

## 1 - PREMESSA

A seguito dell'approvazione della legge regionale della Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, "Legge per il governo del territorio", sono stati rivisti gli strumenti di pianificazione comunale, i quali, come detto nell'articolo 6 della legge regionale 12/ 05, sono:

- Il piano di governo del territorio
- I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il piano di governo del territorio (PGT), come enunciato nell'articolo 7 della legge regionale 12/ 05, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in atti:

- Il documento di piano;
- Il piano dei servizi;
- Il piano delle regole.

Essendo il documento di piano un atto sostanzialmente nuovo, si riporta di seguito l'articolo 8 della legge regionale 12/05 che stabilisce che cosa definisce e come deve essere redatto tale documento.

*Art. 8. - Documento di piano.*

*1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:*

*a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;*

*b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;*

*c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).*

*2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:*

*a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;*

*b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche*

*a livello sovracomunale;*

*c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);*

*d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;*

*e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;*

*f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;*

*g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.*

*3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

*4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.*

## 1.1 - Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune

Il territorio del Comune di Pessina Cremonese, collocato in provincia di Cremona ed est del capoluogo, fa parte di una zona prevalentemente agricola, la sua superficie territoriale è di ha 2209.66.90, di cui in Catasto Terreni ha 2086.02.81. E' un piccolo paese costituito prevalentemente da piccole case a due piani e da cascine, alcune delle quali ancora presenti nel nucleo antico del paese.

Oltre al centro abitato di Pessina, il territorio è interessato da alcune frazioni: Stilo de' Mariani, Villarocca, Monticelli Ripa d'Oglio e S. Antonio d'Anniata.

Il comune di Pessina Cremonese confina, partendo da nord e seguendo il senso orario, con i comuni di Ostiano, Volongo, Isola Dovarese, Torre de' Picenardi, Cappella de' Picenardi, Pescarolo e Uniti e Gabbioneta Binanuova. Si tratta di un contesto a forte caratterizzazione agricola, organizzato secondo una rete di piccoli nuclei di consistenza urbanistica simile per quantità e funzioni; tuttavia, questi comuni sono indipendenti per quanto riguarda la pianificazione a livello comunale, anche se esistono delle interdipendenze per quanto riguarda l'esercizio di alcuni servizi, come ad esempio quello scolastico.



*Fig. 1: Pessina e i comuni limitrofi*

## 1.2 - Indicazioni dal PTCP

Dall'analisi effettuata in sede di redazione del PTCP emerge che lo strumento urbanistico comunale prevede un'elevata capacità insediativa, al contrario si è verificata una forte diminuzione di abitanti negli anni dal 1951 al 2000, diminuzione che negli ultimi anni si è attestata intorno al 6% annuo. La

proiezione della popolazione, effettuata sulla base della sola popolazione naturale, quindi rappresentativa dei soli processi di tipo endogeno fornisce un dato, in ogni modo, leggermente in calo.

Il patrimonio abitativo è quantitativamente più che soddisfacente, infatti, vi sono in media 1,30 vani per abitante e 1,15 abitazioni per famiglia.

L'indice di frammentazione attuale (0,496), risulta superiore sia a quello medio provinciale (0,483) che a quello del circondario Cremonese (0,483), e registra un lieve miglioramento rispetto alla situazione del 1982. Il nuovo strumento urbanistico va, inoltre, nella direzione di un disegno più compatto del perimetro urbano e le future espansioni insediative potranno quindi rafforzare le tendenze già in atto.

I servizi di base alla popolazione, relativi all'istruzione e alla sanità, non sono presenti in modo soddisfacente nel comune di Pessina Cremonese, per questo sarebbe auspicabile indirizzarsi verso un loro incremento o verso il potenziamento delle aggregazioni con i comuni contermini dell'ACI di riferimento, la numero 12, al fine di usufruire dei servizi di livello superiore.

### **1.3 - Indirizzi di tipo localizzativo**

Il comune di Pessina Cremonese ricade nell'ambito paesistico-territoriale, (APO), della Valle dell'Oglio e l'intera superficie dell'ambito è interessata dal paesaggio agricolo cremonese-casalasco e dalla valle fluviale e relitta dell'Oglio.

La valle dell'Oglio, compresa nel parco regionale dell'Oglio Sud, è una componente di interesse paesaggistico primario, mentre la valle relitta dell'Oglio è una componente di interesse paesaggistico secondario.

I nuovi insediamenti dovranno essere esclusi nelle aree A1d e A4d della valle attuale dell'Oglio, ed essere limitati solo a quelli che compattano l'urbanizzato nelle aree B1n e B5n della valle relitta dell'Oglio, mentre potranno, eventualmente, interessare le aree D5 (vedi Carta delle opportunità insediative- PTCP).

### **1.4 - Valutazione della componente di interesse esogeno**

Il dimensionamento del PRG vigente e la frammentazione perimetrale esistente, richiedono l'individuazione di aree residenziali prioritarie di intervento, al cui completamento si dovrà subordinare la realizzazione delle altre.

Lo strumento urbanistico comunale prevede una discreta quantità di aree industriali e artigianali il cui dimensionamento è superiore ai parametri definiti dal PTCP per distinguere nell'offerta di superfici produttive un livello di valenza comunale, endogeno, da un livello di valenza sovracomunale, esogeno.

Infatti, le aree produttive libere a valenza esogena, pari a circa 31.000 mq, configurano in ogni caso, un comparto di rilevanza locale sovracomunale.

Ulteriori previsioni d'espansione dovranno, comunque, tener conto del sovradimensionamento rilevato, del recupero delle aree dismesse esistenti e

incentivare la localizzazione delle nuove aree di espansione produttiva nell'ambito del previsto polo produttivo sovracomunale di Pessina Cremonese, Torre Dè Picenardi, Cà D'Andrea e Isola Dovarese.

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

Inoltre si prevede, in base agli accordi sottoscritti, fra i Comuni di Pessina Cremonese, Torre Dè Picenardi, Cà D'Andrea e Isola Dovarese una previsione endogena di insediamento commerciale di media struttura di vendita lungo la strada statale SS n.10 presso la frazione di S. Antonio .D'Anniata.

## **1.5 - Opportunità insediative**

La tavola è la sintesi di valutazioni, sovrapposte alla tavola di criticità ambientale e territoriale, in merito al grado di compatibilità insediativa e di idoneità agricola, inoltre, evidenzia le tendenze urbane di espansione.

Circa i livelli di compatibilità, ne sono individuati 6:

- Livello 1 - Aree che in generale risultano essere incompatibili con l'insieme degli insediamenti di tipo urbano e con le infrastrutture di collegamento e che risultano idonee per le sole attività agricole previste dalla Normativa tecnica del Parco Oglio Sud
- Livello 2 - Aree che in generale risultano incompatibili con l'insieme degli insediamenti di tipo urbano (residenza, industria) e che risultano idonee per l'attività agricola
- Livello 3 - Aree che risultano incompatibili con l'insieme dell'uso del suolo urbano (residenziale) ma compatibili con le industrie a medio impatto e che risultano compatibili con l'attività agricola
- Livello 4 - Aree che risultano incompatibili con l'insieme degli usi del suolo urbano (residenza, industria) e che risultano idonee per le sole attività agricole che ne rispettano i caratteri di vulnerabilità e sensibilità ambientale con esclusione di allevamenti suinicoli, avicoli, cunicoli e cani.
- Livello 5 - Aree che risultano essere incompatibili con l'insieme degli usi di tipo urbano e risultano idonee per le sole attività agricole con esclusione di attività connesse all'allevamento del bestiame.
- Livello 6 - Aree che risultano essere compatibili con gli usi di tipo urbano (residenza, artigianato) e risultano idonee al solo consolidamento delle attività agricole esistenti senza bestiame.

Il territorio di Pessina Cremonese vede gli insediamenti del capoluogo, Villarocca, Monticelli Ripa d'Oglio e Stilo de' Mariani, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, classificati come livello 6, la zona produttiva di interesse sovracomunale e un'altra zona a ovest del territorio comunale al livello 3, mentre la maggior parte dello spazio agricolo non compreso nel Parco Oglio Sud (tutto interessato dal livello 1) ha le caratteristiche descritte dai livelli 2 e 3. Ricadono nel livello 5 alcuni territori posti per lo più al margine

degli insediamenti.

Dalla sovrapposizione con la carta delle criticità si può affermare che questa realtà presenta caratteristiche di idoneità con l'attività agricola in misura nettamente superiore all'idoneità all'insediamento delle attività industriali.

L'espansione del territorio urbanizzato è individuato dalle tendenze urbane di espansione, che sinteticamente sono:

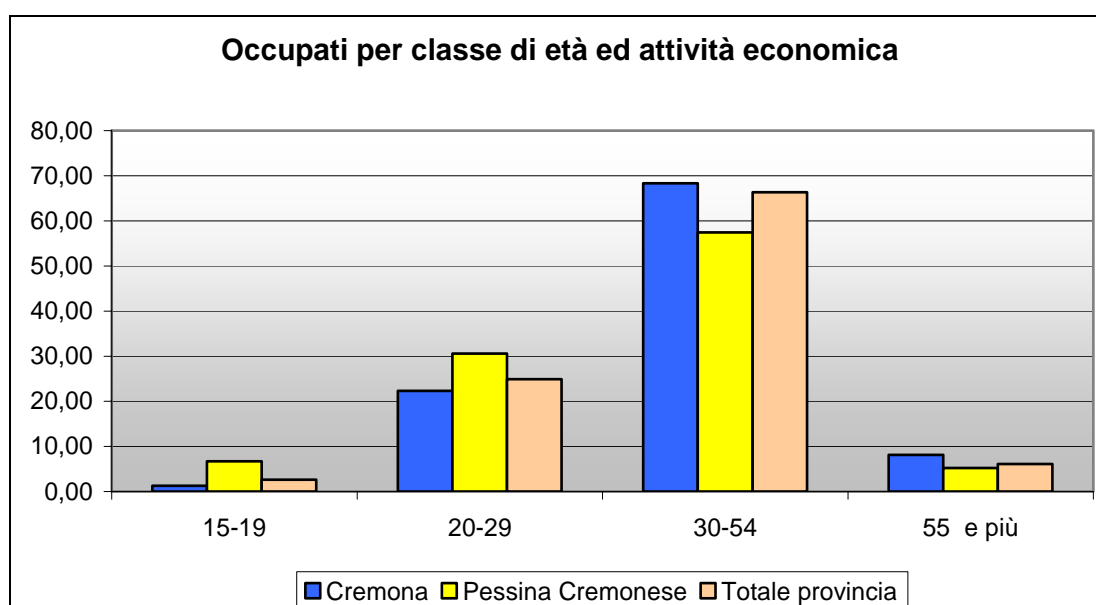
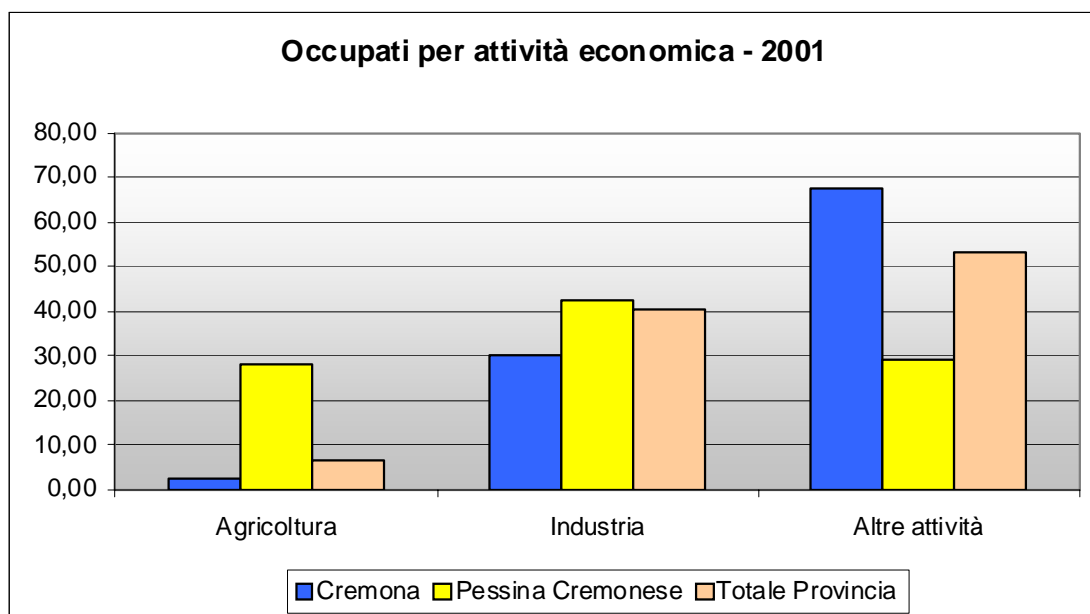
- per quanto riguarda il capoluogo, l'espansione è tesa a svilupparsi ad est dell'insediamento esistente;
- per la frazione di Monticelli Ripa d'Oglio, l'espansione è tesa a svilupparsi ad ovest dell'insediamento esistente;
- per quanto riguarda la frazione di Stilo de' Mariani, l'espansione è tesa a svilupparsi a nord dell'insediamento esistente;
- per quanto riguarda l'insediamento produttivo posto a confine con il comune di Torre de' Picenardi, l'espansione è tesa a svilupparsi a sud.

## 1.6 - Economia

Analizzando i risultati degli ultimi due censimenti (1991 e 2001) si rileva che a Pessina gli occupati in generale sono diminuiti, e, relativamente alle tre macrocategorie di attività, gli addetti sono sensibilmente diminuiti nel settore dell'agricoltura e sono rimasti pressoché invariati negli altri settori. Analizzando i dati del 2001 rispetto all'attività economica, si evince che il comune di Pessina Cremonese si discosta dall'andamento della provincia, avendo maggiori addetti nei settori dell'agricoltura e dell'industria.

COMUNI	Attività economica 1991						
	Agricoltura	%	Industria	%	Altre attività	%	Totale
<b>Pessina Cremonese</b>	<b>106</b>	<b>32,22</b>	<b>133</b>	<b>40,43</b>	<b>90</b>	<b>27,36</b>	<b>329</b>

COMUNI	Attività economica 2001						
	Agricoltura	%	Industria	%	Altre attività	%	Totale
Cremona	738	2,57	8613	29,97	19385	67,46	28736
<b>Pessina Cremonese</b>	<b>89</b>	<b>28,25</b>	<b>134</b>	<b>42,54</b>	<b>92</b>	<b>29,21</b>	<b>315</b>
Totale Provincia	9348	6,60	57146	40,34	75154	53,06	141648



L'analisi economica svolta nell'ambito del PTCP ha dimostrato che la provincia di Cremona ha registrato negli anni ottanta tassi di crescita economica molto sostenuti, sia in senso assoluto, sia rispetto al contesto regionale, che l'hanno portata a raggiungere nel 1993 il terzo posto nella graduatoria per reddito pro-capite delle province italiane ed il primo posto in Lombardia. Negli anni più recenti però, la crescita ha mostrato una sensibile attenuazione che è stata collegata all'esaurirsi del processo di convergenza economica della provincia verso la regione, anche se tale attenuazione è correlabile a difetti strutturali del sistema economico – produttivo provinciale, essendo avvenuta in misura maggiore rispetto all'economia regionale.

Tali difetti sono riferibili alla scarsa accessibilità alle reti di trasporto interregionali e internazionali; alla debolezza del "capitale umano", sintetizzata dai bassi tassi d'istruzione superiore, di "saperi razionali" e di posizioni a vocazione decisionale; al ridotto sviluppo dei servizi alle imprese privi di punti

di eccellenza; ad una struttura settoriale senza masse critiche forti (salvo per l'industria alimentare); alla ridotta capacità attrattiva del capoluogo provinciale, per cui le aree ai margini della provincia gravitano sui poli urbani esterni; all'inadeguata integrazione esistente fra le diverse sub-aree.

L'attuale fase di stagnazione sembra dovuta principalmente alla scarsa propensione all'esportazione verso i mercati esteri, che rappresenta un fattore cruciale nelle situazioni caratterizzate da un'elevata competizione internazionale. Ciò segnala uno scarso orientamento delle imprese cremonesi verso i mercati extra – nazionali a favore di quelli nazionali, soprattutto per quanto riguarda i settori più importanti quali quelli meccanico, tessile, del legno, alimentare, commerciale, edilizio e delle opere pubbliche.

Ad eccezione del settore agro – alimentare, gli altri settori hanno mostrato una scarsa innovatività industriale, per cui non sono riusciti a realizzare distretti produttivi neppure dove le specializzazioni hanno strutture definite e riconoscibili a livello sub – provinciale e hanno una forza trainante. I settori che hanno mostrato un'elevata competitività sono in generale quelli caratterizzati da una maggiore specializzazione, attribuita in alcuni casi ad una dinamica comune a tutte le realtà produttive locali, mentre in altri casi alle peculiari caratteristiche dell'economia provinciale.

In termini di superficie agricola si rileva che nel territorio provinciale le aziende agricole occupano oltre il 10% della superficie totale delle aziende agricole lombarde (dati 2000). A livello provinciale il settore alimentare occupa una parte rilevante dell'industria manifatturiera, sia in termini di unità locali (13%), sia in termini di addetti (18%), mentre a livello regionale lo stesso settore ha un peso decisamente inferiore rispetto al totale dell'industria manifatturiera (7% delle unità locali e meno del 6% degli addetti) (dati 1996 – Piano Agricolo Triennale). Inoltre, il comparto agro – alimentare si configura come un vero e proprio sistema essendo caratterizzato da un elevato grado d'integrazione tra le attività agro – zootecniche e di trasformazione e i servizi alle imprese. Occorre pertanto difendere e valorizzare questo patrimonio perché rappresentativo dell'identità territoriale e culturale della Provincia.

In questa logica, il Piano Agricolo Triennale 2001-2003 sottolinea l'importanza di una valorizzazione del ruolo multifunzionale dell'attività agricola promuovendo uno sviluppo rurale che sostiene il valore della qualità ambientale e pertanto individua fra gli obiettivi primari del settore "l'aumento dell'efficienza produttiva nel rispetto delle compatibilità ambientali" e quindi della sostenibilità dello sviluppo. Il settore dei servizi alle persone ha indici di specializzazione<sup>1</sup> superiori ad uno, mentre il peso dei servizi alle imprese nell'economia locale, soprattutto di tipo immobiliare, informatico e di ricerca, è molto più basso della media regionale. Per i restanti settori, l'indice di specializzazione è sostanzialmente omogeneo a quello regionale.

L'andamento dei diversi settori produttivi non è uniforme sul territorio e vi è una relazione sistematica tra specializzazioni e competitività d'area dovuta al

---

<sup>1</sup> L'indice di specializzazione (ISPE) indica l'incidenza di un settore sull'economia provinciale rispetto all'incidenza media dello stesso settore a livello regionale, cioè il rapporto tra il peso relativo degli addetti nella provincia e il peso relativo degli addetti nella regione. Un indice ISPE pari a uno evidenzia una situazione di analogo peso di un settore ai livelli provinciale e regionale, un indice superiore a uno indica la specializzazione della provincia in quel settore, un indice inferiore a uno indica una situazione di despecializzazione.

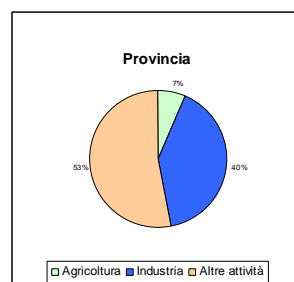
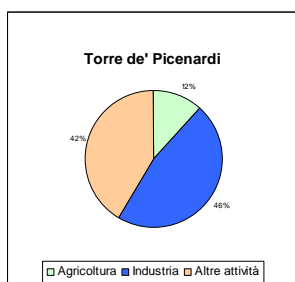
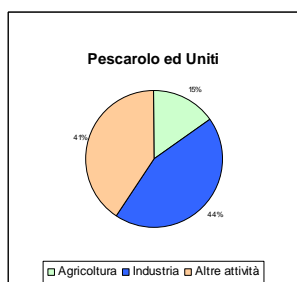
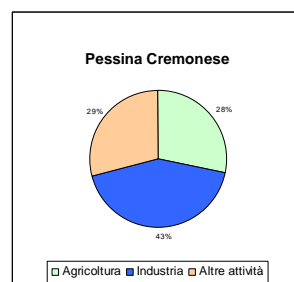
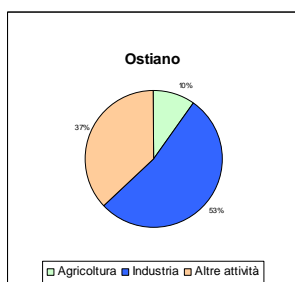
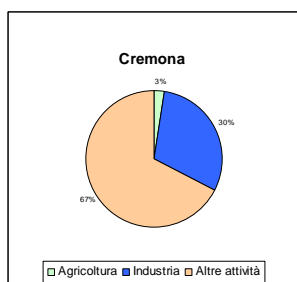


vantaggio che un'area acquisisce sulle altre rispetto ad un settore produttivo che ne determina la crescita relativa: ad esempio, l'industria del legno, che registra una contrazione di addetti a livello provinciale, mostra un incremento nell'area settentrionale e in quella sud – orientale.

Analizzando i valori relativi agli occupati per attività economica al 2001, si evince che gli occupati di Pessina Cremonese per la maggior parte sono impiegati nel settore dell'industria, 43%, mentre la restante parte si divide in due gruppi sostanzialmente uguali per numero tra il settore dell'agricoltura, e le altre attività, 29%.

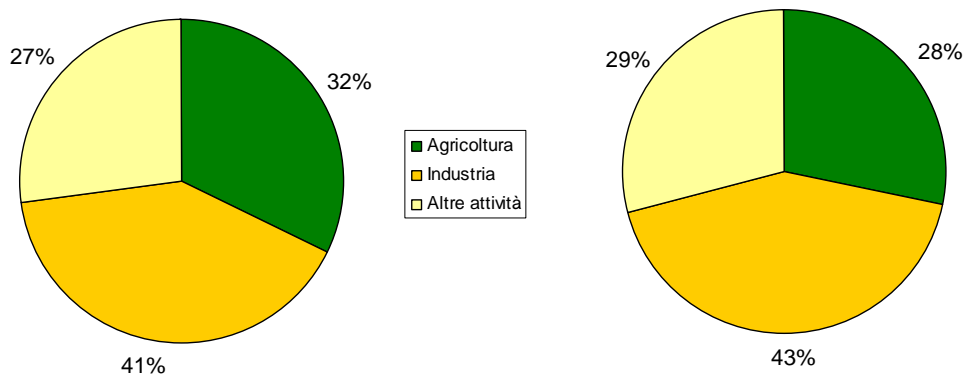
Nel decennio 1991 – 2001, l'attività del Comune si è leggermente modificata: il settore industriale ha registrato uno sviluppo attestandosi come attività dominante, mentre il settore agricolo perde addetti.

COMUNI	Attività economica			
	Agricoltura	Industria	Altre attività	Totale
<b>Cremona</b>	738	8.613	19.385	28.736
<b>Ostiano</b>	123	645	455	1.223
<b>Pescarolo ed Uniti</b>	105	300	281	686
<b>Pessina Cremonese</b>	89	134	92	315
<b>Torre de' Piconardi</b>	91	352	318	761
<b>Totale</b>	<b>9.348</b>	<b>57.146</b>	<b>75.154</b>	<b>141.648</b>



Comune di Pessina Cremonese				
	1991		2001	
Agricoltura	106	32,22%	89	28,25%
Industria	133	40,43%	134	42,54%
Altre attività	90	27,36%	92	29,21%
Totale	329	100%	315	100%

Attività economiche Censimento 1991 (grafico a sinistra) e Censimento 2001 (grafico a destra)



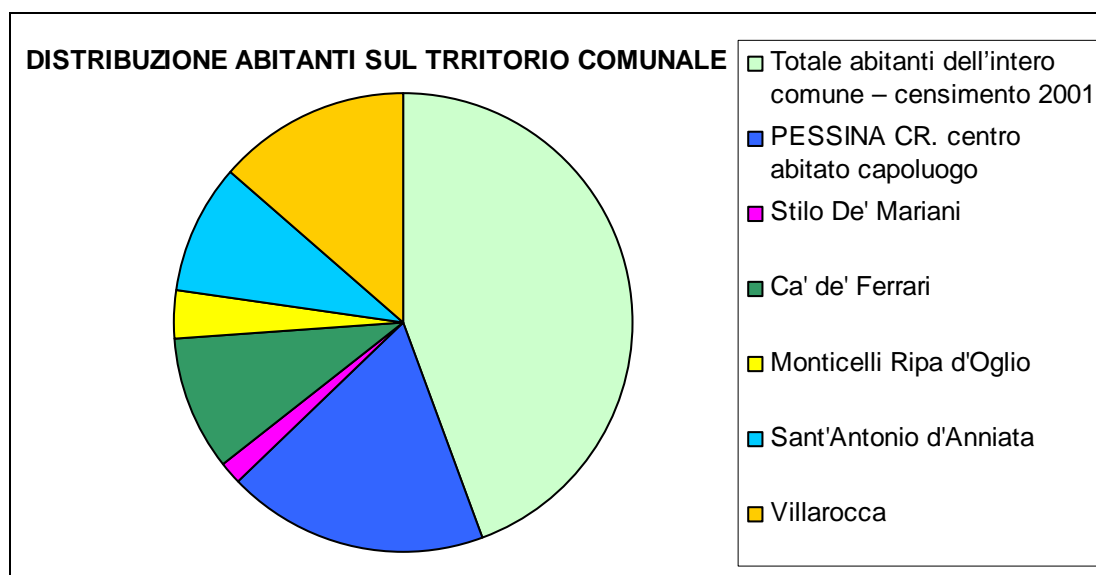
## 2 - ANALISI DEMOGRAFICA

Le analisi demografiche si sono focalizzate soprattutto sulla dinamica e sulla struttura della popolazione, al fine di calibrare le scelte di carattere dimensionale del PGT.

Gli indicatori demografici costituiscono inoltre uno dei principali fattori per la valutazione del livello di polarità insediativa dei comuni. Il Comune di Pessina Cremonese ha registrato, al 31.12.2006, 713 abitanti residenti dei quali 352 maschi 361 femmine, secondo i dati del censimento 2001, inoltre, i residenti risultano essere distribuiti in varie località del territorio comunale.

Il numero degli abitanti nell'ultimo decennio è sempre stato compreso tra le 700 e le 800 unità, ma mostra un trend in costante diminuzione, cosa confermata anche dall'analisi del bilancio demografico.

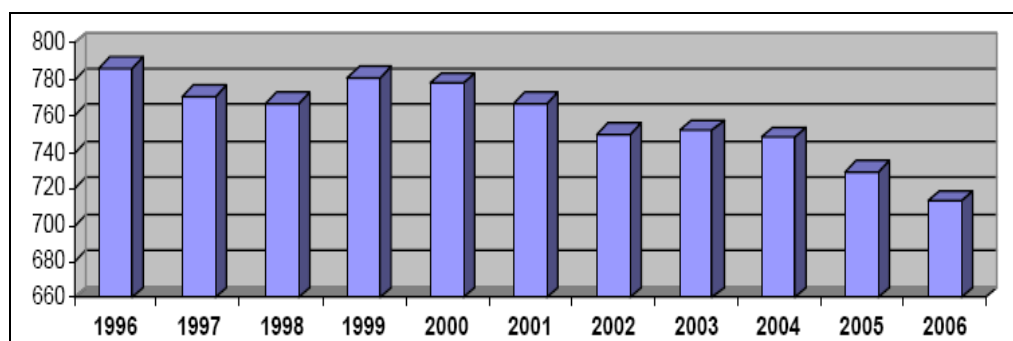
<b>PESSINA CREMONESE</b>	
Totale abitanti dell'intero comune – censimento 2001	<b>755</b>
PESSINA CREMONESE centro abitato capoluogo	335
Stilo De' Mariani	138
Ca' de' Ferrari	14
Monticelli Ripa d'Oglio	70
Sant'Antonio d'Anniata	27
Villarocca	69
Case Sparse	102



Anche considerando un periodo di tempo più lungo, il trend della popolazione del comune di Pessina Cremonese nei decenni dal 1861 al 2001 evidenzia nel complesso una tendenza alla diminuzione degli abitanti.

Analizzando i valori nel tempo si nota che la popolazione dal 1861 al 1951, pur alternando momenti di crescita a momenti di decrescita, sostanzialmente aumenta, mentre dal 1951 in poi si registrano progressive diminuzioni di abitanti. Particolare è l'andamento dei comuni limitrofi, quasi linee parallele tra loro: questo dimostra come le dinamiche di sviluppo di questi centri abitati

siano molto correlate tra loro.

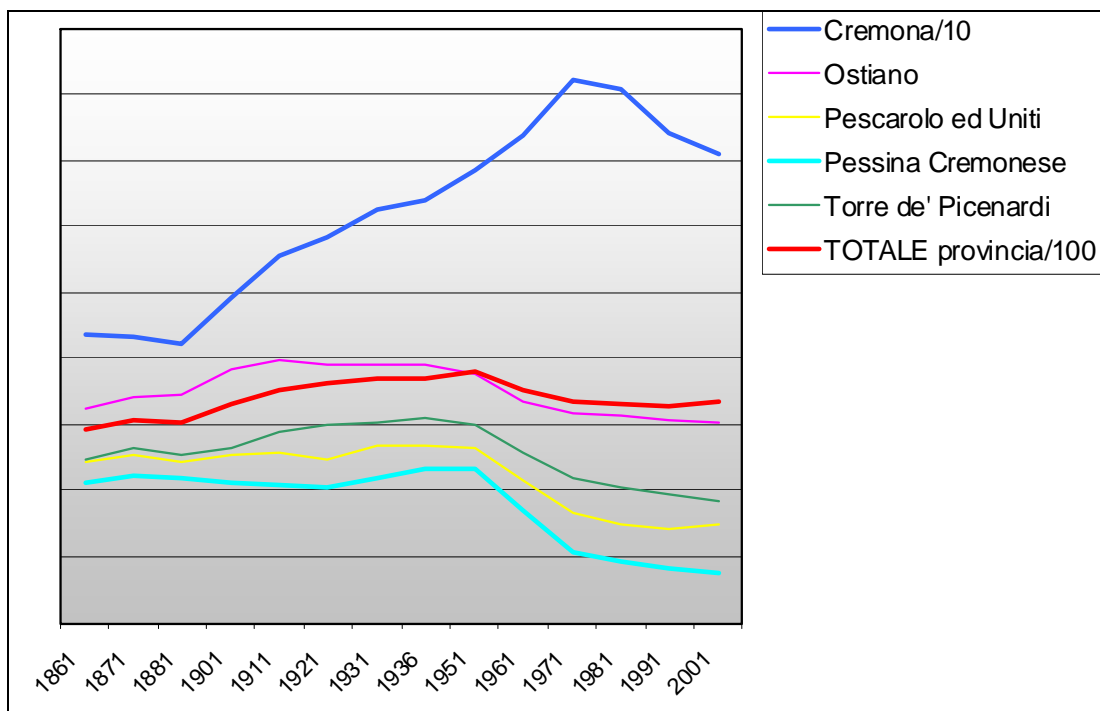


Confrontando questi dati con il trend della popolazione del capoluogo di Provincia, Cremona, e della Provincia nella sua complessità, nel lungo periodo (1861-2001) si registra una situazione contraria. Questo può significare che fino ad ora l'attrattività di questi comuni rispetto allo scenario provinciale è stata quasi nulla: mentre gli altri centri hanno saputo attrarre popolazione, Pessina Cremonese via via è diventato meno numeroso.

Le cause possono essere molte, dalla presenza o meno di attività produttive, allo stato del patrimonio edilizio, alla presenza o meno di infrastrutture e di scambi con gli altri comuni, alla qualità dei servizi offerti.

COMUNE	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931
Cremona	43.614	43.109	42.250	49.191	55.483	58.450	62.447
Ostiano	3.251	3.402	3.445	3.828	3.963	3.891	3.925
Pescarolo ed Uniti	2.429	2.558	2.438	2.552	2.587	2.482	2.694
Pessina Cremonese	2.110	2.210	2.190	2.101	2.092	2.041	2.200
Torre de' Picenardi	2.480	2.642	2.551	2.662	2.885	3.005	3.045
<b>TOTALE</b>	<b>291.746</b>	<b>305.338</b>	<b>304.535</b>	<b>329.536</b>	<b>353.639</b>	<b>362.489</b>	<b>369.175</b>

COMUNE	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Cremona	64.019	68.636	73.902	82.094	80.929	74.113	70.887
Ostiano	3.892	3.778	3.355	3.153	3.137	3.063	3.018
Pescarolo ed Uniti	2.681	2.657	2.169	1.671	1.485	1.437	1.485
Pessina Cremonese	2.345	2.330	1.702	1.072	913	825	755
Torre de' Picenardi	3.111	2.998	2.575	2.200	2.040	1.960	1.841
<b>TOTALE</b>	<b>369.515</b>	<b>381.816</b>	<b>351.160</b>	<b>334.281</b>	<b>332.236</b>	<b>327.970</b>	<b>335.939</b>



## 2.1 - Bilancio demografico comunale - anno 2006

L'analisi del bilancio demografico prende in considerazione i dati relativi a nati e morti, iscritti e cancellati all'anagrafe per motivi diversi dai precedenti, e, dal confronto dei saldi, stabilisce se il comune è soggetto a crescita o perdita di abitanti.

COMUNI	NATI			MORTI			SALDO
	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	NATURALE
Cremona	273	247	520	386	455	841	-321
Ostiano	6	12	18	14	23	37	-19
Pescarolo ed Uniti	9	7	16	8	7	15	1
Pessina Crem.	2	3	5	6	1	7	-2
Torre De' Picenardi	10	3	13	9	12	21	-8

Dall'analisi dei valori relativi a nati e morti si deduce che il comune di Pessina, come tutti gli altri comuni analizzati tranne Pescarolo, sta perdendo abitanti originari del posto.

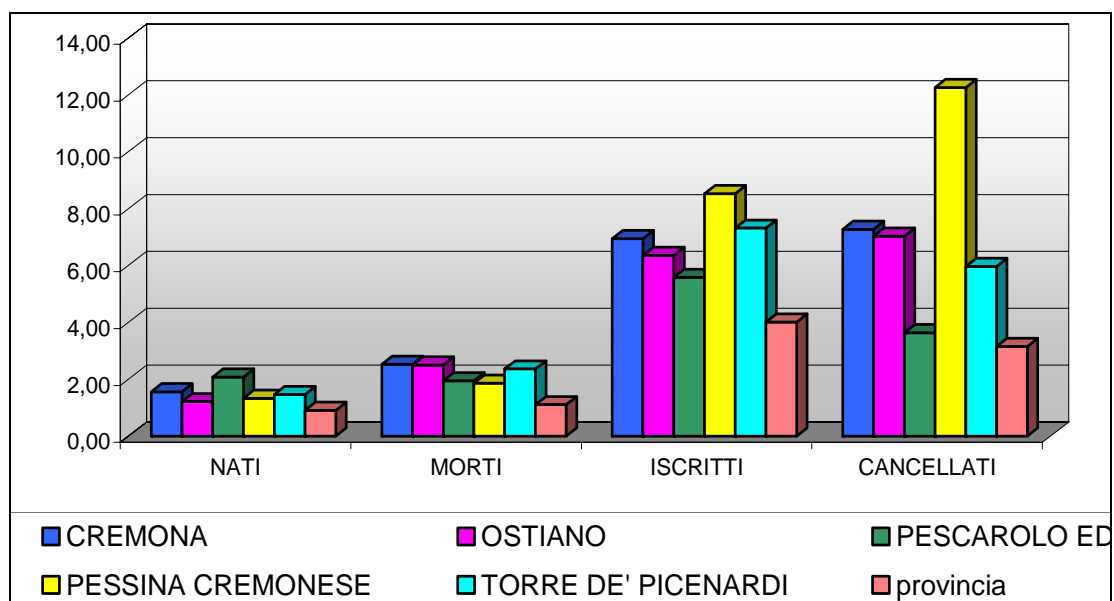
COMUNI	ISCRITTI			CANCELLATI			SALDO
	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MIGRATORIO
Cremona	1198	1116	2314	1267	1156	2423	-109
Ostiano	48	46	94	57	47	104	-10

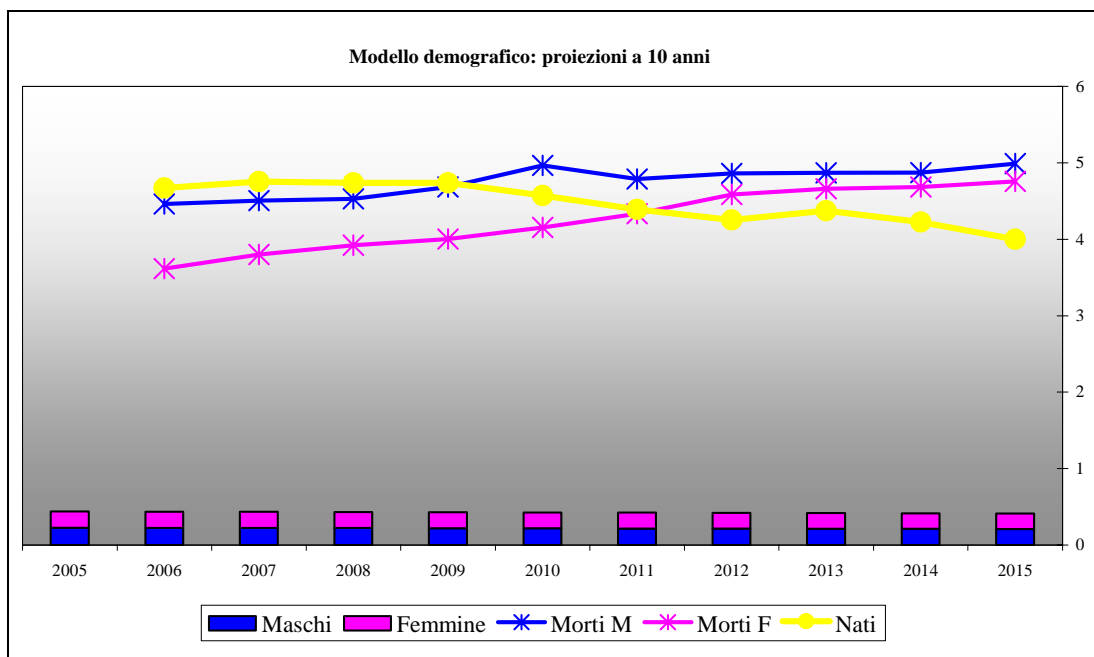
Pescarolo ed Uniti	24	19	43	16	12	28	15
Pessina Crem.	15	17	32	25	21	46	-14
Torre De' Picenardi	36	29	65	34	19	53	12

Dall'analisi dei valori relativi a iscritti e cancellati all'anagrafe si deduce che, anche in questo caso, i comuni analizzati stanno perdendo abitanti, tranne Pescarolo ed Uniti.

COMUNI	SALDO NATURALE	SALDO MIGRATORIO	SALDO
CREMONA	-321	-109	-430
OSTIANO	-19	-10	-29
PESCAROLO ED UNITI	1	15	16
PESSINA CREMONESE	-2	-14	-16
TORRE DE' PICENARDI	-8	12	4

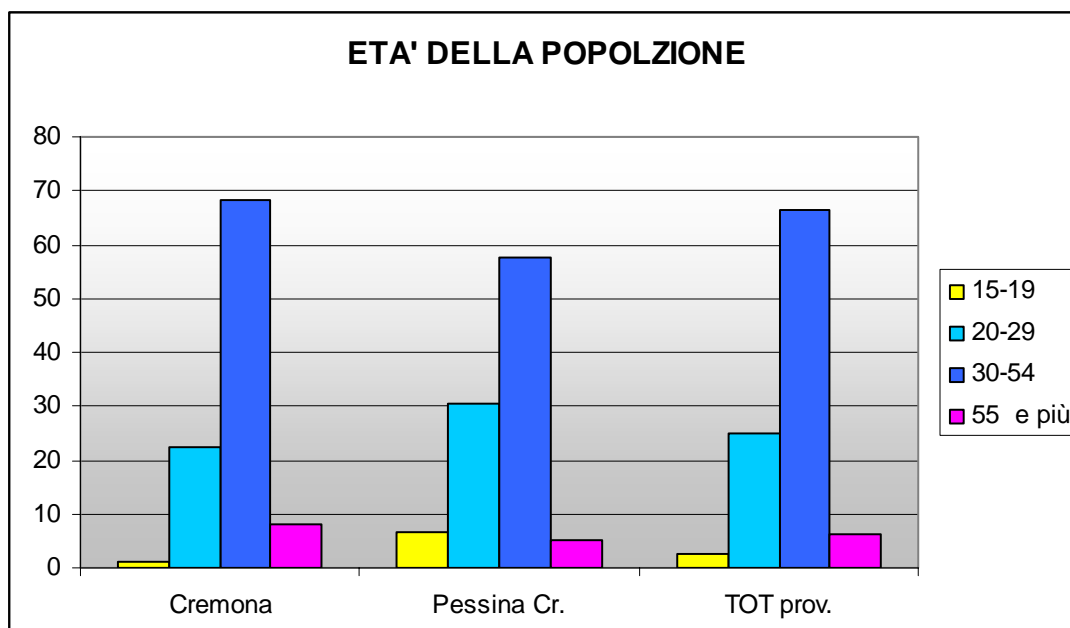
Il saldo generale conferma, in generale, un calo della popolazione.





L'analisi della popolazione affronta, a questo punto, il tema dell'età.

COMUNI	Classe di età								TOT
	15-19		20-29		30-54		55 e più		
		%		%		%		%	
Cremona	110	1,28	1920	22,29	5885	68,33	698	8,10	8613
<b>Pessina Cr.</b>	<b>9</b>	<b>6,72</b>	<b>41</b>	<b>30,60</b>	<b>77</b>	<b>57,46</b>	<b>7</b>	<b>5,22</b>	<b>134</b>
TOT prov.	1483	2,60	1423	24,92	3791	66,35	3506	6,14	5714
			9	6	8				6



Dall'analisi dei dati si evince che la popolazione di Pessina Cremonese è mediamente più giovane della media di Cremona e della provincia.

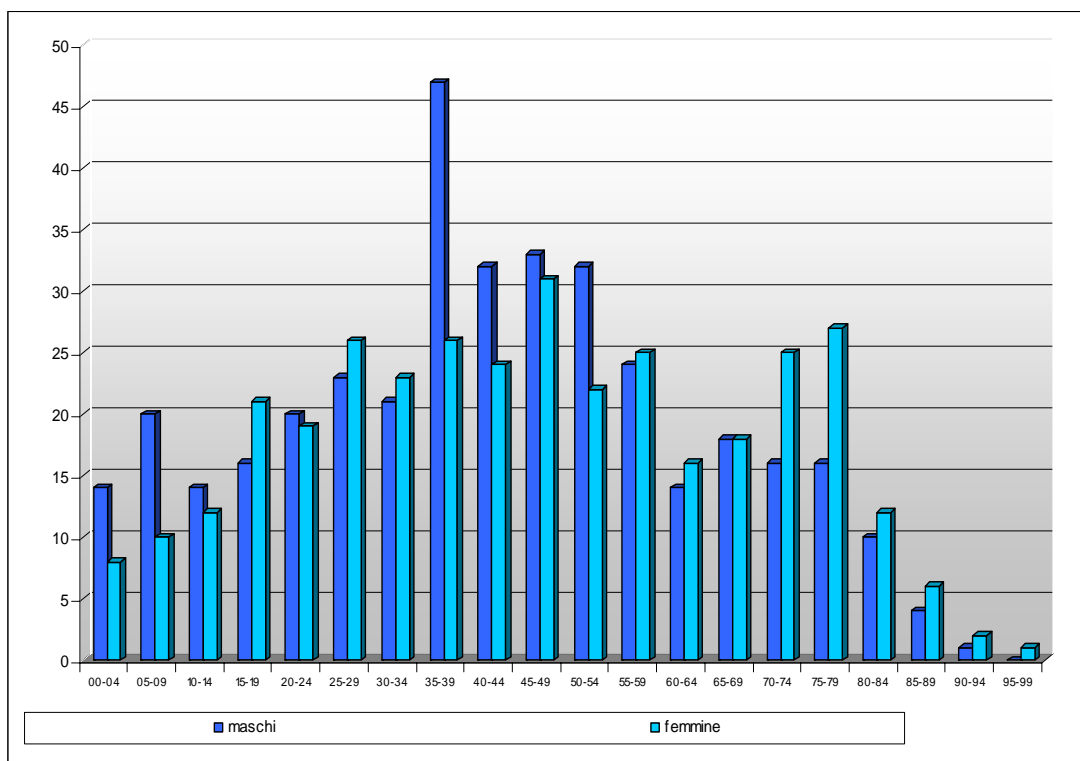
## **2.2 - Composizione della popolazione residente per sesso di età ed analisi degli indici demografici**

Lo studio della popolazione residente per sesso ed età ha l'obiettivo di mostrare la struttura della popolazione per cercare d'individuare quali saranno le esigenze future e le eventuali potenzialità. La popolazione di Pessina Cremonese contava, al 31/12/2005, 729 abitanti, suddivisi in 502 famiglie, dei quali 375 maschi e 354 femmine con un numero medio dei componenti di ogni nucleo familiare pari a 2,54.

### **PESSINA CREMONESE**

<b>Classi d'età</b>	<b>maschi</b>	<b>femmine</b>
00-04	14	8
05-09	20	10
10-14	14	12
15-19	16	21
20-24	20	19
25-29	23	26
30-34	21	23
35-39	47	26
40-44	32	24
45-49	33	31
50-54	32	22
55-59	24	25
60-64	14	16
65-69	18	18
70-74	16	25
75-79	16	27
80-84	10	12
85-89	4	6
90-94	1	2
95-99	0	1





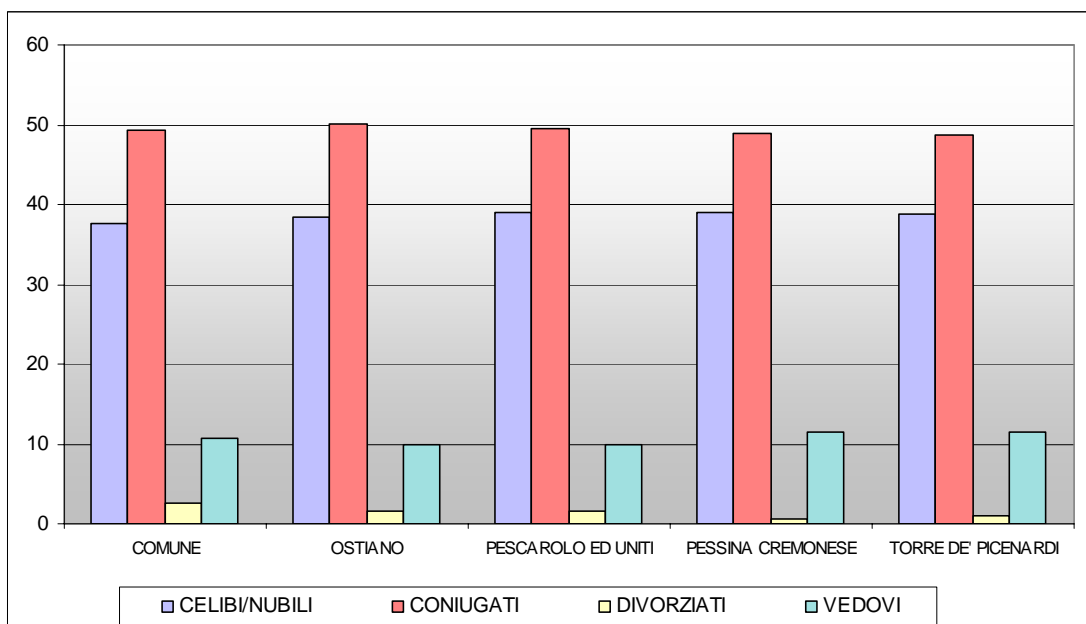
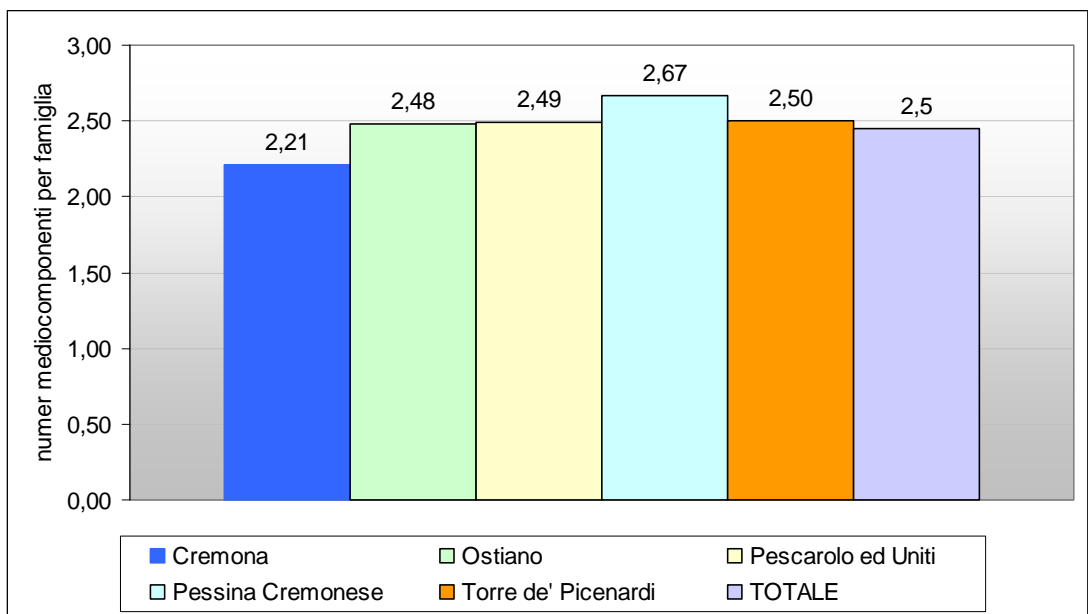
### 2.3 - Famiglie, componenti, numero medio di componenti

L'analisi della composizione delle famiglie permette di elaborare una previsione sulle più probabili esigenze relative al patrimonio edilizio. Per quanto riguarda il comune di Pessina Cremonese, il numero medio di componenti per famiglia si aggira intorno a 2,5, in linea con i dati provinciali, considerando però la somma delle percentuali di celibi, nubili divorziati e vedovi, si raggiunge il 51,17% della popolazione.

Fonte: ISTAT - Censimento della popolazione e abitazioni del 21/10/2001

COMUNE	Nr. FAMIGLIE	Nr. COMPONENTI	NR. MEDIO DI COMPONENTI PER FAMIGLIA
Cremona	31.742	70.171	2,21
Ostiano	1.194	2.961	2,48
Pescarolo ed Uniti	596	1.485	2,49
Pessina Cremonese	283	755	2,67
Torre de' Picenardi	733	1.834	2,50
<b>TOTALE</b>	<b>135.322</b>	<b>331.936</b>	<b>2,50</b>

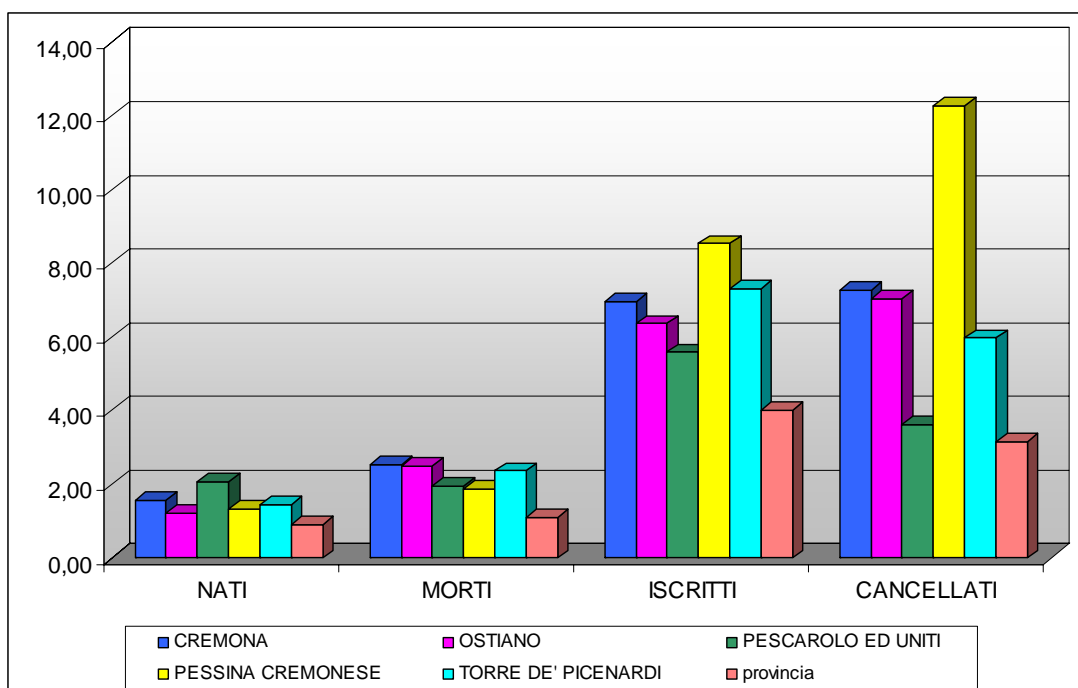
POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12.2005 RAGGRUPPATA PER STATO CIVILE									
Comune	Totale	Celibi e Nubili	%	Coniugati	%	Divorziati	%	Vedovi	%
Comune	71.313	26.863	37,67	35.102	49,22	1.789	2,51	7.559	10,6
Ostiano	3.045	1.171	38,46	1.523	50,02	50	1,64	301	9,89
Pescarolo ed Uniti	1.517	592	39,02	752	49,57	23	1,52	150	9,89
Pessina Cremonese	729	284	38,96	356	48,83	5	0,69	84	11,52
Torre de' Picenardi	1.805	699	38,73	878	48,64	19	1,05	209	11,58



## 2.4 - Movimento popolazione residente nel 2005

Come si vede dal grafico, le variazioni della composizione della popolazione sono dovute più ai soggetti che si iscrivono o si cancellano dall'anagrafe comunale, piuttosto che ai nuovi nati o ai morti.

Questo fenomeno è più significativo, considerando i valori percentuali, a Pessina Cremonese più degli altri centri abitati considerati e più della media provinciale e trova correlazione con la presenza dei cittadini stranieri.



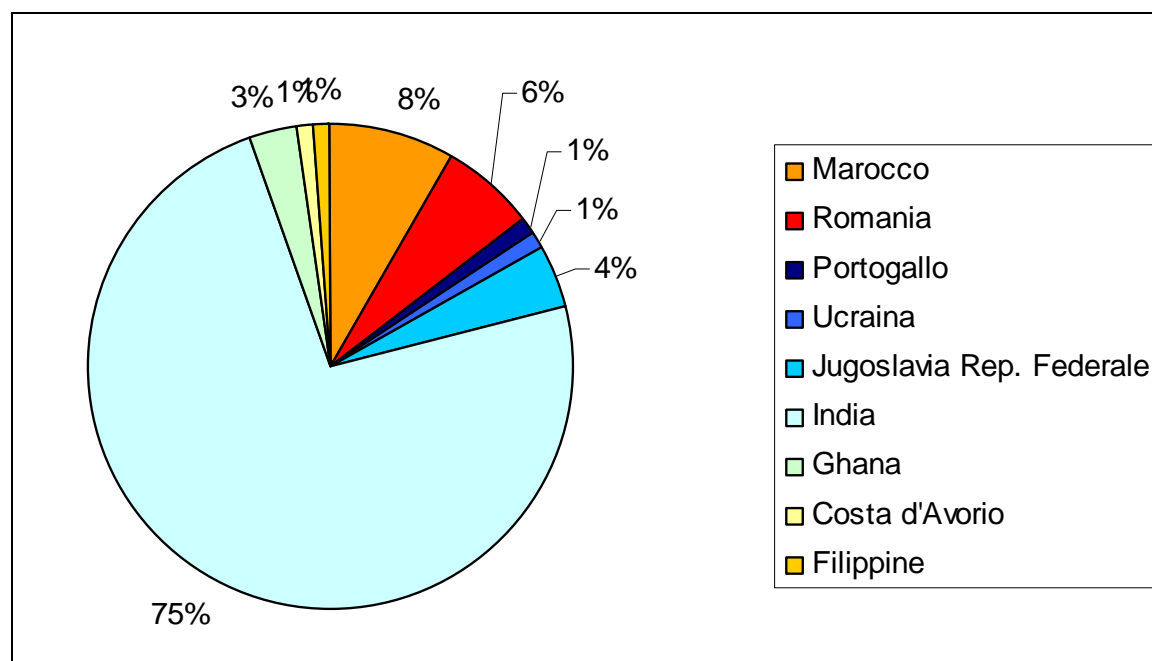
Comuni	Popol.	Nati		Morti		Iscritti		Cancellati	
	2006	Totale	%	Totale	%	Totale	%	Totale	%
Cremona	33.275	520	1,56	841	2,53	2.314	6,95	2.423	7,28
Ostiano	1.478	18	1,22	37	2,50	94	6,36	104	7,04
Pescarolo ed Uniti	770	16	2,08	15	1,95	43	5,58	28	3,64
Pessina Cr.	375	5	1,33	7	1,87	32	8,53	46	12,27
Torre de' Picenardi	888	13	1,46	21	2,36	65	7,32	53	5,97
<b>Totale</b>	<b>335.939</b>	<b>3.069</b>	<b>0,91</b>	<b>3.724</b>	<b>1,11</b>	<b>13.480</b>	<b>4,01</b>	<b>10.604</b>	<b>3,16</b>

## 2.5 - Percentuale di stranieri rispetto alla popolazione locale

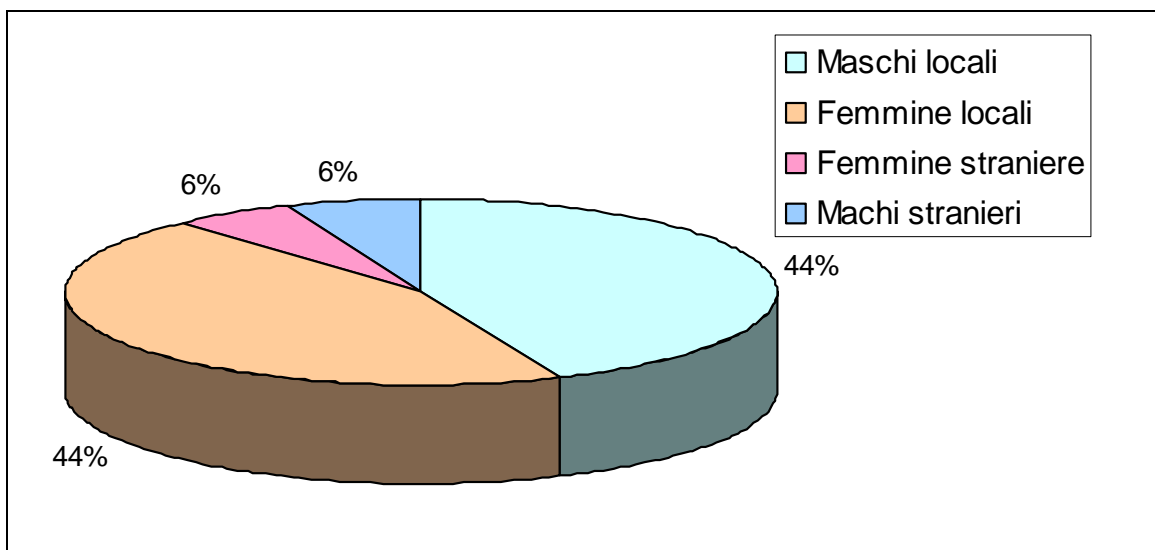
Per quanto riguarda il comune di Pessina Cremonese, secondo il "Rapporto Caritas 2005" la percentuale di stranieri rispetto alla popolazione locale è pari al 13%, quasi equamente suddivisa tra maschi e femmine per un totale di 95 (49 maschi e 46 femmine) persone rispetto ai 729 locali al 31.12.05.

L'immigrazione prevalente è dall'India per ragioni legate all'occupazione degli indiani nel settore agricolo.

STRANIERI RESIDENTI AL 31.12.2006 NEI COMUNI DEL TERRITORIO CREMONESE DIVISI PER CITTADINANZA				
Comune	Stato Estero	Maschi	Femmine	Totale
Pessina Cr.	Marocco	6	2	8
	Romania	4	2	6
	Portogallo	1		1
	Ucraina		1	1
	Jugoslavia Rep. Federale	2	2	4
	India	34	36	70
	Ghana	1	2	3
	Costa d'Avorio	1		1
	Filippine		1	1
<b>TOTALE</b>		<b>49</b>	<b>46</b>	<b>95</b>



Composizione della popolazione locale	
Maschi locali	352
Femmine locali	361
Femmine straniere	46
Machi stranieri	49

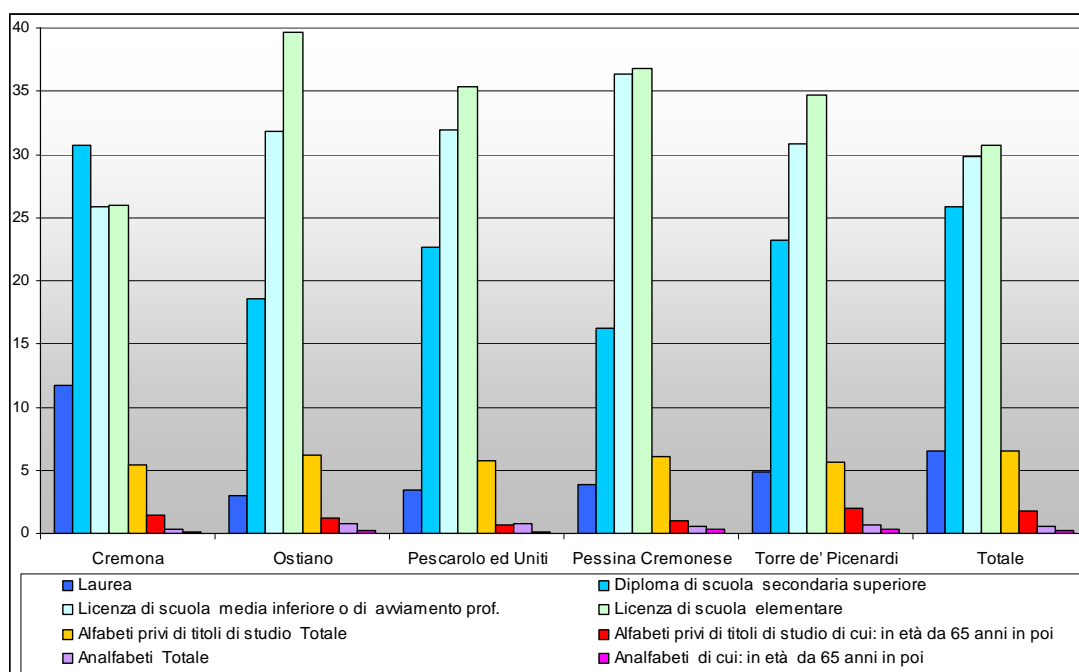


## 2.6 - Grado di istruzione

Relativamente alla situazione del comune di Pessina Cremonese, si rileva che il livello di istruzione della popolazione residente di 6 anni e più, secondo i dati del Censimento 2001 è, in generale, sotto la media provinciale per quanto riguarda i livelli di istruzione più alti. Questo a conferma di quanto già sostenuto dal PTCP.

COMUNI	Laurea	Diploma di scuola secondaria superiore	Licenza di scuola media inferiore o di avviamento Profess.	Licenza di scuola elementare	Alfabeti privi di titoli di studio Totale	Alfabeti privi di titoli di studio di cui: in età da 65 anni in poi	Alfabeti Totale	Analfabeti di cui: in età da 65 anni in poi	Analfabeti totale
Cremona	7.925	20.784	17.499	17.563	3.680	958	225	71	67.676
Ostiano	85	531	911	1.137	178	36	23	6	2.865
Pescarolo ed Uniti	49	321	452	500	81	9	11	2	1.414
Pessina Cr.	28	117	261	264	44	7	4	2	718
Torre de' Picenardi	86	409	544	613	100	35	12	5	1.764
<b>Totale</b>	<b>20.853</b>	<b>82.418</b>	<b>95.220</b>	<b>98.231</b>	<b>20.904</b>	<b>5.749</b>	<b>1.613</b>	<b>542</b>	<b>319.239</b>

COMUNI	Laurea	Diploma di scuola secondaria superiore	Licenza di scuola media inferiore o di avviamento Profess.	Licenza di scuola elementare	Alfabeti privi di titoli di studio Totale	Alfabeti privi di titoli di studio di cui: in età da 65 anni in poi	Alfabeti Totale	Analfabeti di cui: in età da 65 anni in poi	Analfabeti totale
Cremona	11,71	30,71	25,86	25,95	5,44	1,42	0,33	0,10	100,00
Ostiano	2,97	18,53	31,80	39,69	6,21	1,26	0,80	0,21	100,00
Pescarolo ed Uniti	3,47	22,70	31,97	35,36	5,73	0,64	0,78	0,14	100,00
Pessina Cr.	3,90	16,30	36,35	36,77	6,13	0,97	0,56	0,28	100,00
Torre de' Piconardi	4,88	23,19	30,84	34,75	5,67	1,98	0,68	0,28	100,00
<b>Totale</b>	<b>6,53</b>	<b>25,82</b>	<b>29,83</b>	<b>30,77</b>	<b>6,55</b>	<b>1,80</b>	<b>0,51</b>	<b>0,17</b>	<b>100,00</b>



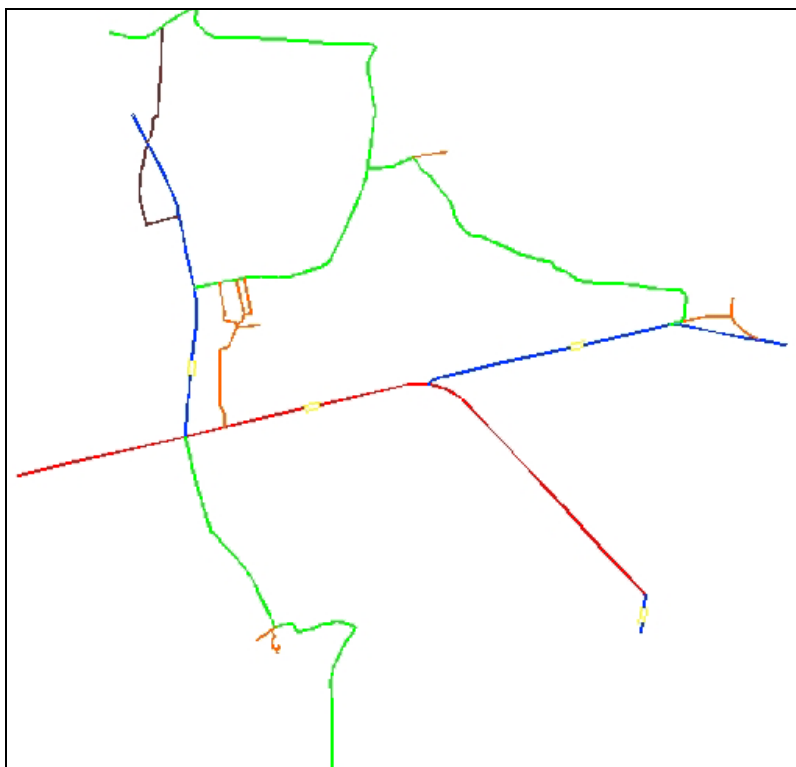
Il tasso di alfabetizzazione del comune di Pessina Cremonese non si discosta molto dalla media provinciale, cambia invece rispetto al grado di istruzione. Anche la situazione degli analfabeti si presenta quasi con le stesse proporzioni per quanto riguarda il comune e la media provinciale.

COMUNI	Analfabeti totale	Totale	Analfabeti totale %
Cremona	225	67676	0,33
Ostiano	23	2865	0,80
Pescarolo ed Uniti	11	1414	0,78
Pessina Cremonese	4	718	0,56
Torre de' Piconardi	12	1764	0,68
<b>Totale</b>	<b>1613</b>	<b>319239</b>	<b>0,51</b>

### 3 - RICOGNIZIONE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE SUL TERRITORIO D'INTERESSE STATALE, REGIONALE, PROVINCIALE

#### 3.1 - Il sistema della mobilità

L'infrastruttura di maggior rilievo sia per il volume di traffico, sia per l'impatto dell'opera sul territorio è la Strada Statale n° 10 Cremona – Mantova, che percorre il territorio in direzione est – ovest, attraversando la frazione di S. Antonio d'Anniata, e separa le frazioni di Stilo de' Mariani e di Cà de' Ferrari dal capoluogo e dagli altri nuclei. Questa strada a due corsie è al momento l'unica connessione su gomma tra le città di Cremona e Mantova ed è percorsa da un traffico molto diversificato per tipologie di veicoli (mezzi agricoli, ciclomotori, automobili, autotreni, ...) e per tipo di percorsi: il grande numero di veicoli, il sovrapporsi di velocità diverse, l'elevata frequenza dei punti di rallentamento, la notevole discontinuità del flusso di traffico ne fanno una via molto pericolosa e spesso teatro di eventi che impediscono la regolare circolazione quali incidenti, lavori di manutenzione, trasporti eccezionali, ....



*Fig. 2 - Sistema infrastrutturale esistente*

Di minor importanza alla scala territoriale, ma certamente non alla scala locale, perché consentono di raggiungere i capoluoghi dei paesi vicini, sono le tre strade provinciali: la n° 10 Pessina Cremonese – Isola Dovarese, la n° 28 Pessina Cremonese – Isola Dovarese, la n° 29 Pessina Cremonese – Torre de' Picenardi. Il sistema viabilistico si completa con le Strade Comunali primarie e secondarie,

che sono il supporto su cui si articolano gli spostamenti locali tra il capoluogo e le frazioni poste a nord della Strada Statale, e con una strada comunale ormai dismessa.

Tutte le intersezioni sono della tipologia “incrocio a raso”: si evidenziano tre punti di particolare criticità dove le Provinciali si innestano sulla Statale:

- Intersezione, in prossimità di S. Antonio d'Anniata, tra la S.S. n. 10 Cremona – Mantova, la S.P. Pessina Cremonese – Ostiano e la Strada Comunale per Stilo de' Mariani;
- Intersezione tra la S.S. n. 10 Cremona – Mantova, la S.P. Pessina Cremonese – Isola Dovarese, con innesto in curva;
- Intersezione tra la S.S. n. 10 Cremona – Mantova, la S.P. Pessina Cremonese – Torre de' Picenardi.

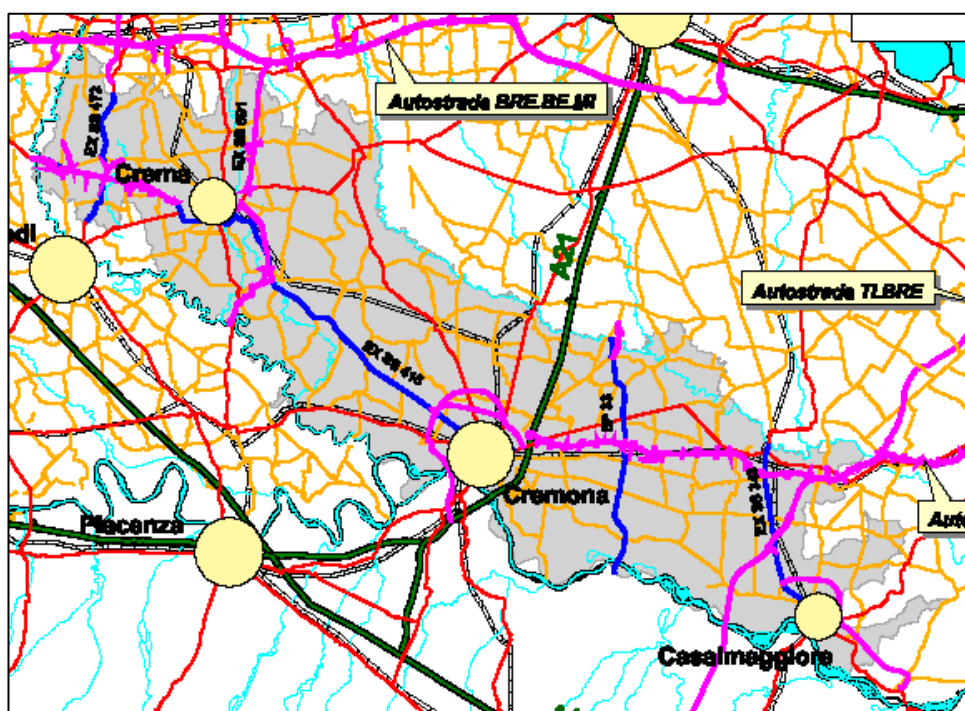


Fig. 2 bis - Sistema infrastrutturale previsto dal P.T.C.P.

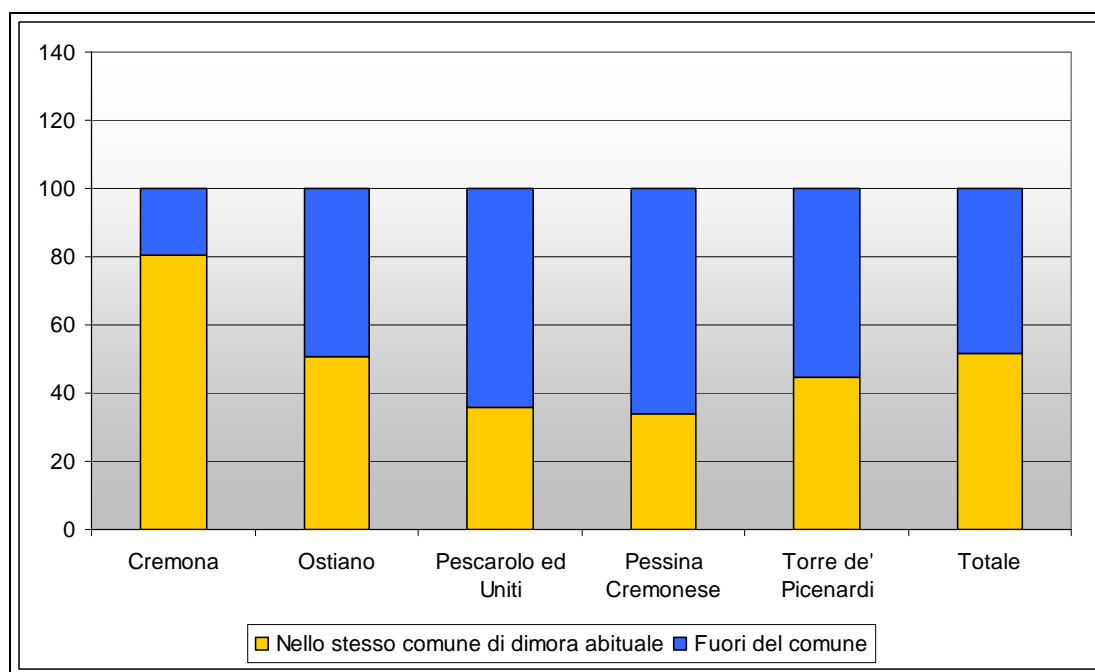
### 3.2 - Popolazione residente che si sposta giornalmente in funzione della destinazione

Lo studio relativo alla viabilità è tanto più interessante se viene integrato con l'analisi dei percorsi effettuati con maggiore frequenza dai cittadini, perché si legge la pericolosità della strada unitamente al livello di esposizione al pericolo, in modo da individuare le linee di intervento che permettono di diminuire la pericolosità della strada e di migliorare la qualità della vita di chi la percorre.

Considerando il caso di Pessina Cremonese, si rileva che la maggior parte degli abitanti che si spostano vanno ogni giorno al di fuori del territorio comunale, così come accade nei comuni circostanti. Anche questi dati confermano l'elevata quantità di traffico che interessa la via Mantova.



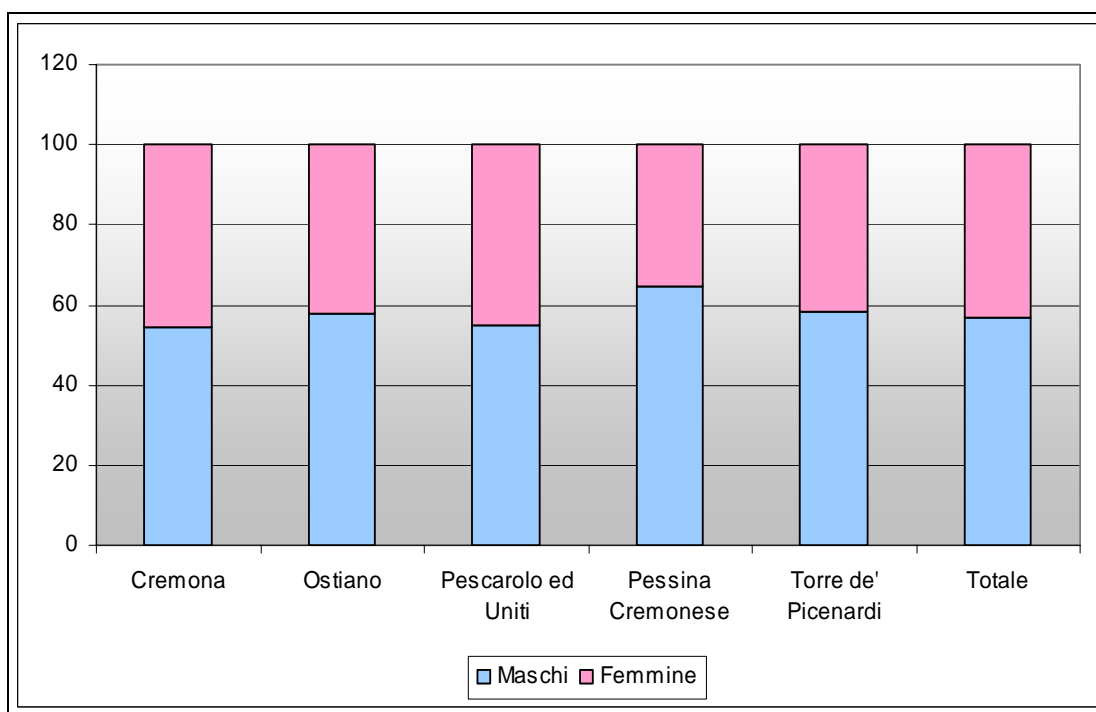
COMUNI	Luogo di destinazione		
	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale
Cremona	27.247	6.668	33.915
Ostiano	690	666	1.356
Pescarolo ed Uniti	270	484	754
Pessina Cremonese	133	260	393
Torre de' Picenardi	388	480	868
<b>Totale</b>	<b>86.991</b>	<b>81.734</b>	<b>168.725</b>



### 3.3 - Popolazione residente che si sposta giornalmente divisa per sesso

L'analisi degli spostamenti quotidiani della popolazione mostra che è prevalentemente la popolazione maschile che si sposta dal luogo di residenza verso altre destinazioni. Dal confronto con i dati degli altri comuni e della media delle provincia si registra per Pessina Cremonese una situazione in linea con la media.

COMUNI	Sesso		
	Maschi	Femmine	Totale della provincia
Cremona	18.384	15.531	33.915
Ostiano	784	572	1.356
Pescarolo ed Uniti	414	340	754
Pessina Cremonese	253	140	393
Torre de' Picenardi	505	363	868
<b>Totale</b>	<b>96.009</b>	<b>72.716</b>	<b>168.725</b>



## **4 - ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

Le analisi del sistema insediativo sono state svolte sia per il capoluogo, che per le frazioni. I problemi di maggior rilievo che si sono riscontrati nell'affrontare la questione delle condizioni abitative sono il degrado edilizio delle strutture residenziali e le condizioni di sotto utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Questa indagine mette a fuoco gli obiettivi primari del P.G.T. e localizza le aree che più urgentemente richiedono un intervento da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'intenzione è di incentivare l'avvio, con opportuni metodi correttivi, di un processo di riqualificazione urbana di quegli isolati dove l'insieme dei problemi ha raggiunto livelli insostenibili.

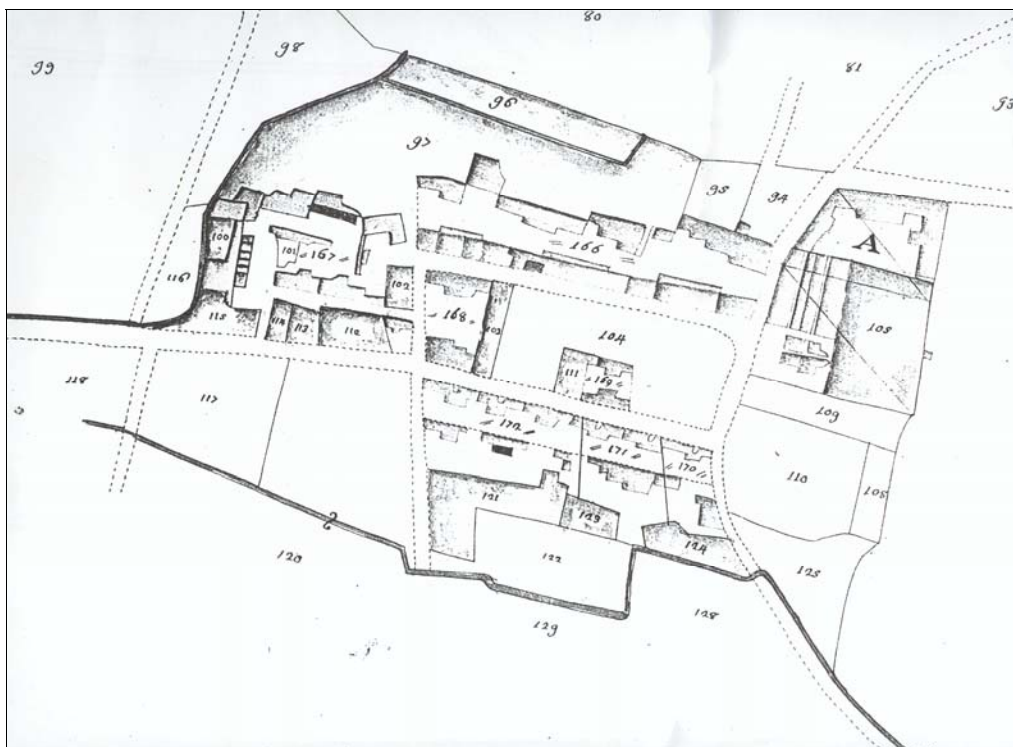
### **4.1 - Formazione della struttura urbana**

Il Comune è oggi costituito da un insieme di piccoli borghi posti a breve distanza l'uno dall'altro, tutti circa della stessa grandezza e importanza: Pessina, Cremonese capoluogo, Monticelli Ripa d'Oglio, Stilo de' Mariani, Villarocca e S. Antonio. Tuttavia, ognuno di questi agglomerati vanta una propria origine ed una propria vicenda storica.

Per Monticelli Ripa d'Oglio, la più antica citazione documentaria risale al 1060, quando con la denominazione di Montesello Nuovo, è ricordato in una bolla di Niccolò II Papa come località soggetta al monastero di S. Giulia di Brescia.

A quell'epoca il fiume Oglio scorreva proprio ai piedi del lieve pendio su cui si trovava il piccolo borgo che ancor oggi ricorda nel nome, l'antico percorso fluviale.

Sul finire dell'XI secolo o agli inizi del XII esso fu concesso al monastero benedettino di S. Lorenzo di Cremona, che possedeva vari terreni nella zona già in parte bonificati. La strada di Monticelli Ripa d'Oglio, che probabilmente giungeva a Canneto sull'Oglio o ad Asola, è nominata anche negli Statuti della città di Cremona, del XIV secolo.



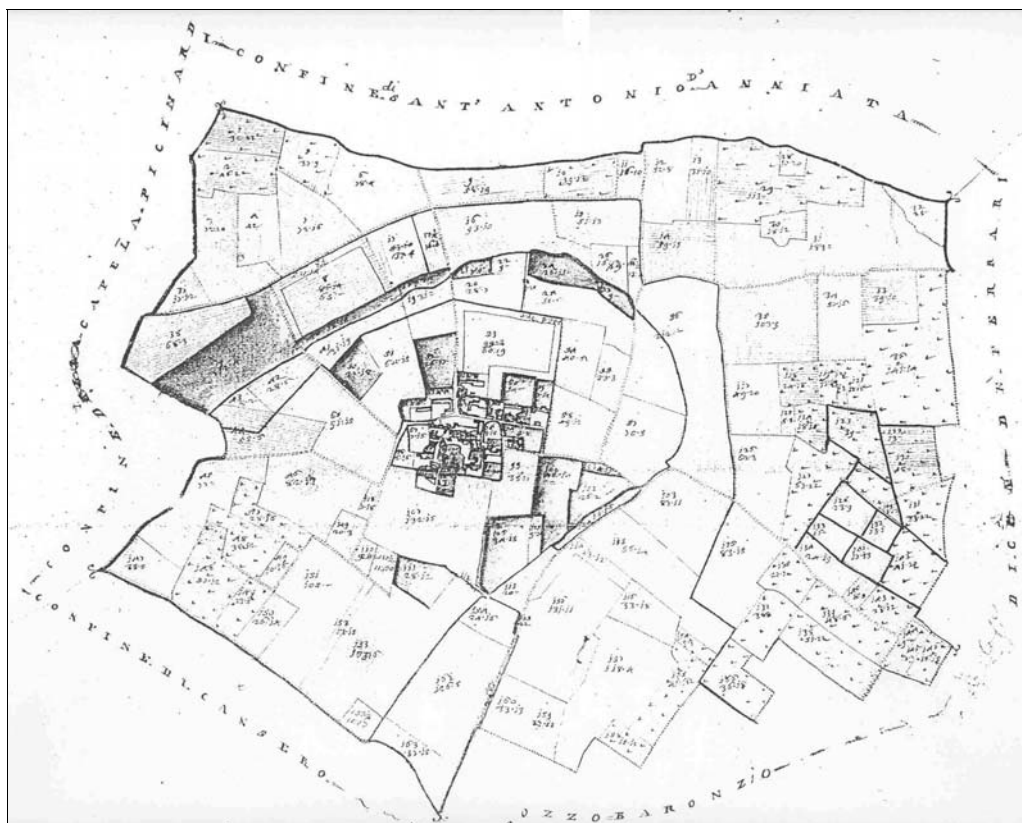
*Fig. 28 - Mappa storica di Monticelli Ripa d'Oglio - 1723*

La posizione leggermente sopraelevata ed il passaggio di una via di comunicazione giustificherebbero di per sé l'erezione di una rocca che, secondo alcune fonti, doveva sorgere sul fianco sinistro dell'attuale chiesa la quale si fregia, come quella d'Isola Dovarese, del titolo di pieve.

Nel '400 la storia del paese si mescola, infatti, con quella del vicino comune d'Isola che passò per spontanea dedizione sotto il governo dei Gonzaga di Mantova, investiti anche Monticelli, Calvatone, Canneto ed Ostiano dall'Imperatore Sigismondo.

Nel XVII secolo un grave evento, con molti lutti e disgrazie, colpì anche Monticelli: il saccheggio da parte delle truppe franco-estensi del duca di Modena, deciso a strappare Cremona dalle mani spagnole.

La storia di Stilo de' Mariani presenta invece, un minor numero d'avvenimenti; esso è ricordato soprattutto per un episodio semilegendario, l'uccisione compiuta da un rappresentante della nobile famiglia Mariani (famosa nei secoli XIII e XIV) dei propri nemici che avevano invaso queste terre; da tale fatto deriverebbe appunto il toponimo Stilo (spada).



*Fig.29 - Mappa storica di Stilo de' Mariani - 1723*

Per l'etimologia di Villarocca, invece la spiegazione è molto più semplice. Il nome deriva dalla presenza in passato di una fortificazione o rocca qui sorta per due motivi: la vicinanza del fiume Oglio, linea di confine tra lo Stato di Milano ed il territorio di Brescia e la posizione elevata, considerata importante dal punto di vista strategico. Anche le vicende di questo borgo si mescolano con quelle del vicino centro d'Isola Dovarese che porta il nome di quel Buoso da Dovara, sfortunato ghibellino, il quale, dopo essere giunto a signoreggiare Cremona, fu sconfitto dalle truppe guelfe ed angioine e costretto a riparare nell'antica fortezza di Villarocca che, dopo varie vicissitudini, fu distrutta nel 1411 da un altro, temporaneo, signore di Cremona, Cabrino Fondulo.

Nel paese è degna di nota la Villa Franganeschi, del tardo Settecento, legata al nome d'Ignazio Maria Franganeschi, vescovo di Cremona, che qui amava trascorrere brevi periodi di riposo.



*Fig. 30 - Mappa storica di Villarocca - 1723*

S. Antonio D'Anniata, la frazione più prossima all'abitato di Pessina, costituita in pratica da una grande cascina sorta lungo la strada statale diretta verso Mantova, prende il nome dal locale oratorio dedicato a S. Antonio Abate, costruito verso la metà del XIV secolo da alcuni frati Antoniani della regola di S. Agostino di Cremona che vi possedeva dei fondi. Questo complesso, trasformato sul finire del '500 in commenda, fu conferito a cardinali e grandi personaggi fra i quali il conte monsignor Carlo de Villana Perlas che, nel 1767, lo fece riedificare nelle forme attuali, ad una sola navata. La chiesetta fu restaurata nel 1846.

Più recente è, invece, la parrocchiale di Pessina, intitolata a S. Giorgio ed eretta sul finire del XIX secolo dall'architetto Tancredi Venturini, del quale si ricordano anche le chiese di Pugnolo (frazione di Cella Dati) e di Pescarolo sempre in stile lombardo-gotico. Sulla facciata a capanna di rossi a vista spiccano il grande rosone ed una serie di sette piatti in ceramica verde che sottolineano gli spioventi del tetto.

Come abbiamo già rilevato, questa zona era anticamente paludosa, ma fu completamente bonificata verso la metà del secolo scorso per volontà del cavaliere Pietro Baroli, podestà di Cremona.

*(Cenni storici tratti dall'Archivio comunale)*

L'assetto della zona, come descritto precedentemente, è rappresentato nella tavola del Catasto Teresiano del 1723. La tavola rappresenta i 6 borghi originari, Villa Rocca, Pessina, Monticelli Ripa d'Oglio, Sant'Antonio d'Anniata, Ca' de' Ferrari e Stilo de' Mariani, con i loro rispettivi territori. Di notevole interesse è la rappresentazione delle scarpate morfologiche, degli assi della centuriazione (dei quali si conserva il maggior numero di tracce nella zona sud est), delle principali infrastrutture viabilistiche e idrauliche. La loro articolazione sul territorio è già ben sviluppata agli inizi del '700 e costituisce ancora oggi la struttura

dell'organizzazione degli spazi extraurbani, come dimostrano anche le mappe catastali successive del 1901 e del 1999.

Confrontando le tre mappe, nel periodo dal 1723 al 1901, si registra una contrazione del tessuto urbano dei 6 centri abitati, in misura maggiore per Villa Rocca e Ca' de' Ferrari. Nel passaggio dal 1901 al 1999, per quanto riguarda gli spazi edificati, i centri che si consolidano sono Pessina, Sant'Antonio d'Anniata e Stilo de' Mariani. Gli altri centri mantengono sostanzialmente la loro dimensione mentre si formano, su tutto il territorio comunale, una serie di piccoli insediamenti di carattere prevalentemente agricolo.

La suddivisione dei terreni agricoli, nella mappa del 1901 è evidenziata la situazione di maggiore frammentazione. L'analisi dell'assetto dei terreni è importante, perché riflette il cambiamento della gestione e della conduzione del fondo, è una delle conseguenze del mutamento della realtà economica locale ed è in stretto rapporto con l'evoluzione delle tecniche di coltivazione.

La ricostruzione del processo di evoluzione dei centri storici è importante, in quanto la l.r. 1/2001 art. 5 comma 1 stabilisce che "il piano regolatore generale nell'individuare e perimetrare il centro storico e i nuclei di interesse storico, artistico, e ambientale, se esistenti, tiene conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, motivando adeguatamente eventuali ampliamenti o riduzioni in relazione ai mutamenti dello stato dei luoghi intervenuti successivamente".



*Fig. 31: Rappresentazione del centro abitato di Pessina nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano*





*Fig. 32: Rappresentazione del centro abitato di Monticelli Ripa d'Oglio nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano*



*Fig. 33: Rappresentazione del centro abitato di Villarocca nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano*





*Fig.34: Rappresentazione del centro abitato di S. Antonio d'Anniata nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano*



*Fig. 35: Rappresentazione del centro abitato di Stilo de' Mariani nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano*

## **4.2 - Destinazione d'uso degli edifici**

Il tessuto insediativo, per quanto riguarda le destinazioni d'uso degli edifici nel capoluogo, è costituito per il 49% da edifici a destinazione residenziale, con una differenza tra gli edifici più datati, che vedono la presenza di locali accessori alla residenza, e le costruzioni più recenti con presenza di locali box, posti sul retro o all'interno delle stesse.

Lungo la via principale, si trova la concentrazione degli spazi destinati al commercio di servizio alla residenza, mentre, nelle vicinanze della Chiesa, si trovano gli edifici pubblici, Municipio e Centro Civico, e una parte degli spazi

dedicati al gioco e allo sport; la restante parte di quest'ultimi e il complesso della scuola materna, invece, sono situati a sud del centro abitato.

All'interno del perimetro urbano, ma in posizione più periferica, sono collocati anche gli edifici produttivi, rurali e alcune stalle.

Per quanto riguarda le frazioni, si registra una netta prevalenza degli edifici rurali, seguiti, in termini quantitativi, da quelli residenziali.

Per quanto riguarda l'analisi urbanistica dei servizi esistenti si rimanda al piano dei servizi.

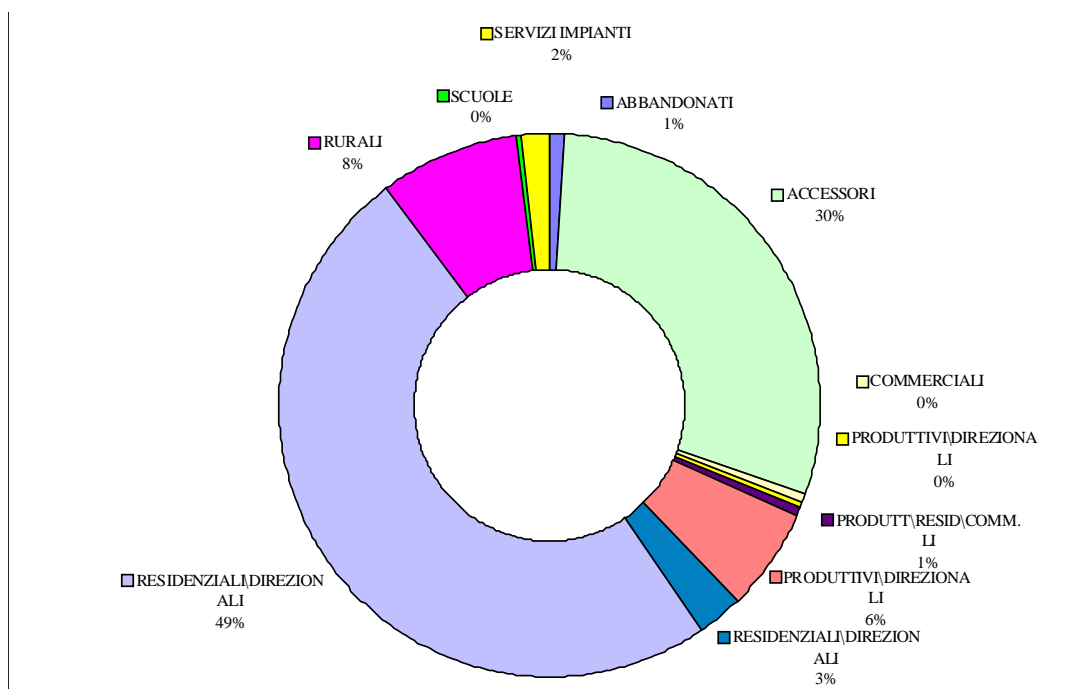


Fig.15: Grafico Destinazioni d'uso degli edifici

### 4.3 - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie del capoluogo di Pessina sono state classificate secondo le seguenti voci:

- A Blocco
- A Corte
- A Schiera
- Bifamiliare
- Capannone
- Capannone Industriale
- Casa Isolata
- Casa Unifamiliare Isolata
- Edificio Isolato
- In Cortina Edilizia
- Villa con Parco

Il capoluogo vede la presenza di due nuclei ben identificabili costituiti da edifici in

cortina edilizia; questi, con gli edifici a corte posti a nord della chiesa, all'incrocio delle vie principali, sono gli edifici più datati.

In epoche più recenti, ad unire i due nuclei, sono state aggiunte le nuove costruzioni, caratterizzate dalla presenza di case unifamiliari isolate e bifamiliari per quanto riguarda la residenza, e da capannoni o edifici isolati per quanto riguarda gli edifici produttivi.

Un caso che merita particolare attenzione è quello della Villa con parco, posta a sud del centro abitato.

Per quanto concerne la situazione delle frazioni, si riscontra un notevole similarità con il capoluogo, per quanto riguarda Villarocca e Monticelli Ripa d'Oglio, mentre a S. Antonio d'Anniata si rileva un complesso a blocchi di notevoli dimensioni e, a Stilo de' Mariani è diffusa la tipologia a palazzina.

#### 4.4 - Analisi delle abitazioni rispetto alla dotazione di servizi

I dati del censimento delle abitazioni del 2001 ci possono dare un quadro generale della situazione edilizia esistente riguardo l'età dei fabbricati.

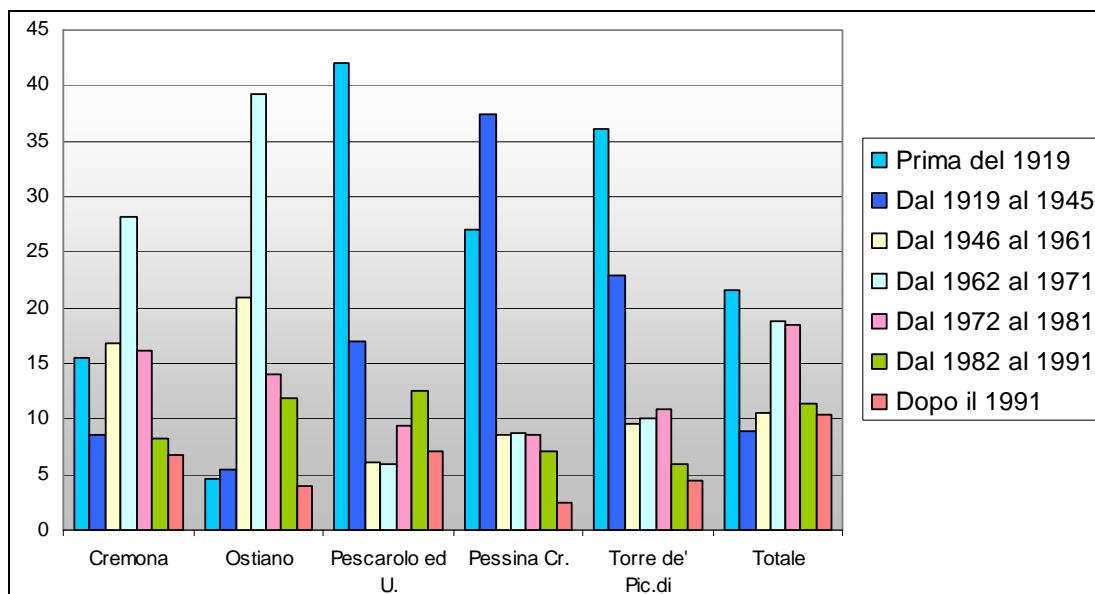
Dai dati del censimento del 2001, si nota come la maggior parte del patrimonio edilizio sia costituito da abitazioni costruite prima del 1919, e dal 1919 al 1945 a differenza degli altri comuni presi in considerazione e della media della provincia.

Questa situazione denota la necessità di favorire nel breve periodo il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

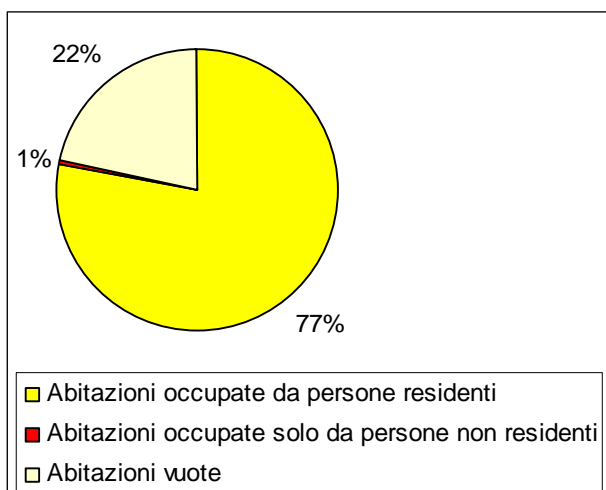
#### Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione

Censimento 2001

COMUNI	Epoca di costruzione							Totale
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	
Cremona	5214	2857	5621	9426	5411	2756	2239	33524
Ostiano	63	74	286	536	191	163	55	1368
Pescarolo ed Uniti	271	109	39	38	61	81	46	645
Pessina Cremones e	98	136	31	32	31	26	9	363
Torre de' Picenardi	279	177	74	78	84	46	34	772
<b>Totale</b>	<b>31398</b>	<b>12885</b>	<b>15377</b>	<b>27165</b>	<b>26728</b>	<b>16384</b>	<b>14955</b>	<b>144892</b>



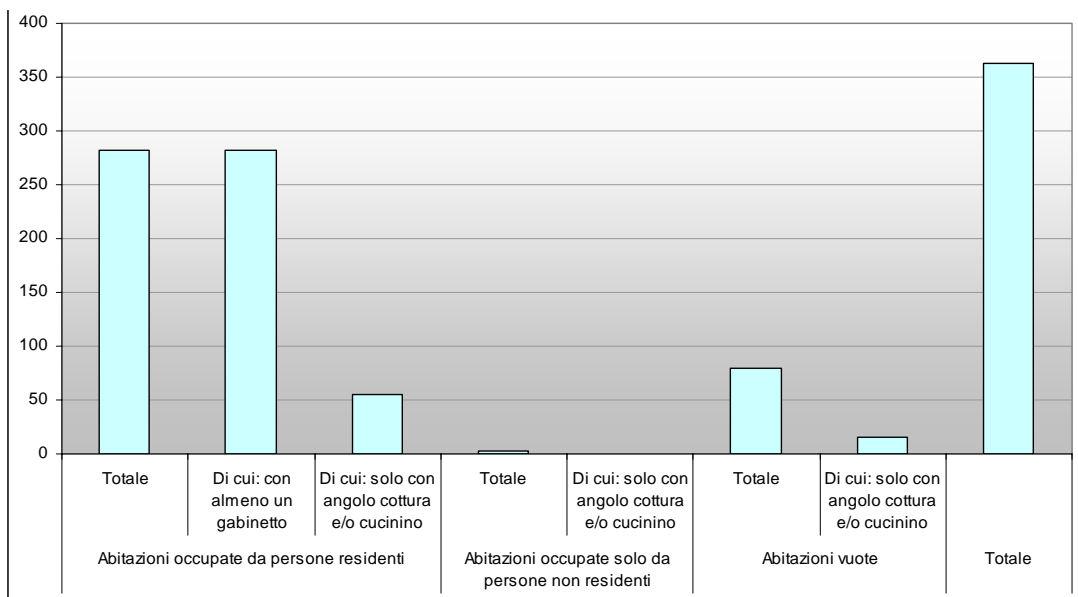
### Abitazioni per tipo di occupazione e servizi Censimento 2001



I dati del censimento mostrano come le abitazioni e i vani non occupati rappresentino, fino al 2001, una quota pari a poco più di un quinto del patrimonio edilizio complessivo, irrisoria la percentuale di abitazioni occupate solo da persone non residenti.

### Tipo di occupazione e servizi – PESSINA CREMONESE – Censimento 2001

Abitazioni occupate da persone residenti			Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote		TOT
TOT	Di cui: con almeno un gabinetto	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	TOT	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	TOT	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	
282	282	55	2	0	79	15	363

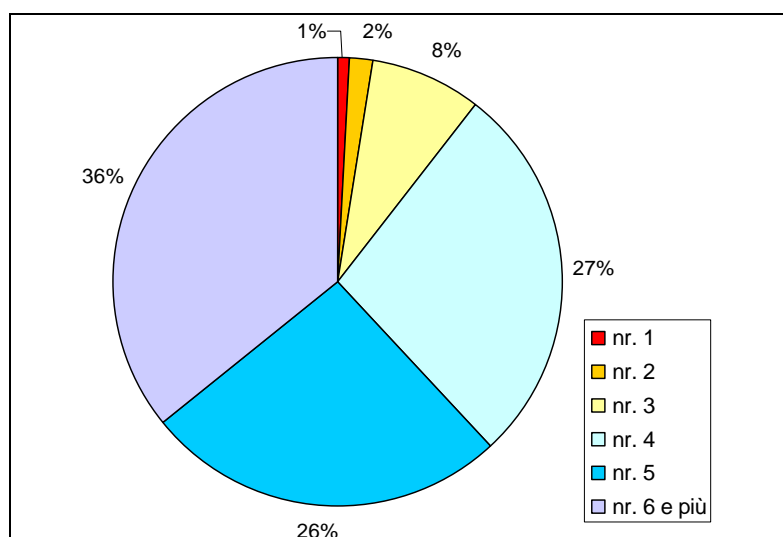


### Abitazioni occupate da persone residenti per numero di stanze Censimento 2001

Di seguito invece si riporta la classificazione delle abitazioni occupate per numero di stanze.

Il grafico evidenzia che la maggior parte delle abitazioni ha più di 5 stanze. Questo dato conferma che il patrimonio edilizio, complessivamente, è di epoche passate e non corrisponde più alle esigenze reali che vedono la popolazione composta per la gran parte da nuclei familiari con al massimo tre componenti. Anche questo dato conferma la necessità di ristrutturare il patrimonio edilizio esistente.

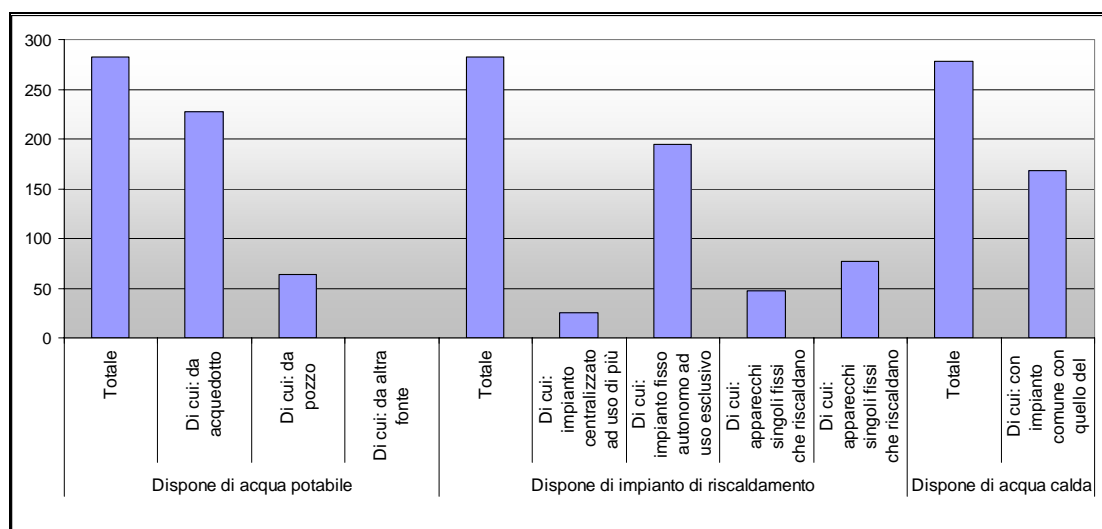
Numero di stanze						
Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6 e più	TOT
2	5	23	77	74	101	282



**Abitazioni occupate da persone residenti per disponibilità di servizi (acqua potabile, impianto di riscaldamento, acqua calda)**  
Censimento 2001

Disponibilità di servizi				
Dispone di acqua potabile	Dispone di impianto di riscaldamento	Dispone di acqua calda	Abitazioni occupate da residenti	TOT abitazioni
282	282	278	282	363

Disponibilità di servizi										
Dispone di acqua potabile				Dispone di impianto di riscaldamento					Dispone di acqua calda	
Totale	Di cui: da acquedotto	Di cui: da pozzo	Di cui: da altra fonte	Totale	Di cui: impianto centralizzato ad uso di più abitazioni	Di cui: impianto fisso autonomo ad uso esclusivo dell'abitazione	Di cui: apparecchi singoli fissi che riscaldano tutta o la maggior parte dell'abitazione	Di cui: apparecchi singoli fissi che riscaldano solo alcune parti dell'abitazione	Totale	Di cui: con impianto comune con quello del riscaldamento
282	227	64	0	282	25	194	47	77	278	168



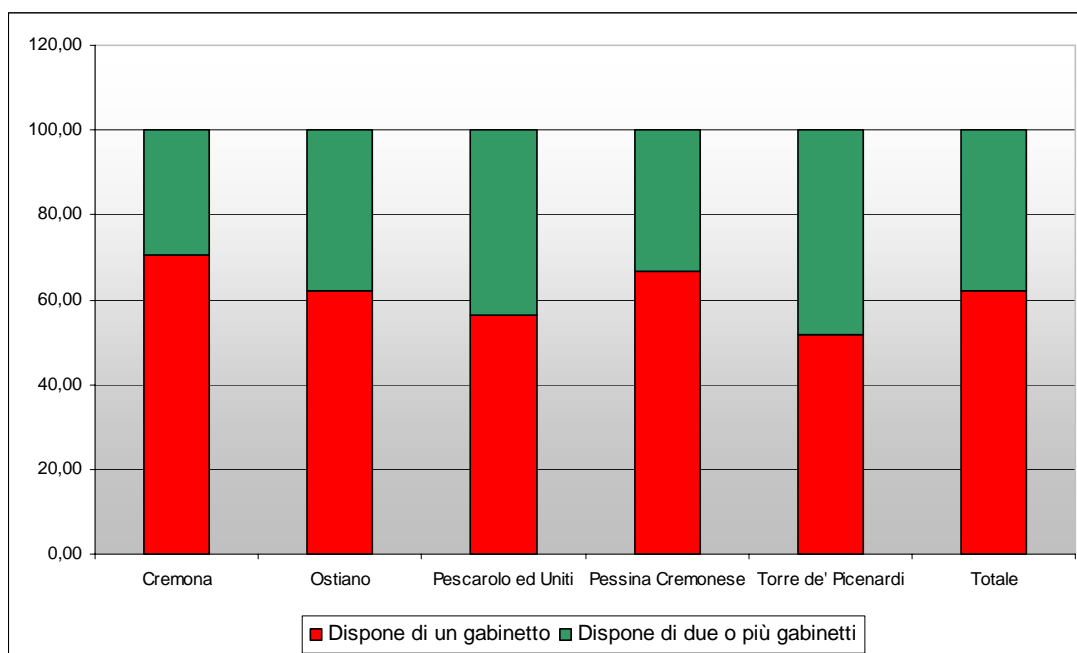
## Abitazioni occupate da persone residenti fornite di gabinetti e per numero di gabinetti

Censimento 2001

L'analisi di questo tema conferma e qualifica i risultati dell'analisi precedente: alla cospicua presenza di edifici costruiti da parecchi anni, corrisponde una minore quantità di servizi e di conseguenza un minore livello di confort per chi ci abita.

COMUNI	Numero di gabinetti	
	Dispone di un gabinetto	Dispone di due o più gabinetti
Cremona	22.328	9.269
Ostiano	736	449
Pescarolo ed Uniti	332	259
Pessina Cremonese	188	94
Torre de' Pinenardi	376	352
<b>Totale</b>	<b>83.562</b>	<b>50.848</b>

COMUNI	Numero di gabinetti	
	Dispone di un gabinetto %	Dispone di due o più gabinetti %
Cremona	70,66	29,34
Ostiano	62,11	37,89
Pescarolo ed Uniti	56,18	43,82
Pessina Cremonese	66,67	33,33
Torre de' Pinenardi	51,65	48,35
<b>Totale</b>	<b>62,17</b>	<b>37,83</b>



#### **4.5 - Numero dei piani**

Il patrimonio edilizio, nel capoluogo, è caratterizzato da edifici residenziali prevalentemente a due piani. Questo è confermato anche dalla tavola che descrive le altezze degli edifici.

L'unico edificio che supera i 18 metri è la chiesa, gli altri sono per lo più nella classe da 6 a 9 metri.

Anche per le frazioni, gli edifici residenziali sono per la quasi totalità a due piani, quindi di un'altezza compresa tra i 6 e i 9 metri. Per quanto riguarda gli edifici non residenziali, sono diffusi quelli a un piano con un'altezza da 3 a 6 metri.

La morfologia del tessuto urbano è caratterizzata da edifici piuttosto bassi e sostanzialmente omogenei.



## **5 - ANALISI DEL SISTEMA AMBIENTALE**

La sezione delle analisi volte ad indagare il sistema ambientale è costituita dallo studio degli strumenti di pianificazione territoriale e dalle analisi a livello comunale. In particolare, in questa sede si affronta l'analisi:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- P.A.I.
- Parco Oglio Sud
- Sistema dei vincoli derivati

Per uno studio più dettagliato del sistema ambientale si rimanda alla VAS.

Il territorio cremonese è caratterizzato da valli che si distinguono in fluviali e relitte. Le prime, caratterizzate dalla presenza del fiume, sono quelle percorse dai fiumi Po, Oglio, Adda e Serio. Le seconde, formate da antichi corsi d'acqua oggi scomparsi, comprendono il Moso, la valle del Serio Morto, le strutture del paleo-Oglio e la valle del Morbasco. Le valli fluviali dell'Oglio e del Serio sono piuttosto strette e quindi la componente di interesse primario coincide con l'intera struttura valliva delimitata dalle scarpate morfologiche principali o, nel caso in cui siano presenti delle valli relitte, dalle scarpate morfologiche secondarie.

Le valli fluviali rappresentano spesso le aree meno interessate dalle attività umane, dove prevalgono forme specifiche di agricoltura quali la pioppicoltura. Inoltre sono porzioni di territorio che mantengono un livello di qualità ambientale superiore rispetto alle aree circostanti. La presenza quasi esclusiva delle riserve naturali lungo le valli dei fiumi principali, seppur in numero variabile tra fiume e fiume, ed il regime vincolistico previsto dalla legislazione rende merito della qualità naturalistica di questi elementi.

La pianura padana, prima dell'intensa opera di colonizzazione e bonifica a fini produttivi ed insediativi operata dall'uomo, era occupata dalla foresta planiziale, di cui oggi rimangono pochi frammenti in genere localizzati nelle vicinanze dei corsi d'acqua e negli spazi residui.

La foresta planiziale è caratterizzata da una successione di specie arboree e arbustive determinata dalla presenza dell'acqua, che è il fattore che più di ogni altro caratterizza gli ambienti della pianura.

### **5.1 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.): strategie e obiettivi**

(Tratto e sintetizzato dal Documento Direttore del P.T.C.P.)

Alla luce delle competenze conferite dalla Regione Lombardia alle Province con la l.r. 1/2000 in applicazione della l. 142/90 e del D.lgs. 112/98, il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) costituisce uno strumento di fondamentale importanza per governare i fenomeni di trasformazione territoriale e per coordinare e orientare gli strumenti urbanistici e i piani di settore.

L'obiettivo di attuare una verifica sistematica delle scelte del PTCP, meccanismo che facilita l'applicazione della Valutazione ambientale strategica del PTCP, ha portato a strutturare il piano su di un sistema aperto di conoscenze da cui far

conseguire, rispetto agli obiettivi individuati, gli indirizzi, le indicazioni e le prescrizioni per i diversi livelli e atti di governo del territorio. Tale sistema, che permette di valutare e motivare le politiche e le specifiche scelte d'intervento, si configura anche come strumento di supporto delle decisioni, all'individuazione e alla verifica rispetto agli obiettivi da conseguire.

Il sistema delle conoscenze del PTCP si qualifica come ambientale, in quanto mette in relazione l'analisi dei tradizionali fattori territoriali con quella dei fattori paesistici ed ecologici, al fine di integrare la valutazione delle opportunità e delle alternative di sviluppo economico e sociale con la valutazione delle compatibilità paesistico-ambientali delle infrastrutture e degli insediamenti necessari a tali tipi di sviluppo. Al riguardo si assume lo sviluppo sostenibile come obiettivo strategico del PTCP e come criterio sia per l'identificazione dei problemi e degli interventi, che per la valutazione degli stessi. Tale concetto implica la capacità di far coesistere in un rapporto dinamico aspetti che in genere sono tra loro in tensione, ad esempio la cooperazione con la competizione, gli interessi con i valori etici, l'efficienza con la distribuzione delle risorse e la giustizia sociale. Si ha lo sviluppo sostenibile quando si riescono a mantenere coerenti aspetti quali la crescita economica, l'equità sociale e la tutela ambientale attraverso strategie e soluzioni che devono spesso realizzarsi sul territorio o che trovano nel territorio dei limiti o delle opportunità.

Le strategie del PTCP sono finalizzate alla valorizzazione dell'insieme dei fattori paesistici, ambientali, sociali ed economici in un'ottica di tutela attiva, secondo una concezione dell'economia che considera le risorse come beni il più delle volte finiti, ponendosi come obiettivo lo sviluppo integrato del territorio.

L'obiettivo strategico che guida la costruzione e la gestione del PTCP è la ricerca di uno sviluppo territoriale sostenibile, inteso in termini di efficienza insediativa, equa distribuzione delle opportunità territoriali e qualità paesistico-ambientale, valutabile sulla base delle prestazioni raggiunte nelle specifiche situazioni territoriali e urbane e conseguibile anche con il contributo di strumenti urbanistici e di settore. A tale obiettivo deve essere ricondotto l'insieme delle azioni amministrative provinciali, siano esse di diretto impatto sugli usi del suolo, quali le scelte generali di localizzazione insediativa, siano esse di impatto cumulativo, quali alcune scelte localizzative di grandi funzioni, siano esse di impatto differito, quali le scelte sul sistema delle relazioni infrastrutturali e dei servizi per la mobilità, siano esse di carattere economico, quali le politiche tariffarie.

La ricerca di uno sviluppo sostenibile in una realtà come quella cremonese, caratterizzata dalla presenza prevalente di aree agricole e da dinamiche insediative decisamente più contenute rispetto a quelle che caratterizzano l'area metropolitana lombarda, richiede di adottare in via prioritaria delle strategie che permettano di risparmiare il territorio agricolo e di conservare gli elementi di pregio in sinergia con le esigenze sociali ed economiche del settore. Le politiche urbanistiche e territoriali dovranno favorire uno sviluppo a rete del sistema insediativo che si appoggia al sistema di polarità urbane e da integrare con la rete delle infrastrutture per la mobilità, con i centri di servizio e con le aree industriali di interesse sovracomunale. Inoltre tali politiche dovranno orientarsi verso la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente attraverso la trasformazione e l'uso del territorio in sintonia con i valori storico-culturali che si sono sedimentati nel tempo, la costruzione della rete ecologica, la prevenzione dei livelli di rischio idrogeologico e tecnologico e la limitazione dell'inquinamento e del degrado

ambientale.

La proposta di politiche territoriali e urbanistiche finalizzate alla costruzione di un sistema insediativo sostenibile si rifanno alle indicazioni per l'assetto insediativo elaborate dall'Unione Europea nello Schema di sviluppo dello spazio europeo (SSSE), indicazioni che si sono sempre più definite e consolidate nel tempo in quanto sono aumentati, e soprattutto aumenteranno, i rapporti economici tra i paesi dell'UE in seguito all'adozione della moneta unica. In particolare, si è focalizzata l'attenzione con gli obiettivi contenuti nello SSSE che, fatti propri dalla Regione Lombardia, costituiscono un utile riferimento per la realtà territoriale provinciale cremonese.

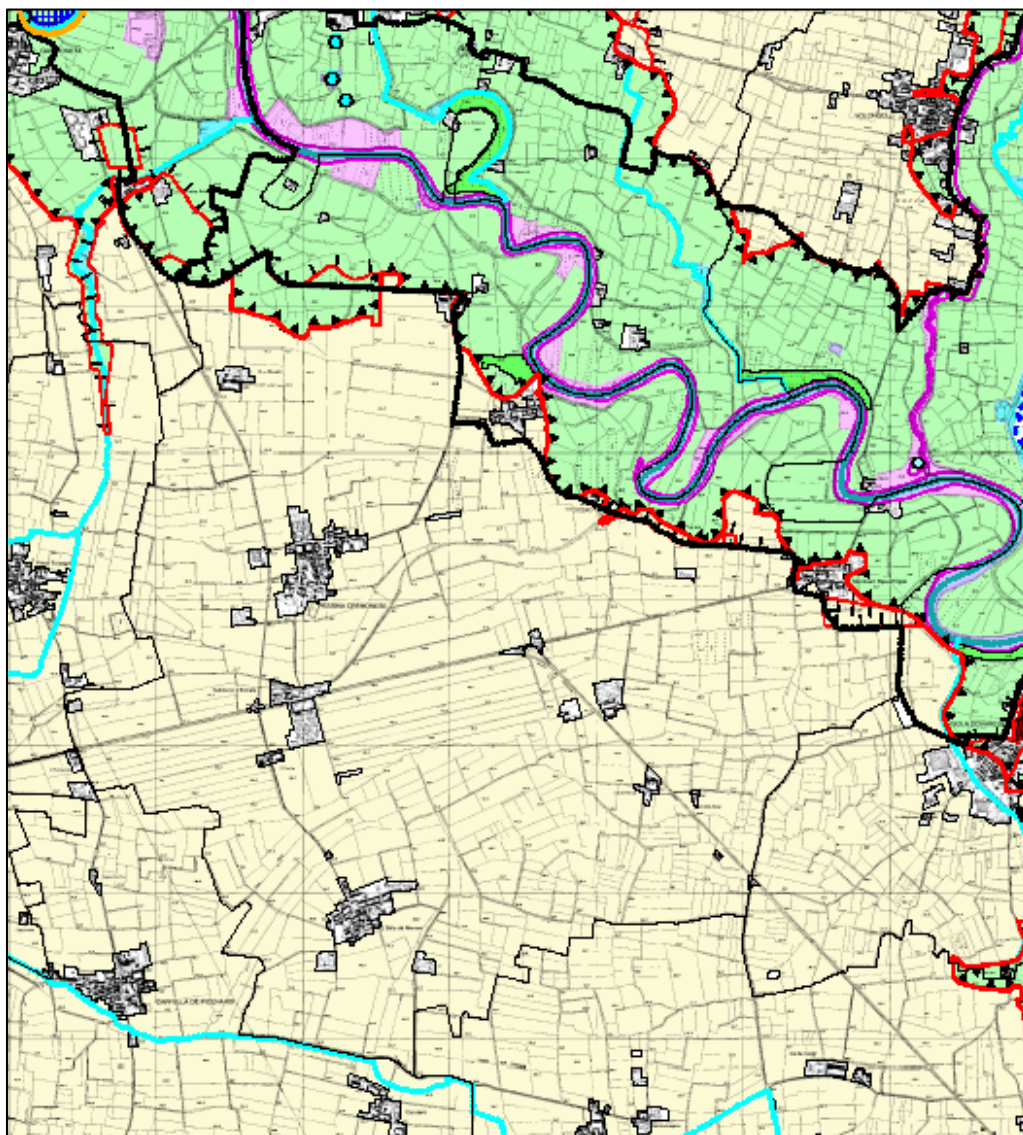
Tali obiettivi sono delineati e sono individuabili nelle seguenti tre proposizioni:

1. ricerca di uno sviluppo territoriale equilibrato e policentrico, con la messa in rete delle regioni urbane e lo sviluppo di città compatte, in cui vi sia un rapporto di partenariato tra città e campagna;
2. ricerca di un accesso paritetico alle infrastrutture da parte delle differenti realtà insediative, con un loro utilizzo efficace e sostenibile;
3. ricerca di un approccio all'uso dei beni naturali e culturali visti come un patrimonio la cui conservazione e il cui incremento consentono di dischiudere le ampie potenzialità di sviluppo sociale ed economico. Emblematici al riguardo sono il mantenimento di una elevata biodiversità e l'integrazione a livello europeo del patrimonio culturale.

Il PTCP è caratterizzato da un processo analitico-interpretativo che si è articolato sui seguenti quattro sistemi:

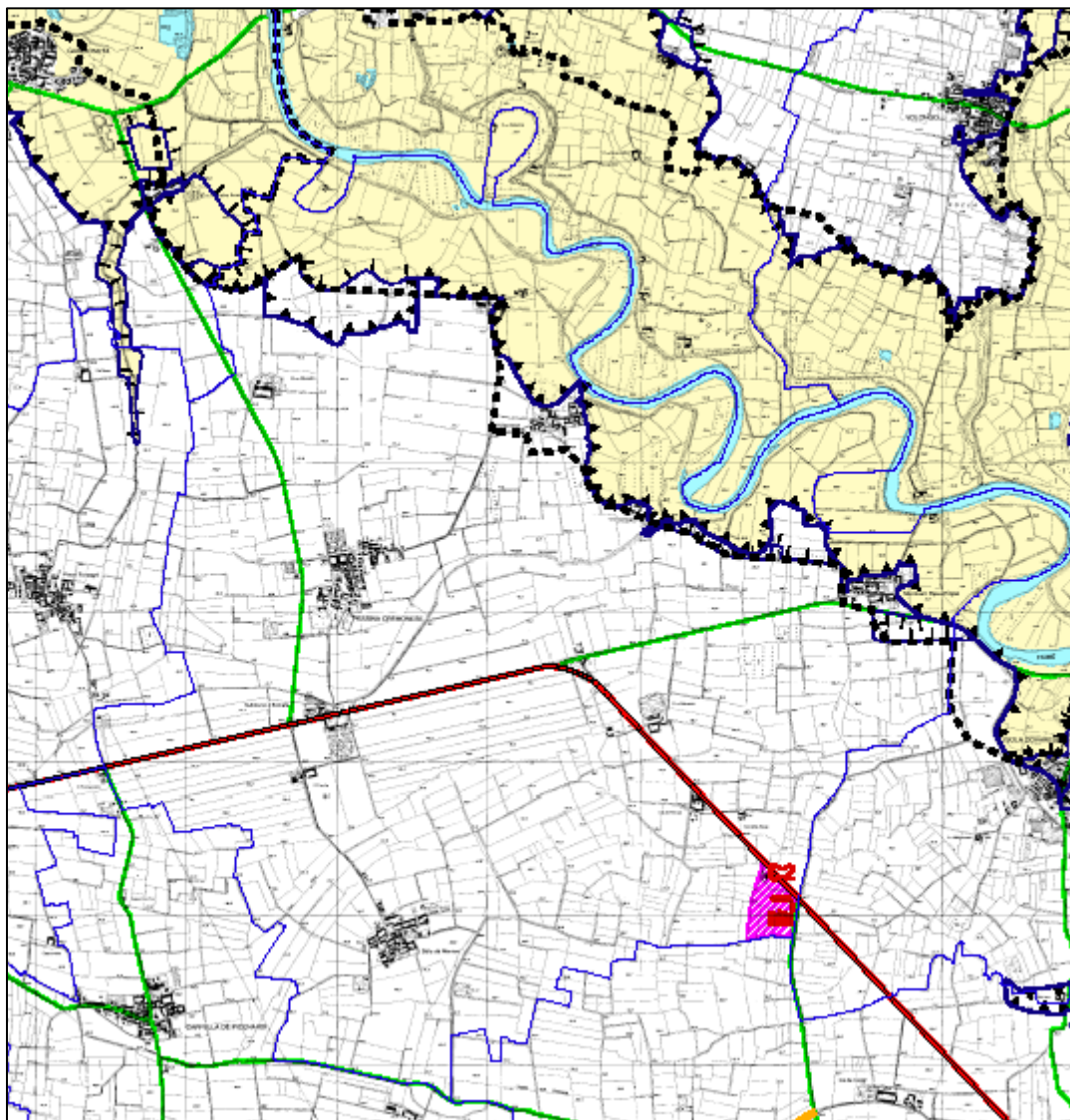
1. il sistema paesistico-ambientale, rispetto a cui sono stati individuati gli indirizzi per orientare le dinamiche insediative e di trasformazione del territorio verso modelli rispettosi delle esigenze e dei caratteri delle risorse paesistico-ambientali;
2. il sistema socioeconomico, le cui analisi sono state finalizzate all'individuazione dei caratteri e dei fattori di potenziale sviluppo del sistema economico-produttivo e dei servizi locale e all'individuazione dei caratteri demografici;
3. il sistema insediativo, le cui analisi sono state finalizzate all'individuazione dei poli ordinatori della struttura urbana, cioè di quei centri urbani dotati di una gamma maggiore di funzioni e servizi cui dovranno essere rese più favorevoli le relazioni con il relativo territorio di attrazione;
4. il sistema delle infrastrutture della mobilità, le cui analisi sono state finalizzate a individuare soluzioni atte ad assicurare non solo la mobilità sul territorio come risposta all'attuale richiesta di spostamenti, ma anche a garantire i necessari supporti alle relazioni in atto e attese, qualificando la domanda e proponendo una offerta in grado di migliorare i livelli di accessibilità delle polarità urbane.









**Tavola A: Carta degli indirizzi per il sistema paesistico – ambientale**



- VF** Valli fluviali: strutture morfologiche formate dall'azione erosiva dei fiumi Adda, Po, Oglio e Serio
- VR** Valli e strutture relitte dei fiumi Serio e Oglio: strutture anticamente interessate dai percorsi dei fiumi Serio e Oglio
- Paesaggio agricolo della pianura cremonese-casalsca
- Scarpate principali: elementi morfologici lineari, con dislivelli dell'ordine della decina di metri, che individuano le principali aree depresse
- Scarpate secondarie: elementi morfologici lineari, con dislivelli nell'ordine di pochi metri
- Corridoi di primo livello
- Corridoi di secondo livello
- Aree di secondo livello
- Aree di potenziamento degli areali di secondo livello
- Aree di potenziamento degli areali di primo livello
- Corridoi di primo livello
- Corsi d'acqua naturali

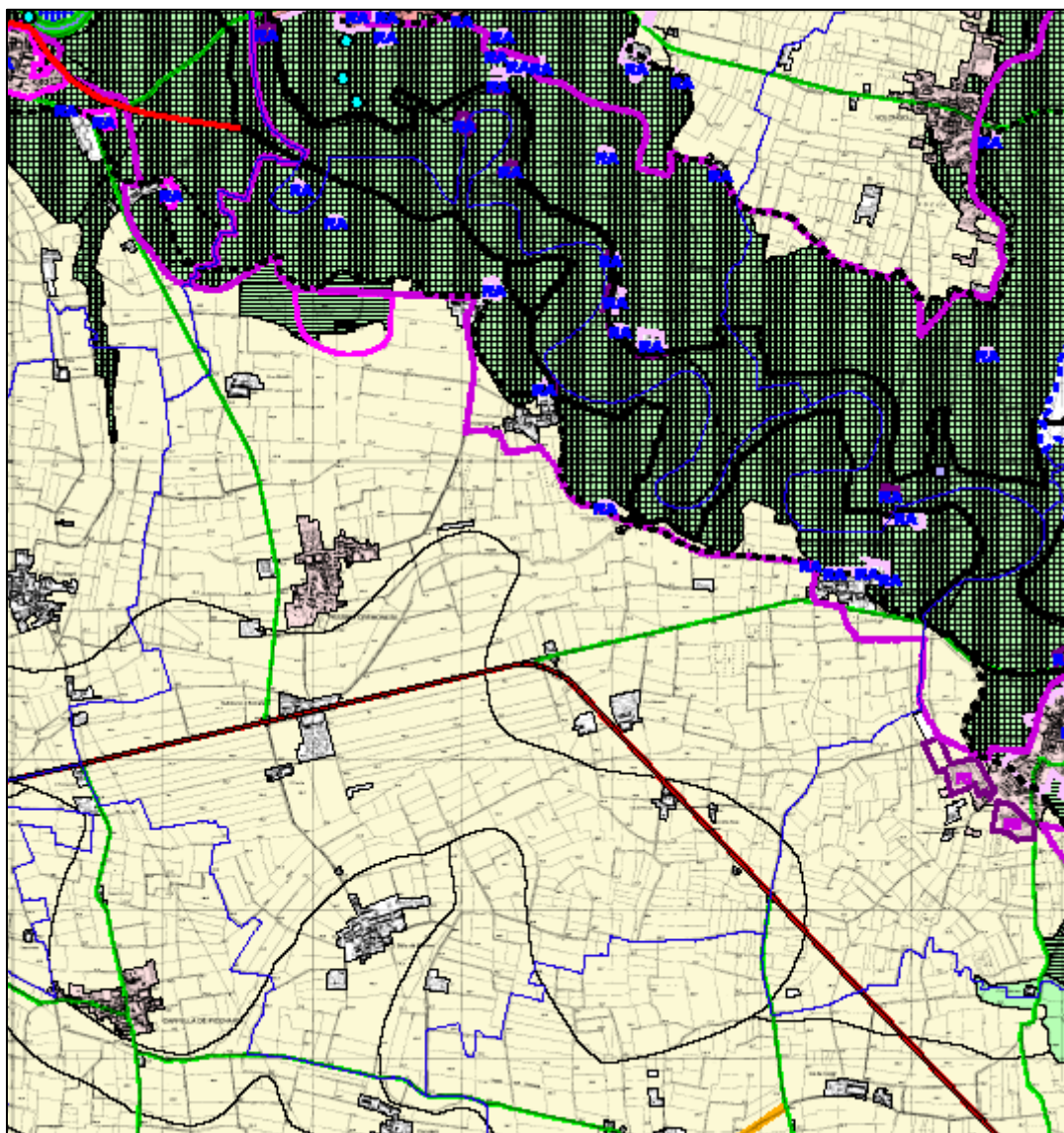
**Tavola B: Carta degli indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture**











-  Parco Regionale Fluviale ex lege reg. 86/83
-  Aree che in generale risultano incompatibili con l'insieme degli insediamenti di tipo urbano e con le infrastrutture di collegamento su gomma
-  Orlo di scarpata principale
-  Orlo di scarpata secondario
-  Poli Industriali Intercomunali su nuove aree
-  Aree industriali esistenti e previste di rilevanza sovracomunale
-  Strade ex statali di interesse regionale
-  Strade provinciali




### Tavola C: Carta delle opportunità insediative



-  Confine dei parchi regionali ex l. r. 86/83
-  Fascia A ai sensi del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
-  Fascia B
-  Fascia C
-  Fascia B di progetto
-  A – Componenti strutturali di primo livello della rete ecologica
-  D – Paesaggio agricolo della pianura cremonese - casalasca
-  2 – Aree che in generale risultano incompatibili con le industrie a medio impatto e con le infrastrutture di collegamento su gomma e che

risultano

idonee per le sole attività agricole che ne rispettano i caratteri di vulnerabilità o sensibilità fisico – naturale

 4 – Aree che in generale risultano incompatibili con le industrie a medio impatto e con le infrastrutture di collegamento su gomma e che risultano idonee per l'attività agricola

 Criticità alta

 Criticità media


 Criticità bassa

PE Polo estrattivo

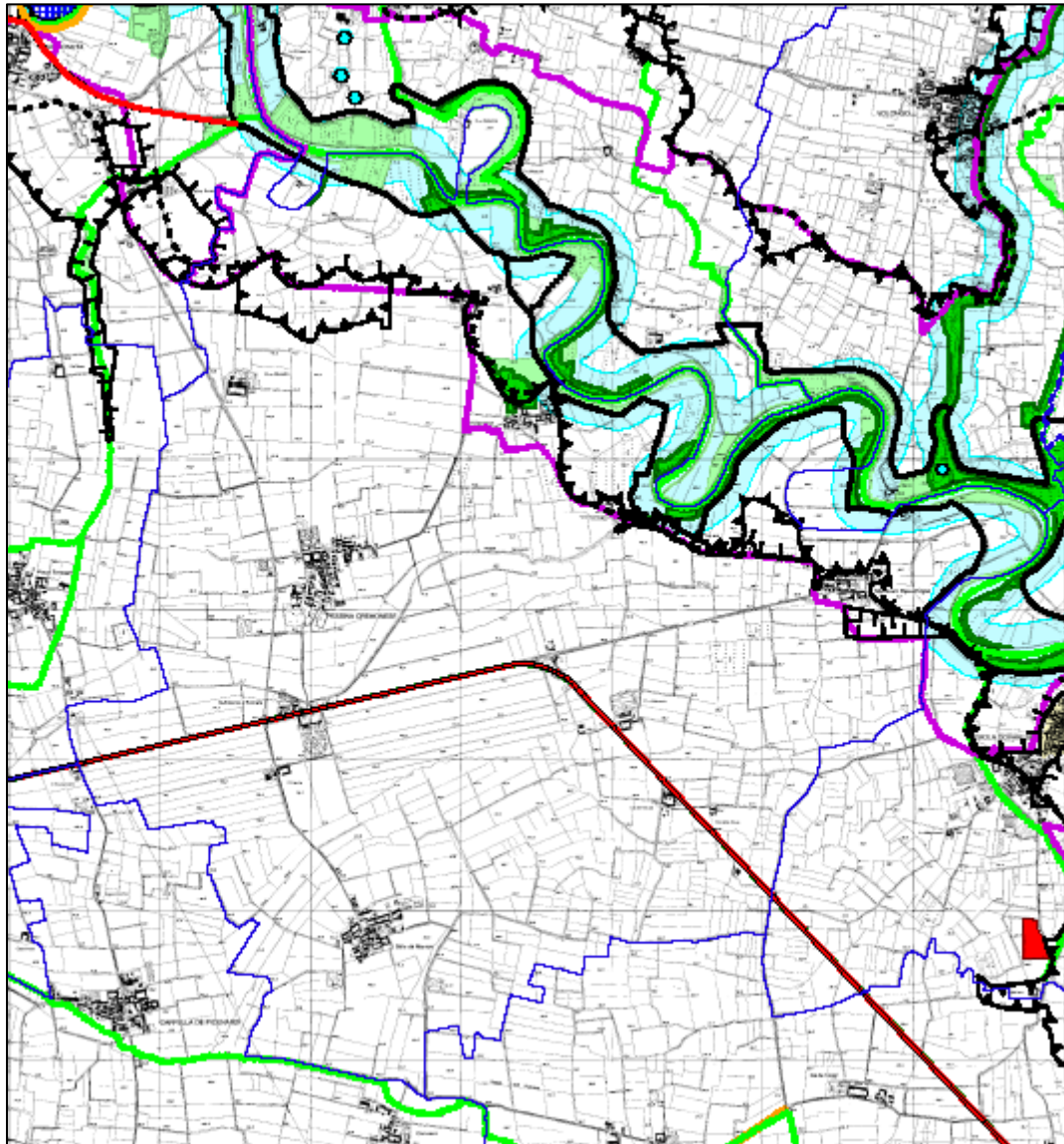
RA Rischio alluvione











RI Industria a rischio o a elevato impatto

 Strade ex statali di interesse regionale

 Strade provinciali

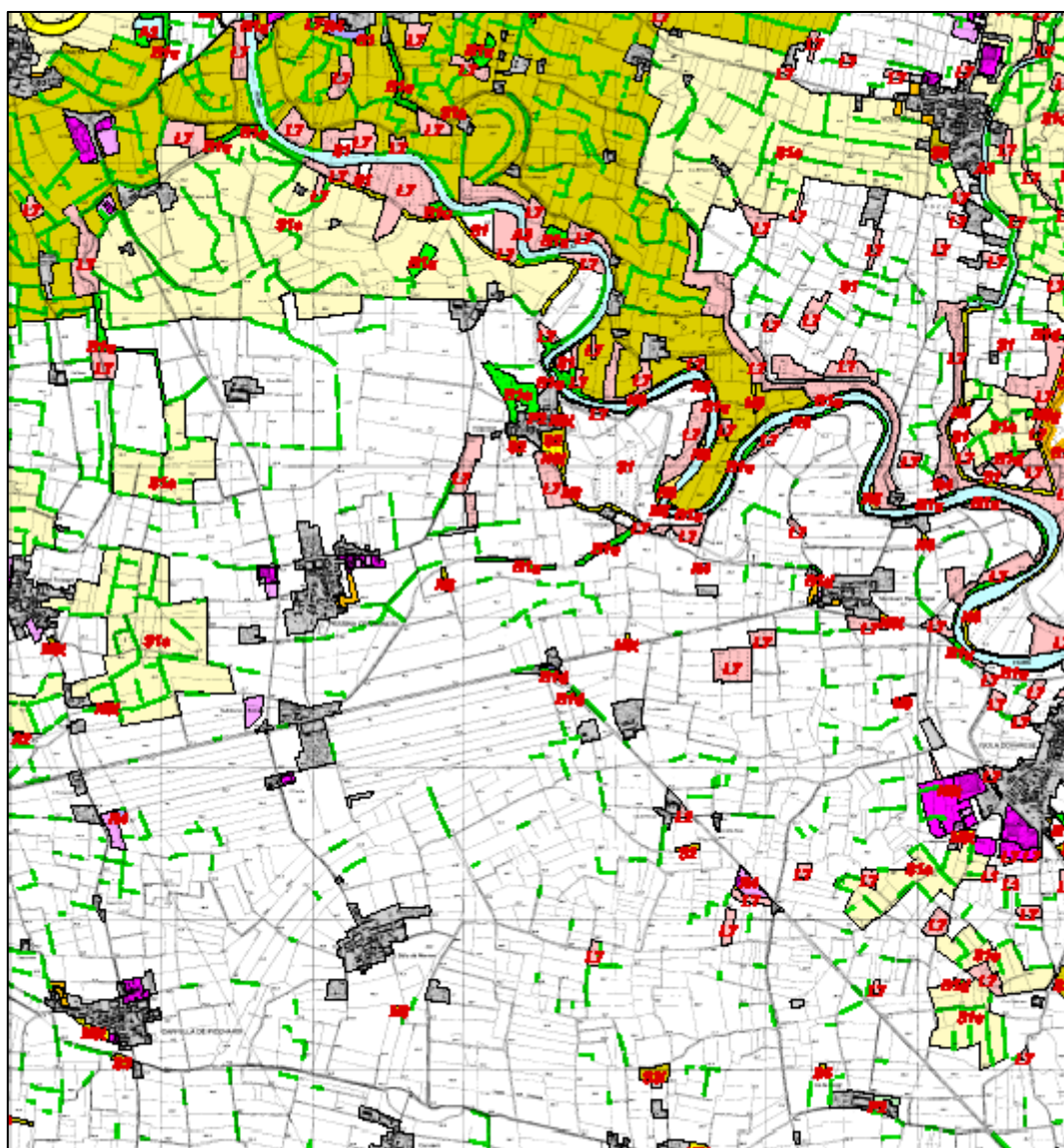
**Tavola D: Carta delle tutele e delle salvaguardie**


















-  Corsi d'acqua
-  Limite tra Fascia A e B del PAI
-  Limite tra la Fascia B e la Fascia C
-  Fascia C
-  Confine Parco Regionale Fluviale
-  Aree di elevato pregio faunistico e vegetazionale individuate nei PTC dei Parchi fluviali regionali
-  Parchi locali di interesse sovracomunale
-  Orli di scarpata principali
-  Orli di scarpata secondari
-  Rete ecologica provinciale



## Tavola E: Carta degli usi del suolo



-  Filari
-  Aree urbane
-  Aree produttive
-  Aree produttive in espansione
-  Aree in espansione non produttive
-  A3 corsi d'acqua artificiali
-  B1d – boschi di latifoglie a ceduo
-  B1 u – vegetazione arbustiva ripariale
-  L7 – pioppeti
-  N8 – vegetazione arbustiva e cespuglieti
-  N8t – incolti
-  P2 – prati permanenti
-  R5 – spiagge
-  S1 – seminativo semplice
-  S1c – seminativo con presenza rada di filari
-  S2 – seminativo arborato

## **5.2 - Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**

(Tratto e sintetizzato dal Documento Direttore del P.T.C.P.)

Il Piano di Assetto Idrogeologico, introdotto dalla Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter e adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001, è uno strumento di pianificazione territoriale che interessa l'intero bacino del fiume Po, ed ha come obiettivo principale la tutela di tale area e la sicurezza di quanti ci vivono, infatti, sono state individuate delle zone (fasce di pericolosità) per governare le attività e le modalità di intervento. Questo strumento è stato recepito in toto dal PTCP della provincia di Cremona.

La pericolosità delle alluvioni è giudicata alta all'interno della fascia A, media nella fascia B e bassa nella fascia C, per cui le aree edificate o urbane comprese nelle due fasce sono considerate rispettivamente soggette ad alto, medio e basso rischio di alluvione. Le aree agricole hanno invece un basso livello di rischio indipendentemente dalla pericolosità dell'evento alluvionale, mentre nelle zone naturali il rischio è trascurabile. Di conseguenza sono considerate di alta criticità le aree soggette ad alto rischio alluvionale, di media criticità le aree soggette a medio rischio alluvionale, di bassa criticità le aree soggette a basso rischio.

## **5.3 - Stralcio dalle Norme di attuazione**

### Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

- 1 Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
- 2 Nella Fascia A sono vietate:
  - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
  - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
  - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai

- sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
  - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
- 3 Sono per contro consentiti:
- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
  - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
  - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
  - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
  - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
  - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
  - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
  - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
  - l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
  - m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:
  - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. I);
  - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:
  - a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
  - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
  - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
  - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
  - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento

delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### Art. 31. Area di inondazione per piena catastofica (Fascia C)

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.
2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.
3. In relazione all'art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.
4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.
5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, comma 1, let. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000.

#### Art. 32. Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali

1. Il Piano assume l'obiettivo di assicurare la migliore gestione del demanio fluviale. A questi fini le Regioni trasmettono all'Autorità di bacino i documenti di ricognizione anche catastale del demanio dei corsi d'acqua interessati dalle prescrizioni delle presenti Norme, nonché le concessioni in atto relative a detti territori, con le date di rispettiva scadenza. Le Regioni provvederanno altresì a trasmettere le risultanze di dette attività agli enti territorialmente interessati per favorire la formulazione di programmi e progetti.
2. Fatto salvo quanto previsto dalla L. 5 gennaio 1994, n. 37, per i territori

demaniali, i soggetti di cui all'art. 8 della citata legge, formulano progetti di utilizzo con finalità di recupero ambientale e tutela del territorio in base ai quali esercitare il diritto di prelazione previsto dal medesimo art. 8, per gli scopi perseguiti dal presente Piano. Per le finalità di cui al presente comma, l'Autorità di bacino, nei limiti delle sue competenze, si pone come struttura di servizio.

3. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.
4. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.

I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle presenti norme, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:

- l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
- l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
- l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio 1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso. In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di concessione.

Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.
2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.
3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Art. 38bis. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.
2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.
3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma.  
Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

#### Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:
  - a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
  - c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.
2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.
3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:
  - a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
  - c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove



- necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.
5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.
  6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:
    - a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
    - b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
    - c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
  7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
  8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.
  9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

#### Art. 41. Compatibilità delle attività estrattive

1. Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.
2. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano

alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.

3. Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.
4. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.
5. In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.
6. Nei territori delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.
7. Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.

## **5.4 - Parco Oglio Sud**

Il Parco Naturale Regionale dell'Oglio Sud è stato istituito con la L.R. n. 17 del 16 aprile 1988, modificata, successivamente, dalla L.R. n. 1 del 19 gennaio 1996.

Le aree interessate dal parco si collocano a nord del territorio comunale, e sono individuate dalla tavola di P.G.T. come segue:

- area a Parco Naturale, che coincide con il territorio di più elevata rilevanza ambientale e morfo-paesistica, comprende l'intera valle del Fiume Oglio e dei suoi principali affluenti e tutte le aree qualitativamente idonee a tutela naturalistica e le rispettive aree di raccordo;
- area a Parco Regionale, che costituisce l'area unitaria a Parco Regionale Agricolo Fluviale a prevalente destinazione insediativa o agricola-forestale, cuscinetto che ha la finalità di garantire un graduale raccordo tra il "Parco Naturale" ed il restante territorio dei Comuni Interessati;
- aree destinate alla pianificazione locale, dove si rinvia la pianificazione alla competenza degli strumenti urbanistici comunali;
- Nuclei Urbani di antica formazione.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Oglio Sud all'interno del perimetro del Parco Regionale individua anche:

- Zona Ambienti Naturali
- Zona di Riqualficazione Ambienti Naturali
- Zona Agricolo/Forestale di tutela fluviale
- Zona Agricolo/Forestale di tutela morfo-paesistica
- Zona Agricola di filtro
- Zona riservata alla Pianificazione Locale
- Complessi agricoli di valore storico/ambientale
- Scarpate Morfologiche e Rive.

In tutte le aree soggette al Parco Regionale si applicano le Norme Tecniche del Piano Territoriale.

## **5.5 - Sistema dei vincoli derivati**

I vincoli derivati sono i vincoli imposti sul territorio dalla legislazione nazionale e regionale e possono essere sintetizzati come vincoli di inedificabilità e vincoli di tutela. Nel comune di Pessina Cremonese sono costituiti da:

- Fascia di rispetto stradale  
Le fasce di rispetto stradale sono determinate in base al Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495 che stabilisce una fascia di rispetto fuori dai centri abitati di 40 mt per la strada statale, di 30 mt per le strade provinciali e di 20 mt per le strade comunali primarie. Questa distanza dal confine stradale deve essere rispettata nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade. Tuttavia, entro questa distanza ma a non meno di 3 mt dalla strada, fuori dai centri abitati, è consentito aprire canali

o fossi ed eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, purchè la loro profondità sia inferiore alla distanza dalla strada.

- **Fascia di rispetto cimiteriale**  
Le fasce di rispetto cimiteriali sono stabilite dal T.U. 27.07.1934 n. 1265 art. 338 e dal D.P.R. 10.09.1990 n. 285 art. 57. È vietato costruire nella fascia di rispetto di 200 mt dagli abitati nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti, mentre, nell'ampliamento dei cimiteri esistenti, l'ampiezza della fascia di rispetto non può essere inferiore a 100 mt dai centri abitati nei comuni con popolazione superiore ai 20000 abitanti ed a 50 per gli altri comuni.
- **Fascia di rispetto rete Enel**  
La legge stabilisce delle fasce di rispetto per la rete Enel diversificate in base alla tensione della linea, in particolare 24 mt per la linea ad alta tensione e 12 mt per la linea a media tensione.
- **Parco Regionale Oglio Sud**  
La normativa del Parco Regionale Oglio Sud stabilisce dei limiti all'edificabilità e all'utilizzo delle aree, per quanto riguarda le zone comprese nel perimetro del Parco. VEDI NORME PARCO
- **Edifici Vincolati ex l. 1089/39**  
Sono soggette alla legge 1089/39, Tutela delle cose d'interesse artistico e storico, "le cose, immobili e mobili, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico".  
L'elenco dei beni sottoposti a questa legge è costituito da:
  1. Edificio della Sede Comunale di Pessina Cremonese
  2. Chiesa di S. Giorgio di Pessina Cremonese
  3. Cascina Rocca
  4. Villa Fragneschi con relativo parco della Frazione di Villarocca
  5. Chiesa S. Lorenzo della Frazione di Villarocca
  6. Chiesa di S. Maria Annunciata della Frazione di Monticelli Ripa d'Oglio
  7. Chiesa di S. Andrea della Frazione di Stilo de' Mariani.
- **Rispetto pozzo ad uso idropotabile**  
Il D.P.R. 24.05.88 n. 236 in attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano stabilisce, per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, le aree di salvaguardia, distinte a loro volta in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione. Per quanto riguarda il pozzo sito al margine del centro abitato di Pessina, sono state individuate la zona di tutela assoluta, con un'estensione di raggio non inferiore a 10 mt e la zona di rispetto, con un'estensione di raggio non inferiore a 200 mt rispetto al punto di captazione.
- **Rispetto depuratore**  
È stabilita una fascia di rispetto pari a 100 metri dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione dove vige l'inedificabilità assoluta. (L. n.3 del 10.5.97 e delibera R.ER 4.2.97)

## **6 - POLITICHE DI SVILUPPO E DI VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **6.1 - Premessa**

I limiti entro i quali si è proceduto alla stesura del Documento di Piano si possono sintetizzare nei seguenti punti:

limiti esterni: costituiti dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, Legge per il governo del territorio, e le successive modifiche ed integrazioni;

limiti interni: costituiti dalle caratteristiche del territorio del Comune di Pessina Cremonese infrastrutturale (viabilità), dalla struttura del suo abitato (residenza–servizi), dalla sua economia e dalla composizione sociale del paese.

Il Documento di Piano del Comune di Pessina Cremonese è articolato mediante i seguenti sistemi:

- Sistema Infrastrutturale

Relativamente alle infrastrutture, i progetti consistono nella proposta di strade comunali principali a servizio della residenza di progetto, ma anche a miglioramento della situazione viabilistica attuale. Per rendere più scorrevole il traffico e per non appesantire la circolazione nel centro storico, si realizza anche, un nuovo incrocio a raso posto più a sud di quello già esistente.

Di notevole interesse la proposta di costruire una rete di percorsi ciclo – pedonali che collegano i vari centri tra loro e, con un percorso parallelo agli assi della centuriazione romana, permettono di raggiungere la zona del Parco dell'Oglio.

- Sistema Residenziale

Il DP avendo tra i principali obiettivi la riqualificazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio esistente, non prevede aree di espansione residenziale nuove rispetto al piano vigente, e concentra la sua azione sulle aree già destinate a nuovi insediamenti e, attraverso esse, conferma l'impianto del tessuto urbano esistente, orientandosi secondo i tracciati degli assi della centuriazione.

Il piano si prefigge, attraverso interventi puntuali, il recupero funzionale ed architettonico di parti del nucleo antico, con particolare attenzione alla coerenza architettonica ed ambientale verso l'esistente contesto urbano e le sue destinazioni d'uso.

Uno dei metodi di attuazione del Piano di Governo del Territorio di Pessina Cremonese è la perequazione tra i proprietari delle aree interessate dalle previsioni edificatorie ed i proprietari dei terreni vincolati dal sistema dei servizi. La perequazione urbanistica è una tecnica che, riconoscendo i diritti dei proprietari dei suoli urbani, mira, senza ricorrere all'esproprio, alla realizzazione di un patrimonio pubblico di aree.

- Sistema Produttivo  
Vengono condivise le indicazioni del PTCP., si tratta di una conferma e di un consolidamento dell'assetto produttivo esistente, in particolare per la zona di interesse sovracomunale, posta all'intersezione tra la S.S. per Mantova e la S.P. per Torre de' Picenardi.
- Sistema Commerciale  
Lungo la via Mantova si prevede la realizzazione di un'area a carattere commerciale.
- Sistema dei Servizi Pubblici  
Il sistema dei servizi pubblici è interpretato come spazio di connessione qualificante del tessuto insediativo, per questo il progetto ne prevede un potenziamento nei punti focali.  
Per ulteriori approfondimenti si rimanda al Piano delle Regole.

## **7 - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO**

### **7.1 - Verifica della capacità teorica residenziale**

Per il calcolo della capacità teorica residenziale teorica del piano fa riferimento, in assenza di una precisa definizione normativa, alla normativa regionale vigente, legge regionale n. 12/05 ed ai principi della ex legge regionale 1/01.

Il computo della capacità edificatoria residenziale nelle aree relative all'abitato esistente è stato effettuato assumendo per le aree edificate il numero degli abitanti residenti al 31 dicembre 2007, anno antecedente l'adozione del Documento di Piano, mentre per le aree interstiziali di espansione, per le zone di recupero e per i lotti liberi si è assunto come capacità edificatoria il valore ottenuto moltiplicando le varie superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, nell'ipotesi che ad ogni abitante corrisponda a centocinquanta metri cubi.

Viene riportato nella tabella anche il calcolo relativo al volume reale che risulta pari a 350 mc. per abitante (vedi tavola A2.3).

I due parametri mettono in evidenza che le previsioni teoriche adottate non tengono conto del contesto della realtà locale, che vede un volume reale per abitante notevolmente superiore a quello definito dall'ex legge regionale.

Il volume teorico previsto viene assunto al solo fine di verifica del Piano dei Servizi.

Le aree residenziali interessate da nuovi interventi sono:

- Area B 1 Zona di recupero urbanistico;
- Area B 2 Tessuto residenziale recente e di completamento;
- Ambiti residenziali di trasformazione urbanistica (1) con individuazione della porzione edificabile e quella riservata a standard pubblico e alla viabilità invariante.

Alle varie aree è stato attribuito un indice di edificabilità I.F. massimo pari a 2 mc/mq per le zone B1 e pari a 1,5 mc/mq per le zone B2.

Questo indice stabilisce non quanto si può costruire in aggiunta rispetto all'esistente, ma il tetto massimo a cui si deve arrivare: in questo modo si spiegano i valori negativi della tabella.

Per quanto riguarda le aree non residenziali, sono state individuate:

- Area D1 – insediamenti artigianali esistenti;
- Area D2 – insediamenti artigianali con strumenti attuativi vigenti (PLV);
- Area D3 – insediamenti artigianali – industriali di interesse sovra comunale (PIPSV);;
- Ambiti di trasformazione urbanistica commerciale (3) e ambiti di trasformazione urbanistica 4.1, 4.2, 4.3, 5 e 6.

**Tabella 1**

		Superficie mq.	Volume esistente mc.	I.F. max mc/mq	Volume massimo mc.	Differenza Volume mc.	Abitanti teorici 150	
Abitanti residenti al 31/12/2007							<b>708,00</b>	<b>708</b>
Area B1 - Zona di recupero urbanistico	PR1	8.795,86	12.660,54	2	17.591,72	4.931,18	32,87	
	PR2	2.657,01	8.032,02	2	5.314,02	-2.718,00	-18,12	
	PR3	16.631,27	29.805,57	2	33.262,54	3.456,97	23,05	
	PR4	1.703,88	2.019,57	2	3.407,76	1.388,19	9,25	
	PR5	2.227,28	3.981,33	2	4.454,56	473,23	3,15	
	PR6	6.358,13	16.371,90	2	12.716,26	-3.655,64	-24,37	
	PR7	9.204,98	18.607,38	2	18.409,96	-197,42	-1,32	
	PR8	8.834,01	18.409,32	2	17.668,02	-741,30	-4,94	
	PR9	2.823,56	7.157,51	2	5.647,12	-1.510,39	-10,07	
	PR10	5.658,41	18.639,22	2	11.316,82	-7.322,40	-48,82	
	PR11	8.223,97	18.814,32	2	16.447,94	-2.366,38	-15,78	
	PR12	11.108,91	10.571,42	2	22.217,82	11.646,40	77,64	
<b>Sommano</b>		<b>84.227,27</b>	<b>165.070,10</b>		<b>168.454,54</b>	<b>3.384,44</b>	<b>22,56</b>	<b>23</b>
Area B2 - Tessuto residenziale recente e di completamento	Comp.1	1.035,21	821,91	1,5	1.552,82	730,91	4,87	
	Comp.2	4.140,48	4.680,51	1,5	6.210,72	1.530,21	10,20	
	Comp.3	3.811,63	4.639,70	1,5	5.717,45	1.077,75	7,18	
	Comp.4	4.800,94	5.466,78	1,5	7.201,41	1.734,63	11,56	
	Comp.5	4.257,21	3.989,40	1,5	6.385,82	2.396,42	15,98	
	Comp.6	1.113,95	2.831,73	1,5	1.670,93	-1.160,81	-7,74	
	Comp.7	3.264,59	4.594,34	1,5	4.896,89	302,55	2,02	
	Comp.8	1.686,48	2.795,59	1,5	2.529,72	-265,87	-1,77	
	Comp.9	6.401,36	4.008,41	1,5	9.602,04	5.593,63	37,29	
	Comp.10	793,59	1.111,53	1,5	1.190,39	78,86	0,53	
	Comp.11	1.470,88	2.800,56	1,5	2.206,32	-594,24	-3,96	
	Comp.12	928,34	2.432,85	1,5	1.392,51	-1.040,34	-6,94	
	Comp.13	6.509,48	7.639,74	1,5	9.764,22	2.124,48	14,16	
	Comp.14	1.446,12	1.754,79	1,5	2.169,18	414,39	2,76	
	Comp.15	1.166,09	1.621,74	1,5	1.749,14	127,40	0,85	
	Comp.16	1.821,91	1.636,14	1,5	2.732,87	1.096,73	7,31	
	Comp.17	3.849,05	8.426,84	1,5	5.773,58	-2.653,27	-17,69	
	Comp.18	5.313,80	1.636,65	1,5	7.970,70	6.334,05	42,23	
	Comp.19	1.016,87	1.011,57	1,5	1.525,31	513,74	3,42	
	Comp.20	1.638,15	3.702,99	1,5	2.457,23	-1.245,77	-8,31	
	Comp.21	4.234,73	6.976,40	1,5	6.352,10	-624,31	-4,16	
	Comp.22	2.701,96	1.724,73	1,5	4.052,94	2.328,21	15,52	
	Comp.23	4.434,34	2.887,65	1,5	6.651,51	3.763,86	25,09	
	Comp.24	2.663,05	3.474,00	1,5	3.994,58	520,58	3,47	
<b>Sommano</b>		<b>70.500,21</b>	<b>82.666,55</b>		<b>105.750,32</b>	<b>23.083,77</b>	<b>153,89</b>	<b>154</b>
Area C1 - Lotti residenziali di trasformazione urbanistica con individuazione della porzione edificabile e quella riservata a standard pubblico e alla viabilità invariante	1	24.335,00			23.022,00	23.022,00	230,22	230
	2	6.450,11			8.324,00	8.324,00	83,24	83
		mq.	mc.		mc.	mc.		
<b>TOTALE</b>		<b>185.512,59</b>	<b>247.736,65</b>		<b>305.550,86</b>	<b>57.814,21</b>	<b>1.197,91</b>	<b>1.198</b>



**Tabella 2**

	Indice Fondario mc/mq	Volume max realizzabile mc.	Incremento Abitanti teorici	Abitanti teorici
ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2007				<b>708</b>
Incidenza zone B1	2,00	3.384	23	
Incidenza zone B2	1,50	23.084	154	
Incidenza zone C1 - 1		26.742	230	
Incidenza zone C1 - 2		8.324	83	
TOTALE zone B1, B2, C1				<b>490</b>
<b>TOTALE ABITANTI TEORICI</b>				<b>1198</b>

\* assunto il volume teorico per abitante pari a 150 mc

**ALLEGATO A - Schema previsioni territoriali P.T.C.P.**

Amministrazione Provinciale di Cremona

**Riferimenti generali**

Unità territoriali: A1d, A4d, B1n, B5n, D5.

Parchi regionali: Oglio Sud.

Parchi locali di interesse sovracomunale:

- riconosciuti: nessuno;

- proposti: nessuno.

Riserve naturali: nessuna.

Principali infrastrutture:

- esistenti: SP 11, SP 28, ex SS 10;

- proposte: polo industriale sovracomunale di livello intercomunale.

Elementi di rilevanza paesistico - ambientale:

- fiume Oglio; orli di scarpata principali.

- elementi costitutivi della rete ecologica: corridoi primari, boschi primari, potenziamento corridoi primari, potenziamento boschi primari; Fiume Oglio (primo livello).

Elementi di criticità ambientale: rischio alluvionale all'interno delle fasce fluviali A, B e C del PAI per il fiume Oglio.

Altri elementi: nessuno.

**a. Caratteri demografici e fattori di polarizzazione**

Abitanti al 31.12.2000	Capacità insediativa P.R.G. vigente	Aumento previsto %	Dinamiche demografiche			PTCP approvato il 15.12.1998		
			Variaz. % '51-'00	Variaz. % '91-'00	Variaz. % '00 proiez. 2005	Indici sociali	Livello di servizi	Livello di polarità
					(2)	(3)	(4)	
778	1.154	48	-199	-6	-3	3	5	3c

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

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

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

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

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

% abitazioni non occupate			abitanti 1991	numero vani di abitazioni occupate	numero vani occupati per abitanti	numero abitazioni	numero famiglie	numero abitazioni per famiglia	indice di frammentazione		
su totale abitazioni	ante '45 su totale non occ.	recenti su totale non occ.							CTR 1982	CTR 1992	PRG vigente
13	89	2	825	1.075	1,30	336	291	1,15	0,482	0,463	0,496

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

	aree consolidate o di completamento				aree di espansione							area di ampliamento di attività esistenti (ar.22.2.L NTA PTCP)
superficie territoriale totale (mq.)	stato di utilizzo delle aree				stato di attuazione delle aree soggette a piano attuativo				stato di attuazione delle aree non soggette a piano attuativo		totale	
	edificate	non edificate	dismesse	totale	aree edificate	aree non convenzionate	aree convenzionate e non impegnate	aree convenzionate e impegnate	aree edificate	aree non edificate		
84.895	29.120	8.296	5.399	42.815	4.801	37.279	0	0	0	0	42.080	0

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

Superficie territoriale (St <sub>e</sub> + St <sub>p</sub> )	Superficie territoriale edificata (St <sub>e</sub> ) (1)	Classe (2)	Massima superficie endogena (3)	Sup. di ampliamento attività esistenti	Superficie non utilizzata prevista dal comune (St <sub>p</sub> )	Superficie esogena in eccesso (4)*
84.895	33.921	1	20.000	0	50.974	30.974

(1) Superficie urbanizzata utilizzata

(2) Viene indicata la classe a cui il comune appartiene rispetto al valore della St<sub>e</sub> (Vedi Normativa, Art. 22 comma 2 lett. b).

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

(4) Superficie territoriale che assume una valenza esogena.

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

Codice area	Destinazione funzionale	Tipologia morfologica	Unità fisico-naturali	Giudizio di compatibilità fisico-naturale	Unità territoriali	Interferenza con:	
						elementi di rilevanza paesistico-ambientale	elementi di criticità ambientale
I11	industriale	isolata	14*B	poco compatibile	D5	--	--
I12	industriale	isolata	14*B	poco compatibile	D5	--	--
I8	industriale	isolata	14*B	poco compatibile	D5	--	--
R1	residenziale	parzialmente interclusa	11M	poco compatibile	B5n	--	--
R3	residenziale	perimetrale	11M	poco compatibile	B5n	--	--
R4	residenziale	parzialmente interclusa	11M	poco compatibile	B5n	--	--

**Note**

**Destinazione d'uso delle aree di espansione** (vedi figura 1.70):

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

**Tipologia morfologica:**

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

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

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

**Unità territoriali** - vedi Carta delle opportunità insediative.

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

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

**Elementi di criticità ambientale** - vedi Carta delle opportunità insediative:

**RI** = industrie a rischio e ad elevato impatto; **DS** = discariche; **TC** = impianti di termocombustione; **RA** = insediamenti compresi nelle aree soggette a rischio di esondazione fluviale; **PE** = poli estrattivi.

## **INDICAZIONI**

*Lo strumento urbanistico comunale prevede un'elevata capacità insediativa superiore di circa il 48% all'attuale popolazione, la quale ha avuto una forte diminuzione negli anni dal 1951 al 2000, diminuzione che negli ultimi anni si è attestata intorno al 6% annuo. La proiezione della popolazione al 2005, effettuata sulla base della sola popolazione naturale, quindi rappresentativa dei soli processi di tipo endogeno fornisce un dato, in ogni modo, leggermente in calo (- 3%).*

*Il patrimonio abitativo è quantitativamente più che soddisfacente, infatti, vi sono in media 1,30 vani per abitante e 1,15 abitazioni per famiglia.*

*L'indice di frammentazione attuale (0,496), risulta superiore sia a quello medio provinciale (0,483) che a quello del circondario Cremonese (0,483), e registra un lieve miglioramento rispetto alla situazione del 1982. Il nuovo strumento urbanistico va, inoltre, nella direzione di un disegno più compatto del perimetro urbano e le future espansioni insediative potranno quindi rafforzare le tendenze già in atto.*

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

### **Indirizzi di tipo localizzativo**

*Il comune di Pessina Cremonese ricade nell'ambito paesistico-territoriale, (APO), della Valle dell'Oglio e l'intera superficie dell'ambito è interessata dal paesaggio agricolo cremonese-casalasco e dalla valle fluviale e relitta dell'Oglio.*

*La valle dell'Oglio, compresa nel parco regionale dell'Oglio Sud, è una componente di interesse paesaggistico primario, mentre la valle relitta dell'Oglio è una componente di interesse paesaggistico secondario.*

*I nuovi insediamenti dovranno essere esclusi nelle aree A1d e A4d della valle attuale dell'Oglio, ed essere limitati solo a quelli che compattano l'urbanizzato nelle aree B1n e B5n della valle relitta dell'Oglio, mentre potranno, eventualmente, interessare le aree D5 (vedi Carta delle opportunità insediative).*

### **Valutazione della componente di interesse esogeno**

*Il dimensionamento del PRG vigente (aumento del 48% degli abitanti a fronte di una popolazione notevolmente in crescita diminuzione e senza carenza di abitazioni) e la frammentazione perimetrale esistente, richiedono l'individuazione di aree residenziali prioritarie di intervento, al cui completamento si dovrà subordinare la realizzazione delle altre.*

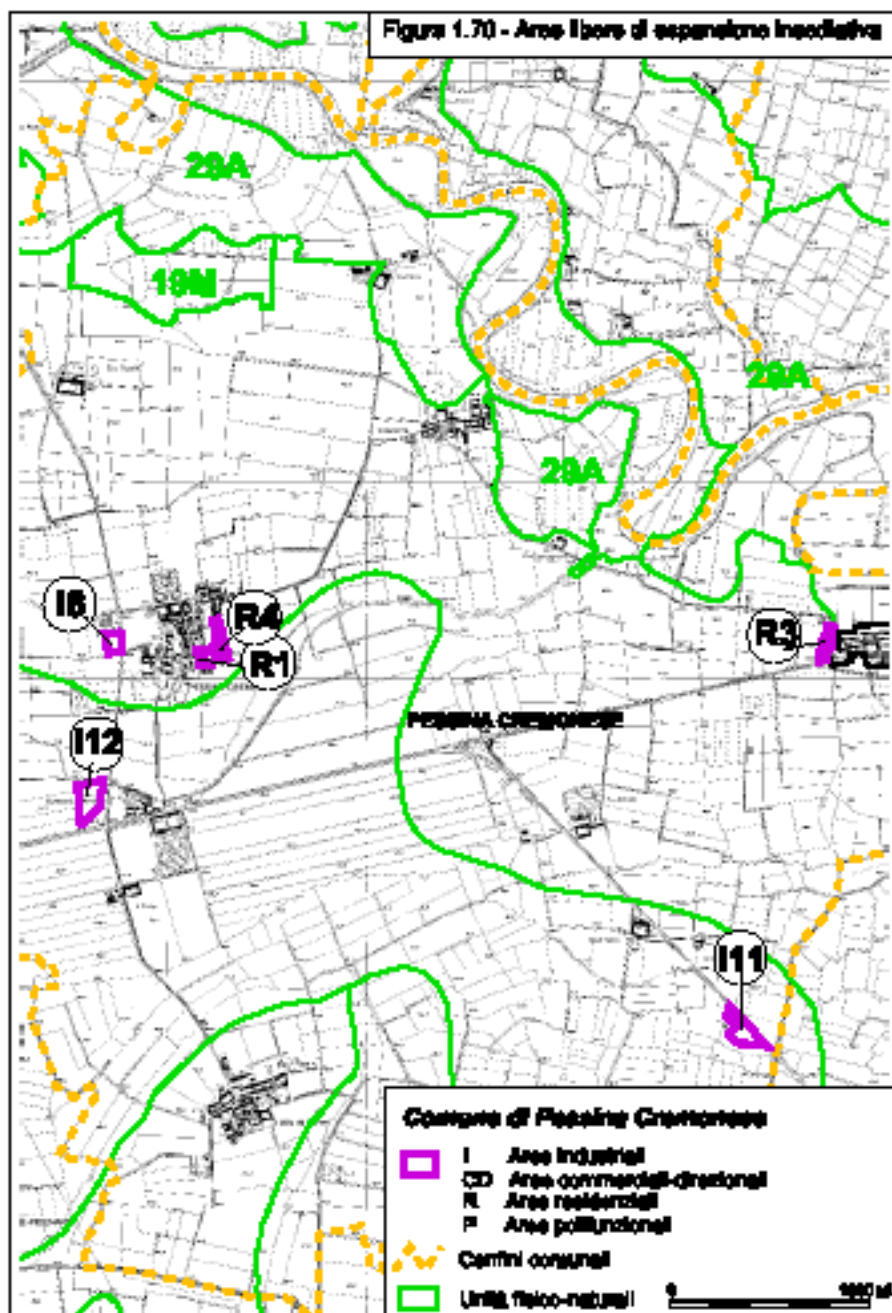
*Lo strumento urbanistico comunale prevede una discreta quantità di aree industriali e artigianali il cui dimensionamento è superiore ai parametri definiti dal P.T.C.P. per distinguere nell'offerta di superfici produttive un livello di valenza comunale, endogeno, da un livello di valenza sovracomunale, esogeno.*

*Infatti, le aree produttive libere a valenza esogena, pari a circa 31.000 mq, configurano in ogni caso, un comparto di rilevanza locale sovracomunale.*

*Ulteriori previsioni d'espansione dovranno, comunque, tener conto del sovradimensionamento rilevato, del recupero delle aree dismesse esistenti e incentivare la localizzazione delle nuove aree di espansione produttiva nell'ambito del previsto polo produttivo sovracomunale di Pessina Cremonese-Torre Dè*

*Picenardi tra i comuni di Pessina Cremonese, Torre Dè Picenardi, Ca' D'Andrea e Isola Dovarese (vedi scheda relativa polo C2). Il quantitativo di superficie afferibile alla componente esogena dello sviluppo insediativo produttivo di Pessina Cremonese, infatti, potrà trovare collocamento nel comparto del polo sovracomunale, nel quale si andranno a concentrare le quote dello sviluppo esogeno dei Comuni aderenti, al fine di concentrare le risorse per lo sviluppo del territorio e minimizzare il consumo di suolo.*

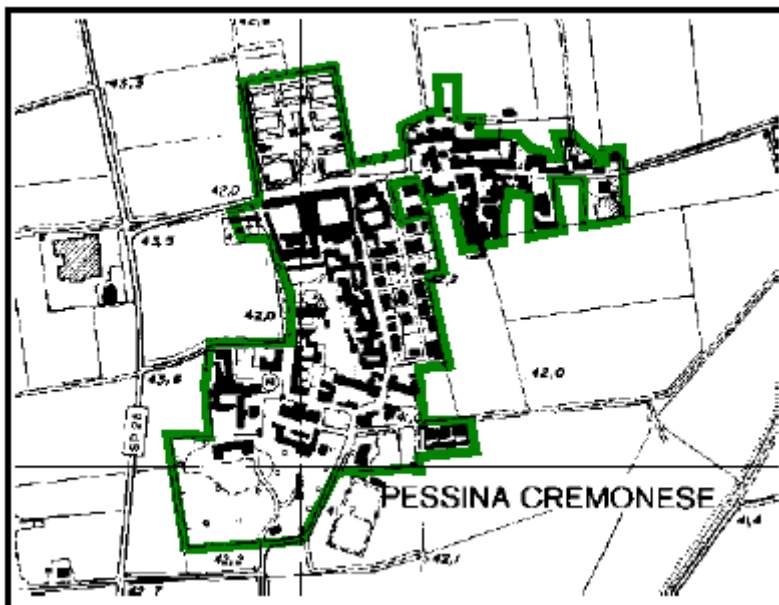
*Non si rilevano previsioni di sviluppo degli insediamenti commerciali, diffusi sul territorio comunale di Pessina Cremonese.*



**Figura 1.70 – Aree libere di espansione insediativa**

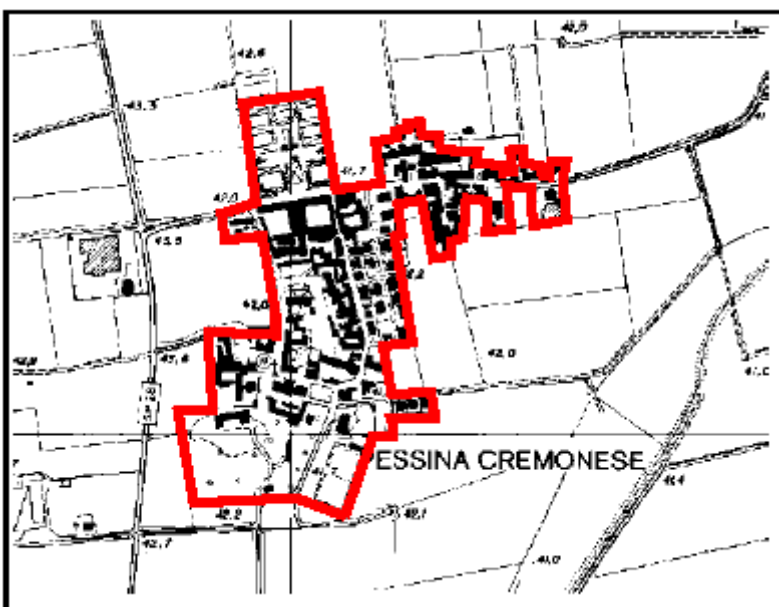
COMUNE DI PESSINA CREMONESE:  
**INDICE DI FRAMMENTAZIONE PERIMETRALE**

**1982**



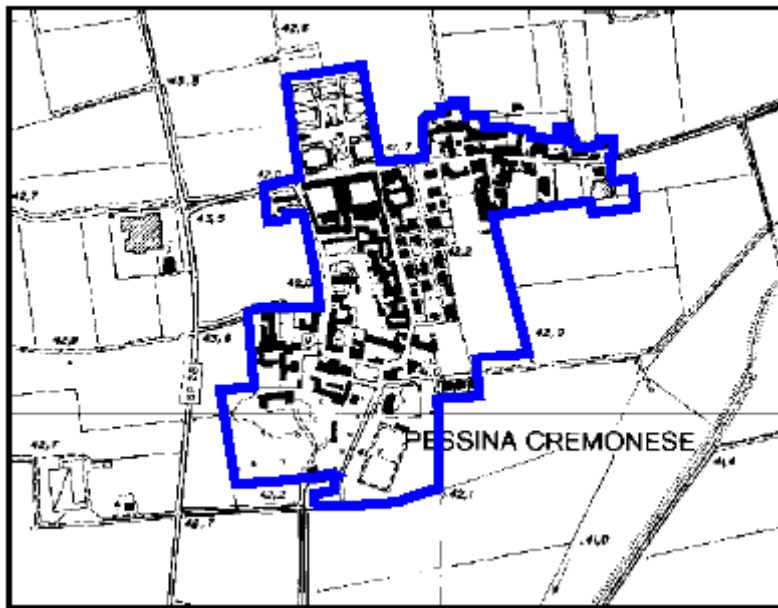
PESSINA CREMONESE - 0,42  
MONTICELLI RIPA D'OGGIO - 0,55  
STILO DE' MARIANI - 0,47  
VALORE MEDIO COMUNALE - 0,48

**1992**



PESSINA CREMONESE - 0,43  
MONTICELLI RIPA D'OGGIO - 0,52  
STILO DE' MARIANI - 0,44  
VALORE MEDIO COMUNALE - 0,46

## ***P.R.G.***



*PESSINA CREMONESE - 0,53*  
*MONTICELLI RIPA D'OGGIO - 0,53*  
*STILO DE' MARIANI - 0,45*  
*VILLAROCCHA - 0,47*  
*VALORE MEDIO COMUNALE - 0,50*



<p style="text-align: center;"><b>ALLEGATO B - 2 - Polo industriale sovracomunale di Pessina Cremonese - Torre De' Picenardi</b> Stato dell'arte e riferimenti generali</p>
---

*Comuni interessati:* Pessina Cremonese, Ca' d'Andrea, Isola Dovarese e Torre de' Picenardi;

*Livello di accordo tra enti:*

- *Protocollo di intesa:* sottoscritto il 25 ottobre 2001 a Torre de' Picenardi;
- *Accordo di programma:* da approvare;
- *Convenzione:* Sì

*Stato di attuazione:* in corso di approvazione la variante urbanistica.

*Dimensionamento in mq:* circa 98.000 mq

*Strumento di attuazione:* Piano per Insediamenti Produttivi e Piano di Lottizzazione privato di interesse sovracomunale;

*Gestione dell'attuazione:* da definire nell'accordo di programma.

*Presenza di Sportello Unico per le Imprese attivo:* sì.

*Progetti di marketing territoriale:* Reindustria; "progetto Oglio" – Camere Commercio CR - BS.

*Accessibilità dalle Principali infrastrutture:*

- *esistenti:* ex SS 10 "Padana Inferiore", SP 29, SP 30;
- *proposte:* autostrada regionale Cremona – Mantova con casello a Piadena e variante alla SP 30 come circonvallazione di Torre de' Picenardi.

*Interferenza con elementi di rilevanza paesistico - ambientale:* nessuno;

*Elementi costitutivi della rete ecologica:* nessuno.

*Interferenza con Elementi di criticità ambientale:* nessuno.

*Note eventuali:* I Comuni interessati al Polo produttivo sono in corso di definizione di una Unione dei Comuni ai sensi del D.Lgs. 267/00.

*Altri elementi:* nessuno.

E' stata effettuata una prima proposta per la gestione intercomunale dell'area industriale, con la quale i Comuni hanno scelto la localizzazione del polo in corrispondenza dell'attuale PIP di Piadena, confermata dal PTCP in considerazione dell'alto livello di accessibilità futuro, della infrastrutturazione esistente e dei requisiti di idoneità localizzativa complessivi. Si propone per la futura realizzazione del polo sovracomunale di livello intercomunale l'ampliamento dell'area I11 nel territorio comunale di Pessina Cremonese (vedi fig. 1.70). L'intervento in questione andrà perfezionato, sotto il profilo gestionale, dimensionale e dell'accessibilità viabilistica con un Accordo di Programma con la Provincia ai sensi del D.Lgs. 267/00. Ogni ulteriore previsione di espansione produttiva di valenza esogena (sovracomunale) dei Comuni interessati sarà subordinato alla definizione di detto Accordo di programma con la Provincia per il polo produttivo e considerata alla luce dell'effettiva attuazione delle aree del P.I.P. in oggetto, che costituiranno il primo nucleo del polo stesso. Nel polo potranno così essere effettivamente concentrate le quote di valenza esogena dello sviluppo industriale attinenti ai singoli Comuni, contenute negli strumenti urbanistici vigenti (vedi tabelle seguenti).

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

Comune	superfici e territoriale totale (mq.)	aree consolidate o di completamento				aree di espansione							
		stato di utilizzo delle aree				stato di attuazione delle aree soggette a piano attuativo				stato di attuazione delle aree non soggette a piano attuativo		totale	area di ampliamento di attività esistenti (ar.22.2. D NTA PTCP)
		edificate	non edificate	dismesse	totale	aree edificate	aree non convenzionate	aree convenzionate non impegnate	aree convenzionate e impegnate	aree edificate	aree non edificate		
Ca' D'Andrea	94.083	57.026	23.142	0	80.169	0	13.914	0	0	0	13.914	0	0
Isola Dovarese	200.737	121.186	0	0	121.186	0	79.551	0	0	0	79.551	0	0
Pessina Cremonese	84.895	29.120	8.296	5.399	42.815	4.801	37.279	0	0	0	42.080	0	0
Torre Dè Piconardi	136.783	86.706	5.890	0	92.597	0	44.186	0	0	0	44.186	0	0
<b>Totale</b>	<b>516.498</b>	<b>294.038</b>	<b>37.328</b>	<b>5.399</b>	<b>336.767</b>	<b>4.801</b>	<b>174.930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>179.731</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Comune	Superficie territoriale ( $St_e + St_p$ )	Superficie territoriale edificata ( $St_e$ )	Classe	Massima superficie endogena	Sup. di ampliamento attività esistenti	Superficie non utilizzata prevista dal comune ( $St_p$ )	Superficie esogena in eccesso
		(1)	(2)	(3)			(4)*
Ca' D'Andrea	94.082	57.026	2	28.513	0	37.056	8.543
Isola Dovarese	200.737	121.186	3	36.356	0	79.551	43.195
Pessina Cremonese	84.895	33.921	1	20.000	0	50.974	30.974
Torre Dè Piconardi	136.782	8.706	2	40.000	0	50.076	10.076
<b>Totale</b>	<b>516.496</b>	<b>298.839</b>	<b>8</b>	<b>124.869</b>	<b>0</b>	<b>217.657</b>	<b>92.788</b>

# INDICE

---

1 -	PREMESSA .....	1
1.1 -	Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune.....	3
1.2 -	Indicazioni dal PTCP .....	3
1.3 -	Indirizzi di tipo localizzativo .....	4
1.4 -	Valutazione della componente di interesse esogeno.....	4
1.5 -	Opportunità insediative.....	5
1.6 -	Economia.....	6
2 -	ANALISI DEMOGRAFICA .....	11
2.1 -	Bilancio demografico comunale - anno 2006 .....	13
2.2 -	Composizione della popolazione residente per sesso di età ed analisi degli indici demografici.....	16
2.3 -	Famiglie, componenti, numero medio di componenti.....	17
2.4 -	Movimento popolazione residente nel 2005.....	19
2.5 -	Percentuale di stranieri rispetto alla popolazione locale .....	20
2.6 -	Grado di istruzione .....	21
3 -	RICOGNIZIONE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE SUL TERRITORIO D'INTERESSE STATALE, REGIONALE, PROVINCIALE .....	23
3.1 -	Il sistema della mobilità .....	23
3.2 -	Popolazione residente che si sposta giornalmente in funzione della destinazione .....	24
3.3 -	Popolazione residente che si sposta giornalmente divisa per sesso.....	25
4 -	ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO .....	27
4.1 -	Formazione della struttura urbana .....	27
4.2 -	Destinazione d'uso degli edifici .....	33
4.3 -	Tipologie edilizie .....	34
4.4 -	Analisi delle abitazioni rispetto alla dotazione di servizi.....	35
4.5 -	Numero dei piani .....	40
5 -	ANALISI DEL SISTEMA AMBIENTALE .....	41
5.1 -	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.): strategie e obiettivi .....	41

5.2 -	Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) .....	50
5.3 -	Stralcio dalle Norme di attuazione.....	50
5.4 -	Parco Oglio Sud .....	59
5.5 -	Sistema dei vincoli derivati .....	59
6 -	POLITICHE DI SVILUPPO E DI VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE DEL TERRITORIO COMUNALE .....	61
6.1 -	Premessa .....	61
7 -	OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO .....	63
7.1 -	Verifica della capacità teorica residenziale .....	63
ALLEGATO A -	<i>Schema previsioni territoriali P.T.C.P.</i> .....	66
INDICE DI FRAMMENTAZIONE PERIMETRALE .....		71
ALLEGATO B -	<i>2 - Polo industriale sovracomunale di Pessina Cremonese - Torre De' Picenardi</i> .....	73