

REGIONE LOMBARDIA

*Provincia di Cremona*

**COMUNE di SCANDOLARA RAVARA**

**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**

*arch. mario gazzoli – 26012 castelleone – via quadelle 2/a – tel. 0374\_351399  
arch. chiara stefania incerti \_ collaborazione ed elaborazione*

# *Documento di Piano*

## = 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 sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica al fine di concludere l'iter di redazione del P.G.T..

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

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

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

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

Con la L.R. n° 4/2008 è stato introdotto alla L.R. n° 12/2005 l'art. **10 bis** che recita nel suo enunciato le *“disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2000 abitanti”*. In ragione di ciò, il procedimento relativo alla elaborazione del P.G.T. si svolge con l'articolazione del DdP-PdR-PdS in un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.

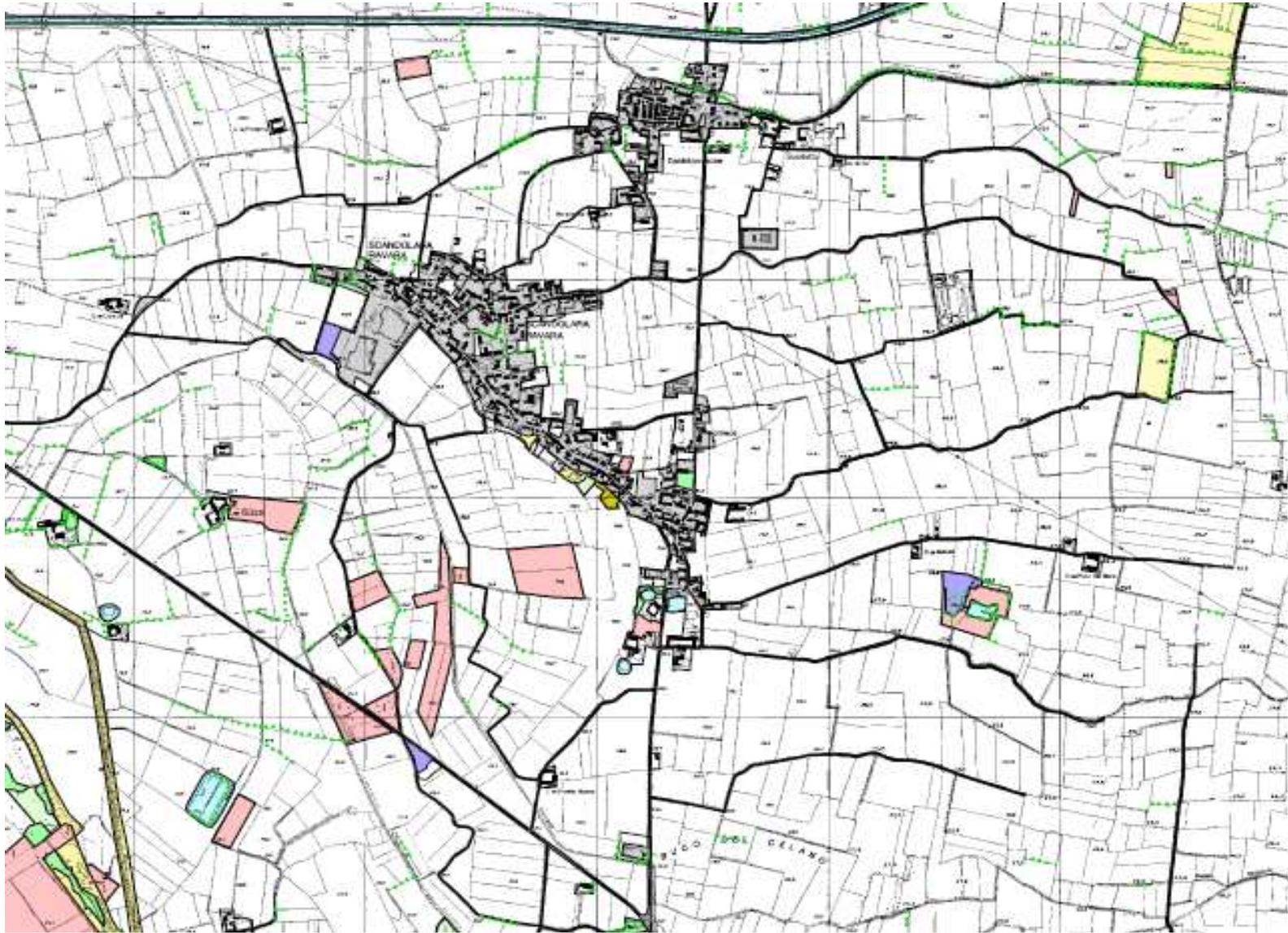
### **A tal fine :**

1. E' stato approvato con Delibera di Giunta Comunale nr. **6** del **26/01/2007** l'avvio del procedimento relativo alla redazione del **P.G.T.**, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05; è stato conseguentemente pubblicato l'avvio della procedura del P.G.T. all'Albo Pretorio ed è stato altresì comunicato a tutti gli Enti operanti sul territorio, confinanti e/o che in qualunque modo hanno interesse pubblico o privato; il tutto ancorché pubblicato su quotidiano locale;
2. E' stato deliberato dalla Giunta Comunale, con atto nr. **13** del **22/04/2008** l'Avvio della procedura di valutazione Ambientale Strategica (**V.A.S.**) ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 12/05 e riferita alla elaborazione del Documento di Piano quale componente del P.G.T. e nella stessa deliberazione sono stati individuati i soggetti interessati e ne è stata data la pertinente pubblicità, ancorché all'Albo Pretorio comunale, seguendone la procedura prevista dall'art. 13 comma 2 della L.R. n° 12/2005;
3. Con Deliberazione della Giunta dell'Unione n. 19 del 17/04/2008 è stato conferito l'incarico all'arch. Mario Gazzoli per la predisposizione ed elaborazione della V.A.S., nonché dei documenti del Piano di Governo del Territorio così come previsto dall'art. 10-bis della L.R. n° 12/2005;
4. Sono poi seguite assemblee di presentazione e di documentazione, sia in Consiglio Comunale sia in pubblico, inerenti lo studio e l'elaborazione del *P.G.T.-V.A.S.*
5. Sono stati predisposti e distribuiti i moduli per le osservazioni, suggerimenti e proposte relativamente all'avvio del procedimento di redazione del P.G.T.;
6. Sono stati coinvolti tutti i soggetti portatori di interessi individuali o collettivi, pubblici o privati tramite avvisi sulla stampa locale ed all'Albo Pretorio Comunale.
7. La prima fase si è conclusa con l'esame delle istanze pervenute e con la redazione del **“documento programmatico - linee guida per il documento di piano”** che è stato valutato e approvato dal Consiglio Comunale con propria Deliberazione n° **4** del **25/02/2009**.

La fase introduttiva di *“scoping”* e di *“prima valutazione”* si è realizzata mediante la convocazione della *“conferenza”* in data **29/01/2010** e della quale è stato pubblicato il pertinente verbale di svolgimento.

La seconda Conferenza di Valutazione, sulla base della proposta definitiva del Documento di Piano del P.G.T. e del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica, è stata effettuata in data **16/04/2010**, considerata altresì conclusiva e cui ha fatto seguito il Parere Ambientale Motivato.

**COPERTURA ED USI DEL SUOLO**  
**– estratto dal P.T.C.P. –**



## uso del suolo componente arborata

La provincia di Cremona è suddivisa in 115 comuni amministrativi ed occupa una superficie complessiva di circa 1.770 kmq; la superficie al netto delle aree urbanizzate si riduce a 1.623 kmq. In questo contesto le aree boscate, così come definite dalla normativa forestale vigente, occupano soltanto 3.381 ha (3,381 kmq) e risultano distribuite in maniera piuttosto frammentaria sull'intero territorio. La superficie coperta da colture arboree, pioppicoltura ed arboricoltura da legno, occupa 5.547,7 ha (5,547 kmq), mentre le aree occupate da formazioni non boscate (siepi, filari e boschetti) assomma a 633 ha (0,633 kmq).

Nel complesso le aree coperte da vegetazione arborea ed arbustiva sono pari a 9.561,9 ha (9,562 kmq) e rappresentano soltanto il 5% della superficie complessiva

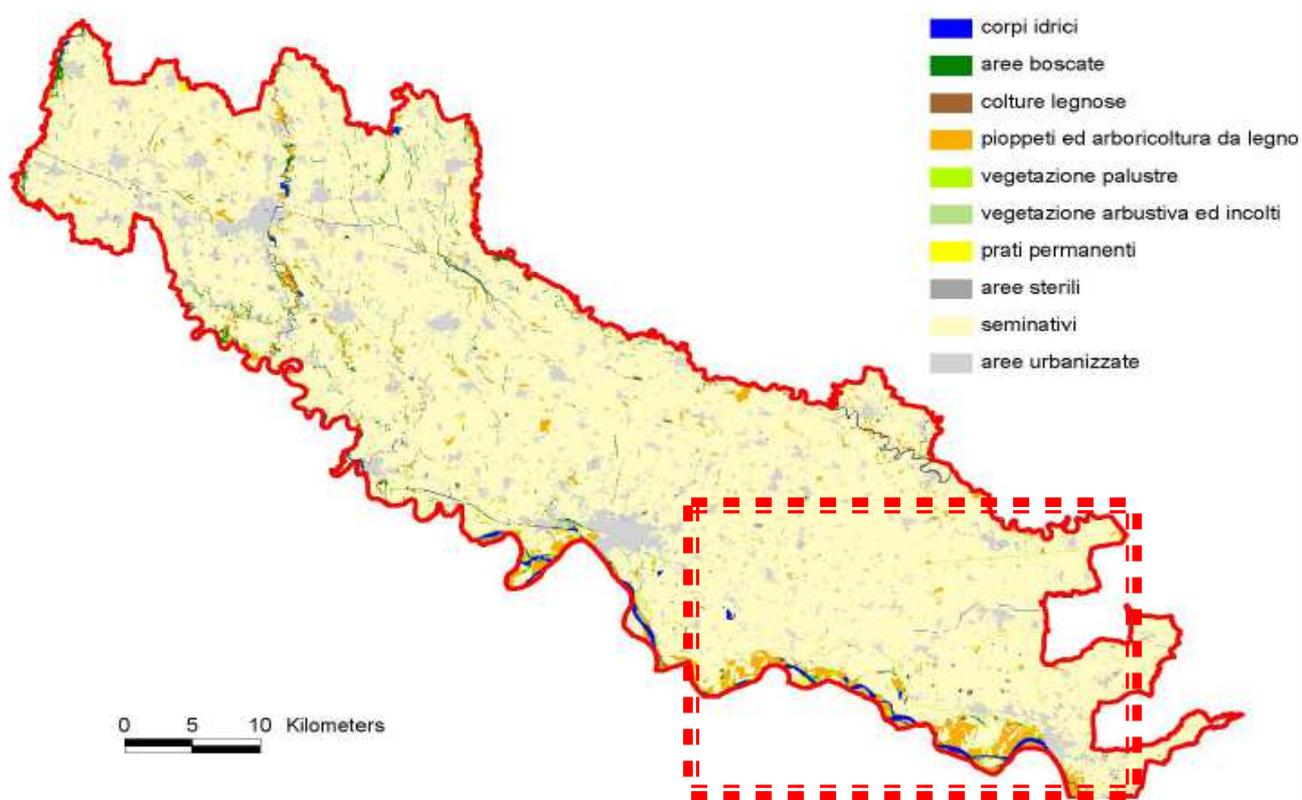
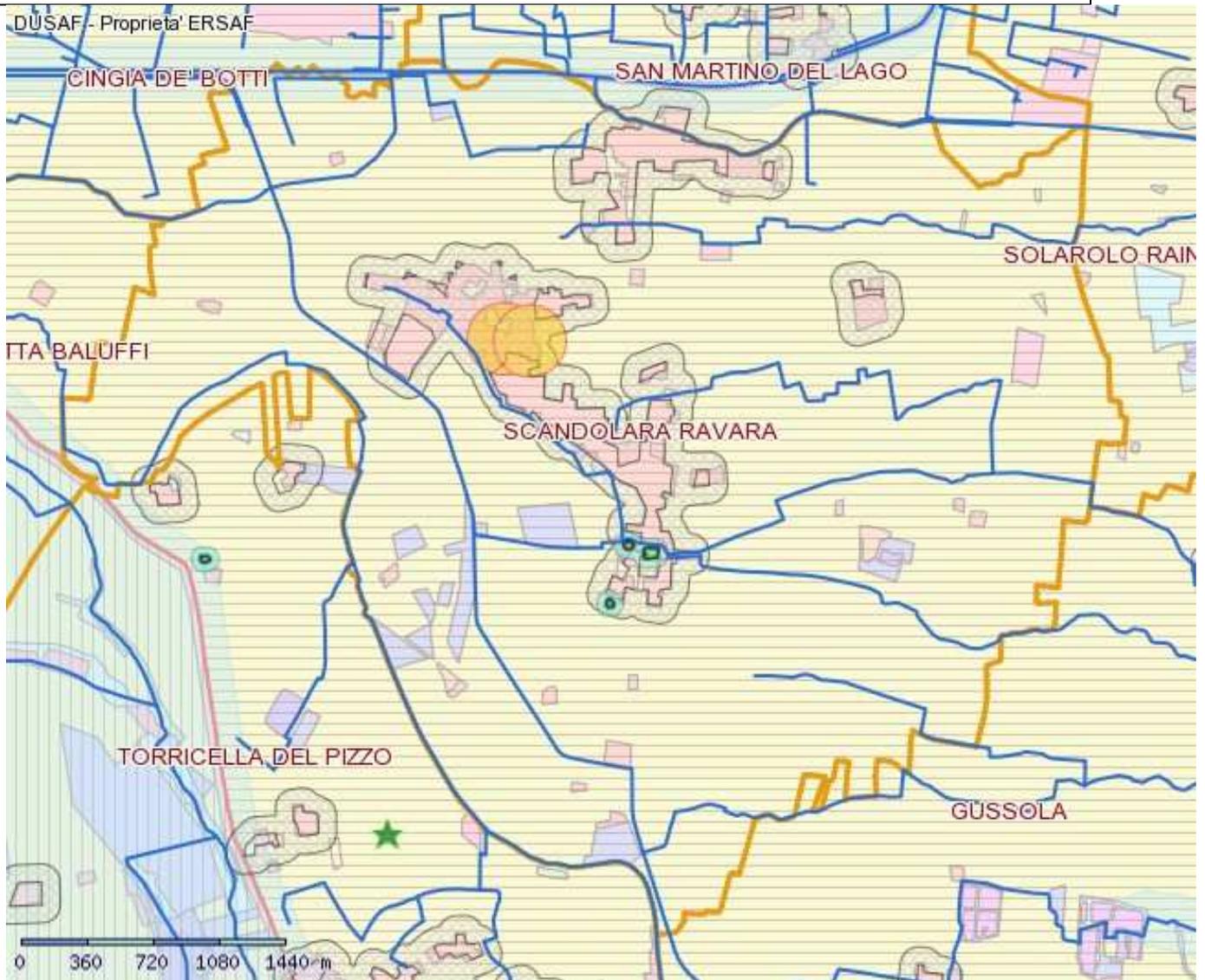


Figura 8: Uso del suolo - componente vegetazionale

Nel seguente prospetto vengono riportati, per ciascun comune della provincia, i dati di superficie complessiva, di superficie al netto delle aree urbanizzate ed il valore di superficie delle aree con copertura arborea (siepi e filari, arboricoltura e boschi).

ID	Comune	Superfici territorio		Superfici arborate			
		complessiva	non urbanizzata	Siepi, filari	Arboricoltura	Bosco	totale
		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
91	SAN MARTINO DEL LAGO	1.844,8	983,8	2,5	25,3	2,1	29,8
92	SCANDOLARA RAVARA	1.709,5	1.597,1	2,1	32,7	2,8	37,6

*analisi del territorio comunale dall'atlante ambientale estratto – Provincia di Cremona*



**LEGENDA :**

**Cartografia di Base  
Comuni**



Limite Comunale

**Acqua  
Acque Superficiali**



Corpo Idrico Superficiale

**Bodri**



Bodrio

**Ambiente Naturale**

**D.U.S.A.F. (uso del suolo - ERSAF)**



LAGHI, BACINI, SPECCHI D'ACQUA



ATTIVITA' IN FALDA



ALVEI FLUVIALI E CORSI D'ACQUA ARTIFICIALI

... SEGUE

LEGENDA . . . .

	BOSCHI DI LATIFOGLIE GOVERNATI A CEDUO
	BOSCHI DI LATIFOGLIE ALLEVATE AD ALTO FUSTO
	VEGETAZIONE ARBUSTIVA E ARBOREA DI AMBIENTE RIPARIALE
	FRUTTETI E FRUTTI MINORI
	PIOPPETI
	ALTRE LEGNOSE AGRARIE
	VEGETAZIONE PALUSTRE E DELLE TORBIERE
	VEGETAZIONE DEI GRETI
	ARGINI ARTIFICIALI SOPRAELEVATI VEGETATI E/O PERCORSI DA STRADE
	PRESENZA DI ALCUNI INDIVIDUI A PORTAMENTO ARBOREO O DA MACCHIE DI VEGETAZIONE
	VEGETAZIONE INCOLTA (SUPERFICI AGRICOLE ABBANDONATE)
	PRATI PERMANENTI DI PIANURA
	AMBITI DEGRADATI SOGGETTI AD USI DIVERSI
	SEMINATIVO SEMPLICE
	PRESENZA RADA DI FILARI ARBOREI
	SEMINATIVO ARBORATO
	COLTURE ORTOFLOROVIVAISTICHE A PIENO CAMPO
	AREE URBANIZZATE ED INFRASTRUTTURE
	Fuori classificazione
<b>Alberi Notevoli</b>	
	Albero notevole
<b>Vincoli P.A.I.</b>	
	Fascia B
	Fascia C
<b>Edificato (100 m)</b>	
	Area vincolata
<b>pozzi-acquedotti (area vincolata - 200 m)</b>	
	Fascia rispetto 200 m
<b>Bodri (50 m)</b>	
	Area vincolata bodri
<b>D.L.vo 42/'04 (ex 490/'99)</b>	
	Beni Paesaggistici - Corsi d'acqua (D.Lgs. 42/04 art.142 comma 1 lett.c)

## Tutela paesistica e vincoli :

Il P.T.C.P. ha valenza paesistica ai sensi della normativa regionale del P.P.R. ed i vincoli del territorio di **Scandolara Ravara** sono pertanto rappresentati nella “*carta delle tutele e delle salvaguardie*” del P.T.C.P. e che ci permette di valutare la coerenza delle scelte del piano stesso e gli strumenti urbanistici vigenti e/o in approvazione.

## **analisi conoscitive del territorio e degli elementi di valutazione** – estratto dal P.T.C.P. –

### *Riferimenti generali*

*Unità territoriali:* B1p, B4p, B4\*p, B5p, B5\*p.

*Parchi regionali:* nessuno.

*Parchi locali di interesse sovracomunale:*

- *riconosciuti:* nessuno;

- *proposti:* nessuno.

*Riserve naturali:* nessuna.

*Principali infrastrutture:*

- *esistenti:* SP 7, SP 85; Canale Acque Alte;

- *proposte:* nessuna.

*Elementi di rilevanza paesistico - ambientale:*

- zone umide, bodri, centro storico frazione di Castelponzone.

- *elementi costitutivi della rete ecologica:* potenziamento corridoi di collegamento; Canale Acque Alte e Colatore Riolo (secondo livello).

*Elementi di criticità ambientale:* rischio alluvionale basso nelle aree ricomprese nella fascia fluviale C di “piena catastofica” del PAI per il fiume Po; insediamenti a rischio industriale; insediamento a rischio alluvionale; poli estrattivi, cava cessata.

*Altri elementi:* nessuno.

## **INDICE DI FRAMMENTAZIONE PERIMETRALE**

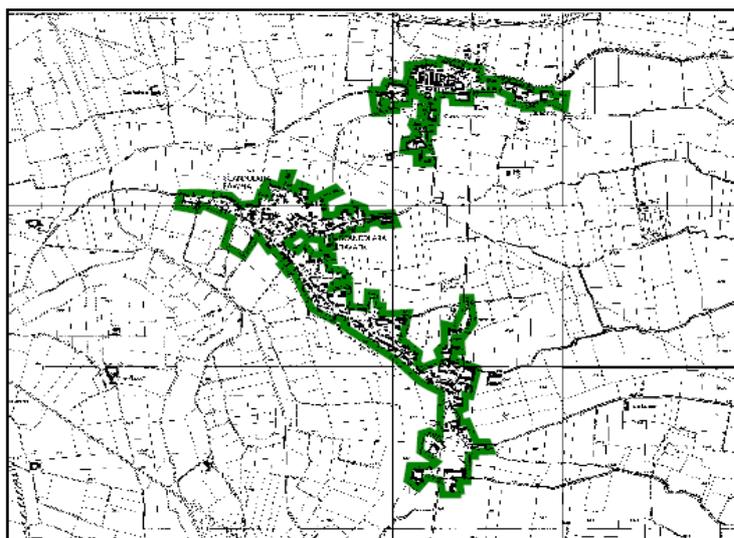
La stessa dinamica insediativa avutasi nell’ultimo quindicennio ha rinforzato questo assetto territoriale ed è andata ad interessare le aree contigue ai centri edificati.

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 “sfrangimento” 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.

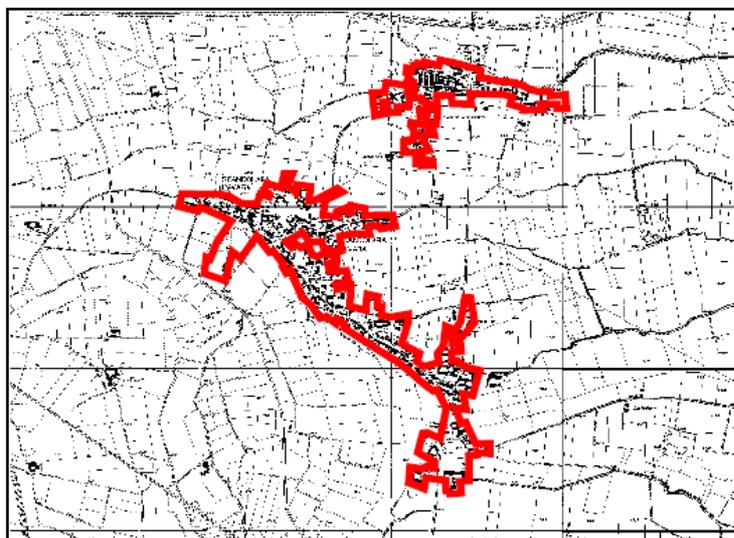
**COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA:  
INDICE DI FRAMMENTAZIONE PERIMETRALE**



**1982**

SCANDOLARA RAVARA - 0,26  
CASTELPONZONE - 0,32

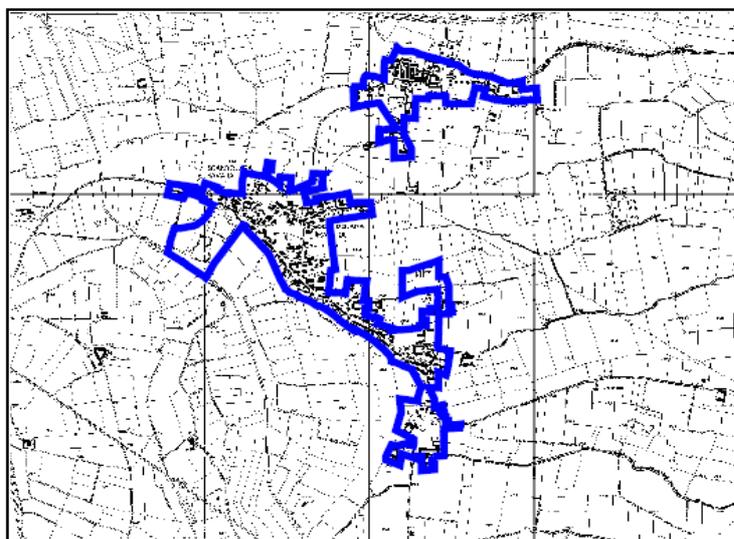
VALORE MEDIO COMUNALE - 0,29



**1992**

SCANDOLARA RAVARA - 0,24  
CASTELPONZONE - 0,31

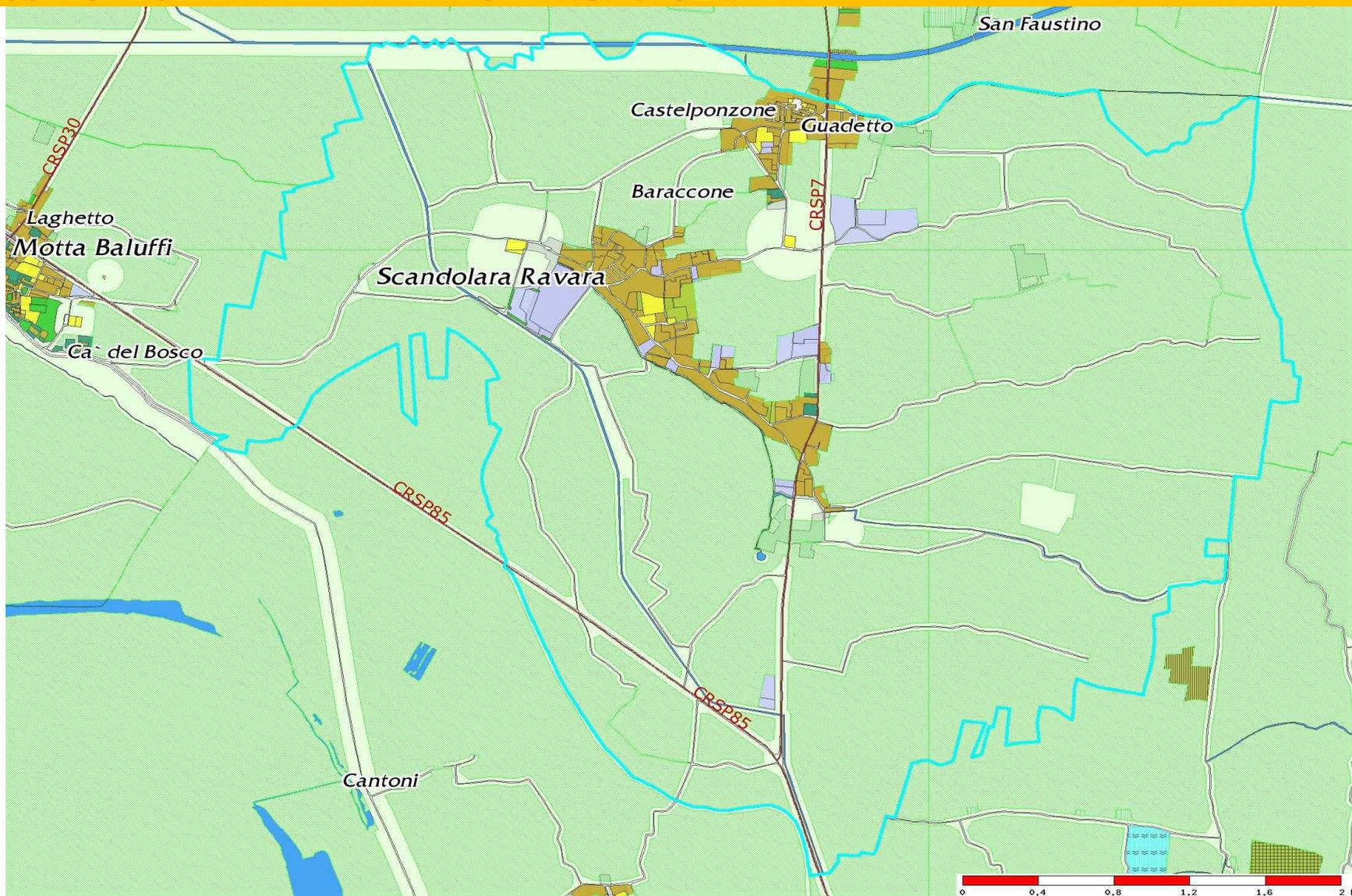
VALORE MEDIO COMUNALE - 0,28

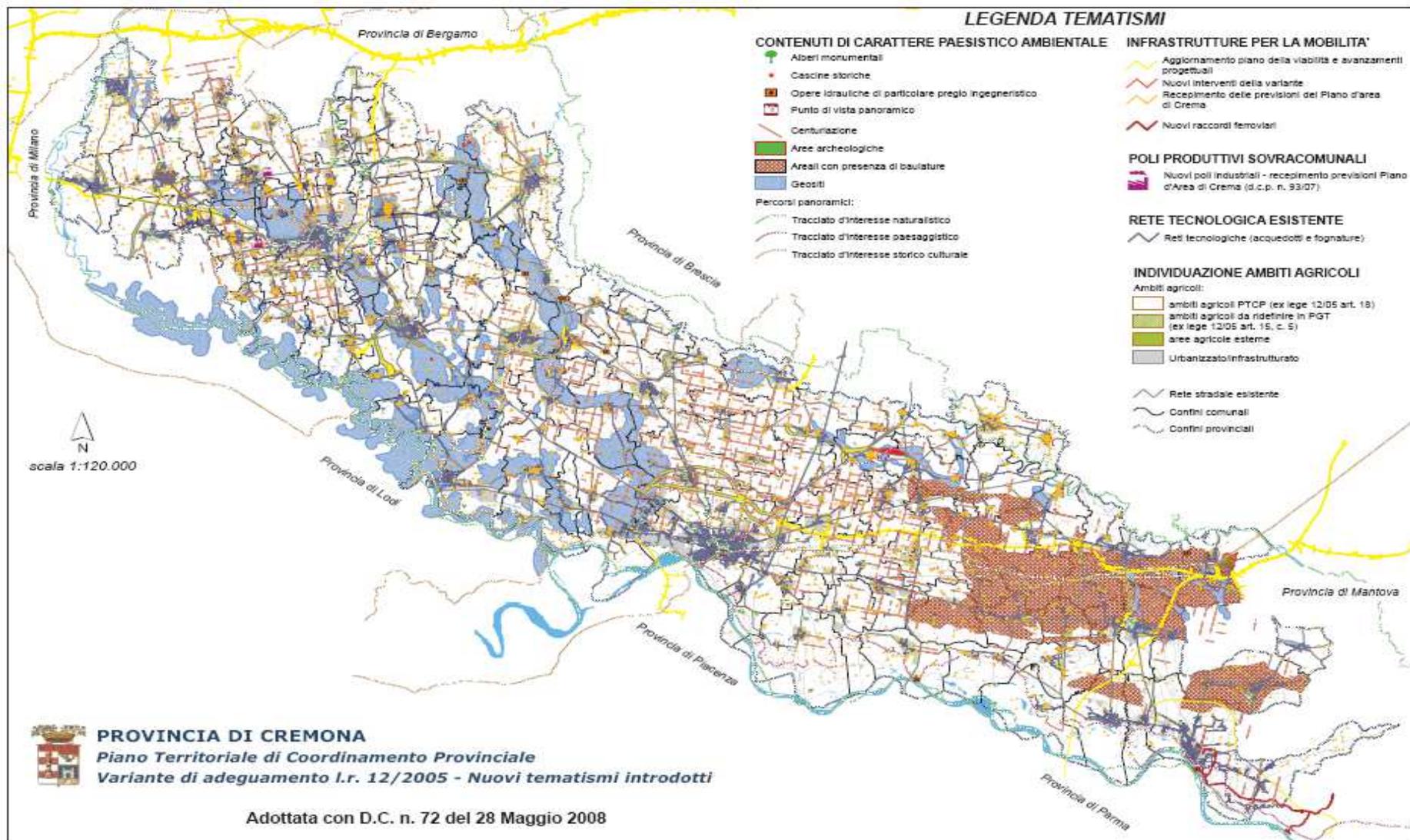


**P.R.G.**

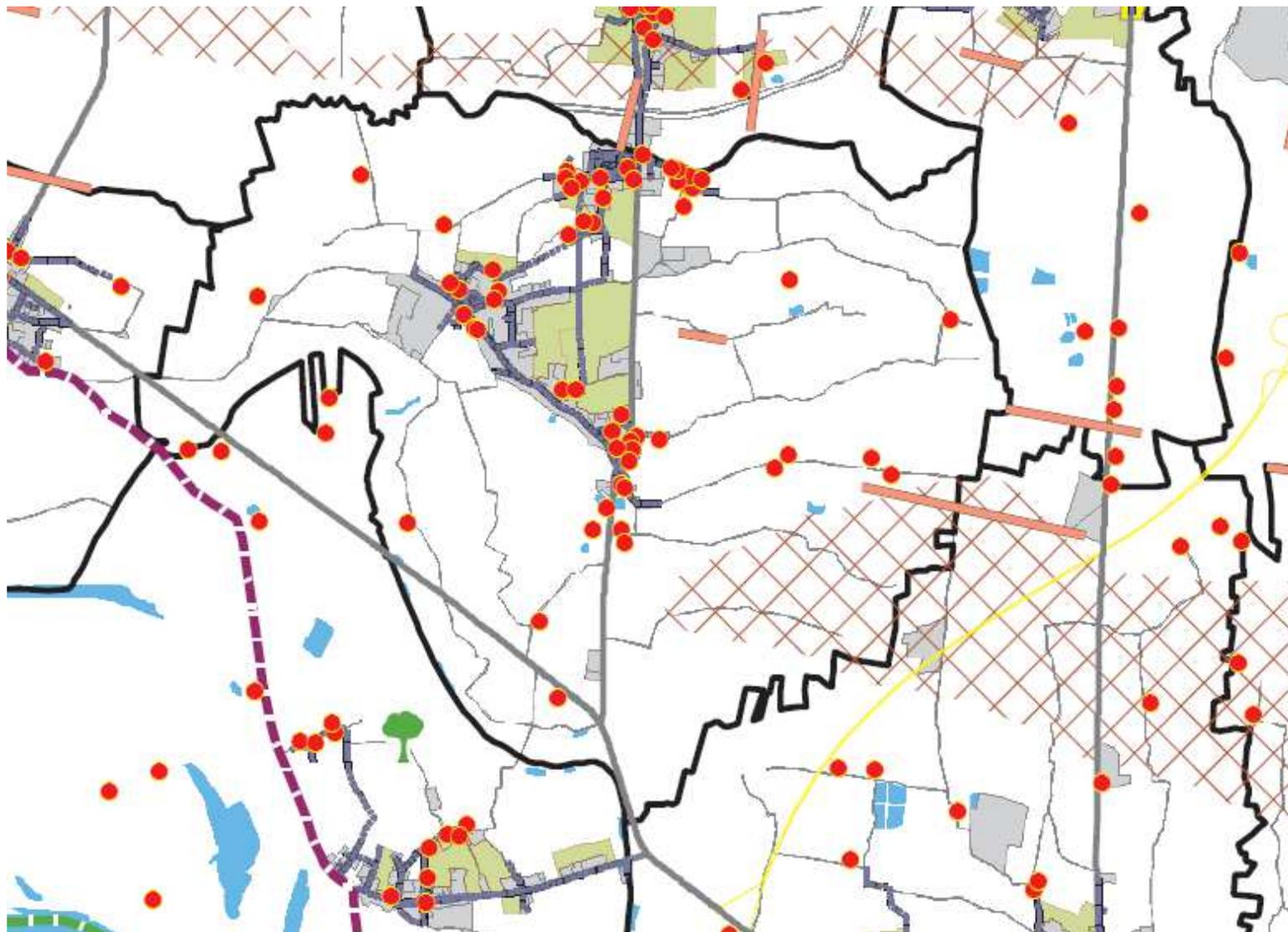
SCANDOLARA RAVARA - 0,28  
CASTELPONZONE - 0,46

VALORE MEDIO COMUNALE - 0,37





**estratto su Scandolara Ravara - tematismi di carattere paesistico/infrastrutturale**



## LEGENDA TEMATISMI

### CONTENUTI DI CARATTERE PAESISTICO AMBIENTALE

-  Alberi monumentali
-  Cascine storiche
-  Opere idrauliche di particolare pregio ingegneristico
-  Punto di vista panoramico
-  Centuriazione
-  Aree archeologiche
-  Areali con presenza di baulature
-  Geositi

Percorsi panoramici:

-  Tracciato d'interesse naturalistico
-  Tracciato d'interesse paesaggistico
-  Tracciato d'interesse storico culturale

### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-  Aggiornamento piano della viabilità e avanzamenti progettuali
-  Nuovi interventi della variante
-  Recepimento delle previsioni del Piano d'area di Crema
-  Nuovi raccordi ferroviari

### POLI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI

-  Nuovi poli industriali - recepimento previsioni Piano d'Area di Crema (d.c.p. n. 93/07)

### RETE TECNOLOGICA ESISTENTE

-  Reti tecnologiche (acquedotti e fognature)

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

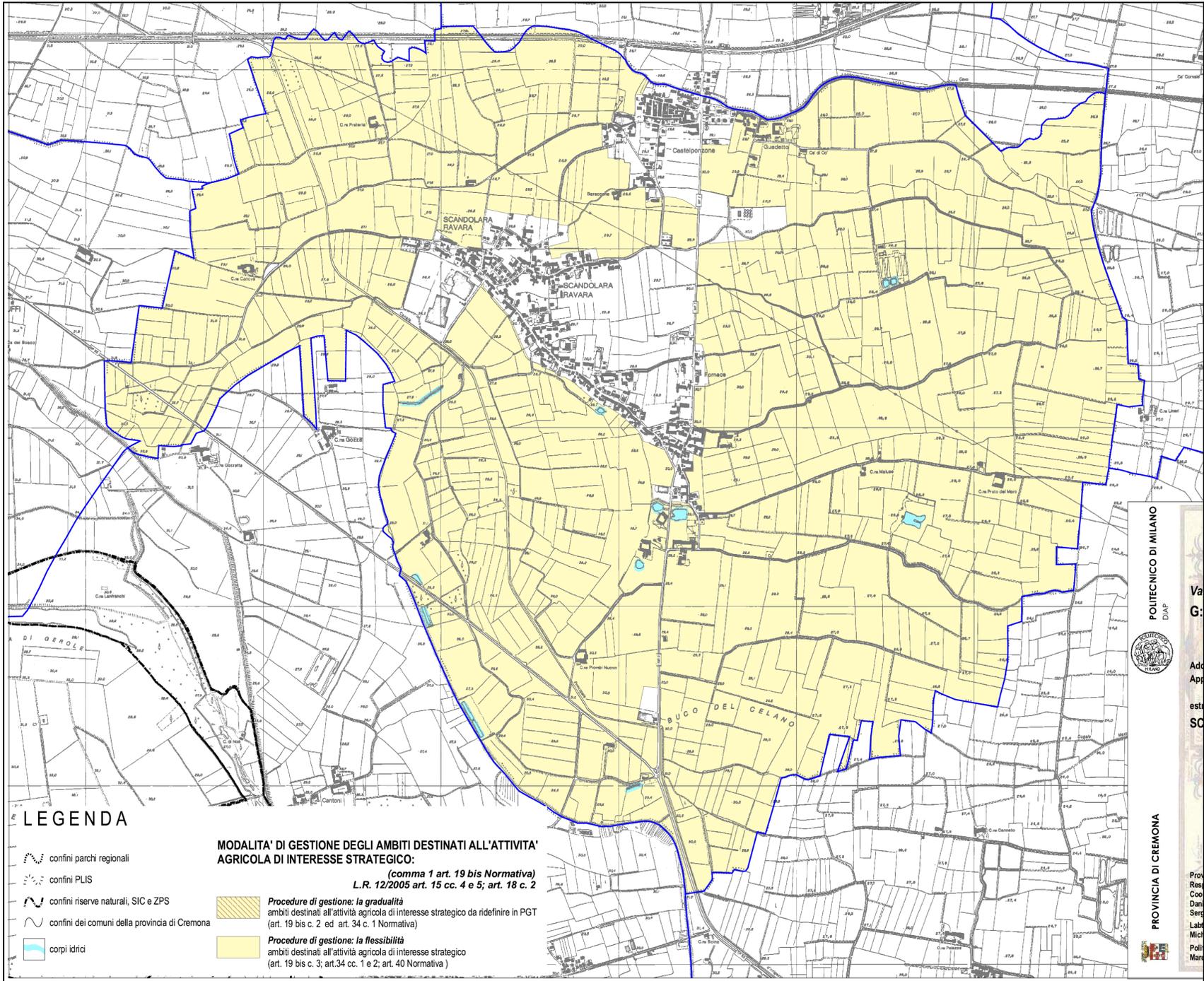
L'obiettivo di promuovere la formazione di un "**continuo urbanizzato**" nasce dal giudizio dello stato di fatto con riferimento :

- 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 bassi 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 nel contesto già edificate;
- b) Ambito di completamento urbano delle aree già destinate nel P.R.G. vigente a caratterizzazione edilizio/edificatoria;
- c) Ambito di trasformazione per l'evoluzione del sistema residenziale secondo una logica urbanistica che individui ambiti di trasformazione residenziali volti alla ricomposizione del tessuto edilizio del paese oggi caratterizzato da una forte frammentazione;
- d) Ambito di trasformazione per l'evoluzione del sistema produttivo-commerciale da individuare analizzando la logistica stradale del paese e dismissione delle aree destinate al sistema produttivo inutilizzate;
- e) Ambito di trasformazione destinato ad accogliere il "sistema dei servizi", ancorchè eventuali attività di rilevanza comprensoriale, la cui attuazione è rinviabile nel tempo del P.T.C.P..
- f) 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;
- g) Ambito del sistema non soggetto a trasformazione urbanistica destinato ad accogliere tutte quelle aree esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura inidonee alla edificazione.

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



**LEGENDA**

- confini parchi regionali
- confini PLIS
- confini riserve naturali, SIC e ZPS
- confini dei comuni della provincia di Cremona
- corpi idrici

**MODALITA' DI GESTIONE DEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO:**

- (comma 1 art. 19 bis Normativa)  
L.R. 12/2005 art. 15 cc. 4 e 5; art. 18 c. 2
- Procedure di gestione: la gradualità**  
ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico da ridefinire in PGT (art. 19 bis c. 2 ed art. 34 c. 1 Normativa)
  - Procedure di gestione: la flessibilità**  
ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 19 bis c. 3; art. 34 cc. 1 e 2; art. 40 Normativa)

POLITECNICO DI MILANO  
 D.P.F.  
  
 PROVINCIA DI CREMONA  
  
 Prov. Res. Coop. Dan. Serv. Lab. Mich. Poli. Marc.

## = *Introduzione – considerazioni generali*

Il nuovo panorama legislativo regionale (legge regionale n° 12/2005) è intervenuto nel momento in cui il Comune di **Scandolara Ravara** stava pensando di adottare una Variante Generale al proprio P.R.G. vigente, già esprimendo indicazioni collegate alle ipotesi di una modifica urbanistica generale; in altre parole si sentiva la necessità di un nuovo P.R.G., per una intera rivisitazione del piano alla luce delle problematiche insorte nella gestione dello strumento urbanistico ritenuto in esaurimento della sua efficacia.

Il P.R.G. del Comune di **Scandolara Ravara** è vigente dal 1991 e nel corso di questi anni sono state apportate diversificate modifiche.

Il Comune di **Scandolara Ravara** si rapporta nell'interland mediante l'aggregazione dei servizi gestiti dall'UNIONE MUNICIPIA; tuttavia nel procedimento di pianificazione territoriale ed urbanistica non sussiste alcuna relazione né interrelazione di valenza sovra-comunale per le tipologie di insediamento residenziale, artigianale, industriale, commerciale e dei servizi, ancorché ed altresì auspicabile nella considerazione necessaria cui i territori sono oggi vocati.

L'adeguamento del P.R.G. oggi definibile mediante il nuovo strumento urbanistico del P.G.T. si sviluppa alle esigenze intervenute ed alla richieste del territorio, alle sopravvenute progettazioni definitive delle grandi infrastrutture, quali l'autostrada **Ti-Bre** il cui progetto interferisce marginalmente sul territorio, ma ne potrà determinare effetti di influenza, pur con conseguenti pressioni.

La novità degli strumenti e della metodologia urbanistica introdotta dalla nuova legge regionale non è indifferente al raggiungimento degli obiettivi posti nel P.R.G. 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 Piani 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 più volte invitata (anche mediante pubbliche assemblee) a produrre osservazioni, considerazioni e proposte.

# SUOLO e SOTTOSUOLO - (estratto dallo studio geologico-sismico)

LEGENDA				
AMBITO DI APPLICAZIONE		ART.	LIMITAZIONI	PRESCRIZIONI
INTERO TERRITORIO COMUNALE		Art. 1	Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione (D.M. 11.03.1988; D.M. 14.09.2005; D.M.14.01.2008).</li> <li>- Per opere classificate dal D.D.U.O. n. 19904/03 della Regione Lombardia dovranno essere valutati gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale attraverso l'analisi di secondo e terzo livello prevista dalla D.G.R. 7374/2008.</li> </ul>
		Art. 2	Pianificazione e tutela idraulica del territorio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ogni progetto di urbanizzazione e di infrastruttura che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici deve individuare, attraverso specifico studio, un adeguato recettore delle acque meteoriche.</li> <li>- Qualsiasi intervento che incida sullo sviluppo del reticolo idrico deve prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere necessarie a garantire la funzionalità idraulica assoluta del reticolo stesso.</li> </ul>
		Art. 3	Disciplina delle aree produttive interessate da nuovi interventi urbanistici e/o edilizi.	- Verifica qualitativa delle matrici geologico-ambientali rispetto alla specifica destinazione d'uso dell'area.
		Art. 4	Fascia C del P.A.I.	- Applicazione delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.
CLASSI DI FATTIBILITA'	SIMBOLO	SOTTOCLASSE		
CLASSE 2 Fattibilità con modeste limitazioni		2A	Art. 5	<p>Acquifero in condizioni di alta vulnerabilità intrinseca.</p> <p>- Tutela qualitativa delle acque sotterranee.</p>
CLASSE 3 Fattibilità con consistenti limitazioni		3A	Art. 6	<p>Limitazioni derivanti dalle caratteristiche dei terreni di substrato.</p> <p>- Applicazione dei disposti dell'art. 1, rammentando la generale presenza di terreni coesivi di scarse caratteristiche geotecniche, ridotta capacità portante e significativa propensione ai cedimenti. La compatibilità di eventuali fondazioni dirette andrà puntualmente verificata unitamente alla soggiacenza della falda che, saturando i terreni, ne peggiora la risposta geotecnica.</p>
		3B	Art. 7	<p>Limitata soggiacenza della falda.</p> <p>- Limitare gli interventi che interrompono la continuità di eventuali terreni di copertura e favoriscono l'infiltrazione di potenziali inquinanti.</p> <p>- Evitare la realizzazione di scantinati e seminterrati.</p> <p>- Valutare il grado di saturazione dei terreni costituenti il sedime di fondazione di nuove strutture.</p>
		3C	Art. 8	<p>Scarpate morfologiche.</p> <p>- Sono vietati gli interventi che possono alterare i caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.</p> <p>- Sono vietati nuovi interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione; sugli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi secondo quanto previsto dall'art. 16.4 del P.T.C.P.</p> <p>- Per gli interventi edilizi e/o di urbanizzazione compatibili con i regolamenti vigenti dovrà essere redatto specifico studio geologico e geotecnico in relazione alla stabilità della scarpata e a quella delle strutture in progetto.</p>
		3D	Art. 9	<p>Fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici.</p> <p>- Area di rispetto dei pozzi potabili acquedottistici (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.).</p>
		3E	Art. 10	<p>Aree con ripori di materiale.</p> <p>- Considerate le potenziali limitazioni di natura geotecnica e/o geologico-ambientale, nel caso di trasformazione d'uso dovranno essere preliminarmente valutate le caratteristiche dei terreni.</p>
CLASSE 4 Fattibilità con gravi limitazioni		4A	Art. 11	<p>Fascia di tutela assoluta dei pozzi acquedottistici.</p> <p>- Area adibite alle opere di captazione e alle relative infrastrutture di servizio (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.).</p>
		4B	Art. 12	<p>Reticolo idrografico.</p> <p>- Applicazione delle norme di Polizia Idraulica.</p>
		4C	Art. 13	<p>Depressioni morfologiche con acqua di falda affiorante o subaffiorante e relative fasce di rispetto.</p> <p>- Divieto di interventi di carattere edificatorio, di trasformazione o di manomissione del territorio.</p> <p>- Divieto di opere di bonifica per finalità agricole.</p> <p>- Divieto di svolgimento di attività che costituiscono una fonte di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.</p>
SCENARIO DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE				
	Z4a - Effetti di amplificazione litologica (scenario di pericolosità esteso all'intero territorio comunale).			





## = analisi dello stato di fatto

L'intero territorio comunale di **Scandolara Ravara** disegna una figura poligonale idealmente inscritta in un triangolo rovesciato il cui vertice è rivolto a sud. Il territorio urbano determina l'immagine di un paese composto da due nuclei di forte caratterizzazione urbana; il primo, a nord, rappresenta la frazione di Castelponzone ed il secondo, in asse nord/ovest – sud/est, segue il tracciato viario principale che lo attraversa e che lo collega sia alla S.P. n. 85 (Provinciale Bassa per Casalmaggiore) sia alla S.P. n. 7. Ne deriva, di fatto, un assetto urbanistico ed edilizio sfrangiato, pur dotato di servizi essenziali e caratterizzato da un ambiente, originariamente di tipo agricolo, portato principalmente ad un riutilizzo degli edifici esistenti, con lenta espansione verso la costruzione di nuovi edifici. Il Comune di **Scandolara Ravara** dista solo 26 Km da Cremona, 15 Km da Casalmaggiore ed è interessato da due importanti infrastrutture viarie: la S.P. n° 7 (strettamente interconnessa con la S.P. n° 87) e la S.P. n° 85, dando vita pertanto ad un sufficiente asservimento ai servizi dei centri limitrofi di maggior importanza. L'Amministrazione Comunale ritiene fondamentale, in linea di principio, promuovere politiche territoriali orientate al generale **miglioramento della qualità urbana e territoriale**, incentivando il recupero del patrimonio esistente, nonché dei valori storici, artistici, urbanistici ed ambientali che il territorio risulta ancora in grado di esibire; di conseguenza anche l'evoluzione del sistema residenziale risulta pianificabile secondo una logica urbanistica che individui ambiti di trasformazione residenziali volti alla ricomposizione del tessuto edilizio attualmente rappresentato da una forte frammentazione. *Il naturale assetto urbano del territorio edificato è caratterizzato da un forte sviluppo in lunghezza sul principale asse viario e quindi, mediante il P.G.T., si tende ad operare l'evoluzione del sistema residenziale secondo una logica urbanistica che individui ambiti di trasformazione, e/o di completamento, volti alla ricomposizione del tessuto edilizio con una proposta di P.G.T. "di contenimento", utilizzando il meno possibile aree in espansione*

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;  
= impianto convenzionato di trattamento e depurazione acque reflue fognarie;  
= parcheggi primari ed aree verdi attrezzate.

I servizi di base alla popolazione, anche se in buona parte presenti, non sono ritenuti in modo soddisfacente nel territorio comunale; 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.

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

Il Comune di **SCANDOLARA RAVARA** è originariamente dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con Deliberazione C.C. n° 36 del 04.08.1990, nonché conseguentemente approvato con Deliberazione G.R. n. 8969 del 21.05.1991; seguono successive varianti parziali ed integrative, con procedura semplificata, 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.

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

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

Con il nuovo strumento urbanistico, l'Amministrazione Comunale intende conseguire obiettivi che risultino "compatibili" con le previsioni di livello sovracomunale e "sostenibili" ambientalmente. Principalmente si pone preminente la ricerca da compiersi nella stesura del progetto di P.G.T., per il raggiungimento delle azioni di piano, così in sintesi:

### 1) migliorare la qualità dell'ambiente urbano tramite:

- = la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente, attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- = la definizione di norme specifiche per la disciplina degli interventi di recupero e di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo a quello compreso nei nuclei di antica formazione e del loro intorno, al fine di assicurare il rispetto delle valenze tipologiche e morfologiche e conservarne la matrice di origine;
- = la riduzione del consumo di suolo con il completamento dei lotti interclusi e l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;
- = l'individuazione di norme e prescrizioni che, disciplinano la realizzazione dei nuovi edifici, ne assicurino caratteristiche dimensionali ed architettoniche tali da garantirne la compatibilità con l'ambiente e l'edificato circostante, nonché la valorizzazione dei caratteri tipologici ricorrenti ed il miglioramento del rapporto tra i fronti dei fabbricati e le aree libere;
- = l'individuazione di ambiti di trasformazione, in aree in parte già urbanizzate o prossime all'abitato;
- = l'eventuale introduzione, nella disciplina dei diritti edificatori, dei criteri di "compensazione", "incentivazione", "perequazione";
- = la creazione di un sistema di mobilità pedonale con il completamento della dotazione di marciapiedi e la creazione di nuove connessioni viarie;
- = il completamento delle aree verdi e la riqualifica della dotazione dei servizi;
- = la risoluzione del problema viabilistico, ovvero dell'attraversamento del centro abitato.

### 2) favorire la compatibilità delle attività primarie, secondarie e terziarie con l'ambiente urbano, in vista di un miglior sviluppo del sistema socio-economico, tramite:

- = la concentrazione e concertazione degli insediamenti produttivi;
- = il mantenimento della continuità dell'aspetto economico indotto dalle attività esistenti, individuando comunque interventi di mitigazione che riducano al minimo le interferenze con il contesto ambientale;
- = l'individuazione di eventuali incentivi per la qualità dell'offerta di esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi ed attività artigianali esistenti nelle zone del centro del paese;
- = la promozione e la riconversione di aree dismesse con altre funzioni compatibili con la residenza, ancorché mediante l'ammissione di funzioni terziarie nei vari ambiti sia di tessuto consolidato, sia di trasformazione, sia di riqualificazione, in modo che possano interagire con il sistema produttivo e dei servizi.

### 3) migliorare la dotazione di servizi e l'offerta di opportunità ai cittadini, tramite:

- = il favorire lo sviluppo ed il miglioramento dei servizi essenziali, garantendone una corretta distribuzione nel territorio;
- = la riqualificazione delle strutture sportive pubbliche esistenti;
- = l'incentivazione del settore ricettivo-turistico con l'apertura di strutture "agri-turistiche";
- = il potenziamento della fruibilità delle presenze con valenza storico-culturale;
- = la valutazione dei nuovi servizi che si intendono realizzare considerando economicamente la loro attuazione nel breve-medio-lungo periodo;
- = l'incentivazione della iniziativa privata tramite sistemi che consentano ai privati di realizzare e di gestire in forza di convenzioni le previsioni di servizi;
- = la predisposizione di un contesto accogliente per processi di decentramento di azioni e di funzioni nell'ambito di un possibile Piano d'Area Medio Cremonese dall'Oglio al Po;
- = la predisposizione di un contesto accogliente per processi di integrazione nei servizi intercomunali tra i comuni contermini;
- = la realizzazione del miglioramento viabilistico, di variante alla viabilità provinciale, collegante il territorio a Sud, nel percorso sino al raggiungimento della viabilità autostradale in programmazione;
- = l'individuazione di ambiti e percorsi di valorizzazione ambientale nelle aree perimetrali del tessuto urbanizzato ed urbanizzabile, ancorché negli ambiti agricoli;
- = il mantenimento di vaste aree a destinazione agricola, ancorché non soggette a trasformazione.

## – ambito di influenza del DdP -

L'intero territorio comunale ha una estensione di **17,08 Km<sup>2</sup>**. (Ha. 170,80). La superficie urbana ha estensione di poco superiore a 10 Ha; l'altitudine media si attesta a m. 26/34 ed è distinta in m. 30 sia per l'abitato del **Capoluogo** sia per l'abitato di **Castelponzone** ed il territorio agrario extraurbano da m. 26 a m. 34. Il territorio comunale appartiene alla Regione Agraria 7a - Pianura di Piadena. Il territorio comunale ha forma irregolare ed è compreso fra 45° 03' 02" latitudine nord e fra 10° 18' 23" di longitudine est; zenith del sole a 90° 50'; durata annuale media del "giorno" in dodici ore e sedici minuti.

Confina a nord con i comuni di San Martino del Lago e Cingia de' Botti, ad ovest con il comune di Motta Baluffi, a sud con i Comuni di Torricella del Pizzo e Gussola, ad est con il Comune di Solarolo Rainerio.

In merito alla **situazione demografica**, si registrano :

= alla data del 31.12.2009 n° 1516\_\_ abitanti;

= alla data del 31.12.2010 n° 1520\_\_ abitanti; (*di cui M. 741 – F. 779*)

== alla recente data del **31.12.2011** si riscontrano i seguenti dati :

- ✓ Abitanti residenti      **n° 1493** - (*di cui M. 725 - F. 768*)
- ✓ Densità territoriale    .....      **\_87,45\_ ab./Km<sup>2</sup>**.
- ✓ Totale famiglie        .....      **n° 616**
- ✓ Famiglie con almeno uno straniero      **n° 68**

La tendenza evolutiva della popolazione residente è sostanzialmente in costante diminuzione da un decennio, con possibile assestamento oggi confermato.

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>348</b>	<b>108</b>	<b>53</b>	<b>62</b>	<b>46</b>	<b>37</b>	<b>16</b>	<b>670</b>

Alla data del **31.12.2011** le attività economiche locali ed i servizi di interesse collettivo sono rilevati e così distinti:

- # alla conduzione delle aziende agricole sono in attività n° **\_38\_** unità aziendali;
- # ad altre attività prevalentemente a carattere produttivo industriale, artigianale di servizio ed artigianale in proprio si riscontrano: n° **\_10\_** aziende; attività di parrucchiere uomo/donna n° **1+3**;
- # a carattere commerciale in genere n° **\_8\_** attività (negoziato di vicinato) di cui n° **\_5\_** alimentari/panificio; n° **\_1\_** rivenditore all'ingrosso di frutta/verdura; per la ristorazione/bar/birreria n° **\_6\_** attività, di cui solo bar n° **\_2\_** unità; il mercato si svolge settimanalmente;
- # studi professionali n° **\_3\_**; ambulatori medici n° **\_2\_**; ambulatori dentistici n° **2**; farmacia n° **1**;
- servizi bancari n° **\_2\_**; ufficio Poste Italiane n° **\_1\_**; caserma del Comando di Carabinieri n° **1**;
- agenzia onoranze funebri n° **1**; associazioni di volontariato e circoli n° **\_5\_**.
- # edifici comunali per : il municipio, la polizia locale e biblioteca; la scuola dell'infanzia n° **\_1\_**; la scuola primaria di 1° grado (elementare) n° **\_1\_** e di 2° grado (medie) n° **\_1\_**; n° **\_2\_** cimiteri; piazzola ecologica comunale; n° **\_1\_** e n° **8** centri di raccolta differenziata (campane) dislocati nel territorio abitato;
- # servizio di acquedotto e relativo pozzo di captazione; rete di fognatura comunale e pertinente impianto di depurazione; servizi di fermata autobus n° **\_2\_**;
- # servizi religiosi : parrocchia di Scandolara ed oratorio con campo da calcio, nonché parrocchia di Castelponzone.

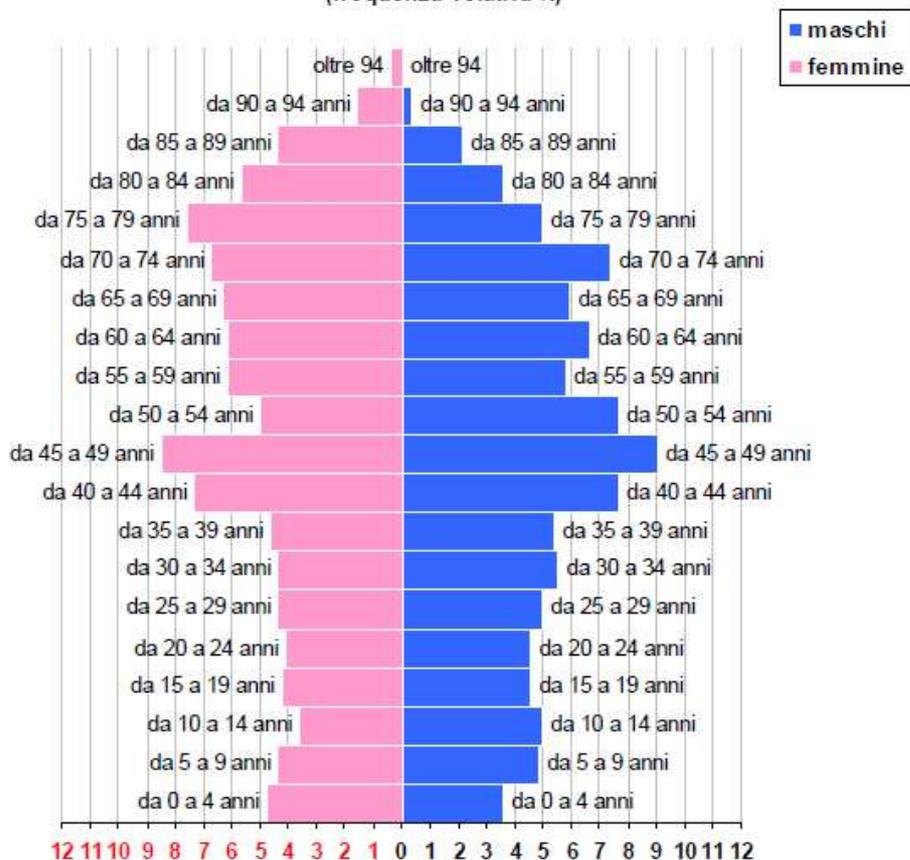
## rapporto sulla popolazione residente aggiornamento al 31.12.2010

	0-06	%	07-14	%	15-64	%	oltre 65	%	M	F	T
<b>Italiani</b>	69	73,40	86	81,90	756	85,33	424	97,47	657	678	1.335
<b>Stranieri</b>	25	26,60	19	18,10	130	14,67	11	2,53	84	101	185
<b>totale</b>	94	6,18	105	6,91	886	58,29	435	28,62	741	779	1.520

	0-02	%	03-05	%	06-10	%	11-13	%	14-18	%	19-64	%	65-74	%	oltre 75	%
<b>It</b>	21	1,38	36	2,37	57	3,75	31	2,04	50	3,29	716	47,11	190	12,50	234	15,39
<b>ST</b>	10	0,66	9	0,59	13	0,86	8	0,53	14	0,92	120	7,89	10	0,66	1	0,07
<b>T</b>	31	2,04	45	2,96	70	4,61	39	2,57	64	4,21	836	55,00	200	13,16	235	15,46

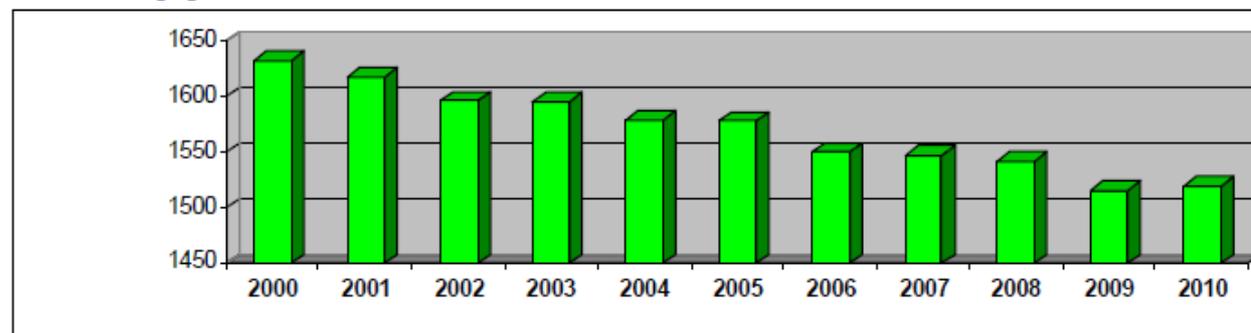
Popolazione residente per classi quinquennali di età  
(frequenza relativa %)



### INDICI DEMOGRAFICI

Indice vecchiaia	218,59
Tasso vecchiaia	28,62
Anziani per bambino	5,72
Indici dipendenza totale	71,56
Indici dipendenza giovanile	22,46
Indici dipendenza senile	49,10
Indici struttura pop.att.	149,58
Indici ricambio pop.att.	144,78
Densità	88,99

### Trend della popolazione residente

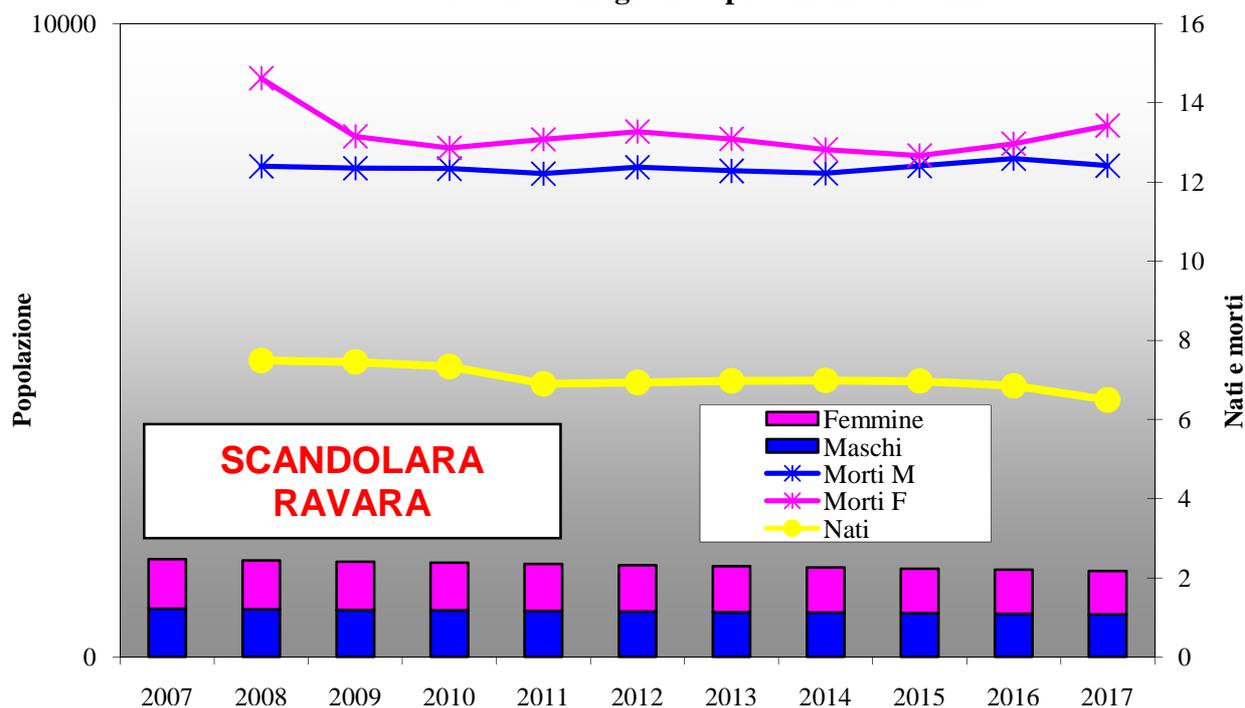


**bilancio demografico al 31-12-2010 :**

NATI			MORTI			SALDO
MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	NATURALE
7	7	14	11	12	23	- 9

ISCRITTI			CANCELLATI			SALDO	SALDO
MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MIGRATORIO	TOTALE
18	21	39	14	12	26	13	4

**Modello demografico: proiezioni a 10 anni**



**Anno: 2014**

**Comune: SCANDOLARA RAVARA**

Indice di Vecchiaia: 255%  
 Tasso di Vecchiaia 29%  
 Indice di Dip. Totale: 69%  
 Indice di Dip. Giovanile: 19%  
 Indice di Dip. Senile: 49%  
 Indice di Struttura: 135%  
 Indice di Ricambio: 130%

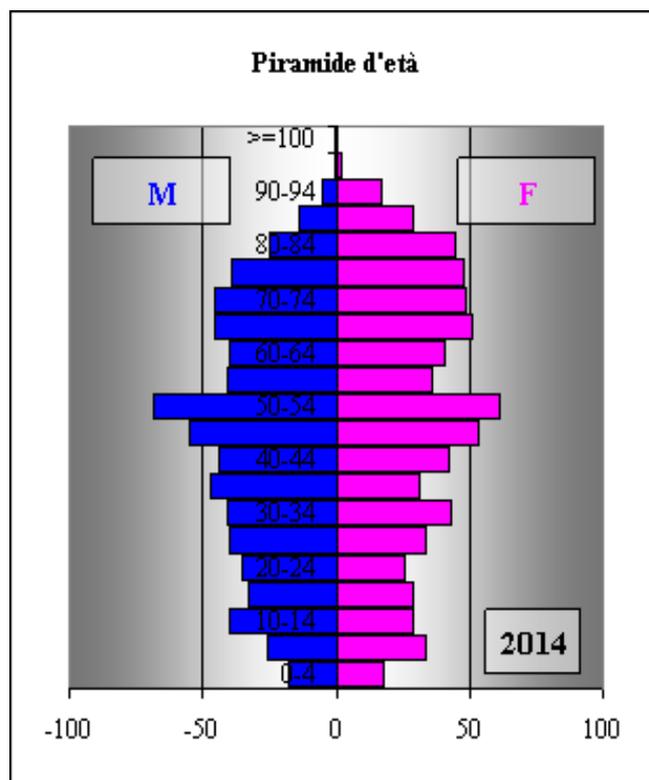
## tabella e grafico delle proiezioni al dimensionamento del P.G.T. in itinere :

SCANDOLARA RAVARA

piramide d'età

2014

	M	F	TOT	
0-4	18	18	35	0-4
5-9	25	33	59	5-9
10-14	40	29	69	10-14
15-19	33	29	62	15-19
20-24	35	26	61	20-24
25-29	40	34	74	25-29
30-34	41	43	84	30-34
35-39	47	31	78	35-39
40-44	44	43	86	40-44
45-49	55	54	109	45-49
50-54	69	61	130	50-54
55-59	41	36	77	55-59
60-64	40	41	80	60-64
65-69	46	51	97	65-69
70-74	46	48	94	70-74
75-79	39	48	87	75-79
80-84	25	45	69	80-84
85-89	14	29	43	85-89
90-94	5	17	22	90-94
95-99	1	2	3	95-99
>=100	0	0	0	>=100
<b>Tot</b>	<b>701</b>	<b>717</b>	<b>1 418</b>	



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

L'indice demografico viene stimato sulla base di previsioni decennali e basandosi sui tassi di crescita/decrecita registrati nel decennio di riferimento 2001 – 2010.

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.

***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.***

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

L'immagine di **Scandolara Ravara** che si ricava è quella di un paese contenuto nel suo prevalente agglomerato urbano del capoluogo e della frazione, con modesta vitalità, scarsamente dotato di servizi essenziali ed inserito nel paesaggio agrario, così come è stato mantenuto nel tempo dalle attività agricole omogenee ed attive. Le iniziative edilizie proseguono con scarso riutilizzo degli edifici sia per una azione di recupero sia per la nuova progressiva espansione che risulta modestamente sviluppata nell'arco dell'ultimo decennio.

**L'indirizzo urbanistico prevalente dell'Amministrazione Comunale di Scandolara Ravara tende comunque a graduare gli interventi pianificatori, al fine di contenere l'offerta di aree e servizi, pur accettando ogni occasione di iniziativa privata che determini la attuazione delle previsioni urbanistiche in itinere del P.G.T..**



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

Nell'individuare gli ambiti di trasformazione per l'evoluzione del sistema industriale-produttivo-commerciale si deve tener presente che, con una recente variante ai sensi dell'art. 5 D.P.R. n° 447/98, il Comune di **Scandolara Ravara** ha incrementato la superficie produttiva prevista dal P.R.G. vigente di circa 11.510 mq, mediante un cambio di destinazione d'uso di un comprensorio individuato parte in un'area azionata come "nucleo di antica formazione A1" e parte in un'area agricola di rispetto dell'edificato E2"; tali ambiti sono stati rispettivamente riassetati in parte come zona omogenea A3 "nucleo di vecchio impianto a carattere produttivo compatibile" e in parte come zona omogenea D3 "produttiva a carattere artigianale-commerciale".

Inoltre, è da poco attuata la variante inerente lo sviluppo dell'Azienda Bini che intende incrementare la superficie produttiva di circa 29.000 mq..

*Tuttavia deve altresì specificarsi che tali ambiti destinati all'edificazione produttiva costituiscono solo ed esclusivamente il soddisfacimento specifico pertinente le ditte in parola e pertanto non incidono sul dimensionamento insediativo né endogeno né, ancor meno, esogeno.*

L'orientamento perseguito dal P.T.C.P. sulle zone produttive è finalizzato ad un contenimento del consumo di suolo agricolo e ad una razionalizzazione degli insediamenti in termini di efficienza localizzativa e dimensionale, subordinando l'urbanizzazione e l'utilizzo di nuove aree industriali al completamento di quelle urbanizzate, ma non ancora utilizzate, prevedendo la rimozione delle aree industriali in eccesso o con localizzazione non idonea dal punto di vista fisico-naturale, urbanistico ed infrastrutturale, ancorché promuovendo l'investimento comune delle risorse disponibili sulla realizzazione di poli industriali sovracomunali.

Il P.T.C.P., al fine di favorire l'efficace gestione delle aree industriali, effettua una loro suddivisione in tre categorie: *a valenza comunale, poli di interesse intercomunale, poli di interesse provinciale*. Tale suddivisione si articola relativamente alla distinzione tra la componente endogena e la componente esogena dello sviluppo insediativo di carattere produttivo.

La componente endogena è di valenza locale e di competenza comunale e riguarda l'insieme delle espansioni e dei completamenti insediativi a caratterizzazione contenuta, mentre la componente esogena riguarda l'insieme delle espansioni necessarie a rispondere in modo adeguato ai fabbisogni dei processi sociali ed economici che hanno origine all'esterno del singolo comune ed ha quindi effetto sui sistemi territoriali, ambientali e socio-economici sovra-comunali.

Nel caso specifico del comune di **Scandolara Ravara** l'orientamento espresso dal P.T.C.P., rinvenibile nell'art. 22.2 della Normativa, individua, nel dimensionamento dell'offerta insediativa degli enti locali, un livello di valenza comunale endogeno, da un livello di valenza sovracomunale, esogeno. Per la classe dimensionale dei Comuni in cui ricade Scandolara Ravara, individuata dalla superficie delle aree produttive edificate da 100.00 a 300.00 (classe 3), la componente endogena dello sviluppo viene considerata fino al 30% di tale parametro (per il comune di Scandolara Ravara), secondo i dati del P.T.C.P.. La superficie produttiva edificata è pari a circa 117.927 mq..

Il dimensionamento complessivo delle aree non utilizzate (Stp) di Scandolara Ravara, con le nuove previsioni della variante al P.R.G. è pari a circa 188.424 mq., di cui 65.962 mq. costituiscono la componente endogena, cioè locale dello sviluppo, mentre 122.462 mq. costituiscono quella esogena. Allo stato di fatto purtroppo sussiste una sola area a carattere produttivo in ambito ex P.I.P., ancorché parzialmente utilizzato e per la maggior parte inutilizzato, mentre non sussistono proposte concrete per la individuazione di ambiti sovracomunali di carattere esogeno. In conclusione, il dimensionamento della zona individuata dallo strumento urbanistico attuale potrebbe configurarsi come un comparto di valenza sovracomunale. In proposito si osserva che il Comune di **Scandolara Ravara** avrebbe dovuto partecipare al Polo Produttivo Intercomunale di "Motta Baluffi e Scandolara Ravara" previsto lungo la S.P. n° 85, ma allo stato dell'arte non vi sono presupposti necessari e sufficienti per tale realizzazione.

Va da sé che si potrebbero quindi ricercare altre ambiziose previsioni mediante una diversa aggregazione intercomunale e con conseguente localizzazione di un ambito per adeguate previsioni d'espansione, contribuendo così al rafforzamento di immagine del territorio comunale nel contesto pianificatore con i comuni contermini.

Tuttavia il P.G.T. si limita alla definizione (nel DdP) di un ambito da destinare alla piccola industria e all'artigianato, da attuare nella percentuale ritenuta opportuna e necessaria con un Piano di Lottizzazione d'Ufficio, ad iniziativa pubblica. Tale ambito è vocato altresì alla possibilità di offrire occasione di trasferimento di eventuali attività produttive endogene dall'attuale contesto urbano consolidato.

## **= le aree destinate all'agricoltura**

Per il territorio compreso entro i confini comunali di **Scandolara Ravara** non si riscontrano ambiti sottoposti a **P.L.I.S.**, né vi sono proposte di istituzione, in quanto non vi sussistono particolari condizioni ambientali e/o paesaggistiche da tutelare. Le destinazioni d'uso e la caratterizzazione dei suoli sono quindi integralmente demandate al P.G.T. mediante la pianificazione comunale, fatte salve le prescrizioni del P.T.C.P. per gli ambiti agricoli individuati ai sensi dell'art. 15 c. 4 della L.R. n° 12/2005.

L'attività agricola deve ritenersi la funzione principale per le sue valenze produttive ed ecologiche ed il P.G.T. dovrà salvaguardarne prevalentemente tale uso.

Già si è detto che per le aree ricomprese nell'ambito agricolo, 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 i centri urbanizzati.

Si riscontra oggi, in ambito delle aree destinate all'agricoltura e riconosciute dalla Provincia quali ambiti agricoli strategici, la modesta localizzazione di un "impianto a centrale elettrica a biomasse" nella porzione del territorio comunale fisicamente insinuato tra i lembi della sua estensione a nord-est. La presenza di tale "attività", pur nel contesto puntuale di utilizzazione aziendale, pone un quesito diretto affinché, in fase di monitoraggio **V.A.S.-P.G.T.**, siano valutate le adeguate indicazioni di compatibilità, in ogni loro aspetto, nei confronti del territorio.

## **= 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 di valori storici, artistici, urbanistici ed ambientali, che **Scandolara Ravara** 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 **Scandolara Ravara** rimane un paese compatibilmente a carattere rurale da cui attingere le potenzialità per lo sviluppo di attività alla stregua dei Farmer Market, garantendo quindi priorità ai piccoli produttori, la realizzazione di "mercati senza mercati" che accorciano la filiera in quanto permettono l'incontro diretto tra produttore e consumatore; significa pertanto cercare di rilanciare la gestione produttiva del settore agricolo, che in questo comune presenta elementi di scarso dinamismo, ma cela buone potenzialità, privilegiando forme di coltivazione ed allevamento a basso impatto ambientale e 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. Questo, anche per offrire le giuste prospettive alla rivalutazione dell'industria locale presente, garantendo alla stessa possibilità di sviluppo mediante un'interazione compatibile con l'ambiente ed il territorio circostante.

Il recupero del patrimonio rurale, la ricomposizione dei filari arborei, la valorizzazione della viabilità interpodereale, l'affermarsi di forme di fruizione ricreativa, la riduzione degli smaltimenti dei fanghi industriali, sono altri fattori che possono caratterizzare un possibile sviluppo della nostra realtà.

E' stato 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 medio-cremonese 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, cercandone una prospettiva di modernizzazione e sviluppo, in grado di trovare una sintesi equilibrata tra caratteristiche da salvaguardare e trasformazioni ammesse.

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

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

I temi ambientali sono importanti elementi di confronto per il futuro Piano di Governo del Territorio, in particolare per 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 conseguente "monitoraggio" 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 agricolo-rurale con il resto del territorio comunale attraverso la rete dei corridoi ecologici e dei percorsi ciclopedonali e campestri.

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

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

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

Il Comune di Scandolara Ravara aderisce all'indicazione di contemperare le esigenze di sviluppo del territorio con le istanze di sviluppo insediativo, evitando tuttavia inutili urbanizzazioni del territorio. Altresì 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 **Scandolara Ravara**, perché si trova lontana dalle 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 artigianali/industriali/terziario)***

***il settore delle infrastrutture e viabilità***

***il settore dei servizi comunali ed intercomunali***

***il settore della gestione territoriale di un auspicabile piano intercomunale***

### **= *il settore dei servizi* - (Vedi Allegato 04 – determinazioni del PdS)**

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

### **= *dimensionamento dello sviluppo complessivo del P.G.T.***

#### **= *Stima convenzionale di consumo del suolo***

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

#### **= *Dimensionamento del settore residenziale / Valutazione dello standard abitativo esistente***

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

viene valutato lo standard abitativo dell'alloggio medio per i singoli casi del territorio comunale qui interessato.

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

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

## individuazione delle aree per il fabbisogno di suolo per l'incremento residenziale del P.G.T.

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

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

Il **P.G.T.** determina **scelte contenute** (a carattere interamente endogeno) rivolte alla individuazione di nuovi ambiti di trasformazione perché, quindi, si rivolge essenzialmente al "**recupero**" dei volumi abitativi e/o non abitativi esistenti e diversamente collocati nel tessuto urbano e/o rurale esistente.

Il totale consumo di suolo è limitato allo **0,568%** sull'intero suolo comunale territoriale.

Pertanto la stima degli abitanti teorici insediabili, risulta integrata dal recupero volumetrico esistente ancorché in trasformazione.

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 si prevede:

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

### **= Dimensionamento del settore produttivo primario**

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

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

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione (definite "ambiti di trasformazione") a destinazione residenziale, produttiva e produttivo/commerciale (*di valore endogeno*), per un totale complessivo di **mq. 97.040** (*valore assunto al 100% del fabbisogno*) e con un numero di **130 abitanti teorici**, come evidenziato nei seguenti schemi :

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

Il P.G.T. individua aree<sup>1</sup> in espansione a destinazione residenziale, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di **mq. 17.480** con **n° 122 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambiti di trasformazione residenziale :*

= **A.T.R. 0.01** in S.t. di mq. 8.350 Vol.t. mc. 8.767,50 ed in n° 58 ab. teorici;

= **A.T.R. 0.02** in S.t. di mq. 9.130 Vol.t. mc. 9.586,50 ed in n° 64 ab. teorici;

= **Totale aree A.T.R. mq. 17.480 Vol.t. mc. 18.354,00** ed in n° **122** ab. teorici.  
*pari al 18,02 % del fabbisogno*

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

= Indice volumetrico teorico per abitante insediabile : 150 mc./ab.

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

Il P.G.T. individua aree<sup>2</sup> in espansione a destinazione produttiva esclusivamente endogena, dislocata a ridosso dell'attuale ambito già destinato a P.I.P. e pertanto ne costituisce conseguente completamento del contesto esistente con un totale di **mq. 53.480**, con **n° 4 abitanti teorici presunti** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambito di trasformazione produttiva :*

= **A.T.P. 0.01** in S.t. di **mq. 53.480** [*P.L.U. - endogeno*] ed in n° 4 ab. teorici;

*pari al 55,10 % del fabbisogno*

### **ambiti di trasformazione produttivo-commerciale – codice A.T.P.C.**

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione mista produttiva-commerciale esclusivamente endogena, a ridosso del tessuto urbano consolidato ed a completamento di un contesto esistente, in Castelponzone, definito all'esterno dell'impianto storico del Nucleo di Antica Formazione e per un totale di **mq. 26.080**, con **n° 4 abitanti teorici presunti** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambito di trasformazione produttiva-commerciale :*

= **A.T.P.C. 0.01** in S.t. di **mq. 26.080** di cui **mq. 3.200** finalizzati ad aree private di interesse pubblico e collettivo in ambito attuativo.

*pari al 26,88 % del fabbisogno*

➤ **Totale incidenza verificata sull'intero suolo territoriale  
di mq. 17.082.352 = 0,568% 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.

<sup>1</sup> tali ambiti costituiscono il completamento perimetrale del tessuto urbano consolidato ed oggi sfrangiato nel vigente P.R.G..

<sup>2</sup> tale ambito costituisce la riproposizione e riconfigurazione della "Zona D-produttiva" già classificata dal vigente P.R.G..

## **CONSIDERAZIONI CIRCA LE SCELTE GENERALI ATTUATIVE**

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

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

### **Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale – (P.T.C.P.)**

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

### **Piano Territoriale Regionale**

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

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

*Per il dimensionamento del settore dei servizi e dei rispettivi importi, sulla scorta della previsione qui contenuta, l'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di apposito documento mediante il quale saranno altresì definiti, con apposito regolamento, le determinazioni del Piano dei Servizi. **Si demanda a tale atto l'esecutiva attuazione del PdS in relazione alla avvenuta approvazione del P.G.T. prevedono le opere in conformità alle procedure ed alle norme di attuazione.***

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

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

## *Piano delle Regole*

## **0.0 Premessa**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il PdR individua:

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

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

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

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

## = inquadramento storico

Situato a nord-ovest di Casalmaggiore il Comune di **Scandolara Ravara** fu formato nel 1934 dall'unione di due nuclei distinti che conobbero vicende storiche proprie. Si presume che la zona fosse abitata già in epoca romana, come attestano i resti di elementi murari venuti alla luce nel corso di normali operazioni agricole; al confine con il territorio comunale di San Martino del Lago è stata rinvenuta una moneta di Settimio Severo, mentre nella "chiesa vecchia" fu scoperta nel 1780 un'ara di pietra che si trova oggi nel cortile del Castello Sforzesco di Milano.

La **Chiesa Vecchia** (*Ceesa Vécia* in dialetto), oltre che essere il luogo di origine della pietra di Ilumvio, è insieme a Castelponzone uno dei luoghi più carichi di suggestione storica del territorio Scandolaresc. L'antichità del sito, oltre 2000 anni, è dimostrata da diversi fattori primo tra tutti l'altare funerario di Ilumvio. Non sono mai stati fatti scavi archeologici all'interno della chiesa che è stata costruita intorno al 1100 su un sito sicuramente più antico. La torre di fianco alla chiesa è riconosciuta come più antica e solo successivamente alla costruzione della chiesa venne trasformata in un campanile. La data della sua fondazione potrebbe essere collegata alla ricostruzione di torri e castelli successiva alla cruenta incursione dei cavalieri Ungari nel 900 d.C., ultima scorreria da parte di popoli nomadi di cui siamo a conoscenza nella pianura padana. Il sito testimonia una sorprendente continuità di frequentazione lunga oltre due millenni, che è ruotata intorno alla sua struttura. Una forte tradizione orale risalente a fonti dirette di persone nate nella prima metà dell'Ottocento, è concorde nell'indicare sotto la stessa pavimentazione della Chiesa la sepoltura di migliaia di morti, identificando quel preciso luogo come tradizionalmente legato al culto dei morti e quindi sacro. L'importanza della Chiesa non viene meno nemmeno in epoche più recenti come testimoniato dal dipinto esistente al suo interno, datato intorno al 1450, che la raffigura collegata ad un altro edificio a fianco della sua costruzione attuale, oltre alla strada. Quel terreno è da sempre noto agli scandolaresi con il nome del *Castlas*, ovvero il grande castello che insieme alla chiesa doveva costituire un'opera di difesa con un'entrata sull'attuale strada. L'autore ha inoltre dipinto a poca distanza della chiesa il fiume, o meglio il paesaggio delle sue rive descrivendo minuziosamente le piante selvatiche fiorite e la sabbia così come possiamo oggi vederle nelle immediate vicinanze del fiume.

Ma ancor prima, nell'epoca romana, la posizione geografica del territorio che oggi definisce il comune di Scandolara Ravara disegnava due grandi "autostrate" del tempo romano: una era il Po, e l'altra era la Via Postumia, che da Cremona proseguiva con un'inclinazione verso sud est in direzione di Calvatone, passando a pochi chilometri da Scandolara. La strada correva a mezz'ora a piedi da Scandolara Ravara e si raggiungeva a piedi passando da Castelponzone e poi proseguendo in direzione di Voltido. Un'altra strada passava per Casaletto di Sotto e Cingia de Botti. Molte delle strade di campagna, dei canali, i confini dei campi che ancora oggi possiamo vedere a Scandolara soprattutto verso Castelponzone, San Faustino e Caruberto, sono gli stessi disegnati dai romani. Arrivati nella bassa cremonese nel II secolo prima della nascita di Cristo, per conquistare il territorio abitato dai Celti, avevano diviso il territorio in tanti lotti regolari affidati poi a famiglie di coloni che avevano il compito di dissodarli e difenderli. La più importante testimonianza scritta di come doveva essere Scandolara in quei tempi è di Tacito, uno dei più grandi storici di Roma. Dei suoi numerosi scritti, molti dei quali andati perduti, è rimasta intatta proprio una lunga parte che descrive la campagna cremonese. Fertilissima, ricca di vigne e di boschi era ambita da mercanti e coloni per la facilità di irrigazione del terreno e per l'ottima posizione. Un canale correva lungo la via Postumia facilitando i trasporti che avvenivano anche lungo il corso del fiume Oglio, mentre grandi boschi di querce avevano la meglio sui pioppi e gli olmi in un rapporto di 5:1:1. Tacito racconta anche di paludi, canali e acquitrini che caratterizzano da sempre le terre e la vita degli scandolaresi e di tutti i rivieraschi, impegnati nel duro lavoro di dissodamento e bonifica del terreno. L'altare di Ilumvio potrebbe già essere stato a Scandolara quando nel 69 si combatté la prima battaglia di Bedriaco. Il villaggio di Scandolara e quelli vicini non potevano rimanere estranei a quegli eventi che portarono morte e distruzione. I cremonesi, ci spiega Tacito, costruirono altari lungo tutte le strade e cercarono di seppellire le migliaia di morti che imputrivano di sangue il terreno.

Difficile stabilire l'origine del toponimo che potrebbe riferirsi ad un tipo di coltivazione oppure derivare dal nome di una famiglia del cremonese. In alcuni documenti del passato Scandolara e Ravara sono menzionate come due località distinte, mentre soltanto dal XVIII sec. comparirà la denominazione attuale. Il nome di Scandolara compare in un atto datato 1013 con cui un certo Lanfranco da Scandolara cedeva i suoi beni a favore dell'edificazione di un monastero benedettino. La famiglia che certamente ha determinato un ruolo significativo per il territorio di Scandolara porta il nome dei Ponzone. La famiglia Ponzone si stabilì a **Castelletto** (oggi Castelponzone) che costituiva un borgo fortificato e che nel 1416 insieme a Scandolara venne dato in feudo a Giovanni Galeazzo Ponzoni da Filippo Maria Visconti.

Le località di Scandolara e di Castelletto conservavano allora un ruolo strategico per la vicinanza con il Po che scorreva ben più vicino ai due centri di quanto accade oggi.

Della loro presenza rimangono ampie testimonianze; il vecchio nucleo urbano si è di poco sviluppato ed ha conservato le sue originarie caratteristiche di villaggio rurale, per le modeste modificazioni nelle tipologie edilizie.

La frazione di Castelponzone era un centro strategico fortificato; oggi ne resta solo la struttura urbanistica a isolati regolari con abitazioni e botteghe sorti intorno alla rocca, non più esistente. Il perimetro murario del borgo seguiva l'attuale circonvallazione ed era interrotto da due porte, una a sud l'altra ad est.

Il paese rilevato nell'impianto attuale è nato come agglomerato di abitazioni di contadini e di strutture di tipo rurale in cui la funzione residenziale è sempre stata subordinata a quella produttiva agricola. Si riscontrano ancor oggi positivamente alcuni particolari tipologici di corti rurali di discreta importanza.

Le abitazioni si sono tramandate per qualche secolo senza subire la benché minima miglioria ed ancor oggi mantengono in alcune parti la loro originaria caratteristica proprio perché furono fonti di reddito di un'economia povera ed agricola conservata sino agli anni '70.

**Tra gli edifici di interesse storico-artistico si annoverano :**

- **la Chiesa Parrocchiale a Scandolara, edificata nel 1621 in sostituzione della precedente e ne testimonia la facciata neoclassica del Voghera;**
- **la Chiesa Vecchia in Scandolara;**
- **Villa Bonfanti a Scandolara, risalente alla metà '800;**
- **Villa settecentesca a Castelponzone detta "convento dei serviti";**
- **la Chiesa dei Santi Faustino e Giovita a Castelponzone e che risale al '700, già patronato della famiglia Ponzone;**
- **la "porta meridionale" del Castelletto di cui rimane il passaggio carraio centrale ed uno dei passaggi pedonali laterale.**

La dislocazione di questi monumenti è tale da non rendere possibile l'individuazione di un vero e proprio centro storico omogeneo, in quanto sono inseriti in un contesto di fabbricati rurali e civili che nel tempo hanno subito alcune trasformazioni. Il vecchio nucleo urbano è costituito da un tessuto di particelle fondiari prevalentemente edificate con cortili chiusi, adibite ad abitazioni, a depositi di attrezzi agricoli, stalle, rustici e attività di servizio.

La tipologia abitativa prevalente delle vecchie costruzioni è quella della cascina lombarda, organizzata sulla viabilità principale. Anche se in alcuni casi sono avvenute ristrutturazioni che hanno variato l'impostazione originaria della cascina, si riconosce che essa è costituita da edifici in linea collegati alla via principale con porticato interno, chiusi dal muro di cinta sul lato strada se non occupato da fabbricati; essa è costituita da case di abitazione, da stalle, fienili e granai disposti senza soluzione di continuità fra loro. Mentre la profondità del portico è pressoché uniforme, la larghezza della stalla (che definisce la cascina piccola o la cascina medio/grande) varia se essa era impostata per organizzare i bovini su un'unica corsia oppure su due corsie poste lungo i muri perimetrali.

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

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

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

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

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

## **= 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 allo **Studio particolareggiato** del "centro storico" (**S.p.c.s.**) 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 ad ogni intervento 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.** ricerca e classifica 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:

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

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

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

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

## *Descrizione storica e tipologica del territorio e del centro storico*

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

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

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

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

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

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

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

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

**N.B. : *dal confronto in sovrapposizione della mappa storica con lo stato di fatto dei luoghi riscontrati, è stato rideterminato il nuovo perimetro dei nuclei di antica formazione nei quali privilegiare il mantenimento storico-architettonico-ambientale in salvaguardia – [vedi allegata TAV. 8/A di raffronto] una particolare rilevanza è assegnata al "centro storico" della frazione di Castelponzone il cui impianto è riconosciuto a valenza storico monumentale***

*segue a valorizzazione documentale, nella pagina successiva :*

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

I CARATTERI DELLA CASCINA CASALASCA

Una delle principali caratteristiche morfologiche della regione casalasca è la presenza di una conca senza sfoghi naturali, della larghezza di alcuni chilometri, subito all'interno delle arginature dei fiumi Oglio e Po, che scorrono pensili. La differenza di altimetria tra gli argini e i punti più depressi raggiunge i 4-5 metri. Tutto ciò ha reso per secoli la lunga conca un desolato acquitrino, risanato completamente solo negli anni Trenta.

L'insediamento della popolazione è avvenuto soprattutto ai margini della conca, lungo la sponda dei fiumi, sotto forma di borgate allungate lungo gli argini e lungo le strade.

I territori rivieraschi (gerre), privi di acque stagnanti, permettevano una messa a coltura del terreno abbastanza redditizia; le caratteristiche del terreno favorirono in special modo la coltura della vite, oggi molto diminuita, a vantaggio di un'agricoltura sul tipo di quella delle aree irrigue più interne.

La bonifica si preoccupò più di prosciugare che di irrigare ed infatti il territorio è irriguo solo per il 4% della sua superficie; con la sistemazione idraulica si modificarono in parte sia le condizioni degli insediamenti che quelle degli ordinamenti fondiari.

Per questo motivo nel Casalasco prevale la media azienda e soprattutto la piccola in cui le basi economiche sono fornite dal lavoro diretto dei componenti la famiglia e da un tipo di agricoltura molto diversificata all'interno dell'azienda medesima, gravitante attorno a quattro produzioni base, quali il frumento, il granoturco, la vite, il prato.

A queste si aggiunge inoltre una serie di coltivazioni minori, quali gli ortaggi, e l'allevamento degli animali da cortile, destinati alla sussistenza della famiglia o a un commercio spicciolo locale.

Dal punto di vista formale è la cascina monofamiliare che caratterizza queste zone, presentando gli stessi organismi della "corte" cremonese, cioè l'aia, i fienili, la stalla, (di minor ampiezza quella per i bovini, a vantaggio di quella degli equini che venivano allevati e utilizzati per dissodare il terreno, qui particolarmente tenace), ma in genere mancante delle abitazioni dei salariati, non più necessarie, visto lo svolgimento diretto delle attività da parte dei componenti del nucleo familiare stesso.

Un'analisi dei particolari architettonici evidenzia in questo tipo di cascina una casa di abitazione con tetto a pen-

denza massima di 30° circa, a fil di muro, e sovrastato spesso da lunghi comignoli.

Il rustico è un unico blocco con tetto enorme a due spioventi che copre tutto il complesso stalla-fienile-porticato; quest'ultimo ricavato (non aggettato) in un lato lungo per mezzo di alcune campate di archi, separati da enormi pilastri. Tutti i rimanenti lati dell'edificio sono chiusi, fatta eccezione per un altro arco che immette, su entrambi i lati brevi della costruzione, nel porticato stesso.

Nelle cascine dei piccoli proprietari del Casalasco e della fascia costiera cremonese, la casa di abitazione (orientata di solito a Sud o Sud-Est) presenta spesso alla mezzateria del tetto una torretta colombaia e ai soliti locali aggiunge la *stùla*, non più ricavata in un angolo della cucina, come nel Cremonese.

Al primo piano si trovano le camere da letto, mentre è raro trovare un secondo piano adibito a granaio, sempre si ha invece il sottotetto di cui solo una parte con funzioni di granaio sussidiario.

Da sottolineare, a pianterreno, la presenza della cantina, talvolta leggermente interrata, che conteneva vino destinato al solo uso giornaliero, perché di solito esisteva nella cascina una cantina più grande e meglio attrezzata, generalmente posta, nelle corti, dietro la stalla, quindi a Nord. Il Casalasco è dunque caratterizzato dalla presenza prevalente di insediamenti modesti per dimensioni e di poche grandi cascine, il cui modello si rifà a quello della cosiddetta *corte capitalistica*; questo per la già citata difficoltosa gestione delle acque e della conseguente impossibilità di attuare un'agricoltura irrigua.

Interessante in questa forma di insediamento rurale è infine la collocazione stessa della cascina, che preferisce il raggruppamento in piccole comunità paesane alla dislocazione sulle pertinenze stesse, dando luogo così ad un paesaggio e ad un modo di vita assai diverso dal resto del cremonese.

Per questo motivo sui fondi, talvolta, si nota ancora oggi il *casino*, piccolo edificio in muratura ad un solo vano con una o due finestrelle sulle pareti e un'ampia porta a due battenti di assi con lucchetto; oppure a due vani, uno dei quali un tempo adattato a cucina dormitorio, l'altro a stalletta.

I casini, ora semplici magazzini per attrezzi quando non del tutto scomparsi, servivano un tempo per il ricovero d'emergenza di contadini o animali.

## SCANDOLARA RAVARA

Il territorio del comune di Scandolara Ravara è situato nella parte Sud-orientale della provincia di Cremona, la cosiddetta "Bassa Casalasca".

La superficie complessiva del comune è di circa kmq 17,08. La superficie agricola utilizzata è pari al 76,60% del

territorio. Oltre al capoluogo vi è la frazione abitata di Castelpozzone.

Di 56 cascine censite 44 sono abitate, 32 in attività, 3 ospitano allevamenti di diverso genere e dimensione, mentre 9 risultano abbandonate.

TABELLA DI SINTESI DEI DATI EMERSI DALL'INDAGINE

nome	pregio	antico	att. econ.	abitata	nome	pregio	antico	att. econ.	abitata
cascina Ca' di Co'	ambientale	si	no	si	cascina s.n.	scarso interesse	si	no	si
cascina s.n.	scarso interesse	si	si	si	cascina s.n.	non valutabile	si	no	no
cascina Breda	ambientale	si	si	si	cascina Madonnina	ambientale	si	si	si
cascina Aprica	ambientale	si	si*	si	cascina Madonnina	tipologico	si	si	si
cascina Pasina	ambientale	si	no	si	cascina Madonnina	ambientale	si	no	si
cascina s.n.	ambientale	si	si	si	cascina Mulino	ambientale	si	si	si
cascina Guadetto	ambientale	si	si	si	cascina Prateria	ambientale	si	no	no
cascina Cortazza	ambientale	si	si	si	cascina s.n.	ambientale	si	si	si
cascina s.n.	ambientale	si	no	si	cascina s.n.	ambientale	si	si	si
cascina s.n.	ambientale	si	no	si	cascina s.n.	ambientale	si	no	no
cascina Bella Stella	ambientale	si	no	si	cascina s.n.	ambientale	si	si	si
cascina Palazzina	ambientale	si	no	si	cascina Chiesa Vecchia	ambientale	si	si	si
cascina s.n.	ambientale	si	no	si	cascina s.n.	scarso interesse	si	no	si
cascina Baraccone	ambientale	si	si	si	cascina s.n.	ambientale	si	no	si
cascina Fornace	ambientale	si	si	si	cascina s.n.	ambientale	si	no	no

nome	pregio	antico	att. econ.	abitata
cascina s.n.	tipologico	si	si	si
cascina Prato Bertello	ambientale	si	si*	si
cascina s.n.	ambientale	si	si	si
cascina s.n.	ambientale	si	no	no
cascina Commenda	ambientale	si	si	si
cascina s.n.	non valutabile	si	no	no
cascina Pasquali	ambientale	si	si	si
cascina Ravara	ambientale	si	no	si
cascina s.n.	ambientale	si	no	si
cascina Maluse	ambientale	si	si	si
cascina s.n.	ambientale	si	no	no
cascina S. Paolo	ambientale	si	si	no
cascina Prato del Moro	ambientale	si	si	si
cascina Palazzo	ambientale	si	si	si
cascina Palazzo	ambientale	si	si	si
cascina Budrio	ambientale	si	no	no
cascina Budrio	ambientale	si	si	si
cascina Piombi Vecchio	ambientale	si	si	si
cascina Piombi Nuova	ambientale	si	si	si
cascina Canova/Pescatori	ambientale	si	si	si
cascina Argentina	ambientale	no	no	no
cascina Ariali	ambientale	si	si*	si
cascina Malungola	ambientale	si	si	no
cascina s.n.	scarso interesse	si	si	si
cascina dei Prati	non valutabile			
cascina s.n.	scarso interesse	si	no	si

\* presenza di animali



Cascina Palazzina



Cascina Madonnina

## 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 rete di rogge e fossati per l'irrigazione dei campi coltivati, ancorché mediante canaline artificiali. 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. 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:

– **Sistema Ambiti Agricoli (S.A.A.)** - ex art. 15 c. 4 della L.R. n° 12/2005 - **edificabile** 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;

– **Sistema Agricolo di Connessione (S.A.C.)** – **inedificabile in assoluto**;

– **Sistema Agricolo Speciale Edificato (S.A.S.E.)** - di Connessione tra territorio rurale ed il territorio edificato - **parzialmente edificabile**;

– **Sistema Agricolo di Trasformazione (S.A.T.)** [previa certificazione di dismissione] **inedificabile ai fini agricoli, ma edificabile** mediante obbligatoria e preventiva individuazione d'ambito assoggettato a **V.A.S.** e conseguente **P.I.I.** (con esclusione di edifici a destinazione *agricolo-rurale*) nei limiti e nei parametri di cui alle norme del PdR.

All'interno delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola è possibile individuare edifici non più adibiti ad usi agricoli e pertanto nella parte normativa sono indicate le pertinenti 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.

## 6.0. Salvaguardia e vincoli ambientali

Particolare attenzione deve essere 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 dei bodri.

## 7.00. Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica / aree non soggette ad edificazione / aree da assoggettare a parziale inedificabilità

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

- ◆ negli ambiti : di valorizzazione paesistico-ambientale [p.a.]; di valorizzazione ambientale [v.a.]; di mitigazione ambientale [m.a.];
- ◆ nelle aree destinate all'agricoltura finalizzate a mitigazione e compensazione ambientale [m.a.];
- ◆ nei "bodri" e nella pertinente fascia di rispetto<sup>3</sup>;
- ◆ negli ambiti individuati e destinati alla determinazione del verde privato [v.p.];
- ◆ 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.

=====

---

<sup>3</sup> sono tuttavia consentite le localizzazioni di "pompeiane" di cui al successivo comma 46.06.04;

## *Piano dei Servizi*

## il Piano dei Servizi (PdS) all'interno del P.G.T. la nozione di servizio ed 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, (**P.U.G.S.S.**) 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, nonché il rango del Piano stesso all'interno del significato progettuale del P.G.T. Questa visione e questo significato traggono forte sostegno dalla sostituzione del concetto di "standard" con quello di servizio, una delle caratterizzazioni più forti della Legge Regionale n° 12/2005, rispetto al D.M. 1444 del 1968 che introdusse gli standards urbanistici nella pianificazione comunale e alla Legge Regionale n° 51 del 1975 che li confermò e li ampliò.

Per altro, il dato finale dell'ampliamento, pari ai 26,50 mq. per abitante residente o insediabile, proposto dalla L.R. n° 51/75, 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 ad 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.

L'intero territorio comunale ha una estensione di **17,08 Kmq.** (Ha. 170,80). La superficie urbana ha estensione di poco superiore a 10 Ha; l'altitudine media si attesta a m. 26/34 ed è distinta in m. 30 sia per l'abitato del **Capoluogo** sia per l'abitato di **Castelponzone** ed il territorio agrario extraurbano da m. 26 a m. 34. Il territorio comunale appartiene alla Regione Agraria 7a - Pianura di Piadena. Il territorio comunale ha forma irregolare ed è compreso fra 45° 03' 02" latitudine nord e fra 10° 18' 23" di longitudine est; zenith del sole a 90° 50'; durata annuale media del "giorno" in dodici ore e sedici minuti. Confina a nord con i comuni di San Martino del Lago e Cingia de' Botti, ad ovest con il comune di Motta Baluffi, a sud con i Comuni di Torricella del Pizzo e Gussola, ad est con il Comune di Solarolo Rainerio.

**Il Piano dei Servizi**, per tutte le verifiche quantitative all'oggi, tiene conto del dato demografico più recente disponibile alla data del **31.12.2009** e che è pari a **1.516 residenti** (M.741, F.775) e con n° 619 famiglie, ancorché alla data del **31.12.2010** e che è pari a **1.520 residenti** (M. 741, F. 779) e con n° **617** famiglie di cui n° **68** famiglie con almeno uno straniero; ed ancora alla data del **31.12.2011** e che è pari a **1.493 residenti** (M.725, F. 768) e con n° 616 famiglie; l'incidenza percentuale degli stranieri sui residenti è risultata pari al **13 %**; **la densità territoriale è pari a 87,45**.

I servizi sono trattati all'interno del P.G.T. nel loro significato e valore di aree, impianti e reti; è 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 R.le n° 6 del 15.02.2010. 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 **Scandolara Ravara** 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 del **Capoluogo** ed ancorché della frazione di **Castelponzone**.

Inoltre si evidenzia che il "borgo" di **Castelponzone** è stato riconosciuto ed ammesso al sistema dei "**Borghi più Belli d'Italia**" ed ancorché entra a far parte del circuito delle "**Città murate e castellate**"; in proposito il **PdS** determina scelte operative da programmare l'esecutività nell'arco quinquennale, sicché possa altresì integrare, lungo le radiali di viabilità, la composizione del traffico congiunta alla presenza della "*bicicletta*" e dei "*pedoni*".

L'Amministrazione Comunale vuole da parte sua affermare l'importanza del ruolo della "attività" ciclo-pedonale nello scenario della mobilità comunale ed intercomunale.

## *dimensionamento del settore dei servizi*

L'entrata in vigore della Legge Regionale n° 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 di Scandolara Ravara non è oggetto di "popolazione gravitante" e non è "polo attrattore" e quindi non ricorre la necessità di previsione per "servizi pubblici aggiuntivi".**

## Piano dei Servizi di livello comunale

### = verifica al dimensionamento :

#### AMBITO "F1" – pubblico esistente

(1F1\_8.225+2F1\_835+3F1\_12.750+4F1\_310+5F1\_2.820+6F1\_220+  
+7F1\_2.700+8F1\_7.550+9F1\_200+10F1\_1.235+11F1\_805+12F1\_4.530  
+13F1\_700+14F1\_2.840+15F1\_260+16F1\_400+17F1\_420+18F1\_740..... mq. 47.540,00

**detrazione** aree non qualitative

(1F1+2F1+4F1+5F1+6F1+9F1+10F1+12F1+13F1+14F1+15F1+16F1+17F1+18F1) mq. 23.735,00

= totale residuo alla verifica "F1" ..... **mq. 23.805,00**

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

(1F2\_2.675+2F2\_8.440) ..... = **mq. 11.115,00**

#### AMBITO "F3" – pubblico di previsione

(1F3\_3.195+2F3\_5.555) ..... mq. 8.750,00

= totale alla verifica "F3" ..... **mq. 8.750,00**

**= totale alla verifica F1 + F3 = mq. 23.805,00 + 8.750,00 = mq. 32.555**

**Abitanti al 31.12.2011 = n° 1.493** (di cui maschi n° 725 e n° 768 femmine)

La popolazione teorica totale al 2016, sarà presumibilmente :

- ◆ abitanti effettivi al **31.12.2011** = 1.493
- ◆ incremento abitanti teorici da P.G.T. = 122 (Documento di Piano - al residenziale)
- ◆ incremento abitanti teorici da P.G.T. = 8 (Documento di Piano – non residenziale)
- ◆ incremento abitanti teorici nel **N.A.F. e T.U.C.** in trasformazione e/o recupero volumetrico = 70 (mc./150)

**Totale abitanti da P.G.T. = 1.693**

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. **9.850,00** (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 ante attuazione P.G.T. ammonta a :

**mq. 23.805,00 / 1.493 abitanti = mq. 15,95 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, 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.

La dotazione di aree per parcheggi ed aree attrezzate da reperire mediante gli interventi assoggettati a Piano di Recupero definito nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione, ancorché mediante interventi di recupero volumetrico, ai fini abitativi, nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato (sul volume stimato complessivamente di mc. 10.550 nell'analisi eseguita del N.A.F. e del T.U.C.) è assegnata in mq. 9,00<sup>4</sup> ad abitante teorico insediabile, per cui la determinazione della dotazione di aree da acquisire nel PdS risulta essere di : **mc. 10.550 : 150 mc/ab = 70 ab. x 9,00 = mq. 630**

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. 32.555,00**
- detrazione aree in monetizzazione NAF e TUC = **mq. 630,00**
- **Totale aree a standard da P.G.T. assegnate al PdS = mq. 31.925,00**

che corrisponde ad una dotazione pro capite di:

**mq. 31.925 / 1.693 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, ancorché nella individuazione di nuove aree in compensazione al PdS.

<sup>4</sup> la differenza di mq. 9,00 per il raggiungimento dimensionale assegnato in mq./ab. 18,00, è monetizzabile.

## Piano dei Servizi - 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.

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

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

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

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. *In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente<sup>5</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>5</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 SCANDOLARA RAVARAVA01\_P-G-T\_V-A-S\_2009\P\_G\_T  
tutto qui ADOZIONE\_2012\All\_01\_Relazione\_adozione\All\_01\_Relazione\_Scandolara\_adoz-ne.doc