

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di QUINTANO

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

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

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

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

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.

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

Inquadramento storico

Il paese di **Quintano** risulta citato nella prima menzione risalente al diploma dell'Imperatore Enrico VI (1192) che conferma i diritti dei Cremonesi sul Cremasco; nella prima metà del '400 è nuovamente citato tra le località le cui decime erano concesse agli eredi dei Conti di Offanengo; con il resto del "cremasco", Quintano passò alla "Serenissima" nel 1449. In zona però vi sono stati rinvenuti reperti di età romana. Il nome è citato nel sec. XII come "vicus quintanus" ; può venire dai "limites quintari" oppure semplicemente dal nome personale latino Quintus.

Gli edifici di carattere architettonico-storico-ambientale, vincolati ex lege e/o da sottoporre a tutela nel P.G.T., sono essenzialmente :

- ❖ *la Chiesa Parrocchiale di San Pietro, del 1500 ad unica navata, conserva nella zona absidale un ciclo di affreschi cinquecenteschi che raffigurano figure angeliche e scene della Vita di San Pietro;*
- ❖ *la Chiesa di Sant'Ippolito, posta accanto alla strada provinciale Trescore-Vailate, dove secondo la tradizione sorgeva il villaggio "bordenacium" (nominato nel 1192) ora scomparso e ricordato dal nome "Bornazzo" di alcuni terreni poco distanti; la chiesa, sorta forse su un tempio medievale nel 1608, ha le pareti affrescate con Storie di Santi ed Angeli musicanti; nel bresbiterio un ciclo di affreschi di Gian Giacomo Bardelli sulla Vita della Madonna (1641); conserva inoltre una statua lignea raffigurante la Madonna;*
- ❖ *la cappella votiva dedicata a Maria Bambina posta in fregio alla Strada Provinciale via Crema-Vailate;*
- ❖ *il monumento dedicato ai Caduti posto al primo quadrivio del vecchio nucleo abitato, di fronte al Municipio;*

Non risultano, in tutto il territorio comunale, beni architettonici-ambientali-monumentali-archeologici sottoposti a specifico decreto di vincolo dalle rispettive Soprintendenze.

= inquadramento territoriale

Il territorio del comune di **Quintano** è situato nel settore Nord-Ovest della provincia di Cremona; si trova sulla strada provinciale [S.P. n°2] da Crema a Treviglio; dista circa Km. 52 dal capoluogo e Km. 10 da Crema che è il centro abitato più importante nelle sue vicinanze; il casello autostradale più vicino è Lodi sulla A1, a circa 32 km. di distanza. Il Comune di **Quintano** ha dimensioni medio - piccole; il territorio comunale è distinto in due porzioni differenziate il cui asse Nord/Sud è costituito dal tracciato viario della Strada Provinciale n° 2 che attraversa quasi centralmente il territorio comunale lasciandosi ad est, in modo omogeneo, l'intero nucleo abitato di antica formazione, nonché i prevalenti e principali ambiti di edificazione residenziale. Il territorio comunale di **Quintano** rispettivamente confina con il Comune di Torlino Vimercati, di Trescore Cremasco, di Casaletto Vaprio, di Capralba e di Pieranica. L'intero territorio comunale ha una estensione di **2,84 Kmq.** (Ha. 284); l'altitudine media si attesta a m. 87/93 ed al centro del capoluogo a m. 93; ad ovest della S.P. n° 2 e quindi del prevalente centro abitato, si colloca l'ambito di recente formazione destinato al produttivo di carattere endogeno, mentre i terreni e gli ambiti prevalentemente agricoli si sviluppano ad nord/ovest ed ovest del nucleo abitato, mentre in minor prevalenza ad est; non sussistono presenze di Parchi né regionali né di carattere locale. L'abitato è di tipo prevalentemente compatto, per lo più costituito da case a due piani di vecchio impianto, ancorchè casine; l'espansione si è sviluppata a ridosso del nucleo storico ed è prevalentemente costituita da tipologia di villa singola/bi-famigliare sviluppate nell'ultimo ventennio.

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

A tal fine il P.G.T. individua 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 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.

= 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 1997 – 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 Crema-Treviglio-Milano;
- l'offerta di abitazioni di buona qualità a prezzi relativamente contenuti in confronto ai vicini centri di maggior rilevanza.

Il trend evolutivo della popolazione è rappresentato dai seguenti dati :

- = alla data del 31.12.1999 n°_701_ abitanti;
- = alla data del 31.12.2001 n°_705_ abitanti
- = alla data del 31.12.2003 n°_755_ abitanti;
- = alla data del 31.12.2005 n°_854_ abitanti;
- = alla data del 31.12.2007 n°_882_ abitanti (di cui M. 449 – F. 433);

la densità media della popolazione risulta così determinata in _274_ ab/Kmq.;

== alla recente data del **31.12.2008** si riscontrano i seguenti dati :

- ✓ Abitanti residenti (in aumento) _921_ ab. (di cui M. 466 – F. 455)
- ✓ Densità territoriale (in aumento) _324_ ab/Kmq.

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
72	14	5	31	43	41	59	265

Alla data del 31.12.2007 le attività economiche locali sono rilevate e così distinte:

- = alla conduzione delle aziende agricole n°_11_ u nità aziendali;
- = ad altre attività prevalentemente a carattere produttivo industriale, artigianale di servizio ed artigianale n°_32_ aziende,
- = a carattere commerciale n°_5_ attività e per la ristorazione n°_2_ attività,
- = studi professionali n°_1_ , ambulatori medici n°_1_ , servizi bancari n°_1_.

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

Il Comune di Quintano dista solo pochi chilometri da Crema, nell'unico distacco interposto dei paesi di Cremosano e Trescore Cremasco; la sua collocazione territoriale genera quindi un sufficiente e facile asservimento alle infrastrutture ed ai servizi della città, senza subire di conseguenza particolari sofferenze.

A nord il Comune di Quintano dista pochi chilometri dal maggior centro di Vailate e Treviglio con interposto il territorio comunale di Pieranica.

A proposito merita una particolare considerazione il fatto che i due Comuni (Pieranica/Quintano) siano divisi dall'asse portante della S.P. n° 2 e così si determini quasi una naturale conurbazione tesa al possibile conveniente approccio di definizione degli ambiti destinati alla gestione di servizi intercomunali/sovracomunali.

Tra il Comune di Quintano ed il Comune di Pieranica è in corso la ricerca di definizione per ambiti intercomunali che i rispettivi P.G.T. potranno valutare nel Piano dei Servizi.

L'indirizzo dell'Amministrazione Comunale di Quintano tende a graduare gli interventi pianificatori, al fine di contenere l'offerta di aree e servizi, per evitare un pesante fenomeno di conurbazione ad "hinterland cremasco".

L'Amministrazione Comunale di Quintano ha aderito recentemente al Protocollo d'Intesa finalizzato allo studio del Piano d'Area Alto Cremasco, coordinato dalla Provincia di Cremona unitamente ai comuni di Pieranica – Capralba - Torlino Vimercati - Vailate - Camisano – Casale Cremasco – Casaleto di Sopra – Castel Gabbiano – Sergnano -

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

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

- = reti tecnologiche dei servizi primari (acquedotto, fognatura, rete di collettamento fognario, rete gas metano, pubblica illuminazione)
- = pozzo di captazione per l'acquedotto (sul territorio di Pieranica);
- = impianto convenzionato di trattamento e depurazione acque reflue fognarie;
- = parcheggi primari ed aree verdi attrezzate.

I servizi di base alla popolazione, relativi all'istruzione e alla sanità, non sono presenti in modo soddisfacente nel comune di Quintano, 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, contenuto per tutto il confine ad est dagli elementi più significativi dell'ambito agricolo propone per sé stesso un limite alla espansione e quindi si tende ad operare urbanisticamente con una proposta di P.R.G. "di contenimento" utilizzando il meno possibile aree in espansione.

Nell'economia generale delle operazioni di pianificazione comunale, l'esigenza di individuare nuove ulteriori aree per l'espansione è contenuta attraverso la possibilità di soddisfare parte del fabbisogno residenziale con il recupero delle porzioni del patrimonio edilizio preesistente.

Da tutto ciò discende l'ipotesi per la previsione di nuovi terreni edificabili prevalentemente a Nord ed ad Ovest 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., poste a nord, ovvero ad ovest dell'abitato, 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. potranno avverarsi e si può stimare che nel 2010 l'incremento di residenza si attesterà intorno ai 1.200 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.

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

Parchi regionali: nessuno.

Parchi locali di interesse sovracomunale:

- *riconosciuti:* nessuno;

- *proposti:* nessuno.

Riserve naturali: nessuna.

Principali infrastrutture:

- *esistenti:* Linea ferroviaria Cremona-Crema-Treviglio con stazione a Capralba; SP 2;

- *proposte:* nessuna.

Casello autostradale più vicino attualmente: Lodi, sulla A1, dista a Km. 32.

Elementi di rilevanza paesistico - ambientale: nessuno.

Elementi di criticità ambientale: nessuno.

Altri elementi: nessuno.

indirizzi di tipo localizzativo

Il Comune di **Quintano** ricade nell'ambito paesistico-territoriale (APO) del Moso di Crema e della Valle del Serio; ambito caratterizzato dalla presenza di rilevanti elementi di interesse fisico-naturale immersi nel paesaggio agricolo cremasco: nella porzione centrale vi è il Moso di Crema, mentre nella parte orientale vi è la valle fluviale del Serio.

Il territorio comunale risulta interessato dall'area di rispetto del Moso di Crema, originariamente era un'area paludosa e la cui bonifica è terminata agli inizi del novecento, che si contraddistingue per un elevato valore sia naturalistico, data la sua intrinseca vulnerabilità e la presenza di aree umide residue, che paesaggistico.

I nuovi insediamenti dovranno essere localizzati nelle eventuali aree intercluse nell'edificato e nelle aree C4* e C5, mentre dovranno essere fortemente limitati, soprattutto quelli industriali, nell'area di rispetto del Moso di Crema (B1s e B4*s) e, in misura minore, nelle aree C1 (vedi Carta delle opportunità insediative P.T.C.P.). Le aree di espansione I2, I3, I4 e I5 risultano incompatibili sotto il profilo della componente fisico-naturale del suolo (vedi scheda P.T.C.P.).

Il territorio comunale di Quintano non è caratterizzato dalla presenza di particolari siti e componenti di rilevanza ambientale, naturalistica ed ecologica.

Infatti non esistono corridoi ecologici individuati dalla rete provinciale e non vi è sul territorio la presenza di particolari componenti quali fontanili e scarpate.

Il territorio risulta nonostante tutto interessante perché attraverso l'istituzione di PLIS potrebbe creare un collegamento fondamentale del sistema paesistico ambientale che non può esserne compromesso.

valutazione della componente di interesse esogeno

Il dimensionamento del PRG vigente (aumento del 62% degli abitanti a fronte di una popolazione notevolmente in crescita e un patrimonio abitativo che sfiora appena la sufficienza) e la frammentazione perimetrale esistente, richiedono un'accurata gestione delle previsioni residenziali tramite l'individuazione di aree prioritarie di intervento, al cui completamento si dovrà subordinare la realizzazione delle altre.

Il dimensionamento del P.R.G. vigente a livello di ambiti produttivi comunali, configura un dimensionamento superiore ai parametri definiti dal P.T.C.P. per distinguere nell'offerta di superfici produttive un livello di valenza comunale, endogeno, da un livello di valenza sovracomunale, esogeno. Infatti, lo strumento urbanistico, prevede un'offerta di aree produttive libere a valenza esogena pari a circa 13.000 mq, che configura, in ogni caso, un comparto di rilevanza sovracomunale.

Le future previsioni di espansione produttiva saranno valutate tenendo conto del sovradimensionamento rilevato e della partecipazione del Comune di Quintano al polo industriale sovracomunale di livello intercomunale di Vailate tra lo stesso Quintano, Vailate, Pieranica e Capralba (vedi scheda relativa polo A1).

Il quantitativo di superficie afferibile alla componente esogena dello sviluppo insediativo produttivo comunale, infatti, potrà trovare collocamento nel comparto del polo sovracomunale, nel quale si andranno a concentrare le quote dello sviluppo esogeno dei comuni aderenti, al fine di concentrare le risorse per lo sviluppo del territorio e minimizzare il consumo di suolo.

In assenza di accordi concertati 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., ulteriori previsioni di espansione terranno conto del sovradimensionamento rilevato.

Non si rilevano previsioni di sviluppo degli insediamenti commerciali secondo le tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

= tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali

Si tratta di quelle porzioni di tessuto urbanizzato che realizzate i tempi diversi costituiscono oggi l'ampliamento dei nuclei originari.

Per queste aree il Documento di Piano prevede:

Il contenimento degli interventi di nuova edificazione;

Il miglioramento della qualità insediativa;

La riorganizzazione degli spazi pubblici; la valorizzazione e l'implementazione delle aree destinate ai servizi;

L'integrazione delle aree verdi pubbliche;

La promozione della riqualificazione funzionale degli insediamenti ai fini del miglioramento delle performance ecologiche degli edifici;

La promozione della biodiversità delle aree pertinenziali;

Il miglioramento della funzionalità del sistema viabilistico;

Il completamento della mobilità ciclo pedonale e delle aree di sosta;

= Il settore produttivo primario/secondario

Per il settore produttivo primario, al fine di salvaguardare l'ambiente e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, l'obiettivo prioritario è rappresentato dalla ricerca di una pratica colturale che superi la monocultura del mais e disincentivi l'allevamento zootecnico intensivo, in particolare dei suini.

Per il settore produttivo secondario, con riguardo a quanto emerso nell'analisi effettuata sul territorio, sono previsti fabbisogni di aree in aggiunta a quanto già individuato nel P.R.G. previgente.

L'obiettivo strategico di sviluppo del settore produttivo, per il decennio 2007 – 2016, viene individuato nella collocazione di un ambito a destinazione produttiva posto a SUD/Est dell'attuale Zona Artigianale in Frazione San Latino.

Non sono previsti fabbisogni di aree a destinazione commerciale in aggiunta a quanto già previsto per gli esercizi di vicinato e/o medie strutture di vendita che possono essere localizzate sia all'interno delle zone urbanizzate e delle zone produttive esistenti, oltre che negli ambiti di trasformazione individuati.

= 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.

critéri ispiratori e linee guida per il P.G.T.

in generale

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

1. la predisposizione di un contesto accogliente per processi di decentramento di azioni e di funzioni nell'ambito di un possibile Piano d'Area dell'Alto Creмасco in corso di elaborazione e studio;
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 Pieranica;
3. la realizzazione della bretella viabilistica di variante alla viabilità provinciale attraversante un breve tratto all'estremo nord del territorio comunale e collegante il comune di Capralba con Pieranica;
4. la formazione degli ambiti di trasformazione posti come "**continuo urbanizzato**" con le attuali aree residenziali ubicate prevalentemente a sud del centro abitato;
5. la formazione di un ambito produttivo finalizzato alla valenza endogena per le azioni di completamento dell'attuale comprensorio produttivo di vecchio impianto;
6. la verifica di realizzazione per un "polo secondario produttivo", da assoggettare a P.I.P.S., per le azioni esogene nel contesto intercomunale con valenza nel proposto P.A.A.C. e derivato dal protocollo d'intesa per il Polo Sovracomunale di Casaletto Vaprio;
7. la verifica e la eventuale proposta di recepimento, nel territorio agricolo, del P.L.I.S. dei "fontanili", con l'individuazione di ambiti e percorsi di valorizzazione ambientale nelle aree perimetrali del tessuto urbanizzato ed urbanizzabile, ancorchè negli ambiti agricoli;
8. la proposta e l'individuazione di percorsi ciclopedonali a caratterizzazione ambientale, ancorchè in fregio alla Strada Provinciale n°2 – Trescore-Vailate;
9. 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 **Quintano** si ritiene possa reggere l'individuazione di linee di intervento coerenti a livello locale con la programmazione in atto alla scala superiore, ponendosi come polo secondario nella prima fascia dell'area dei comuni dell'alto cremasco e ricercandone, nelle scelte del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), una giusta attenzione e dimensione.

La stazione ferroviaria di Casaletto Vaprio e la proposta di viabilità provinciale a bretella di coronamento tra Capralba-Pieranica e tra Torlino Vimercati-Pieranica conferiscono un livello di buona accessibilità sia con il mezzo di trasporto pubblico sia con il mezzo di trasporto su gomma, ipotizzandone a breve il collegamento unico a nord con la primaria viabilità della BRE-BE-MI nel territorio della bassa bergamasca. Per la viabilità di collegamento extraurbano quindi il P.G.T. dovrà accogliere nel proprio azzonamento i progetti delle infrastrutture viabilistiche fondamentali per il rapporto radiale con il contesto circondariale e per l'arricchimento delle relazioni trasversali.

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

il contesto urbano e gli ambiti di trasformazione

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

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

le aree di espansione industriale-produttiva-commerciale

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

La loro localizzazione sotto il profilo dell'assetto urbano generale corrisponde all'obiettivo di stabilire una continuità di urbanizzazione fra l'asta realizzata e l'ipotesi, a sud, di ambiti assoggettati a trasformazione a caratterizzazione endogena.

Tale ambiti sono da destinare alla piccola industria e all'artigianato, da attuare nella percentuale ritenuta opportuna e necessaria con Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, per il trasferimento delle attività produttive endogene anche congestionanti o non compatibili con le zone prevalentemente residenziali in cui sussistono.

Nell'ambito di un sistema sovracomunale P.I.P.S., **Quintano** conferma l'adesione a quegli insediamenti diffusi a caratterizzazione esogena, *con valenza nel proposto P.A.A.C. e derivato dal protocollo d'intesa per il Polo Sovracomunale di Casaletto Vaprio*, contribuendo così al rafforzamento di immagine del territorio comunale nel contesto pianificatore con i comuni contermini.

il "P.L.I.S. dei fontanili" e le aree destinate all'agricoltura

E' demandata al P.G.T., la verifica e la definizione dei perimetri di territorio comunale agricolo da eventualmente assoggettare alla adesione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale detto "dei fontanili" ampliandone così i confini nell'arco del collegamento territoriale Capralba-Quintano-Pieranica; le destinazioni d'uso e la caratterizzazione dei suoli saranno integralmente demandate dal P.G.T. alla pianificazione consortile del Parco stesso; l'attività agricola deve ritenersi la funzione principale per le sue valenze produttive ed ecologiche.

Il P.G.T. tende a salvaguardare l'uso di tale territorio anche attraverso la verifica delle condizioni di compatibilità dell'uso del suolo, dei fontanili adiacenti e dei corsi d'acqua ricompresi, nonché attraverso la proposizione di filari alberati a giusta barriera di mitigazione ambientale. Già si è detto che per le aree ricomprese nell'ambito del P.L.I.S., il P.G.T. riconosce un ruolo specifico che ne determini, seppure per motivi diversi, la classificazione in zona omogenea "di valorizzazione ambientale" e che tale possa svolgere un ruolo di corridoio ecologico e di distacco tra centri urbanizzati.

Sarebbe interessante costituire un tavolo di lavoro comprendente, oltre che le proprietà diffuse e le Amministrazioni Comunali coinvolte, anche le associazioni agricole sindacali, la soprintendenza, l'A.R.P.A. e, ovviamente, con il coordinamento della Provincia di Cremona.

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 **Quintano** è ancora in grado di esibire, 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 **Quintano** 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 cremasca costituiscono obiettivi condivisi di sviluppo e conservazione che devono trovare una sintesi indispensabile. La sostenibilità della gestione del territorio non può non essere correlata alla fruizione del medesimo in relazione alle attività che in esso si svolgono e che devono essere regolate. Un territorio fruibile per la qualità della vita implica decisioni e regole in merito alle doti naturalistiche da salvaguardare, alla loro fruizione, alla funzione abitativa, agli insediamenti possibili, alle attività ammesse, ai servizi ed alla loro qualificazione, allo sviluppo delle attività produttive e commerciali.

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

gli obiettivi del P.R.G. vigente e lo stato di attuazione

Il Comune di **QUINTANO** è originariamente dotato di P.R.G. approvato con Delibera Regionale n° 1649 del 13.10.2000; ne seguono 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 totalmente esaurito la sua funzione e si pone a conclusione di un percorso urbanistico-edilizio ormai obsoleto, sia nei contenuti, sia nelle normative. Nulla vi è da porre in evidenza se non, ovviamente, la presa d'atto dello stato di fatto.

gli obiettivi della Amministrazione Comunale

A livello di macro obiettivi, la coerenza con l'identificazione enunciata del territorio e una fruibilità qualificata del medesimo richiede una sintesi delicata fatta di limitazioni condivise e di attività connesse e tali da evitare lo scadimento nel semplice congelamento dell'esistente. La linea d'azione deve essere imperniata sul percorso "salvaguardia, riqualificazione, sviluppo e promozione".

Se oggi siamo in grado di interpretare tanti segni del passato, si deve anche al fatto che negli ultimi decenni si è tenuta sotto controllo e disciplinato l'espansione edilizia salvaguardando un bene limitato come la terra. Nel nostro caso il rapporto tra "terra" ed aree edificate rimane di gran lunga favorevole alla prima. Questo è il risultato sufficientemente 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.

strategie ambientali e paesistiche

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

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

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

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

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

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

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

Il Comune di **Quintano** aderisce alla generale indicazione di temperare 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 marginalità territoriale di cui soffre **Quintano**, perché si trova lontano dalle grandi direttrici di traffico e dai centri organizzatori.

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

- √ il settore dell'agricoltura
- √ il settore residenziale
- √ il settore produttivo (attività artigianali/industriali/terziario)
- √ il settore delle infrastrutture e viabilità
- √ il settore dei servizi comunali ed intercomunali
- √ il settore della gestione territoriale del P.A.A.C.

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

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

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

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

Nel dettaglio il Documento di Piano individua n° 9 ambiti di trasformazione, di cui n°2 a destinazione produttiva endogena. *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 traslascia la descrizione dell'ambito destinato ad aree per servizi di interesse comunale, in quanto non si caratterizza per ricadute nei settori aria, acqua, rumore e mobilità.

Le caratteristiche principali di ciascun ambito di trasformazione sono sinteticamente riassunte in tabelle, mentre per maggiori dettagli cartografici si rimanda alla Tavola - Documento di Piano - **"tavola delle previsioni e delle azioni di piano"**.

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 a destinazione residenziale e produttiva endogena, per un totale di **mq. 81.330** (valore assunto al 100% del fabbisogno) e con un numero di **378 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, per un totale di **mq. 52.880** con **n° 353 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• aree ambiti di trasformazione residenziale:

= A.T.R. 0.01 in S.t. di mq. 11.150 ed in n° 29 ab. teorici;

= A.T.R. 0.02 in S.t. di mq. 11.980 ed in n° 56 ab. teorici;

= A.T.R. 0.03 in S.t. di mq. 3.750 ed in n° 51 ab. teorici;

= A.T.R. 0.04 in S.t. di mq. 3.950 ed in n° 85 ab. teorici;

= A.T.R. 0.05 in S.t. di mq. 8.250 ed in n° 110 ab. teorici;

= A.T.R. 0.06 in S.t. di mq. 12.050 ed in n° 74 ab. teorici;

= A.T.R. 0.07 in S.t. di mq. 1.750 ed in n° 110 ab. teorici;

= **Totale aree A.T.R.** = mq. **52.880** ed in n° **353** ab. teorici = *65,00% del fabbisogno*

= **Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (I.t.) [*] : 1,00 mc./mq.**

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

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

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione produttiva endogena, dislocate oltre il tessuto urbano e per la maggior parte già indicate dal P.R.G. vigente, e quindi qui riproposte e consolidate, per un totale di **mq. 28.450** con **n° 25 abitanti teorici presunti** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• aree ambiti di trasformazione produttiva:

= A.T.P. 0.08 in S.t. di mq. 6.650 ed in n° 05 ab. teorici;

= A.T.P. 0.09 in S.t. di mq. 21.800 ed in n° 20 ab. teorici;

= **Totale aree A.T.P.** = mq. **28.450** ed in n° **25** ab. teorici = *35,00% del fabbisogno*

Totale incidenza verificata sull'intero suolo territoriale di mq. 2.837.690 = 2,86% 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.

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. Le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti dei piani sovracomunali

Il recepimento delle previsioni prevalenti dei piani sovracomunali è compito della documentazione cartografica e normativa del Piano delle Regole e, per quanto di competenza, del Documento di Piano. Si rimanda pertanto sia alla documentazione cartografica sia alla normativa riferita al PdR ed al DdP ritenuti qui parte sostanziale ed integrante della presente relazione.

In particolare si evidenziano le informazioni, le indicazioni, le prescrizioni e le scelte operate dal Piano Territoriale d'Area Alto Cremasco, (P.T.A.A.C.) attraverso il suo totale recepimento e procedura di attuazione.

2.07. 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 (2007-2001), 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

0.00 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:

- *il perimetro del P.L.I.S.;*
- *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., nonché il P.T.A.A.C.;*
- *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;*
- *tuttavia sono stati individuati, per la loro caratterizzazione e dislocazione nel territorio urbanizzato, due tipologie descrittive della situazione ; urbano consolidato ed extra-urbano consolidato.*

Per gli edifici ricompresi nel Nucleo di Antica Formazione, del tessuto urbano consolidato è stato individuato lo stato di conservazione, suddividendolo nelle varie categorie riportate a livello cartografico; per ogni immobile si è anche individuato il numero dei piani fuori terra.

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

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

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

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

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

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

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

Il tessuto urbano consolidato viene suddiviso in due 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 PGT e sostanzialmente riconferma le previsioni del PRG previgente.

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

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

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

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

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

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

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

Sul territorio la pratica agronomica non comprende colture specializzate ma solo seminativi a rotazione (in genere utilizzati praticando la monocoltura del mais da granella e da "trinciare"), nonché prati stabili e qualche campo coltivato ad erba medica o ad erbaio di graminacee.

La pratica agronomica utilizza una fitta rete di rogge e fossati per l'irrigazione dei campi coltivati. Ultimamente, nella rotazione agricola, sono comparsi anche i terreni a "riposo".

Ai margini dei campi coltivati ed a riposo resiste ancora il residuo filare di quella che un tempo era la ricca vegetazione ripariale delle rogge e dei fossati utilizzati per l'irrigazione.

L'individuazione delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola è stata condotta seguendo i criteri e le indicazioni desunte dal P.T.C.P..

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:

- **Sistema Ambiti Agricoli** ex art. 15 comma 4 della L.R. n°12/2005 - (**S.A.A.**) – edificabile ai sensi e per gli effetti del P.T.C.P. e delle norme di P.G.T.;
- **Sistema Agricolo di Connessione** (**S.A.C.**) – **inedificabile in assoluto**;
- **Sistema Agricolo Speciale Edificato** (**S.A.S.E.**) di Connessione tra territorio rurale e territorio edificato - **parzialmente edificabile**;

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 l.r. 12/2005.

Il settore primario o la pratica agricola, comprendendo in questa anche l'allevamento zootecnico, è regolamentata da una varia e complessa normativa, sia nazionale che regionale (specie nelle parti di competenza dei regolamenti d'igiene) in continuo divenire, nella quale rivestono fondamentale importanza anche i meccanismi di finanziamento dei Piani di Aiuto Comunitario ed il recepimento delle Direttive della Comunità Europea in materia.

6.00. Le aree di valore paesaggistico-ambientale interne al perimetro del P.L.I.S.

E' individuato con apposita perimetrazione la parte di territorio riservata alla creazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale detto "dei fontanili".

Il Parco viene promosso al fine di tutelare, recuperare e valorizzare le caratteristiche paesistiche, storiche, ambientali, naturalistiche e agricole degli ambiti in esso ricompresi. 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.

L'Art. 33.00. delle N.T. descrive le indicazioni e le prescrizioni attuative.

7.00. Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

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

- ♦ negli ambiti di mitigazione ambientale [m.a.] e negli ambiti del verde privato [v.p.] ;

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.

=====

Piano dei Servizi

dimensionamento del settore dei servizi

L'entrata in vigore della Legge Regionale 12/2005 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". Si evidenzia altresì che il Comune propone la perimetrazione del PLIS e quindi ai sensi della DGR 6148/2007 nel PdS dovranno essere disciplinate l'uso delle aree a verde ed i corridoi ecologici in esso ricadenti.

SERVIZI ESISTENTI A LIVELLO COMUNALE :

Istituzioni scolastiche ed educative:

- Scuola materna statale (Quintano)
- Scuola elementare (Quintano-Pieranica)

Istituzioni socio-sanitarie:

- Ambulatori medico di base (Quintano)
- Sportello farmaceutico (Pieranica)

Istituzioni religiose e socio-culturali

- Chiesa parrocchiale
- Oratorio parrocchiale

Istituzioni sportive e ricreative

- Area sportiva parrocchiale (Quintano)
- Area sportiva comunale (Quintano)

Attrezzature generali di pubblico interesse

- Municipio
- Ufficio per la pubblica sicurezza
- Sportello Ufficio postale (Trescore Cremasco)
- Piazzola ecologica di valenza comunale
- Acquedotto comunale
- Aree attrezzate per parco e/o giardino pubblico
- Spazi attrezzati per parcheggio autoveicoli

SERVIZI ESISTENTI A LIVELLO SOVRACOMUNALE :

Istituzioni scolastiche ed educative:

- Scuola media (Trescore Cremasco – Pandino)
- Scuole superiori (Crema - Treviglio – Milano)

Istituzioni sanitarie:

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

Istituzioni sportive e ricreative

- Palestra (Crema - Pandino)
- Piscina (Crema - Pandino)

Attrezzature generali ambientali e di pubblico interesse

- P.L.I.S. dei "fontanili" – in costituzione
- Carabinieri (Vailate)
- Stazione Ferroviaria (Casaletto Vaprio – Crema)
- Casello Autostradale (Lodi – Rovato)

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

(1F1+2F1+3F1+4F1+5F1+6F1+7F1+8F1+9F1+10F1+11F1+12F1+13F1) = totale mq.	21.930,00
DETRAZIONE AMBITO 11F1 cimitero	mq. 1.175,00
DETRAZIONE AMBITO 13F1 sistema produttivo	mq. 3.035,00
= totale residuo alla verifica F1	mq. 17.720,00

AMBITO F2 - attrezzature di carattere privato

(1F2+2F2) - non rientra nei parametri di utilizzo del PdS mq. 7.890,00

AMBITO F3 – pubblico di previsione

(1F3+2F3)	mq. 16.440,00
DETRAZIONE al 30% per cessione in compensazione	mq. 4.930,00
DETRAZIONE al 50% per utilizzo specifico prot.ne civile	mq. 8.220,00
= totale residuo alla verifica F3	mq. 3.290,00

AMBITO F4 – pubblico di previsione sovracomunale

(1F4 = mq. 7.820) assegnato al 30% con PdS Pieranica **mq. 2.345,00**

= totale alla verifica F1+F3+F4 = mq. 17.720,00+3.290,00+2.345,00 = mq. 23.355,00 ===

Abitanti al 31.12.2008 = n. 921 (di cui n°466 maschi e n°455 femmine)

La popolazione teorica totale al 2014, sarà quindi:

◆ abitanti effettivi al 31.12.2008	=	921
◆ incremento abitanti teorici	=	378 (353 + 25)
Totale abitanti da P.G.T.	=	1.299

Il dato numerico così evidenziato non è tale da influire in modo sensibile sul sistema dei servizi e, essendo la superficie delle aree già destinate a proprietà comunale complessivamente enucleata in mq. 29.850,00 (*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 da P.G.T. ammonta a :

mq. 23.355 / 1.299 abitanti = mq. 17,97 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.

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

La dotazione di aree per parcheggi da reperire negli ambiti di trasformazione è assegnata in mq. 3,00 ad abitante teorico insediabile, per cui la percentuale della dotazione per parcheggi risulta essere del $(3,00 \times 100 / 18) = 16,60\%$.

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

mq. 17,97/abitante x 16,60% = mq. 2,98/abitante → mq. 3,00/abitante in arr.to

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

- aree già in destinazione comunale (F1+F3+F4) = mq. 23.355,00
- aree da reperire in ambiti di trasformazione : mq. (378 ab x mq. 3,00/ab) = mq. 1.134,00
- **Totale aree a standard da P.G.T. = mq. 23.355,00 + 1.134,00 = mq. 24.489,00**

che corrisponde ad una dotazione pro capite di:

mq. 24.489,00 / 1.299 ab. = mq. 18,85 / abitante > di 18 mq./ab. teorico verificato al D.M. 1444/68.

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

memo:

*D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_T\COMUNE DI QUINTANO\1 = P_G_T 2009 ok\P_G_T
approvazione_publicazione\11_01_Relazione_approvato.doc*