrimonio ci si può appoggiare non solo per rispettare il limite legislativo attuale di 18,00 mq. per abitante, ma per attuare una politica sui servizi e sulla tutela ambientale all'interno del P.G.T. e, attraverso ciò, uno scenario futuro per il territorio urbanizzato. Il passaggio da una verifica quantitativa a una qualitativa nella fornitura dei servizi, l'indifferenza tra l'erogazione pubblica o privata del servizio a favore dell'efficacia del servizio stesso, l'introduzione dell'accordo tra pubblico e privato sul riconoscimento di interesse collettivo di un servizio, sono i punti attraverso i quali si esplicita il mutamento riassunto nel passaggio dallo standard al servizio. A tal fine la legge prevede la identificazione e regolamentazione delle attività cui i servizi sono destinati a favore della popolazione. Il Piano dei Servizi si appoggia alle scelte compiute dal vigente P.R.G., verificandole, modificandole e integrandole laddove utile e necessario. Il Piano dei Servizi, per tutte le verifiche quantitative all'oggi, tiene conto del dato demografico più recente disponibile alla data del **31.12.2008** e che è pari a **1.290 residenti**. I servizi sono trattati all'interno del P.G.T. nel loro significato e valore di aree, impianti e reti. E' infatti con questo triplice ruolo che essi contribuiscono alla struttura urbana delineata dal Documento di Piano.

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

Con la L.R. n° 12/2005 il P.U.G.S.S. è divenuto parte della pianificazione comunale in stretto rapporto con il Piano dei Servizi. Il Comune di **Calvatone** nella fase di adozione del P.G.T. provvede sistematicamente alla adozione del P.U.G.S.S. quale atto integrativo al Piano dei Servizi. Per quanto riguarda i servizi di interesse sovracomunale, il Piano dei Servizi si limita ad auspicare la realizzazione di strutture polifunzionali di interesse intercomunale mediante successive proposte e quindi in questa fase non individua aree nel territorio comunale. Per quanto riguarda il potenziamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali, il Piano prevede di sovrapporre questo obiettivo a quello del potenziamento del verde di connessione come struttura a sostegno del territorio urbano di **Calvatone**.

**Si richiamano altresì le indicazioni contenute nel P.T.C. del Parco Oglio Sud relativamente alla istituzione e realizzazione dei tracciati "greenway" che qui si assumono interamente sia sotto l'aspetto cartografico sia sotto il profilo normativo.**

Si vedrà inoltre la possibile eventuale previsione contenuta in un auspicato Piano Territoriale d'Area, nonchè nel vigente Piano del "GAL OGLIO-PO" (*in cui il territorio comunale di Calvatone è inserito*) e dal quale si evince che lungo le radiali di viabilità la composizione del traffico è congiunta alla presenza della "bicycletta" e dei "pedoni". L'Amministrazione Comunale ha da parte sua affermato l'importanza del ruolo della "attività" ciclo-pedonale nello scenario della mobilità.

## **dimensionamento del settore dei servizi**

L'entrata in vigore della Legge Regionale n° 12/20 05 ha comportato sostanziali innovazioni nel rapporto esistente fra pianificazione urbanistica e programmazione dei servizi pubblici e d'uso pubblico. In particolare la legge prescrive la redazione del Piano dei Servizi a cui viene assegnato il compito di individuare i concreti bisogni della collettività e gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, sulla base di nuove norme di computo e determinazione della dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. La Legge Regionale opera un radicale ripensamento della nozione di "standard" urbanistico, privilegiando gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi, rispetto a quelli puramente quantitativi su cui ci si è basati fino ad oggi.

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

### **SERVIZIO ESISTENTI A LIVELLO COMUNALE**

#### **ISTITUZIONI SCOLASTICHE ED EDUCATIVE**

- ◆ SCUOLA PER L'INFANZIA (materna statale) – Calvatone (Cr) – Via S. Maria \*\*
- ◆ SCUOLA PRIMARIA (elementare) – Calvatone (Cr) – Via Umberto I \*\*
- ◆ SCUOLA SECONDARIA I° GRADO (scuola media) – Piadena (Cr)

#### **ISTITUZIONI SOCIO – SANITARIE**

- ◆ AMBULATORIO MEDICO DI BASE – Calvatone (Cr) – Piazza Donatore del Sangue \*\*
- ◆ FARMACIA – Calvatone (Cr) – Via Umberto I

#### **ISTITUZIONI RELIGIOSE E/O SOCIO-CULTURALI E DI INTERESSE COLLETTIVO**

- ◆ CHIESA PARROCCHIALE - Calvatone (Cr) – Piazza della Chiesa
- ◆ ORATORIO PARROCCHIALE – Calvatone (Cr) – Via S. Maria

#### **ISTITUZIONI SPORTIVE E RICREATIVE**

- ◆ PALESTRA SCOLASTICA – Calvatone (Cr) - Via Umberto I \*\*
- ◆ AREA SPORTIVA PARROCCHIALE – Calvatone (Cr) – Via Umberto I

#### **ATTREZZATURE GENERALI DI PUBBLICO INTERESSE**

- ◆ MUNICIPIO – Calvatone (Cr) – Via Umberto I \*\*
- ◆ UFFICIO PER LA PUBBLICA SICUREZZA – Calvatone (Cr) – Via Umberto I \*\*
- ◆ SPORTELLO UFFICIO POSTALE – Calvatone (Cr) – Piazza Donatore del Sangue \*\*
- ◆ UFFICIO SERVIZI BANCARI – Calvatone (Cr) – Via Umberto I
- ◆ PIAZZOLA ECOLOGICA DI VALENZA COMUNALE – Calvatone (Cr) – Via S. Maria \*\*
- ◆ ACQUEDOTTO COMUNALE – Calvatone (Cr) – Vicolo Tramonti \*\*
- ◆ SPAZI ATTREZZATI PER PARCHEGGIO AUTOVEICOLI/MOTOCICLI/BICICLETTE – Calvatone (Cr) – Piazza Donatore del Sangue \*\*

\*\* = di proprietà del Comune di Calvatone.

### **SERVIZI ESISTENTI A LIVELLO SOVRACOMUNALE**

#### **ISTITUZIONI SCOLASTICHE ED EDUCATIVE**

- ◆ SCUOLE SUPERIORI – Casalmaggiore (Cr) – Cremona – Asola (Mn)

#### **ISTITUZIONI SANITARIE**

- ◆ OSPEDALI E PRONTO SOCCORSO – Cremona – Casalmaggiore (Cr) – Asola (Mn) - Mantova
- ◆ CASE DI CURA – Bozzolo (Mn) – Asola (Mn) – Piadena (Cr) – San Giovanni in Croce (Cr)
- ◆ AMBULATORI SPECIALISTICI – Asola (Mn) – Casalmaggiore (Cr) – Cremona – Mantova

#### **ISTITUZIONI SPORTIVE E RICREATIVE**

- ◆ PISCINA ED ATTREZZATURE SPORTIVE – Bozzolo (Mn) – Asola (Mn)

#### **ATTREZZATURE COMUNALI DI PUBBLICO INTERESSE**

- ◆ STAZIONE COMANDO CARABINIERI – Piadena (Cr)
- ◆ STAZIONE FERROVIARIA – Piadena (Cr)

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

Tuttavia nel censimento effettuato, per determinarne lo stato di fatto sono presi in considerazione gli stati funzionali prevalenti e nel senso che sono così individuati :

**= verifica al dimensionamento :**

**AMBITO F1 – pubblico esistente**

(1F1_1.550+2F1_1.820+3F1_3.205+4F1_1.245+ +5F1_1.760+6F1_1.695+7F1_2.875+8F1_13.595) .....	mq.	27.745,00
DETRAZIONE aree non significative e non qualitative (8F1)	mq.	13.595,00
<b>= totale alla verifica "F1"</b> .....	<b>mq.</b>	<b>14.150,00</b>

**AMBITO F2 - attrezzature di carattere privato - non rientra nei parametri di utilizzo del PdS**

(1F2\_17.120+2F2\_1.960+3F1.200) ..... = **mq. 20.280,00**

**AMBITO F3 – pubblico di previsione**

(1F3_2.735+2F3_1.420+3F3_3.335+4F3_25.390) .....	mq.	32.880,00
DETRAZIONE aree non significative e non qualitative (4F3)	mq.	25.390,00
<b>= totale residuo alla verifica "F3"</b> .....	<b>mq.</b>	<b>7.490,00</b>

**= totale alla verifica F1 + F3 = mq. 14.150,00 + 7.490,00 = mq. 21.640,00**

**Abitanti al 31.12.2008 = n. 1.290** (di cui n° 655 maschi e n° 635 femmine)

La popolazione teorica totale al 2014, sarà quindi:

- ◆ abitanti effettivi al 31.12.2008 = 1.290
- ◆ incremento abitanti teorici da P.G.T. = 784 (al residenziale)
- ◆ incremento abitanti teorici da P.G.T. = 40 (al commerciale)

**Totale abitanti da P.G.T. = 2.114**

Il dato numerico così evidenziato non è tale da influire in modo sensibile sul sistema attuale dei servizi e, essendo la superficie delle aree già destinate a proprietà comunale complessivamente enucleata in mq. **14.150,00** (trascurandone le parti minime distribuite nell'ambito edificato per porzioni modeste di parcheggi e/o aiuole) la dotazione di aree a standard per ogni abitante insediabile ante attuazione P.G.T. ammonta a :

**mq. 14.150 / 1.290 abitanti = mq. 11,00 ad abitante teorico.**

Date le caratteristiche peculiari dei servizi esistenti, la loro dislocazione sul territorio comunale, la conformazione topografica e la dimensione spaziale del comune, raffrontata agli abitanti che teoricamente possono insediarsi negli ambiti di trasformazione individuati, e tenuto conto del fatto che in questi ambiti non possono insediarsi attività commerciali e/o terziarie caratterizzate da rilevante affluenza di utenti, si ritiene che negli ambiti di trasformazione debba essere reperita la sola area a standard per il parcheggio delle autovetture, consentendo la monetizzazione delle aree per la rimanente parte dello standard da reperire e/o da migliorare nell'esistente. Quindi al dato sopra riportato deve essere aggiunta la quota di standard "F3", nonché la quota di aree da reperire obbligatoriamente negli ambiti di trasformazione residenziale individuati e nei Piani Attuativi, come di seguito :

**a)** La dotazione di aree per parcheggi ed aree attrezzate da reperire mediante gli interventi assoggettati a Piano di Recupero (sul volume stimato di mc. 11.650 nell'analisi del centro storico) nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione, è assegnata in mq. 18,00 ad abitante teorico insediabile, per cui la determinazione della dotazione di aree assegnate e/o da acquisire nel PdS risulta essere di :

**mc. 11.650 : 150 mc/ab = 78 ab. x 18,00 = mq. 1.404 = totale a)**

**b)** La dotazione di aree per parcheggi ed aree attrezzate da reperire negli ambiti di trasformazione è assegnata in mq. 18,00 ad abitante teorico insediabile, per cui la determinazione della dotazione di aree assegnate e/o da acquisire nel PdS risulta essere di :

**(ab. 784 + ab. 40) 824 ab. x 18,00 = mq. 14.832,00 = totale b)**

Pertanto la dotazione globale di aree a servizi, da verificare mediante il monitoraggio del PdS, sul territorio comunale ammonterà a:

- aree già in destinazione comunale da P.G.T. (F1 + F3) = mq. 21.640,00
- aree da reperire in ambiti di trasformazione e piani attuativi [ a) + b) ] = mq. 16.236,00
- **Totale aree a standard da P.G.T. = mq. 21.640,00 + 16.236,00 = mq. 37.876,00**

che corrisponde ad una dotazione pro capite di:

**mq. 37.876 / 2.114 ab. = mq. 17,90 / abitante < di 18 mq./ab. teorico verificato al D.M. 1444/68.**

## modalità di attuazione

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

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

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

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

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

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

In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente<sup>1</sup>.

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

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

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

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

---

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

---

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P\_G\_T\COMUNE DI CALVATONE\01\_Calvatone PGT  
2009\07\_PGT\_approvazione e pubblicazione\All\_01\_Relazione\_app-to\_CALVATONE.doc