

**COMUNE** DI **CAMISANO**  
**PROVINCIA** DI **CREMONA**  
**REGIONE** **LOMBARDIA**



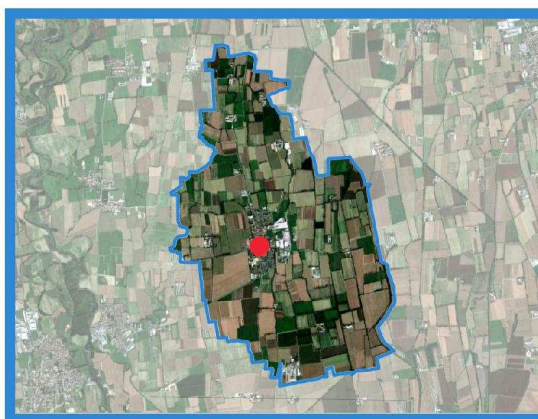
# **DOCUMENTO DI PIANO** **PIANO DEI SERVIZI** **PIANO DELLE REGOLE**

---

## **RELAZIONE**

ADOZIONE	del .....	CON DELIBERA C.C. ....	N° .....
APPROVAZIONE	del .....	CON DELIBERA C.C. ....	N° .....
PUBBLICAZIONE	del .....	SUL B.U.R.L. ....	N° .....

Il Sindaco



Il Segretario Comunale

---

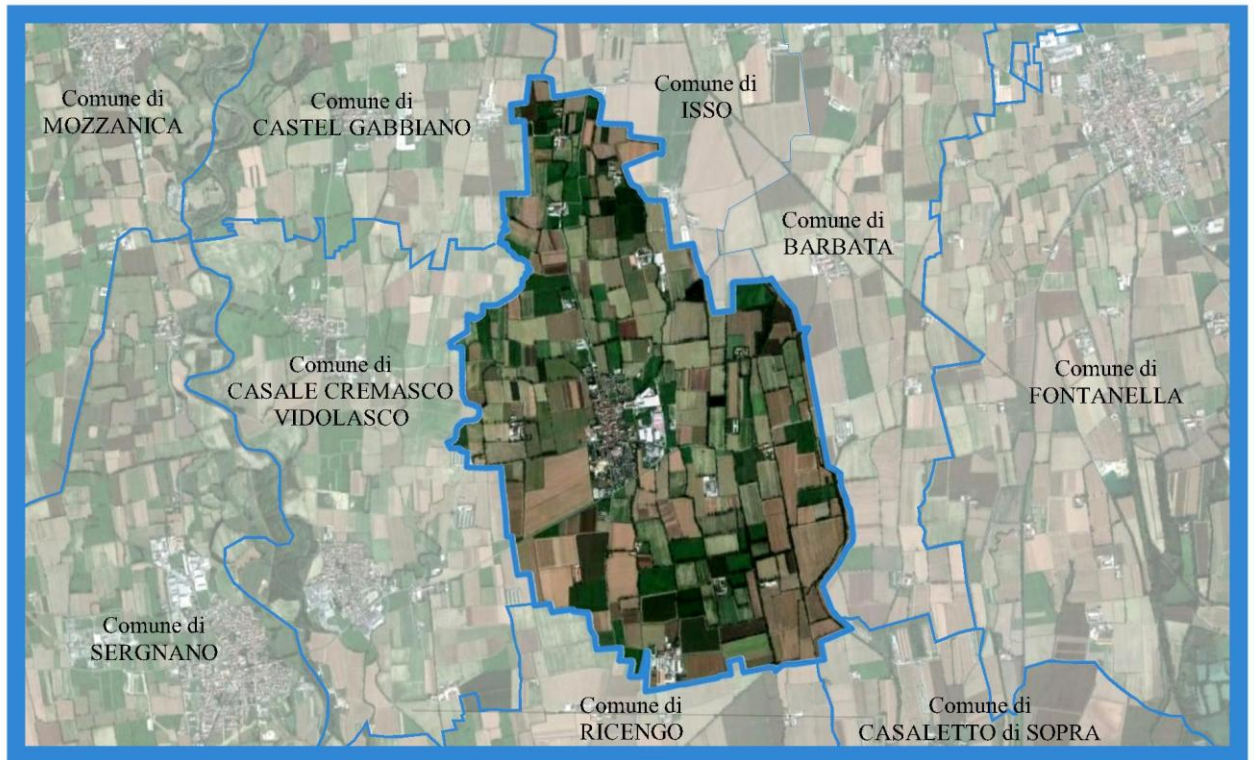
**Dott. Architetto**  
**LUCIANO MARIO AIOLFI**

Via Alessandro Volta 2a  
26019 Vailate (CR)  
Tel. 0363 340603 - Fax 0363 341084  
E-mail: [luciano@aiolfi.it](mailto:luciano@aiolfi.it)  
Pec: [luciano@pec.aiolfi.it](mailto:luciano@pec.aiolfi.it)

**Variante Generale**

**Piano di Governo  
del Territorio PGT**





***Gruppo di lavoro:***

**Responsabile del progetto e  
coordinatore scientifico**

---

Dott. Architetto  
LUCIANO MARIO AIOLFI

**Responsabili operativi**

---

Studio  
TAMAGNINI

***Comune di Camisano:***

**Ufficio Tecnico**

---

Geometra  
SARA ALBERGONI



Regione  
LOMBARDIA



Provincia di  
CREMONA



Comune di  
CAMISANO

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>5</b>
1.1	LA PARTECIPAZIONE.....	5
1.2	LA STRUTTURA DEL PGT .....	6
<b>2</b>	<b>TITOLO I: IL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>8</b>
2.1	IL DOCUMENTO DI PIANO .....	8
2.2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	10
2.3	PROSPETTIVE SOVRACOMUNALI: IL PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA 11	
2.4	STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE .....	20
2.5	ANALISI DEI DATI DEMOGRAFICI.....	20
2.6	ANALISI AMBIENTALE.....	24
2.7	ANALISI STORICA.....	27
2.7.1	L'originaria struttura insediativa: cenni storici.....	28
2.8	GLI OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	29
2.9	LA PEREQUAZIONE.....	33
2.10	GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	36
2.11	CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PGT – DIMENSIONAMENTO.....	39
<b>3</b>	<b>TITOLO II – IL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>42</b>
3.1	IL PIANO DEI SERVIZI.....	42
3.2	LA RETE DEI SERVIZI: ANALISI QUALI-QUANTITATIVA DEI SERVIZI ESISTENTI.....	43
3.2.1	Criteri per l'analisi dei servizi.....	43
3.2.2	Determinazione dei parametri di qualità.....	44
3.3	LA SITUAZIONE ATTUALE DEI SERVIZI .....	46
3.3.1	Servizi esistenti sul territorio comunale.....	46
3.3.2	Servizi esterni a supporto del territorio comunale .....	49
3.4	CRITICITÀ DEI SERVIZI ESISTENTI .....	49
3.5	IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI .....	52
3.6	DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE .	56
3.7	STIMA DEI COSTI PER SERVIZI .....	57
<b>4</b>	<b>TITOLO III: PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>58</b>
4.1	PIANO DELLE REGOLE.....	58

4.2	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE.....	59
4.2.1	Definizione del centro storico: metodologia d'indagine.....	59
4.3	AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	63
4.3.1	Ambito residenziale consolidato.....	63
4.3.2	Ambito produttivo consolidato .....	63
4.4	SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRICOLO .....	64
4.4.1	Analisi del patrimonio architettonico rurale .....	64
4.4.2	Ambiti agricoli (PTCP).....	65
4.4.3	Aree agricole di rispetto paesistico .....	65
4.5	AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICO-AMBIENTALE .....	66
4.5.1	Ambiti di rispetto ambientale e di tutela del reticolo idrico minore (non soggette a trasformazione urbanistica).....	66

## 1 PREMESSA

La nuova legge urbanistica regionale 11 marzo 2005 n°12, denominata **Legge per il Governo del Territorio**, muta radicalmente il quadro degli strumenti urbanistici a disposizione degli enti territoriali, andando incontro alle sempre maggiori esigenze di equità e flessibilità. Essa raccoglie in un testo unico un insieme complesso e frammentario di norme approvate nel corso delle ultime due legislature regionali (1995-2005), come modifiche e integrazioni della precedente legge urbanistica (51/1975).

La pianificazione di livello comunale riscontra una radicale modifica, culturale prima che normativa: viene abbandonato il sistema di pianificazione basato sull'unitarietà dello strumento di piano (PRG), ritenuto troppo rigido ed incapace di governare le trasformazioni territoriali, e di fatto già da tempo integrato da atti di "*pianificazione negoziata*".

Il PRG, secondo una percezione diffusa tra gli addetti ai lavori e tra molti cittadini, risultava essere uno strumento superato ed inadeguato a supportare la politica urbanistica delle amministrazioni locali nella società odierna. Il burocratico quadro normativo che ha regolato la materia fino ad ora ha creato un sistema rigido, incapace di adeguarsi ai mutamenti che si registrano nella realtà, diventando motivo di ostacolo anziché di crescita e sviluppo. Ad una pressante esigenza di flessibilità, risponde la Legge Regionale n°12/2005, che all'art. 7 specifica come il governo del territorio si attui mediante una pluralità di piani, tra loro coordinati e differenziati, che, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso. Gli atti di pianificazione "*...si uniformano al criterio di sostenibilità, intensa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di crescita delle future generazioni*" (art. 2 comma 3).

Il Governo del territorio si caratterizza inoltre per la pubblicità e la **trasparenza delle attività** che conducono alla formazione degli strumenti, per la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni e per la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

### 1.1 LA PARTECIPAZIONE

Per promuovere il coinvolgimento di Enti e cittadinanza, l'Amministrazione Comunale di Camisano ha innanzitutto avviato le **procedure di partecipazione** previste dall'art. 13 della L.R. n. 12/2005, sollecitando i Cittadini, singoli ed associati, a presentare proprie istanze, contributi e suggerimenti, al fine di contribuire alla definizione di scelte urbanistiche il più possibile condivise. Per favorire

tale rapporto di sussidiarietà, l'Amministrazione comunale ha altresì attivato le procedure di confronto con tutti gli Enti preposti alla **pianificazione sovracomunale** come specificato all'art. 13 della L.R. n. 12/2005.

Attraverso la partecipazione ed il rapporto/confronto con i soggetti destinatari degli interventi di pianificazione, è stato possibile raccogliere tutta la progettualità diffusa, con informazioni e dati che hanno consentito l'elaborazione di una Variante al Piano di Governo del Territorio in grado di rispondere ai reali bisogni dei cittadini, singoli o associati, semplici residenti o operatori economici o sociali.

La partecipazione si è concretizzata sia mediante l'analisi delle istanze pervenute, sia attraverso confronti tra l'Amministrazione Comunale e la popolazione.

Come previsto dalla L.R. 12/2005, è stato attivato un programma di Valutazione Ambientale Strategica che ha visto l'attuazione di un progetto condiviso finalizzato alla promozione di uno sviluppo sostenibile ed all'assicurazione di un elevato livello di tutela ambientale. La Valutazione Ambientale Strategica è stata sviluppata in parallelo agli obiettivi definiti dal Documento di piano, in attuazione degli Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.C.R. 13/03/2007 n. VIII/351 e degli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 8/6420 del 27/12/2007. La Valutazione Ambientale strategica è parte integrante del Documento di Piano.

## **1.2 LA STRUTTURA DEL PGT**

Nei Comuni con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti il Piano di Governo del Territorio è costituito da un unico atto le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili (commi 1-2 art. 10bis L.R. 12/2005).

Il PGT è strutturato in tre articolazioni:

- **Documento di Piano** (atto strategico) che ha il compito di dichiarare gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definire le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento;
- **Piano delle Regole** che ha il compito di disciplinare in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunali riguardanti il tessuto urbano consolidato, le

aree destinate all'agricoltura; le aree di valore ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica;

- **Piano dei Servizi** che ha il compito di definire le azioni per l'adeguamento ed il potenziamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche alle esigenze dei cittadini.

Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la legge regionale, in ottemperanza alla direttiva 2001/42/CEE, sottopone il Documento di Piano alla **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, intesa come un sistematico processo di valutazione delle conseguenze, sul piano ambientale, delle azioni proposte.

Ogni atto di pianificazione necessita della "partecipazione diretta" di tutti i Cittadini e di un rapporto di effettiva sussidiarietà con gli altri Enti di Pianificazione in particolare con la Regione Lombardia e la Provincia di Cremona nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) nonché con gli operatori presenti sul territorio, per la ricerca di tutte le possibili soluzioni progettuali atte a migliorare la qualità complessiva del territorio.

## 2 TITOLO I: IL DOCUMENTO DI PIANO

### 2.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

La caratteristica fondamentale del **Documento di Piano** (art. 8 e 10bis L.R. 12/2005) è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali degli ambiti soggetti a trasformazione.

Il **Documento di Piano** definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, elaborato anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenendo conto degli atti di programmazione provinciale e regionale
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individua 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, gli aspetti socioeconomici, 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;
- il quadro conoscitivo dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico;
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale;
- 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 distribuzione 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;
- 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;



- la compatibilità degli interventi proposti con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- gli ambiti di trasformazione ed 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;
- le modalità di recepimento delle previsioni contenute nei piani sovra comunali;
- i criteri di compensazione di perequazione e di incentivazione.



**Figura 1: Territorio di Camisano**

## 2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Camisano è collocato geograficamente a nord della Provincia di Cremona, a confine con la Provincia di Bergamo. Il territorio, che sviluppa una superficie di kmq 10,84, è caratterizzato, a livello economico e paesaggistico, da una forte connotazione agricola. Come gran parte dei nuclei urbani della pianura cremasca, l'agglomerato di Camisano è un insediamento sostanzialmente compatto, immerso nella campagna. Si tratta di una condizione tipica dei centri non interessati direttamente da importanti infrastrutture viarie.

L'agricoltura è l'elemento caratterizzante ed unificante del territorio e costituisce un presidio a difesa delle antiche infrastrutture agricole quali la rete delle strade secondarie, il reticolo idrico e gli insediamenti rurali storici e di pregio. Il territorio è percorso sulla direttrice est-ovest, dalla S.P. 12, che collega Camisano ai vicini comuni di Casale e Sergnano e quindi, mediante la SS 591, con la città di Crema. In direzione nord-sud il territorio comunale è attraversato dalla SP 16, che lo collega a nord con il Comune di Romano di Lombardia, ed a sud con il Comune di Ricengo e quindi, con Crema.

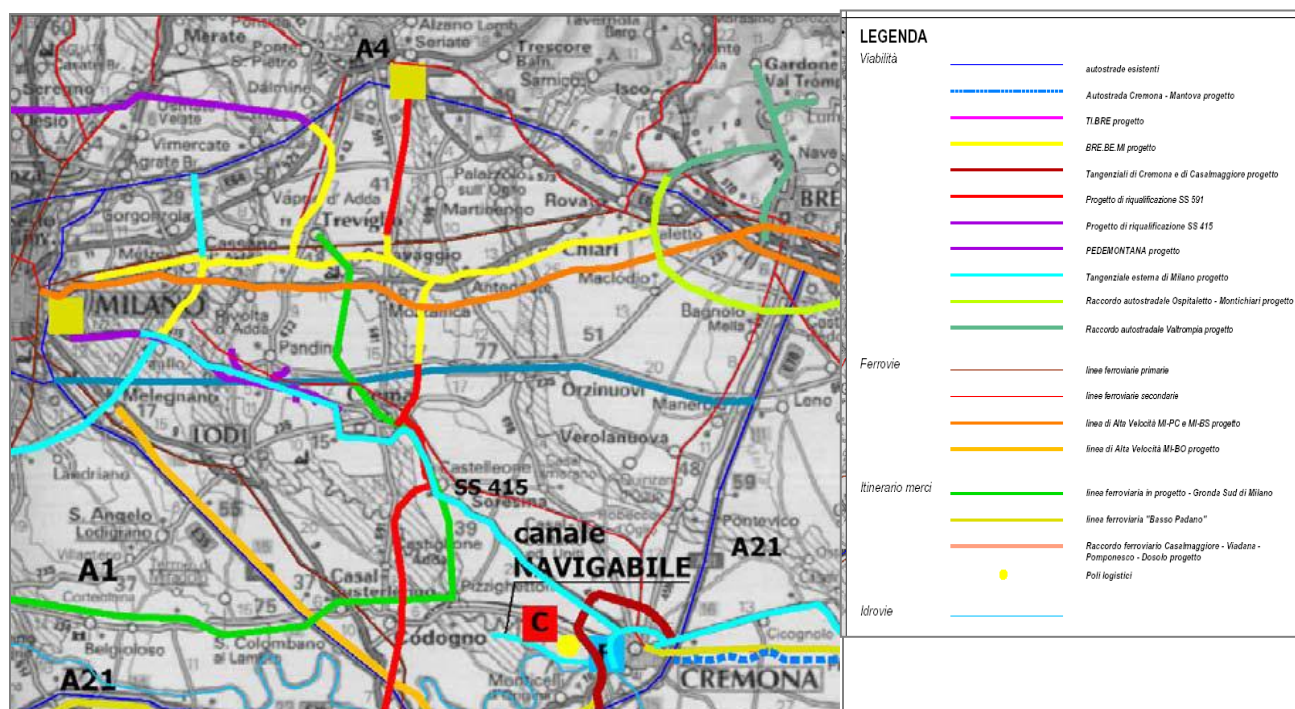


Figura 2: Il sistema infrastrutturale per la mobilità e i trasporti: in giallo il Progetto Bre-Be-Mi.

Importanti trasformazioni infrastrutturali pianificate a livello regionale, quali l'autostrada BreBeMi ed il quadruplicamento della linea ferroviaria Milano-Venezia, influiranno direttamente sulla viabilità provinciale e comunale, incidendo profondamente sulle infrastrutture esistenti. Il

territorio del Comune di Camisano in particolare sarà interessato dalla strada che collegherà la città di Crema al casello autostradale previsto all'altezza di Romano di Lombardia. La realizzazione di questa importante infrastruttura aprirà in un prossimo futuro, significative opportunità di sviluppo che interesseranno il territorio. A fronte di tale prospettiva, sarà importante prevedere meccanismi di difesa ambientale e paesaggistica, in grado garantire la salvaguardia delle peculiarità del territorio agricolo.

### **2.3 PROSPETTIVE SOVRACOMUNALI: IL PTCP DELLA PROVINCIA DI CREMONA**

La variante del PTCP in adeguamento alla LR 12/2005 e s.m.i. è stata adottata il 08.04.2009. È uno strumento tecnico-amministrativo che si basa sullo studio del territorio in tutte le sue componenti. Caratterizzato da flessibilità e possibilità di continuo aggiornamento, il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale, si può definire come un quadro d'insieme delle politiche territoriali. È importante analizzare l'inquadramento territoriale di Camisano rispetto al PTCP per comprenderne meglio le caratteristiche fisiche - naturali e paesaggistiche, collocando il Comune in un quadro unitario per fare in modo che le scelte e gli indirizzi di questo documento non si pongano in contrasto con le finalità e gli obiettivi del Piano Provinciale.

Il PTCP è stato elaborato sulla base di un processo analitico - interpretativo che si è articolato rispetto a quattro sistemi:

- Il sistema paesistico – ambientale: individuazione degli indirizzi per l'orientamento delle dinamiche insediative e di trasformazione del territorio.
- Il sistema socio-economico: individuazione dei potenziali sviluppi del sistema produttivo, dei servizi locali e delle caratteristiche della popolazione.
- Il sistema insediativo: individuazione dei poli ordinatori della struttura urbana.
- Il sistema delle infrastrutture e della mobilità: individuazione delle soluzioni per migliorare la mobilità sul territorio, favorendone l'accessibilità.

Il Comune di Camisano, immerso nel paesaggio agricolo cremasco, fa parte dell'ambito paesistico APO della Valle del Serio che si caratterizza per la presenza di rilevanti sistemi ambientali e paesaggistici.

La Valle del Serio, che originariamente era un'area paludosa, si contraddistingue per un elevato valore naturalistico e paesaggistico: numerose sono le tracce delle opere di bonifica e del complesso sistema di regimentazione delle acque che caratterizzano ancora oggi il territorio.

Si allega di seguito lo stralcio del PTCP relativo al comune di Camisano:

# *Comune di Camisano*

## **Riferimenti generali**

*Unità territoriali:* C1, C2, C4\*.

*Parchi regionali:* nessuno.

*Parchi locali di interesse sovracomunale:*

- *ricognosciuti:* nessuno;

- *proposti:* Parco de Fontanili.

*Riserve naturali:* nessuna.

*Principali infrastrutture:*

- *Esistenti:* SP 12, SP 16; Serio Morto;

- *Proposte:* nuova SS 591 (Cremasca) con raccordo a futuro casello autostrada Bre-Be-Mi.

*Elementi di rilevanza paesistico - ambientale:*

- Fontanili;

- *elementi costitutivi della rete ecologica:* Serio Morto (secondo livello).

*Elementi di criticità ambientale:* nessuno.

*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)	
1.259	2.057	63	-57	-4	-4	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
9	84	2	1.304	2.468	1,89	512	467	1,10	0,423	0,403	0,537

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

superficie territoriale totale (mq.)	aree consolidate o di completamento				aree di espansione						area di ampliament o di attività esistenti (ar.22.2.D NTA PTCP)	
	stato di utilizzo delle aree				stato di attuazione delle aree soggette a piano attuativo				stato di attuazione delle aree non soggette a piano attuativo			totale
	edifi cate	non edifi cate	dismes se	total e	aree edifi cate	aree non conven zionate	aree convenzio nate non impegnat e	aree convenzio nate e impegnat e	aree edifica te	aree non edifica te		
139.867	44.965	13.446	7.679	66.090	0	73.777	0	0	0	0	73.777	0

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

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)*
139.867	44.965	2	22.482	0	94.902	72.420

(1) Superficie urbanizzata utilizzata

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

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

(4) Superficie territoriale che assume una valenza esogena.

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

Codice area	Destinazione funzionale	Tipologia morfologica	Unità fisico-naturali	Giudizio di compatibilità fisico-naturale	Unità territoriali	Interferenza con:	
						elementi di rilevanza paesistico-ambientale	elementi di criticità ambientale
I5	industriale	perimetrale	7A	incompatibile	C1	--	--
I8	industriale	perimetrale	4A	incompatibile	C1	--	--
R1	residenziale	interclusa	--	--	--	--	--
R2	residenziale	perimetrale	--	--	--	--	--
R3	residenziale	perimetrale	--	--	--	--	--
R5	residenziale	parzialmente interclusa	--	--	--	--	--
R6	residenziale	parzialmente interclusa	--	--	--	--	--
R7	residenziale	parzialmente interclusa	7A	incompatibile	C1	--	--

**Note**

*Destinazione d'uso delle aree di espansione* (vedi figura 1.10):

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

*Tipologia morfologica:*

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

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

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

*Unità territoriali* - vedi Carta delle opportunità insediative.

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

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

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

**RI** = industrie a rischio e ad elevato impatto; **DS** = discariche; **TC** = impianti di termocombustione;

**RA** = insediamenti compresi nelle aree soggette a rischio di esondazione fluviale; **PE** = poli estrattivi

## ***INDICAZIONI***

Lo strumento urbanistico comunale prevede un'elevata capacità insediativa superiore di circa il 63% all'attuale popolazione, la quale ha avuto una forte diminuzione negli anni dal 1951 al 2000 e si è stabilizzata, ma sempre con segno negativo, negli ultimi anni. La proiezione della popolazione al 2005, effettuata sulla base della sola popolazione naturale, quindi rappresentativa dei soli processi di tipo endogeno, allo sviluppo demografico della popolazione, fornisce un dato, comunque, leggermente in calo (- 4%).

Il patrimonio abitativo è quantitativamente più che soddisfacente, infatti, vi sono in media 1,89 vani per abitante e 1,10 abitazioni per famiglia.

L'indice di frammentazione attuale (0,537), risulta superiore sia a quello medio provinciale (0,483) che a quello del circondario Cremasco (0,496), e registra un sostanziale 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 Camisano, perciò tale dotazione può essere migliorata o attraverso un loro aumento o mediante un potenziamento dei collegamenti con i comuni contermini dell'ACI di riferimento al fine di usufruire dei servizi di livello superiore esistenti.

### ***Indirizzi di tipo localizzativo***

Il comune di Camisano ricade nell'ambito paesistico-territoriale (APO) della Valle del Serio che si caratterizza per la connessione di rilevanti sistemi ambientali e paesaggistici e l'intero territorio comunale appartiene al paesaggio agricolo cremasca.

La Valle del Serio che, come il Mosò di Crema, originariamente era un'area paludosa, si contraddistingue per un elevato valore sia naturalistico, data la sua intrinseca vulnerabilità e la presenza di aree umide residue, che paesaggistico, poiché permangono le tracce delle opere di bonifica e il complesso sistema di regimentazione delle acque irrigue. Il territorio comunale di Camisano è al di sopra del limite inferiore della fascia delle risorgive e in esso sono presenti numerosi fontanili. Per questo è stata proposta l'istituzione di un PLIS, che è oggetto di valutazione da parte della Provincia e dei Comuni interessati. Nella Valle del Serio vi è la presenza di un sistema idraulico e canalizio di notevole pregio paesistico e ambientale, da cui emerge per il Comune di Camisano il canale Serio Morto.

Le aree di espansione insediative, attualmente previste nello strumento urbanistico generale, configurano uno sviluppo morfologicamente compatto del centro abitato del territorio comunale, coerentemente alle indicazioni del P.T.C.P. volte a limitare il consumo di suolo agricolo, ma alcune aree, come la I5, I8 ed R7 risultano incompatibili sotto il profilo della componente fisico-naturale del suolo, come evidenziato nella "tabella e".

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

Il dimensionamento del PRG vigente (aumento del 63% degli abitanti a fronte di una popolazione in diminuzione e senza carenza di abitazioni) e la contenuta frammentazione perimetrale, richiedono una gestione accurata delle previsioni insediative mediante l'individuazione di aree residenziali prioritarie di intervento, in continuità dell'edificato, da



realizzare per lotti successivi e al completamento di un'area si dovrà subordinare la realizzazione delle altre.

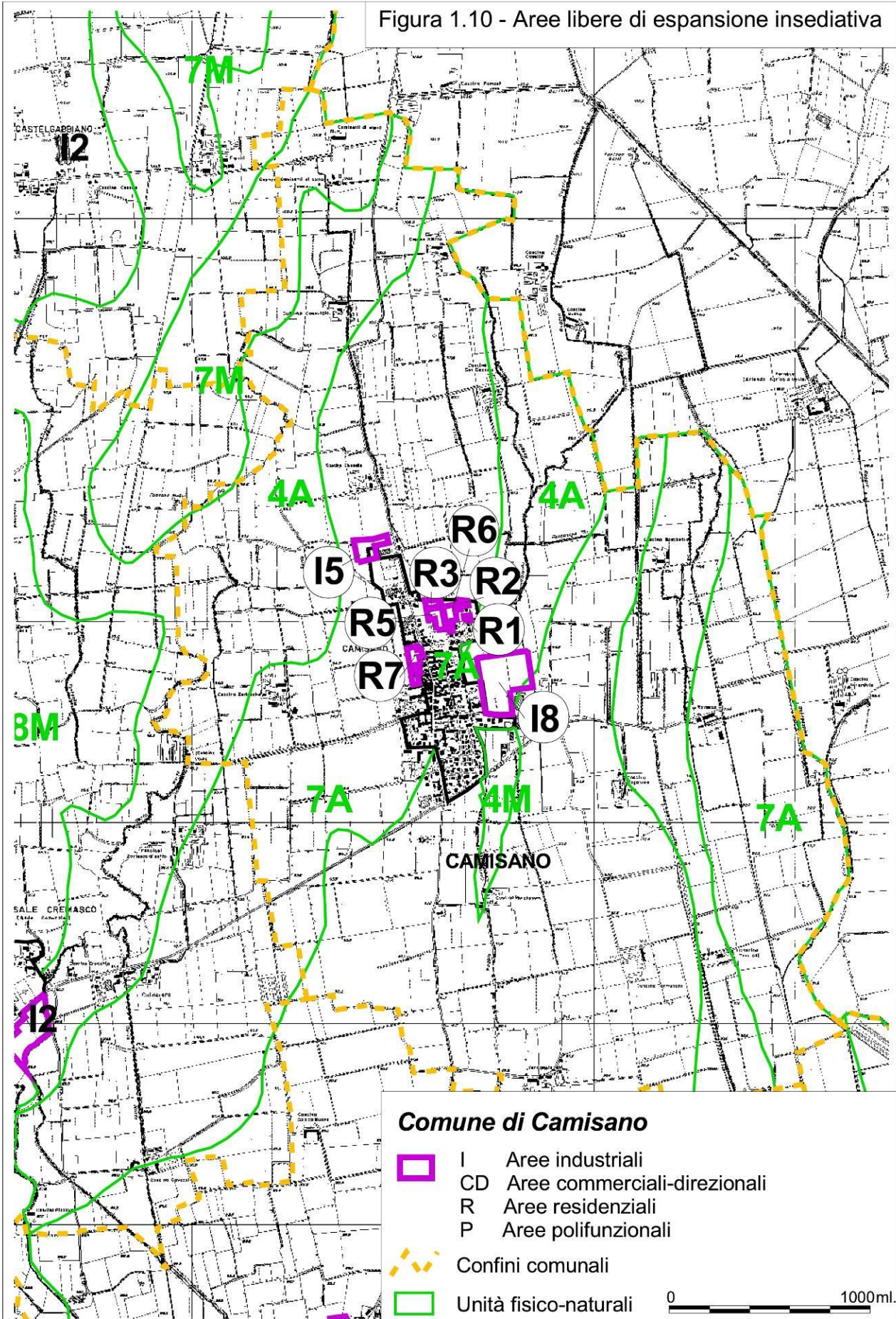
Lo strumento urbanistico comunale prevede una discreta quantità di aree industriali e artigianali non attuate, il cui dimensionamento risulta superiore ai parametri definiti dal P.T.C.P. per distinguere nell'offerta di superfici produttive un livello di valenza comunale, endogeno, da un livello di valenza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

Infatti, si prevede un'offerta di aree produttive libere a valenza esogena pari a circa 72.420 mq (vedi "tabella d"), che configura un comparto di rilevanza locale sovracomunale. Le future previsioni di espansione produttive saranno valutate tenendo conto del sovradimensionamento rilevato e della partecipazione del Comune di Camisano al polo industriale sovracomunale di livello intercomunale di Pianengo, Sergnano, Casale Cremasco-Vidolasco, Castel Gabbiano e dello stesso Camisano (vedi scheda relativa – polo A5). Il quantitativo di superficie afferibile alla componente esogena dello sviluppo insediativo produttivo di Camisano, infatti, potrà trovare collocamento nel comparto del polo sovracomunale, nel quale si andranno a concentrare le quote dello sviluppo esogeno dei Comuni aderenti, al fine di concentrare le risorse per lo sviluppo del territorio e minimizzare il consumo di suolo.

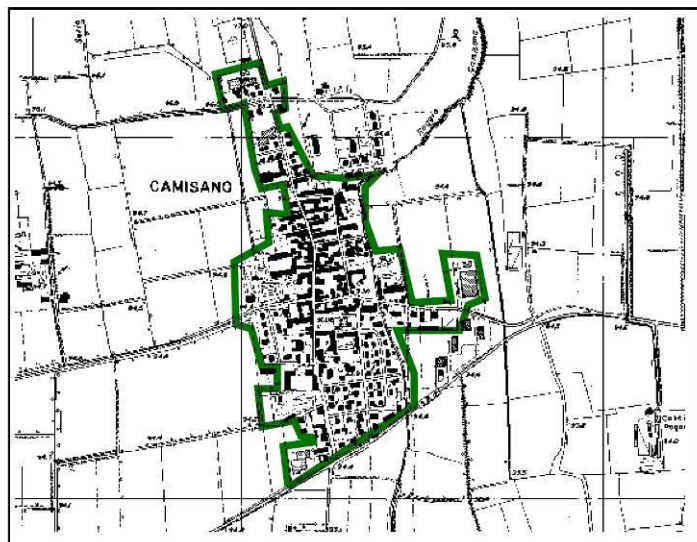
In assenza di accordi concertati con i Comuni della stessa A.C.I., o quanto meno contermini, secondo le procedure e le competenze di cui agli art. 13 e 23 del P.T.C.P., ulteriori previsioni di espansione terranno conto del sovradimensionamento rilevato.

Non si rilevano previsioni di sviluppo degli insediamenti commerciali, diffusi sul territorio comunale di Camisano.

Figura 1.10 - Aree libere di espansione insediativa

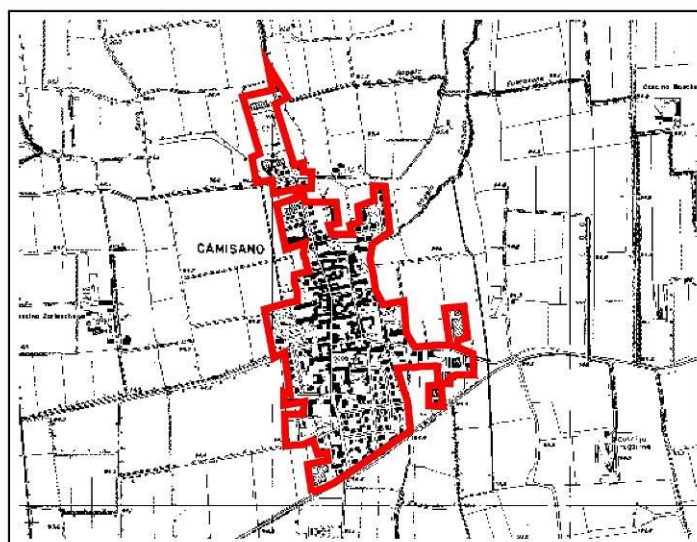


**COMUNE DI CAMISANO:  
INDICE DI FRAMMENTAZIONE PERIMETRALE**



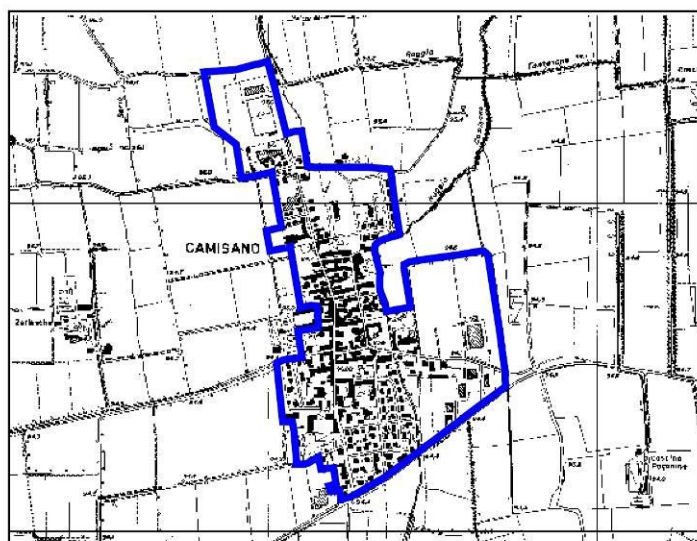
**1982**

CAMISANO - 0,48



**1992**

CAMISANO - 0,36



**P.R.G.**

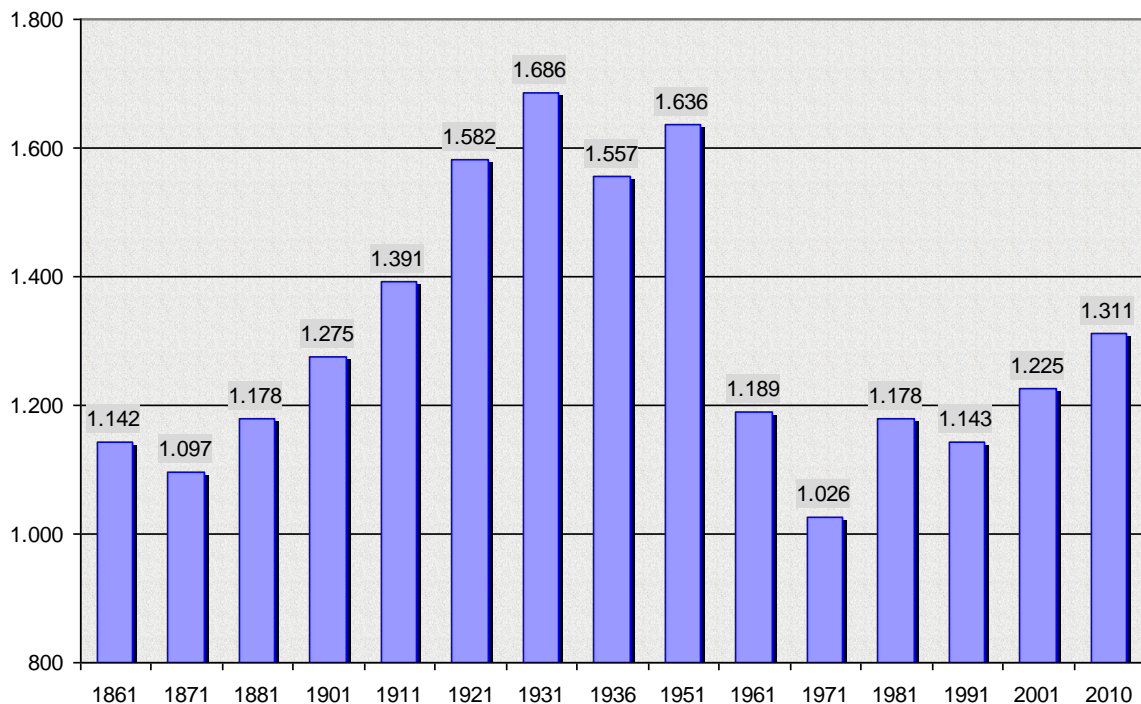
CAMISANO - 0,53

## **2.4 STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE**

Il Piano di Governo del Territorio di Camisano ha raggiunto alcuni degli obiettivi prefissati, in particolare in riferimento allo sviluppo produttivo del comune attraverso l'attuazione del ambito di trasformazione produttivo ATp 1. Meno significativo è stato lo sviluppo residenziale, infatti, la popolazione residente è rimasta pressoché invariata dall'entrata in vigore del PGT vigente. E' stata riconfermata la volontà di salvaguardare e valorizzare gli elementi significativi ambientali e naturalistici presenti sul territorio comunale. Poco significativo è stato inoltre lo sviluppo delle infrastrutture e dei servizi ai cittadini. Tale carenza fa riferimento non tanto ad una dimensione metrica delle aree pubbliche (la superficie delle aree standard è di gran lunga superiore alla dote minima richiesta dalla L.R. 12/2005), ma alla capacità dei servizi esistenti di dare risposte adeguate alle istanze dei residenti.

## **2.5 ANALISI DEI DATI DEMOGRAFICI**

Un importante elemento per lo studio e la conoscenza di un luogo e dei suoi abitanti è l'analisi dei dati demografici a livello comunale. Tale dato costituisce un fondamentale indicatore dei comportamenti e delle esigenze della popolazione considerata. Come noto i dati censuari sono caratterizzati da un elevato numero di attributi e dalla ricorrenza storica, consentendo così di arricchire l'analisi demografica oltre il solo valore dei residenti, permettendo il confronti su serie storiche. Per altro, il dato anagrafico, è il più esaustivo nel fotografare la popolazione residente (e solo quella) e normalmente più aggiornato ed aggiornabile.

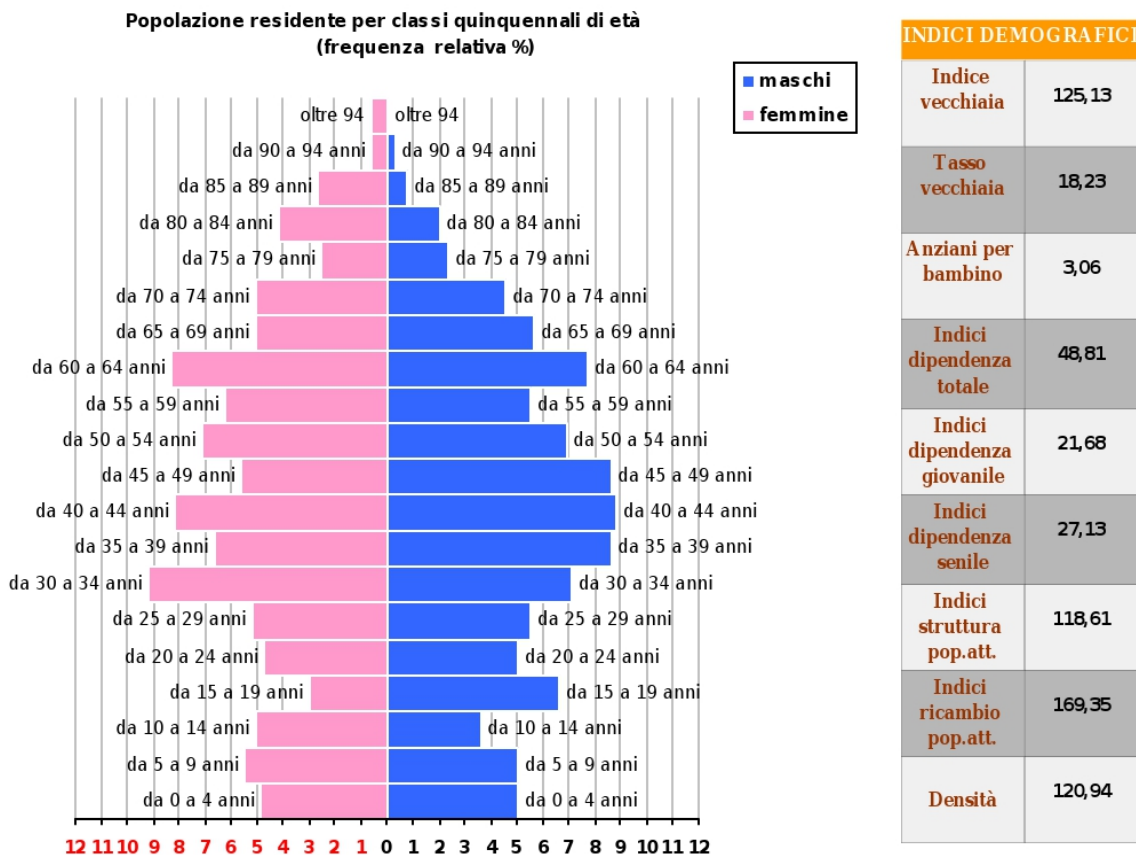


**Figura 3: Andamento demografico nel Comune di Camisano (fonte: ISTAT)**

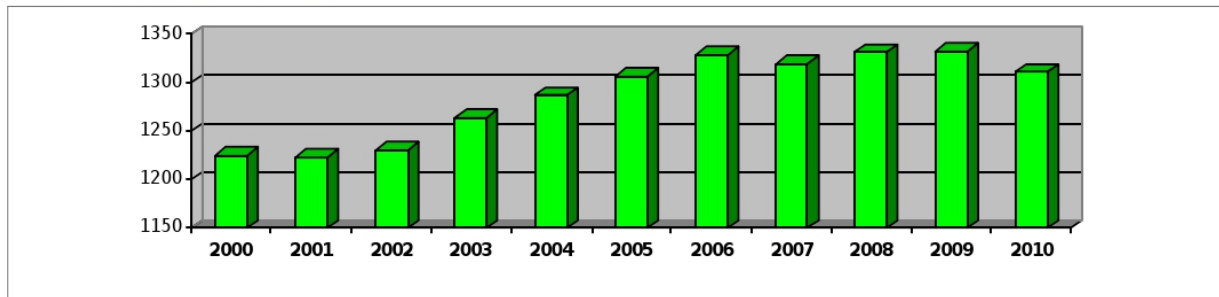
L'analisi della popolazione dal 1861 al 2010 evidenzia una forte crescita fino al 1931 e successivamente un forte calo di abitanti nel ventennio tra il 1951 e il 1971. Fino al 1951 la popolazione mantiene un trend costante oscillando intorno ai 1600 abitanti. Tra il 1951 ed il 1971 Camisano perde quasi un terzo della popolazione arrivando a 1026 abitanti. Dal 1981 in poi si mantiene un andamento pressoché costante e la popolazione si stabilizza intorno ai 1200 abitanti, con lievi oscillazioni e una crescita più marcata nel 2010.

La consistente perdita di popolazione tra il '51 e il '71 è dovuta principalmente al cambiamento socioculturale di quei tempi in cui, da un modello ancora fortemente rurale, si passa ad una società caratterizzata dallo sviluppo dell'industria e del terziario. Vi è un progressivo abbandono delle campagne per i centri abitati più grandi: questo spostamento non è dovuto solamente a fattori economici, ma anche al mutare delle esigenze degli abitanti dei piccoli nuclei urbani. Dal 1971, inizia un periodo di lieve crescita, che prosegue fino ad oggi. La ripresa è dovuta a fattori opposti a quelli appena descritti, il paese inizia ad offrire servizi maggiormente rispondenti alle necessità dei suoi abitanti, e contemporaneamente si afferma una tendenza rivolta alla riscoperta del "vivere" in piccolo contesto. Tale fenomeno è rafforzato dalla necessità di poter acquistare abitazioni a costo relativamente contenuto, rispetto ai valori di mercato dei nuclei urbani più

grandi. Possiamo dunque prevedere che in futuro questa lenta crescita continuerà il suo percorso in maniera stabile.



#### Trend della popolazione residente



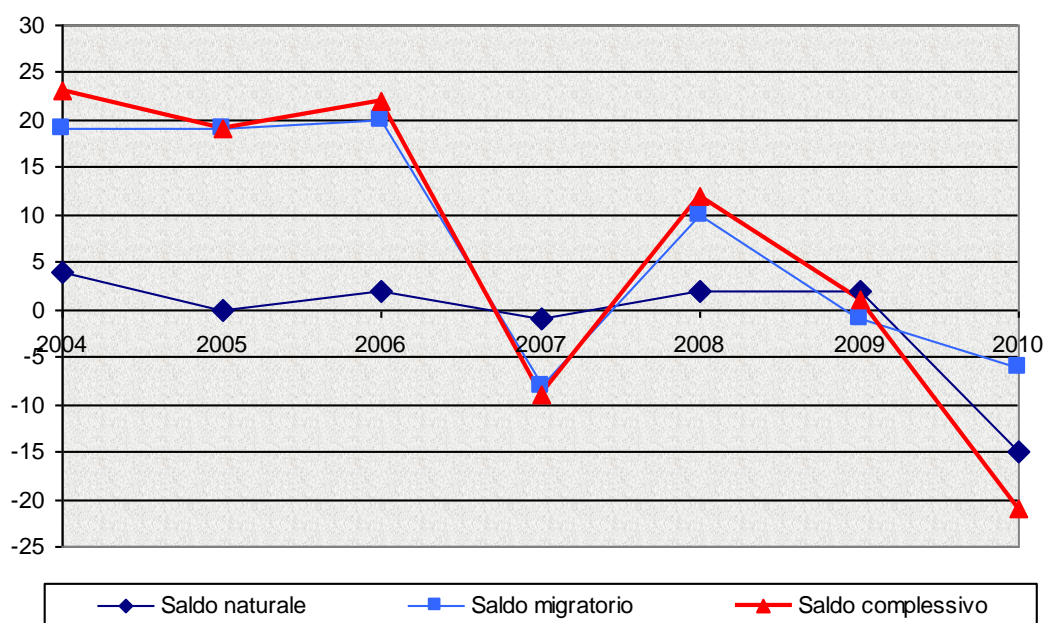
**Figura 4: Elaborazione dei dati demografici del 2010 (fonte Provincia di Cremona)**

Analizzando il comportamento demografico più dettagliatamente, anno per anno considerando gli ultimi 10 anni dal 2000 al 2010 notiamo come vi sia una continua, seppur lenta crescita, fermatasi nell'ultimo anno.

Dal 2001 la crescita è sufficientemente indicativa, con picchi significativi in alcuni anni. L'aumento rimane costante fino al 2007, anno in cui si registra una lieve diminuzione della popolazione, con una perdita di 12 unità. Aumenti significativi di crescita si verificano soprattutto dal 2002 al 2006, anni in cui gli aumenti non scendono mai sotto le 20 unità; il picco più elevato viene registrato dal

2002 al 2003 con l'aumento di 31 unità. Dopo il 2007 riprende una leggera crescita con una nuova inflessione nel 2010 (1.311 residenti).

La causa della costante crescita che registriamo negli ultimi 10 anni è riconducibile soprattutto all'immigrazione, il saldo naturale infatti si mantiene mediamente prossimo allo zero (come del resto è il trend nazionale).



**Figura 5: Saldo naturale e migratorio dal 2004 al 2010 (fonte: ISTAT)**

Gli indici analizzati, ovvero il saldo naturale e quello migratorio, sono significativi per comprendere le dinamiche di sviluppo e movimento della popolazione del territorio indagato. Dalla lettura di tali dati emerge infatti che vi è un saldo totale positivo, ad eccezione degli anni 2007 e 2010. Il saldo totale è il risultato della somma tra il saldo naturale e quello migratorio. Se andiamo ad analizzare le due componenti nel dettaglio notiamo subito che il saldo naturale (differenza tra nascite e decessi) oscilla attorno allo zero con un improvviso calo nel 2010. Si nota come il saldo totale rimanga positivo dal 2004 al 2006 con un trend costante, fino all'anno 2007 ove subisce un calo conseguenza della negatività del saldo migratorio. Il 2008 presenta nuovamente un trend positivo, successivamente in calo con saldo negativo nel 2010 (-22).

Questi dati ci portano a fare diverse valutazioni sui comportamenti della popolazione, ma anche sul mutamento delle necessità e, di conseguenza, della richiesta di nuovi servizi. La valutazione che risulta immediata e di logica conseguenza dall'analisi del movimento demografico, considerando inoltre l'indice di vecchiaia (fig. 4), è quella che vi sia un generale trend all'invecchiamento della popolazione. Tuttavia, un confronto degli indici demografici comunali con i dati relativi a livello

provinciale evidenzia che il comune di Camisano è caratterizzato da una popolazione mediamente più giovane:

L'indice di vecchiaia rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione. A Camisano per ogni 100 bambini di età compresa tra 0 e 14 anni sono presenti 125 anziani (a livello provinciale 160). Il tasso di vecchiaia indica invece il numero di anziani presenti su 100 residenti (Camisano: 18; Provincia: 21). L'indicatore anziani per bambino sottolinea invece il rapporto fra anziani e bambini di età inferiore ai 6 anni (Camisano: 3; Provincia: 4). Gli indici demografici di dipendenza totale, giovanile e senile sono indicatori con rilevanza di tipo economico-sociale e riportano il numero di persone che non sono economicamente autonome per ragioni demografiche (età inferiore ai 15 anni o superiore ai 65 anni) al numero di persone che si presume debbano sostenerli con la loro attività (età tra i 15 e i 64 anni). I dati provinciali dei tre indicatori sono : 53 per l'indice di dipendenza totale, 20 per l'indice di dipendenza giovanile e 33 per l'indice di dipendenza senile.

Confrontando questi valori con gli indici di Camisano si può affermare che generalmente la frazione di persone economicamente non autonome nel comune di Camisano è inferiore alla media provinciale e che la parte dipendente è più spostata verso l'età giovane rispetto agli anziani.

## **2.6 ANALISI AMBIENTALE**

Il comune di Camisano sviluppa una superficie territoriale di ha 1.100: l'area urbanizzata occupa circa il 10% della superficie mentre la restante parte è destinata all'**attività agricola**. Da un punto di vista paesaggistico, il territorio si presenta con le tipiche caratteristiche della Pianura Padana: la campagna ha una forte vocazione agricola, con presenza di vegetazione spontanea, limitata a zone marginali e/o lungo i principali corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale in senso Nord-Sud.





**Figura 6: Ortofoto del territorio comunale di Camisano**

Il territorio è caratterizzato da una fitta rete idrografica (reticolo idrico secondario e terziario) e dalla presenza di numerosi fontanili che costituiscono importanti elementi di valenza ambientale. I fontanili attualmente esistenti danno origine ad una importante **rete idrografica** superficiale, che viene utilizzata per l'irrigazione dei terreni agricoli sia sul territorio comunale che su comuni limitrofi.



**Figura 7: Reticolo idrico del territorio di Camisano**

L'Amministrazione Comunale ha commissionato uno specifico studio effettuando indagini di rilievo dei **fontanili** e della flora e fauna che li caratterizzano. Tale studio è parte integrante delle analisi territoriali del PGT e ha fornito elementi importanti che hanno consentito la definizione di un ambito territoriale che verrà incluso nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Fontanili, così come previsto dal PTCP della Provincia di Cremona. All'interno del territorio agricolo sono state individuate degli ambiti territoriali che per la loro qualità ambientale sono meritevoli di una rigorosa tutela e salvaguardia. Essi corrispondono alle aree circostanti il capofonte dei fontanili, alle aree di rispetto del reticolo idrico minore ed alle aree corrispondenti al Corridoio del Serio Morto nonché a parti del territorio agricolo particolarmente ricco di filari alberati e zone boscate. Altro elemento caratterizzante il territorio è la presenza di numerosi **cascinali legati all'attività economica di coltivazione ed allevamento**, che ad oggi rappresentano sul territorio il risultato di un processo di sedimentazione culturale ed architettonica. Per molti di questi cascinali, pur rilevandone la valenza architettonico-ambientale, si evidenzia una inadeguatezza strutturale rispetto alle necessità dell'agricoltura moderna. È necessario pertanto un ripensamento sulla conservazione e il riutilizzo di architetture che connotano fortemente il territorio. Si è proceduto ad un'indagine specifica relativa ad ognuna delle 20 cascate sparse sul territorio. Tale analisi ha rilevato che la Cascina Caminetti di Sopra, la cascina Boschetta e la Cascina Torrianoni presentano

un impianto storico di particolare pregio. Per le strutture ormai dismesse dall'attività agricola, sono state ipotizzate nuove funzioni, compatibili con la tutela dell'architettura rurale storica e dell'ambiente agricolo circostante.



**Figura 8: Tipica strada di campagna del territorio di Camisano**

## **2.7 ANALISI STORICA**

La L.R. 12/2005 prevede che il PGT individui i nuclei di antica formazione identificando *“beni ambientali e storico - artistico - monumentali oggetto di tutela, per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo ai sensi del Codice dei beni culturali e di paesaggio (DL 42/2004)”*.

L'individuazione dei *nuclei di antica formazione* è definita mediante il confronto tra la cartografia IGM di prima levatura del 1889 e il rilievo diretto dello stato di conservazione dell'edificato.

Gli obiettivi da perseguire sono la valorizzazione, la salvaguardia e il riutilizzo del *nucleo di antica formazione*, considerato patrimonio storico-culturale della collettività. Un attento riutilizzo del nucleo storico permette inoltre di dare risposta alla domanda abitativa con un minor consumo di suolo agricolo.

### 2.7.1 L'originaria struttura insediativa: cenni storici

Il testo qui riportato integralmente, ancorché redatto nel 1980, si costituisce come strumento imprescindibile da cui partire per lo studio della storia del nucleo urbano di Camisano. Alcuni dati riportati con scarsa precisione e il gusto aneddotico di certi passaggi, non scalfiscono il valore storiografico del testo.

*"...Località abitata sin dall'epoca neolitica, ossia dall'età preistorica della pietra levigata, come dimostrano i ritrovamenti fattivi nel 1881 e nel 1907 di due asce di pietra, a taglio e a mazzuolo.*

*Il nome della località fu sempre inteso come la risultanza di due termini fusi in uno: cà di Misano.*

*Sino al sec. X d.c., la storia di Camisano ci è perfettamente ignota per mancanza di documenti. Nel 960, un documento ci mostra come, in questo piccolo centro ci sia la presenza di ben due basiliche, entrambe sparite da secoli. Presero dimora a Camisano i Conti di Camisano. Il primo di essi fu Magnifredo, figlio di Gisalberto II Conte di Bergamo, che iniziò la discendenza del ramo cremasco. La famiglia dominò per secoli Crema e il territorio Cremasco, compreso Camisano, finendo con l'estinguersi nel 1720, come riferisce il Tintori, in un religioso cistercense del convento di S. Bernardo, e in una sua sorella, Lucia dei Conti di Camisano, morta nubile in parrocchia di San Giacomo. Da documenti storici si apprende ... dell'esistenza di un castello in Camisano "cum fossatis, bertiscis, tominatois et reliquis ad castrum defensandum". Fu costruito nel 1191 e sorgeva a 100 m a nord-est dell'abitato; era cinto da grandi fossati e aveva porta in una muraglia, che rinchiudeva il cortile. Dove esso si ergeva ora è un campo chiamato, appunto, castello: a poca profondità vi si trovano facilmente ruderi e resti di mura. Un altro campo, che si estende dinnanzi a questo, si chiama con il nome caratteristico di Cisporta, cioè al di qua della porta; un terzo campo circa 20 metri più a destra, essendo stato abbassato di 40 cm, mostrò tombe in gran numero. Il Castello, per qualche anno, dal 1016 al 1026, fu anche dimora fortificata di Magnifredo, primo conte di Camisano. Nell'interno del villaggio vi era il Palazzo dei Conti: tutto il sottosuolo del cortile era scavato da sotterranei: di li una strada coperta usciva nei campi..... Degna di nota è una parte di abitato chiamata il quartiere, che conserva ancora aspetto e impronta militare, con grandi stanze e camerate, vaste stalle e scuderie. La chiesa parrocchiale, costruzione trecentesca manomessa nell'abside e nella facciata, fu eretta dai Conti di Camisano e da essi dotata: fu poi quasi rifatta nel 1592. Presso la chiesa parrocchiale sorge un oratorio dedicato alla Madonna della Neve. Si narra che, nel 1578, la notte precedente la festa della Madonna della Neve cadde a*

*Camisano la Neve. Tale evento fu considerato miracoloso, alla luce del fatto che la festa cade il 5 di Agosto. Questo giorno è, ad oggi, giorno festivo per la popolazione di Camisano.*

*L'oratorio dedicato ai SS. Filippo e Giacomo, esistente nella frazione dei Caminetti, fu fatto costruire dal Conte Filippo Scotti nel 1696.*

*Nei pressi della cascina San Giacomo furono ritrovate delle monete romane dell'Imperatore Aureliano (270-275); segno del passaggio o del soggiorno di qualche coorte che qui potrebbe aver messo il suo campo...."<sup>1</sup>*

## **2.8 GLI OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Sulla base delle analisi sviluppate nei capitoli precedenti e della ricognizione qualitativa e quantitativa della realtà del territorio comunale, sono stati definiti i macro-obiettivi che il **Piano di Governo del Territorio** intende perseguire. Tali obiettivi sono:

### **A) Il potenziamento e miglioramento del sistema della mobilità**

Si intende sfruttare la delocalizzazione del traffico veicolare pesante dal centro abitato di Camisano attesa con l'imminente costruzione della bretella di collegamento all'autostrada BreBeMi rafforzando il miglioramento della qualità della vita e la sostenibilità ambientale (diminuzione dell'inquinamento e del rumore nel centro abitato) con l'incremento di infrastrutture per la mobilità lenta e la riqualificazione della viabilità comunale.

### **B) La riqualificazione e valorizzazione della dimensione urbana e agricola**

Si intende valorizzare il patrimonio storico-artistico, ambientale e culturale del territorio, migliorando la qualità e l'efficienza del sistema insediativo e recuperando il patrimonio edilizio degradato. Il nucleo storico di Camisano, pur non connotandosi per la rilevanza architettonica degli edifici che lo costituiscono, mantiene un alto valore ambientale riconoscibile nell'impianto storico caratterizzato dalla presenza di cascinali e tipologie abitative legate al mondo agricolo.

Conservare e tutelare tali edifici significa riconoscere e valorizzare l'importanza della storia socio-culturale del territorio di cui sono espressione.

### **C) La valorizzazione dell'identità locale e ampliamento dell'offerta dei servizi**

---

<sup>1</sup> A. Zavaglio, *Terre Nostre: Storia dei paesi del Cremasco*, con aggiunte di G. Lucchi, Crema, 1980

Si intende incrementare l'offerta di attrezzature pubbliche a servizio dei cittadini attraverso la creazione di luoghi di aggregamento e la rivitalizzazione e attribuzione di nuove funzioni ad ambiti in disuso.

**D) L'incremento e la sensibilizzazione all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili**

L'utilizzo di fonti di energia rinnovabili è un punto cruciale per uno stile di vita e di conseguenza anche uno sviluppo sostenibile. Si intende prevedere incentivazioni per la realizzazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

**E) La valorizzazione e la tutela delle risorse naturalistiche e delle reti ecologiche**

Il territorio del Comune di Camisano è caratterizzato dall'abbondante dotazione di acqua ed il reticolo idrografico costituisce un elemento di connotazione del paesaggio agrario per la presenza di numerosi fontanili e corsi d'acqua naturali ed artificiali.

Si intende salvaguardare il patrimonio naturalistico, ecologico ed ambientale, contrastando la frammentazione del territorio e tutelando gli elementi di maggiore valore, con particolare riguardo alla matrice idrogeologica e il sistema dei fontanili. Al fine di non compromettere la matrice agricola i nuovi ambiti di espansione verranno collocati in modo tale da compattare il disegno dell'assetto urbano e da contenere i consumi di suolo agricolo.

**F) Il rafforzamento dello sviluppo imprenditoriale locale**

Si intende dare l'opportunità agli imprenditori locali di potenziare ed ampliare le loro attività, in sintonia con un utilizzo sostenibile delle risorse, al fine di mantenere e rafforzare la proprio competitività locale. Con la creazione di nuovi posti di lavoro si cerca di incrementare il numero di residenti nel comune.

A partire dai macro-obiettivi sono stati individuati gli obiettivi strategici e, infine, le azioni e le politiche finalizzati all'attuazione degli obiettivi:

Macro - Obiettivi PGT		Obiettivi strategici PGT		Azioni/politiche PGT	
<b>A</b>	Il potenziamento e miglioramento del sistema della mobilità	<b>A1</b>	La riqualificazione di alcuni tratti di strada comunale	<b>A1.1</b>	limitazioni di transito al traffico locale
				<b>A1.2</b>	riqualificazione e realizzazione di nuovi tratti di viabilità in concomitanza dell'attuazione delle aree produttive previste
		<b>A2</b>	La realizzazione di piste ciclabili, anche considerando l'utilizzo di strade vicinali	<b>A2.1</b>	realizzazione pista ciclo-pedonale lato SP12 Camisano-Casale Cremasco; realizzazione pista ciclo-pedonale lato SP12 Camisano-incrocio vecchia strada comunale di via Fontanella; realizzazione pista ciclo-pedonale Camisano-Ricengo.
<b>B</b>	La riqualificazione e valorizzazione della dimensione urbana e agricola	<b>B1</b>	La valorizzazione del centro storico, degli edifici di interesse storico-culturale e dei valori storici, ambientali, culturali e sociali	<b>B1.1</b>	mappatura delle cascine storiche e tutela al fine della loro conservazione
				<b>B1.2</b>	incentivazione del recupero del patrimonio edilizio rurale degradato (indicazioni nel Piano delle Regole)
		<b>B2</b>	La valorizzazione del paesaggio attraverso delle scelte mirate nell'individuazione degli ambiti di espansione	<b>B2.1</b>	accorpamento con aree adiacenti evitando frangiture
				<b>B2.2</b>	individuazione ATR in zone compatibili inserite nel PTCP (no aree agricole strategiche)
				<b>B2.3</b>	contrastare la frammentazione del territorio mantenendo l'integrità e la compattezza degli insediamenti
		<b>B3</b>	Il miglioramento della qualità abitativa attraverso l'attenzione alle caratteristiche delle abitazioni e il loro impatto sull'ambiente	<b>B3.1</b>	obbligo di Valutazione di Impatto Paesistico per le nuove edificazioni e Piani Attuativi
<b>B4</b>	La creazione di posti di lavoro sul territorio per favorire un incremento della popolazione residente	<b>B4.1</b>	realizzazione di zone industriali nuove		
<b>B6</b>	Il recupero e riuso di immobili dismessi o poco utilizzati	<b>B6.1</b>	incentivazione definita nel Piano delle Regole (diminuzione degli oneri di urbanizzazione)		

Macro - Obiettivi PGT		Obiettivi strategici PGT		Azioni/politiche PGT	
<b>C</b>	La valorizzazione dell'identità locale e miglioramento dell'offerta dei servizi	<b>C1</b>	L'incremento della dotazione di attrezzature pubbliche a servizio dei cittadini	<b>C1.1</b>	nuove strutture adibite allo sport
		<b>C2</b>	La promozione di nuove realtà commerciali di vicinato	<b>C2.1</b>	norme più flessibili nel Piano delle Regole
		<b>C3</b>	La creazione/riqualificazione di luoghi di aggregazione sociale	<b>C3.1</b>	riqualificazione aree verdi con attrezzature adeguate
		<b>C4</b>	La rivitalizzazione di ambiti degradati o dismessi attraverso recupero e previsione di nuove funzioni	<b>C4.1</b>	recupero dell'ex oratorio a funzioni miste (residenziale, commerciale, artigianale)
<b>D</b>	Incremento e sensibilizzazione all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	<b>D1</b>	Incentivazione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	<b>D1.1</b>	previsione di bonus edificatori nel regolamento edilizio in itinere
<b>E</b>	La valorizzazione e la tutela delle risorse naturalistiche e delle reti ecologiche	<b>E1</b>	La tutela degli elementi di maggior valore naturalistico	<b>E1.1</b>	recepimento della RER
		<b>E3</b>	La difesa della struttura idrogeologica con particolare salvaguardia dei fontanili	<b>E3.1</b>	recepimento dei vincoli dettati dal PTCP, della RER e dello studio del reticolo idrico minore RIM
		<b>E4</b>	Mitigazioni e compensazioni delle trasformazioni	<b>E4.1</b>	5% incremento degli oneri di urbanizzazione, realizzazione filari, barriere acustiche,...
<b>F</b>	Il rafforzamento dell'economia legata al territorio e dello sviluppo imprenditoriale locale	<b>F1</b>	La promozione dell'ampliamento di realtà produttive esistenti e dell'collocazione di nuovi insediamenti produttivi sul territorio	<b>F1.1</b>	modifica di ATR in ATP (ATP1)
				<b>F1.2</b>	eliminazione di ATP a nord e inserimento di area produttiva dislocata
		<b>F3</b>	La valorizzazione e promozione territoriale con la creazione di realtà quali agriturismi, incentivazione della filiera corta di distribuzione,...	<b>F3.1</b>	attraverso possibilità previste nel Piano delle Regole
		<b>F4</b>	L'incremento della dotazione di parcheggi pubblici	<b>F4.1</b>	5mq/abitante obbligatori da cedere, non monetizzabili negli ATR



## 2.9 LA PEREQUAZIONE

In attuazione dei principi dettati dalla L.R. 12/2005, il PGT di Camisano intende adottare l'istituto della **Perequazione** attribuendo un valore edificatorio uniforme a tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulla proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare alle opere collettive (perequazione circoscritta). All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti, ove le previsioni del piano prevedano incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra vari comparti.

Oltre che alla perequazione si intende utilizzare un ulteriore strumento di gestione di piano: la **Compensazione**, che risponde al principio di minima discriminazione, riducendo la possibilità di conflitto tra pubblico e privato. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione, su richiesta dell'interessato, può concedere, a fronte della cessione gratuita dell'area la trasferibilità dei diritti edificatori su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi o in diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale. Come ulteriore alternativa il proprietario può realizzare direttamente gli interventi d'interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipula di una convenzione con il comune per la gestione dei servizi.

L'Amministrazione intende avvalersi anche dell'istituto dell'**Incentivazione** che consiste nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori rispetto a quelli già attribuiti dalla pianificazione vigente finalizzati al conseguimento di obiettivi pubblici aggiuntivi o significativi miglioramenti della qualità dell'ambiente.

L'attuazione della Perequazione all'interno degli ambiti di trasformazione, è determinata applicando un indice territoriale pari a 0,75 mc/mq all'intera area inclusa nel perimetro d'ambito. Le volumetrie consentite in applicazione dell'indice territoriale saranno realizzate sui lotti effettivamente edificabili, e definiti in sede di pianificazione attuativa.

La Compensazione è determinata attribuendo a tutte le aree private destinate dal PGT alla realizzazione d'interventi d'interesse pubblico o generale, e non inclusi negli ambiti di trasformazione, una potenzialità edificatoria teorica espressa in 0,4 mc/mq. Tale volumetria è trasferibile sulle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione residenziale. I proprietari detentori dei diritti volumetrici hanno la facoltà di cederli agli ambiti di trasformazione, traducendoli in benefici economici.

Ai fini dell'attuazione dei principi di **perequazione** e **compensazione** gli Ambiti di Trasformazione residenziali sono disciplinati da due distinti indici: *l'indice territoriale (It) di ambito* e *l'indice di edificazione*.

**L'indice territoriale di ambito** esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo e puntualmente definito ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**L'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione residenziale** determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata con la concretizzazione dello strumento attuativo.

La differenza tra l'indice di edificazione e l'indice territoriale di ambito definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni di piano. Tale volumetria deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti

Il Comune di Camisano è proprietario di aree destinate ad Infrastrutture e servizi. Nelle aree destinate a verde pubblico di servizio alla residenza, residuando una volumetria pari a 5000 mc il Comune di Camisano cederà i diritti edificatori corrispondenti alla sopra riferita volumetria residuale, ai privati che ne facciano richiesta, per poter attuare gli interventi edificatori negli "Ambiti di Trasformazione Residenziali". Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito in sede di redazione del bilancio comunale con apposito allegato e periodicamente aggiornato. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici, nonché per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.

Il Comune di Camisano, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella disponibilità del comune. I diritti edificatori ceduti verranno concentrati e spalmati negli "Ambiti di Trasformazione Residenziali". La volumetria riconosciuta dal Documento di Piano agli "Ambiti di Trasformazione Residenziali", verrà conseguentemente aumentata, essendo la stessa il risultato della somma tra la volumetria esistente e quella derivante dalla volumetria delle aree per servizi già esistenti.

I proprietari delle aree destinate dal PdS alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico possono, in alternativa all'esproprio e al trasferimento dei diritti volumetrici negli ambiti di trasformazione, cedere in accordo bonario l'area all'Amministrazione; in tal caso i diritti

volumetrici derivanti dalle aree oggetto di cessione vanno ad integrare la dotazione volumetrica di cui all'art. 6 delle norme tecniche.

L'acquisizione da parte del comune delle aree destinate a servizi genera per il comune stesso diritti volumetrici che vanno ad integrazione della quota di cui al comma precedente.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari per il raggiungimento dell'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione e la conseguente cessione al comune delle aree destinate a servizi, deve essere stabilita e precisata per modalità e tempi e quantità nella convenzione allegata allo strumento attuativo.

L' **incentivazione** consiste nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori a fronte del conseguimento di:

- benefici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente collegati ai piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana (P.R.1 - P.R.2 - P.R.3 - P.R.4 - P.R.5 - P.R.6 - P.R.7) consistenti in maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o realizzazione di una quota pari al 10% del volume di edilizia convenzionata; in tal caso è riconosciuto un **incremento del 10% della volumetria ammessa** dalle norme di zona.
- interventi di edilizia bio-climatica e del risparmio energetico per la realizzazione di edifici che prevedono un ulteriore diminuzione del 20% della trasmittanza già prevista dalla L.R. 33/2007) da attuarsi nell'ambito di piano attuativo o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel *nucleo di antica formazione*) in tal caso è riconosciuto un **incremento del 5% della volumetria ammessa** dalle norme di ambito.
- Le **zone di trasformazione produttiva** si attuano nel rispetto della edificabilità massima pari ad un rapporto di copertura ( $R_c$ ) del 50% della  $S_f$ . La potenzialità edificatoria può tuttavia essere **incrementata fino ad un  $R_c$  del 60%** nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 20% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas serra.

## **2.10 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Il Documento di Piano definisce in modo indicativo gli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi, concretizzabili mediante piani attuativi. Ciascun ambito di trasformazione è contornato da apposito perimetro nella tavola delle "previsioni di piano" (DP Tav 11, 12a, 12b).

All'interno di tale perimetro, in assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà proporre un Piano di Lottizzazione di Ufficio ai sensi dell'art. 28 della L 17/08/1942 n° 1150.

Le disposizioni specificatamente riferite a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, sono definite nelle schede allegate alle presenti norme.

Il Documento di piano, individua cinque ambiti di trasformazione residenziale per una superficie totale di 84.107 mq (pari allo 0.78 % della superficie territoriale di Camisano), collocati lungo il perimetro del centro edificato in modo da compattarne il disegno.

Per quanto attiene le aree di espansione destinate alle funzioni produttive, considerato che sul territorio comunale vi è una superficie edificata pari a mq 114.866 che colloca il comune in classe 3 (art.22 NTA del PTCP), la conseguente soglia dimensionale per le espansioni produttive di carattere endogeno è di mq. 34.460 (30% del totale).

L'ambito di trasformazione **ATP 1**, che sviluppa una superficie territoriale di 9.300 mq, è funzionale ad un insediamento produttivo esistente e attualmente in espansione, che necessita di ulteriori spazi per l'ampliamento della propria attività.

L'**ATP 2**, che sviluppa una superficie di 55.135 mq, è collocato lungo l'intersezione fra la SP12 e il tracciato della bretella autostradale, con l'intento di sfruttare l'opportunità del nuovo asse viabilistico per un rilancio economico del comune.

Complessivamente i due ambiti di trasformazione produttiva occupano una superficie territoriale di 64.435 mq, che corrisponde ad un consumo di suolo, rispetto alla superficie territoriale del Comune, pari allo 0,60%.

Inoltre, il piano prevede un ambito di trasformazione per servizi alla viabilità **ATV** di 10.000 mq, collocato lungo la futura bretella autostradale BreBeMi.

### ***Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)***

L'edificazione negli ambiti di trasformazione residenziale è soggetta ai seguenti parametri:

*Indice Territoriale d'ambito:* *0,75 mc/mq*

<i>Indice di Edificazione:</i>	<i>1,00mc/mq</i>
<i>Distanza confini:</i>	<i>h/2 con un minimo di 5 m</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df):</i>	<i>10 m derogabile ai sensi dell'art. 7.1 delle NTA-Norme Generali</i>
<i>Distanza da strada (Ds):</i>	<i>5 m</i>
<i>H max:</i>	<i>7 m</i>

Le destinazioni ammesse sono:

- Funzione residenziale: **R**
- funzione commerciale: **C.1-C.5**
- funzione terziaria: **T**
- funzioni ricreative: **Ri**
- funzioni di Interesse generale: **Fs.2-Fs.3-Fs.4-Fs.5-Fs.8-Fs.10**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziale sono così individuati:

**ATR 1:** 5.518 mq - (per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)

**ATR 2:** 25.035 mq - (per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)

**ATR 3:** 16.009 mq - (per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)

**ATR 4:** 34.083 mq - (per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)

**ATR 5:** 3.461 mq - (per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)

### ***Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATp)***

L'edificazione negli ambiti di trasformazione produttiva è soggetta ai seguenti parametri:

<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):</i>	<i>0,60 mq/mq</i>
<i>Rapporto di copertura (Rc):</i>	<i>50%</i>
<i>H max:</i>	<i>10 m</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df):</i>	<i>10 m</i>
<i>Distanza dai confini (Dc):</i>	<i>pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5m</i>
<i>Distanza dalle strade (Ds):</i>	<i>5 m</i>

Le destinazioni ammesse sono:

- funzione residenziale: **R** (alloggio di slp massima di 125 mq per ogni unità produttiva)
- funzione produttiva: **P**
- funzione commerciale: **C.7**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica produttiva sono così individuati:

**ATP 1:** 9.300 mq - (per la normativa specifica si fa riferimento alle schede interne alle NTA)

**ATP 2:** 55.135 mq - (per la normativa specifica si fa riferimento alle schede interne alle NTA)

### ***Ambito di Trasformazione al servizio della viabilità (ATV)***

L'edificazione in tale ambito è soggetta ai seguenti parametri:

*Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):* 0,40 mq/mq

*Rapporto di copertura (Rc):* 40%

*H max* 7 m

*Distanza tra fabbricati (Df)* 10 m

*Distanza dai confini (Dc)* 5 m

*Distanza dalle strade (Ds):*

- per edificazione nella fascia di rispetto: 10 m
- per edificazione oltre la fascia di rispetto: 40 m

Nella fascia di rispetto sono assentibili tutti gli interventi edilizi previsti agli articoli 15 – 16 – 17 del Piano delle Regole.

Sulla porzione di Ambito di Trasformazione non assoggettato alla fascia di rispetto stradale le destinazioni ammesse sono quelle indicate alle seguenti categorie del precedente art. 8 NTA- Norme Generali:

- funzione commerciale: **C2 – C5**
- funzione ricettiva: **P**

Sono inoltre assentibili tutti gli interventi previsti negli articoli 15 - 16 – 17 del Piano delle Regole.

**Gli ambiti di trasformazione urbanistica al servizio della viabilità sono così individuati:**

**ATV :** 10.000 mq - (per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)

## **2.11 CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PGT – DIMENSIONAMENTO**

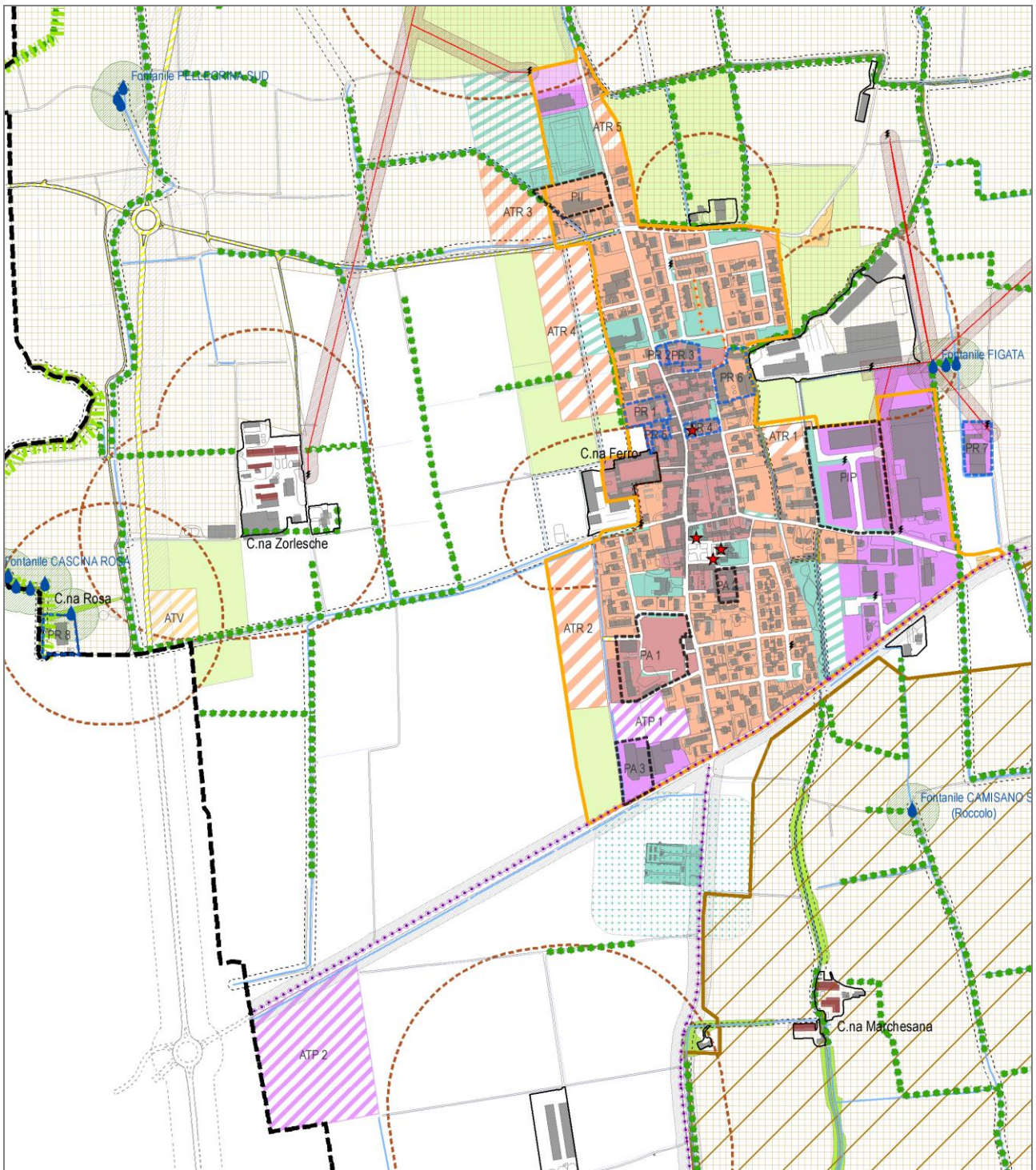
La stima della capacità insediativa del PGT, effettuata secondo i criteri di cui all'art. 5.3 delle NTA del Piano dei Servizi, in particolare è stato definito un valore di 150 mc edificabili ad ogni abitante teorico insediabile.

La capacità insediativa residenziale del Piano, risulta dalla somma di tutte le aree residenziali di nuova previsione o di completamento previste dal PGT, e dagli abitanti residenti rilevati al 31 dicembre 2010, aumentati del numero di abitanti insediabili negli interventi di recupero urbanistico del Nucleo Storico.

La stima così effettuata ha tenuto conto:





- di tutte le aree ancora edificabili all'interno del tessuto urbano esistente e incluse nel Piano delle Regole, e della capacità residua dei Piani Attuativi ancora in fase di realizzazione.
- della capacità edificatoria dei nuovi ambiti di trasformazioni residenziali compresi nel Documento di Piano;
- della capacità edificatoria derivante dal recupero volumetrico da attuarsi nel Nucleo di Antica Formazione. Tale dato è stato stimato valutando l'attività edilizia dell'ultimo decennio e tenendo in considerazione la semplificazione normativa attuata dal Piano delle Regole.
- della capacità edificatoria aggiuntiva a seguito dell'applicazione delle incentivazioni previste dall'articolo 7.1 e 7.2 delle NTA del Documento di Piano.

Complessivamente il Piano di governo del Territorio è dimensionato per uno sviluppo residenziale teorico di 966 abitanti teorici insediabili che, sommati ai 1.311 abitanti presenti sul territorio al 31.12.2010, portano ad un dimensionamento complessivo di 2.277 abitanti. L'individuazione puntuale degli ambiti interessati al dimensionamento del PGT, sono individuabili negli elaborati di Piano e nelle seguenti immagini/tabelle.



**Figura 9: Individuazione degli Ambiti di Trasformazione**



	St [mq]	indice [mc/mq]	edificabilità [mc]	abitanti teorici	
<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE</b>					
	ATR 1	5.518	1	5.518	31
	ATR 2	25.035	1	25.035	140
	ATR 3	16.009	1	16.009	90
	ATR 4	34.083	1	34.083	190
	ATR 5	3.461	1	3.461	20
<b>totale</b>	<b>84.106</b>		<b>84.106</b>	<b>471</b>	
<b>AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO</b>					
	aree libere (totale)	<b>8.383</b>	1,2	<b>10.060</b>	<b>56</b>
<b>PIANI ATTUATIVI VIGENTI</b>					
	PA 1 Cortazza			15.735	105
	PA 2 Vicolo della Chiesa			5.777	38
	PII via Trieste			10.007	67
<b>totale</b>			<b>31.520</b>	<b>210</b>	
<b>AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE</b>					
	(stima) PR 1			7.467	
	PR 2			1.922	
	PR 3			8.597	
	PR 4			5.379	
	PR 5			2.850	
	PR 6			6.886	
<b>totale</b>			<b>33.100</b>	<b>186</b>	
<b>INCENTIVAZIONI</b>					
(art. 7.1 - 7.2 NTA)				<b>43</b>	
<b>ABITANTI INSEDIABILI</b>				<b>966</b>	
<b>ABITANTI AL 31.12.2010</b>				<b>1.311</b>	
<b>DIMENSIONAMENTO TOTALE PGT</b>				<b>2.277</b>	

### 3 TITOLO II – IL PIANO DEI SERVIZI

#### 3.1 IL PIANO DEI SERVIZI

Secondo le indicazioni della L.R. 12/2005 il Piano dei Servizi è il documento di programmazione e gestione dei servizi pubblici esistenti e di previsione; in particolare il Piano dei Servizi deve garantire la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

Ha il compito di:

- Inquadrare il comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi, al fine di valutare la presenza di un livello minimo di servizi, anche in funzione dell'individuazione delle priorità d'intervento;
- formulare l'inventario dei servizi presenti nel territorio, tramite l'analisi dei requisiti di qualità, fruibilità e accessibilità delle strutture esistenti, al fine di elaborare un progetto complessivo che abbia come presupposto la conoscenza approfondita dei servizi esistenti sul territorio;
- determinare lo stato dei bisogni e della domanda di servizi, tenendo conto delle specificità del territorio.

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, avvalendosi anche del quadro *"conoscitivo del territorio comunale"* al fine di realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi alla popolazione comunale.

Il Piano dei Servizi individua e definisce il sistema dei servizi pubblici in due differenti fasi:

una prima fase che restituisce la fotografia dello stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale in relazione alla popolazione residente di 1.311 abitanti rilevata dall'anagrafe comunale il 31.12.2010; una seconda fase definisce, a seguito delle analisi svolte nel quadro conoscitivo e programmatico del Documento di Piano, i nuovi servizi pubblici di progetto considerando una popolazione di 2.277 abitanti (vedi dimensionamento del PGT: capitolo 2.13 Titolo I-Documento di Piano).

### 3.2 LA RETE DEI SERVIZI: ANALISI QUALI-QUANTITATIVA DEI SERVIZI ESISTENTI

Come già descritto nella premessa, la L.R. 12/2005 ha apportato diversi cambiamenti nel quadro della disciplina urbanistica, in particolare il **Piano dei Servizi**, a partire dall'entrata in vigore della legge regionale 12 del 2005, assume un carattere proprio e una valenza prescrittiva. E' redatto al fine di individuare ed assicurare una adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Per la redazione di tale piano, parte costituente del PGT, si è proceduto ad una dettagliata analisi dei servizi presenti nel Comune di Camisano al fine di valutarne la consistenza, l'accessibilità e la fruibilità da parte dei cittadini.

Le aree e i servizi pubblici esistenti sono elencati nel capitolo 3.3.1 e rappresentati nell'Elaborato SP 1.

L'analisi dell'offerta di servizi esistenti è stata effettuata attraverso un'indagine sulla qualità dei servizi stessi, soprattutto per quanto riguarda gli aspetti relativi alla distribuzione spaziale ed alla accessibilità.

#### 3.2.1 Criteri per l'analisi dei servizi

I dati relativi alla rete dei servizi comunali sono stati raccolti con lo scopo di mettere in evidenza il rapporto fra il sistema dei servizi e i fattori principali che ne garantiscono accessibilità e fruibilità. La schedatura è stata elaborata tenendo in considerazione parametri, che costituiscono anche una verifica prestazionale per l'avviamento di programmi di riqualificazione del sistema dei servizi esistenti.

I parametri individuati, sintetizzati per ogni tipologia di servizio, sono relativi:

- alla *categoria* (attrezzatura scolastica, socio-assistenziale..). Si è provveduto a specificare, oltre alla tipologia di servizio (scuola, biblioteca..), la denominazione ed il tipo di proprietà (pubblica o privata);
- alla *localizzazione*, corredata da estratto cartografico che la individui;
- alle *caratteristiche dimensionali* ( superficie del lotto, numero dei corpi di fabbrica, numero dei piani per ogni corpo di fabbrica);
- allo *stato di consistenza* (tipo di spazi ed uso);
- agli *elementi integrativi della funzione principale* (altri spazi annessi);
- allo *stato di conservazione* ( caratteristiche strutturali e di manutenzione);

- alla *modalità di fruizione* (tipologie di utenza);
- all'*accessibilità* (tipologia dei percorsi, parcheggi servizi di trasporto collettivo, eventuali barriere architettoniche);
- al *rapporto con il contesto urbano* e compatibilità con le funzioni del comparto (vicinanza, lontananza e incompatibilità ambientali).

Di seguito si riporta la scheda relativa ai parametri di riferimento per i principali servizi prestati dal comune di Camisano.

Categoria	Definizione del tipo di attrezzatura censita
Tipologia del servizio Denominazione proprietà	Definizione del tipo di servizio censito, Denominazione e tipologia di proprietà
Caratteristiche dimensionali	Caratteristiche dimensionali (superficie del lotto, numero dei corpi fabbrica, numero dei piani per ogni corpo di fabbrica)
Stato di consistenza	Definizione della tipologia di spazi e uso degli stessi
Elementi integrativi della funzione principale	Definizione e individuazione di altri spazi annessi alla funzione principale
Stato di conservazione	Caratteristiche strutturali e di manutenzione del servizio censito
Accessibilità	Tipologia dei percorsi di accessi ai servizi
	Tipologia dei parcheggi
	Barriere architettoniche
Rapporto con il contesto urbano e compatibilità con le funzioni di comparto	Analisi del contesto ambientale

**Tabella 1: Scheda tipo per il rilievo dei parametri di valutazione della qualità dei servizi**

### 3.2.2 Determinazione dei parametri di qualità

La realtà urbana è una struttura molto complessa, è un insieme di reti di strade, spazi, sequenze di luoghi, ma è anche un insieme di attività, diverse a seconda del carattere di necessità o volontà che le caratterizza. Esistono attività che devono essere svolte obbligatoriamente, indipendentemente dalle condizioni del contesto ambientale, e altre che vengono compiute soltanto se le condizioni sono ottimali. E' inoltre importante non dimenticare tutte le attività legate alla socialità, ovvero alla possibilità di incontrare gli altri, di mettersi in relazione scambiandosi esperienze o semplicemente osservando e ascoltando.

Per garantire che tali attività possano essere svolte, occorre progettare degli spazi di qualità, sicuri e accessibili a tutte le tipologie di utenza.

L'aspetto qualitativo assume quindi una rilevanza programmatoria sia nella definizione dei nuovi interventi, sia nell'individuazione dei servizi degradati da recuperare, adeguare o, nel caso, da ricollocare. L'obiettivo è dunque quello di realizzare un sistema di servizi che sia omogeneo e ben distribuito all'interno del comune, ai fini di garantire una rete efficiente ed efficace.

Si propongono **indici di qualità** riferibili ad ogni servizio considerato, sia per prendere atto dello stato qualitativo dello standard urbanistico, inteso come insieme di requisiti di qualità ambientale, sia per valutarne eventuali ed effettive possibilità di miglioramento.

Gli indici evidenziati, quindi, hanno un ruolo quasi tecnico nella definizione della qualità del servizio, e fanno riferimento a vari parametri, considerati necessari, per l'analisi e la valutazione degli spazi pubblici presi in considerazione.

Gli indici di qualità per ogni tipo di servizio censito sono relativi allo "stato dell'edificio" che lo ospita, alla "qualità dello spazio pertinenziale" e "contesto" nella sua accezione più generale (qualità dell'accessibilità, possibilità di sosta, qualità ambientale, rapporto con il contesto urbano).

INDICE DI QUALITA' DEI SERVIZI SCOLASTICI ED EDUCATIVI	
SO	Stato di obsolescenza dell'edificio
QF	Qualità e fruibilità dello spazio pertinenziale
QA	Qualità dell'accessibilità
QI	Qualità dell'ingresso alla scuola
QS	Possibilità di sosta
QAT	Qualità degli attraversamenti
QH	Qualità dell'accessibilità da parte di persone con handicap
QAMB	Qualità ambientale
QR	Qualità del rapporto con il contesto urbano
INDICE DI QUALITA' DEI SERVIZI ASSISTENZIALI, SOCIALI, CULTURALI, RICREATIVI E DI SICUREZZA	
SO	Stato di obsolescenza dell'edificio
QF	Qualità e fruibilità dello spazio pertinenziale
QA	Qualità dell'accessibilità
QS	Possibilità di sosta
QAT	Qualità degli attraversamenti
QH	Qualità dell'accessibilità da parte di persone con handicap
QAMB	Qualità ambientale
QR	Qualità del rapporto con il contesto urbano
INDICE DI QUALITA' DELLE STRUTTURE RELIGIOSE	
SO	Stato di obsolescenza dell'edificio
QA	Qualità dell'accessibilità
QS	Possibilità di sosta

QAT	Qualità degli attraversamenti
QH	Qualità dell'accessibilità da parte di persone con handicap
QAMB	Qualità ambientale
QR	Qualità del rapporto con il contesto urbano
<b>INDICE DI QUALITA' DEL VERDE E AREE SPORTIVE</b>	
QN	Qualità naturalistica dello spazio verde
QC	Qualità della consistenza dello spazio verde
QA	Qualità dell'accessibilità
QS	Possibilità di sosta
QAT	Qualità degli attraversamenti
QH	Qualità dell'accessibilità da parte di persone con handicap
QAMB	Qualità ambientale
QR	Qualità del rapporto con il contesto urbano

**Tabella 2: Indice di qualità per le analisi qualitative**

In relazione a tali indici, infine, è stata elaborata una scala di valutazione di tipo qualitativo (buono, sufficiente, pessimo) per poter verificare in modo diretto il grado di qualità delle attrezzature considerate, in rapporto agli indici definiti, così da proporre una lettura immediata non soltanto delle caratteristiche di buona qualità, ma soprattutto delle carenze.

### 3.3 LA SITUAZIONE ATTUALE DEI SERVIZI

#### 3.3.1 Servizi esistenti sul territorio comunale

Le analisi effettuate indicano che la dotazione di aree e servizi pubblici appare più che soddisfacente in termini quantitativi, ogni cittadino dispone di 40,94 mq di aree standard.

La tabella sotto riportata indica in termini metrici la dotazione attuale di servizi.

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA		
	DESTINAZIONE DELL'AREA	SUPERFICIE (mq)
G 1-2-3	Municipio, ambulatorio, ufficio postale	877
G 4	Carabinieri	628
G 5	Biblioteca (all'interno della scuola elementare)	(90)
S 1	Scuole elementare, palestra	4.706
S 2	Scuola materna	3.320
Ar 1-2	Chiesa parrocchiale, oratorio	2.603
Sp 1	Campo sportivo comunale	12.662
Va 1	Verde pubblico attrezzato	5.930
Va 2	Verde pubblico attrezzato	242
V 1	Verde pubblico non attrezzato	965

V 2	Verde pubblico non attrezzato	3.162
V 3	Verde pubblico non attrezzato	1.117
V 4	Verde pubblico non attrezzato	694
V 5	Verde pubblico non attrezzato	234
V 6	Verde pubblico non attrezzato	1.340
V 7	Verde pubblico non attrezzato	1.603
P	Parcheggi pubblici a servizio della residenza	4.914
Tc 1	Cimitero	8.089
Tc 2	Piazzola ecologica	2.596
Tc 3	Pesa pubblica	561
	<b>TOTALE</b>	<b>53.666</b>
Dotazione standard per abitante: 53.666 mq / 1.311 ab = <b>40,94 mq/ab</b>		

Quanto alla dislocazione sul territorio dei servizi esistenti, si evidenzia una distribuzione equilibrata (vedi fig. 10) dei servizi all'interno del nucleo edificato di Camisano.

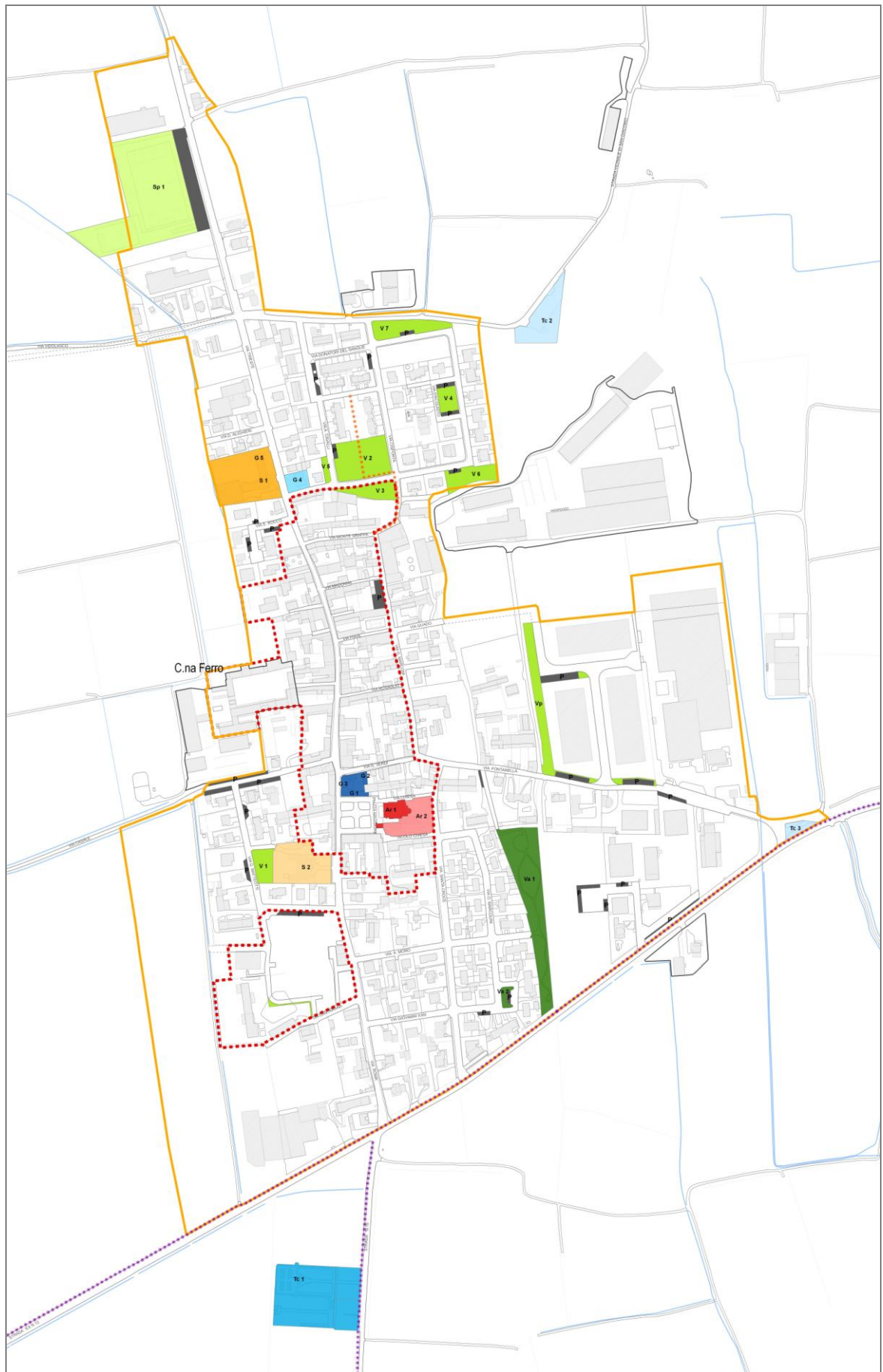
Si è ritenuto opportuno inoltre, porgere l'attenzione oltre che sulla quantificazione e la dislocazione dei servizi, anche alla qualità del servizio stesso. Questo nuovo approccio è uno degli aspetti più rilevanti alla base della nuova impostazione delle L.R. 12/2005 che consiste nel superamento del concetto di **standard**, soprattutto in riferimento alla dimensione metrica, per assumere il concetto di **servizio** da valutare in riferimento a **parametri qualitativi** (accessibilità, fruibilità, rapporto con il contesto urbano ecc..).

Alla base del Piano vi è pertanto un nuovo concetto di servizi che va oltre alle tradizionali opere di urbanizzazione secondaria per comprendere oggetti non definibili unicamente in aree e strutture ma che siano in grado di dare effettive risposte ai bisogni dei cittadini.

I modelli di vita profondamente mutati, le abitudini, i costumi contemporaneamente all'insorgenza di nuovi bisogni a cui la tradizionale strumentazione urbanistica non risponde con capacità di programmazione a breve e medio termine, rendono indispensabile questo mutato approccio.

Ad un delicato compito è quindi chiamato il Piano dei Servizi, che da luogo ad una lettura complessa, complementare a quella del Documento di Piano, nelle definizioni delle strategie e delle politiche per il Governo del Territorio.

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO AL SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE		
	DESTINAZIONE DELL'AREA	SUPERFICIE (mq)
Vp	Verde pubblico non attrezzato	2.505
P	Parcheggi pubblici a servizio dell'industria	1.668
	<b>TOTALE</b>	<b>4.173</b>



**Figura 10: Servizi esistenti**



### 3.3.2 Servizi esterni a supporto del territorio comunale

Sono stati altresì valutati i servizi a scala territoriale extracomunale accessibili anche alla popolazione di Camisano. Essi non sono stati analizzati in riferimento agli standard di qualità, ma ricoprono un ruolo strategico fondamentale rispetto alla soddisfazione delle esigenze dei cittadini di Camisano.

Tra i servizi ubicati all'esterno del territorio comunale, a cui la comunità ha accesso, o quelli gestiti con modalità consortili, si rilevano:

#### ***OSPEDALE***

Il Comune di Camisano non è fornito di un centro ospedaliero. Il servizio ambulatoriale, dato il numero di abitanti e l'estensione del paese, è più che sufficiente per soddisfare le esigenze della comunità. Per tutti gli interventi di ricovero, riabilitazione e pronto soccorso si fa riferimento agli Ospedali di Crema e Romano di Lombardia.

#### ***VIGILI DEL FUOCO***

Anche per questo servizio il riferimento principale è la sede dei Vigili del Fuoco di Crema.

#### ***ATTREZZATURE SCOLASTICHE ED EDUCATIVE: SCUOLA MEDIA INFERIORE E SCUOLA MEDIA SUPERIORE***

L'offerta di questo tipo di servizio, di cui Camisano è sprovvisto, è supplito dall'offerta di comuni limitrofi quali Crema e Romano per quanto riguarda l'istruzione secondaria, ed il comune di Sergnano per quanto attiene alla scuola media inferiore.

### **3.4 CRITICITÀ DEI SERVIZI ESISTENTI**

Dalla lettura dei dati emersi dall'analisi effettuata (vedi PS allegato 1: analisi qualitativa dei servizi: schedatura), emergono gli elementi di criticità e potenzialità.

Gli elementi di criticità rilevati, costituiscono spunto fondamentale per l'elaborazione degli obiettivi del Piano dei Servizi.

Gli approfondimenti eseguiti su ogni singolo servizio in termini di stato di conservazione, fruibilità, accessibilità e rapporto con il contesto, hanno permesso una valutazione sulle necessità in termini di riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti.

In particolare si evidenzia per ogni servizio presente sul territorio, quanto segue.

### ***SERVIZI SCOLASTICI ED EDUCATIVI: ISTRUZIONE PRIMARIA***

La Scuola Materna soddisfa i parametri d' idoneità relativi all'ampiezza degli spazi interni ed esterni dell'edificio. Ubicato sulla strada principale del paese, presenta un buon stato di conservazione.

Anche la Scuola Elementare rispetta i parametri dimensionali. Ubicata in adiacenza della strada principale, non dispone tuttavia di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Si sottolinea la pericolosità degli attraversamenti per quanto riguarda entrambe le strutture. Esse sono infatti collocate in un ottima posizione, affacciate sulla strada principale del paese, ma i precorsi ciclo-pedonali sono promiscui con il traffico veicolare. Considerata l'utenza delle strutture tale criticità diviene dunque prioritaria.

I dati disposizione indicano come la popolazione sia in continua crescita: si può dunque facilmente prevedere un aumento dell'utenza che l'attuale struttura sarebbe comunque in grado di soddisfare.

### ***ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E CIMITERO***

Dall'analisi dei servizi riconducibili a questa categoria (piazzola ecologica per i rifiuti differenziati, la pesa pubblica e il cimitero) si riscontra una buona accessibilità e compatibilità ambientale.

### ***SERVIZI ASSISTENZIALI, SOCIALI, CULTURALI, RICREATIVI E DI SICUREZZA***

Rientrano in questa categoria le strutture volte a rappresentare le istituzioni territoriali. L'insieme di servizi disponibili è per lo più concentrato nel centro storico e nelle zone immediatamente adiacenti, con una buona dotazione complessiva in relazione al territorio comunale.

In questa classe sono stati individuati tutti i servizi di carattere generale a disposizione dell'intero territorio comunale.

Il Municipio, sito in posizione centrale, risulta avere un buon livello di accessibilità sia pedonale, che ciclabile, che veicolare. I diversi edifici ospitati nell'immobile del Comune, risultano adeguatamente distribuiti negli spazi interni dell'immobile. Necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

L'Ufficio postale: ubicato nell'immobile municipale, è dotato di un sufficiente livello di accessibilità, collocazione urbanistica, dimensione e funzionalità.

Biblioteca comunale: ubicata all'interno dell'edificio che ospita la scuola elementare, di cui occupa due aule, è dotata di scarsa accessibilità. I parcheggi non sono posti nelle immediate vicinanze.

Caserma dei Carabinieri: i parametri quantitativi e qualitativi risultano insufficienti sotto diversi punti di vista: ubicata in stretta prossimità con l'area residenziale attigua, non dispone di idonei spazi di accesso in relazione alle funzioni svolte.

L'ambulatorio medico è parte del complesso dell'edificio del municipio e della posta, sito in posizione centrale, presenta una discreta accessibilità.

### **STRUTTURE RELIGIOSE**

Rientrano in questa categoria le strutture di rappresentanza degli istituti religiosi o destinati al culto e alle attività educative e socio assistenziali. L'insieme delle strutture che prestano tali servizi, è circoscritto all'interno del centro storico del Comune. Tra i servizi appartenenti questa categoria vi sono la chiesa parrocchiale e l'Oratorio.

La chiesa parrocchiale di S. Giovanni Battista Decollato e la Chiesa della Madonna della Neve si collocano nel cuore del centro storico di Camisano, a rappresentarne il centro spirituale, ed architettonico, dell'intero territorio comunale. Sono ben collocate all'interno del contesto urbano e risultano coerenti con le funzioni dell'ambito urbano. Le strutture potrebbero essere maggiormente valorizzate attraverso una riqualificazione della piazza antistante.

L'Oratorio. Adiacente alla chiesa parrocchiale, crea con essa una continuità architettonica. L'accessibilità all'edificio è garantita grazie alla presenza della piazza Maggiore antistante l'edificio. Necessita di un ampliamento.

### **VERDE E AREE SPORTIVE**

Gli spazi verdi e per attività sportive, quali luoghi di svago e di socializzazione, possono essere suddivisi in spazi attrezzati e non attrezzati. Per ogni categoria sono stati individuati elementi di qualità, relativi allo stato di conservazione, alla localizzazione, alla dimensione, ma anche alla valenza naturalistica, alla dotazione di adeguato arredo urbano e di strutture per il gioco.

L'attenzione per il tema della fruizione degli spazi pubblici e delle attrezzature dal punto di vista dell'accessibilità è legato soprattutto alla consapevolezza che le aree verdi sono luoghi vissuti quotidianamente per gioco, per svago per riposo, per incontrarsi e socializzare, soprattutto dall'utenza cosiddetta debole (bambini e anziani).

In relazione a tali considerazioni è fondamentale analizzarne l'accessibilità, anche interna al servizio stesso. Il fatto che l'area verde possa essere fruita, perché dotata di comodi percorsi, che

siano continui e praticabili da tutte le tipologie di utenza, di panchine, di illuminazione pubblica è sicuramente indice di qualità del servizio stesso. Proprio per questa ragione le schede relative alle aree verdi si occupano di censire l'offerta anche da un punto di vista delle attrezzature presenti all'interno dell'area verde, di questi elementi è stato inoltre individuato anche il livello di manutenzione.

La collocazione di attrezzature per il gioco e sport diventa un parametro di qualità, in relazione al fatto che il gioco all'aperto e l'attività sportiva, oltre a svolgere un importante ruolo legato alla socializzazione, alla comunicazione e alla crescita del bambino, è anche legato al suo benessere psico-fisico.

Il verde non attrezzato è stato individuato quale spazio a diretto contatto visivo con l'abitazione e di modeste dimensioni.

Il verde di dimensioni maggiori e con attrezzature anche per libere attività ludiche, è stato considerato come verde attrezzato valutandone la qualità rispetto alla sua integrazione con altri servizi.

Dalla lettura delle schede di rilievo si evince che gli spazi verdi necessitano di una riqualificazione per migliorarne la fruibilità e l'utilizzo da parte dei cittadini.

L'impianto sportivo risulta essere insufficiente in termini di spazi per il gioco ed attrezzature per il pubblico; necessita pertanto di una riqualificazione complessiva e un ampliamento.

### ***PARCHEGGI***

In linea generale le aree a parcheggio risultano essere ben distribuite sul territorio, anche se necessitano di integrazioni soprattutto all'interno del nucleo storico.

## **3.5 IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI**

L'elaborato PS 1 contiene le indicazioni progettuali del Piano dei Servizi. Vengono indicate le aree già attuate nell'ambito delle previsioni del vigente PGT e le nuove previsioni di aree destinate a servizi individuate con apposita grafia.

Il Piano individua un'area da destinare all'ampliamento del centro sportivo a nord, raddoppiando la superficie prevista rispetto al PGT vigente (23.952 mq).

Per gli ambiti sopraccitati si prevede come strumento di acquisizione alla proprietà pubblica il ricorso a meccanismi di **compensazione** indicati nelle Norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale meccanismo prevede l'attribuzione alle aree destinate a servizi esterne a comparti di intervento edificatorio, di una capacità volumetrica teorica che si genera a favore dei privati proprietari delle stesse aree nel momento in cui vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

Questa capacità volumetrica teorica, che non può mai comunque essere realizzata in loco (salvo il caso di realizzazione diretta da parte del proprietario dell'area di servizi pubblici) si traduce in diritti volumetrici che possono essere utilizzati negli Ambiti di Trasformazione Residenziale definiti dal Documento di Piano.

#### **SICUREZZA – CASERMA CARABINIERI**

L'attuale caserma dei carabinieri risulta essere inadeguata sia come dimensioni che come ubicazione: è obiettivo dell'amministrazione la costruzione di una nuova caserma, per la quale si è individuata l'area destinata ai Servizi Pubblici, ubicata in fregio alla S.P. 12, e compresa tra il Parco Pubblico e la Zona Industriale. Tale collocazione risulta funzionale anche in prospettiva della realizzazione della strada di collegamento tra Crema ed il casello autostradale della Bre-Be-Mi all'altezza di Romano di Lombardia.

#### **POTENZIAMENTO DELLA RETE CICLABILE**

E' obiettivo dell'Amministrazione realizzare il collegamento ciclo-pedonale con il Comune di Casale Cremasco al fine di integrarsi nel sistema delle reti ciclabili di interesse sovracomunale. Tale integrazione garantirebbe la possibilità di utilizzare a fini cicloturistici l'intera rete delle "strade bianche" presenti sul territorio comunale, garantendo l'accesso ai fontanili ed alle zone di interesse ambientale e naturalistico presenti sul territorio.

#### **INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEI PARCHI PUBBLICI E DELLE AREE DI INTERESSE AMBIENTALE**

L'Amministrazione intende valorizzare le aree verdi presenti all'interno dell'abitato potenziandole sia a livello di attrezzature (giochi per bambini, aree sosta ecc..), sia a livello di connessione tra di esse, realizzando opportuni collegamenti con percorsi ciclopeditoni interni.

### ***POTENZIAMENTO DELLE STRUTTURE SPORTIVE***

Le strutture sportive sono carenti all'interno del territorio comunale, per questo si intende potenziare gli impianti sportivi. E' stata prevista un'area di ampliamento dell'attuale centro sportivo, ove insediare nuove strutture quali campi di gioco e strutture per il pubblico.

### ***INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA PIAZZA E DELL'ASSE STORICO DI VIA ROMA-VIA TRIESTE***

La Piazza del Municipio, su cui prospettano anche la Chiesa parrocchiale di S.Giovanni Decollato e l'Oratorio della Madonna della Neve, con l'asse storico di Via Roma-Via Trieste che attraversa il paese da Nord a Sud, sono gli elementi che connotano il nucleo di valore ambientale di Camisano. Si rende necessaria una riqualificazione dell'asse viario per garantire una maggiore fruibilità per ciclisti e pedoni, anche in considerazione del fatto che su tale asse si affacciano la maggior parte delle attività commerciali e dei servizi pubblici. La Piazza necessita una riqualificazione e riorganizzazione generale, che le restituisca la funzione di luogo di identificazione e di aggregazione dell'intera comunità di Camisano.

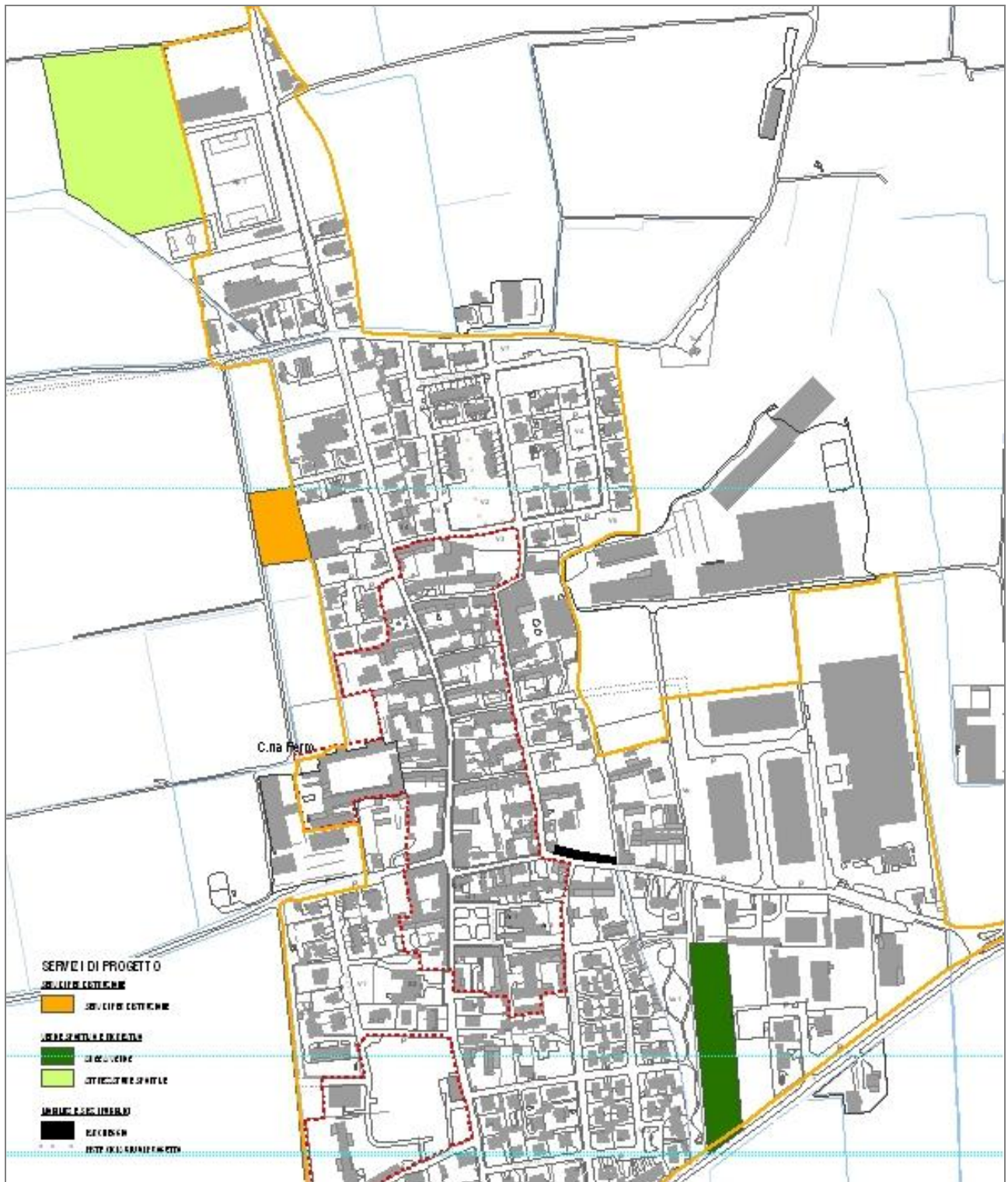


Figura 11: Servizi di progetto

### 3.6 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Il Piano dei Servizi, in relazione alle necessità della popolazione, è chiamato a determinare la dotazione minima per abitante che deve essere assicurata nel Piano di Governo del Territorio (comma 5 art. 10 bis L.R. .12/2005).

Considerato che allo stato attuale gli abitanti di Camisano dispongono di una superficie di aree per servizi pari a 40,94 mq pro capite, la Variante del PGT intende garantire lo stesso livello di dotazione.

In relazione al dimensionamento definito nel Documento di Piano, che prevede per Camisano un aumento di popolazione di 966 abitanti per complessivi 2.277 abitanti e considerando che si intende mantenere lo stesso livello dotazione di aree per servizi, il Piano prevede l'individuazione di 4 nuove aree (vedi *capitolo 3.5 - Il progetto del Piano dei Servizi*) che porteranno la dotazione comunale di aree per servizi ad una dimensione di **mq. 90.111** corrispondenti a una dotazione di **39,57 mq/abitante**.

Per il raggiungimento di tale obiettivo due sono le modalità a disposizione dell'amministrazione comunale per l'acquisizione delle aree destinate a servizi, il primo mediante il meccanismo della compensazione come definito dal Documento di Piano e dalle NTA del Piano dei Servizi ed un secondo mediante l'acquisizione diretta delle aree o la monetizzazione delle stesse nell'ambito di interventi che comportano variazione del peso insediativo.

Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, comporta una variazione del peso insediativo e concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto dovranno assicurare una dotazione minima di aree standard stabilite come segue:

- *Residenza*: mq 30 per ogni abitante insediabile pari a 150 mc;
- *Terziario e commerciale*: 100% della SIp;
- *Produttivo (industriale e artigianale)*: 20% della SIp.

Non determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi l'ampliamento di edifici residenziali inferiore al 20% del volume esistente, da attuarsi nell' "*Ambito Urbano Consolidato*" ed i



mutamenti di destinazione d'uso in commerciale per funzioni C.1 (esercizi di vicinato) attuati nel nucleo storico.

### **3.7 STIMA DEI COSTI PER SERVIZI**

Il Piano dei Servizi è chiamato, sulla base dei bisogni riscontrati in fase di analisi e dei servizi previsti, a valutare i costi e le modalità di intervento.

Dalla stima dei costi dei servizi si evince come la spesa necessaria per l'attuazione del progetto della "*città pubblica*" comporta una spesa complessiva di 1.543.500,00 €.

E' inoltre ipotizzabile che si possa accedere a finanziamenti regionali per gli interventi di manutenzione delle scuole e la realizzazione della ciclabile per un totale di 120.750 €.

## 4 TITOLO III: PIANO DELLE REGOLE

### 4.1 PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (PR) disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli Ambiti di Trasformazione ed in particolare:

- Definisce all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- Identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela; in base alla normativa statale e regionale;
- Individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- Contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi del PTCP e del piano di bacino, l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale;
- Individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazioni urbanistiche;
- Individua, entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, i nuclei di antica formazione dettandone la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- Definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa;
- Determina i parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- Individua le aree destinate all'agricoltura dettandone la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, di indirizzo forestale e di bonifica nonché individuando gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e dettandone le normative d'uso;

- Individua le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche anche in attuazione dei contenuti del Piano Territoriale Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Individua, per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, gli edifici esistenti dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione, la possibilità di interventi per servizi pubblici.

Il Piano delle Regole produce effetti reali sul regime giuridico dei suoli.

Regolamenta sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili a trasformazione urbanistica.

## **4.2 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

### **4.2.1 Definizione del centro storico: metodologia d'indagine**

L'individuazione e la perimetrazione del centro storico del comune, è stata effettuata basandosi sull'analisi della carta di prima levata dell'IGM che, per il comune di Camisano, risale all'anno 1889.

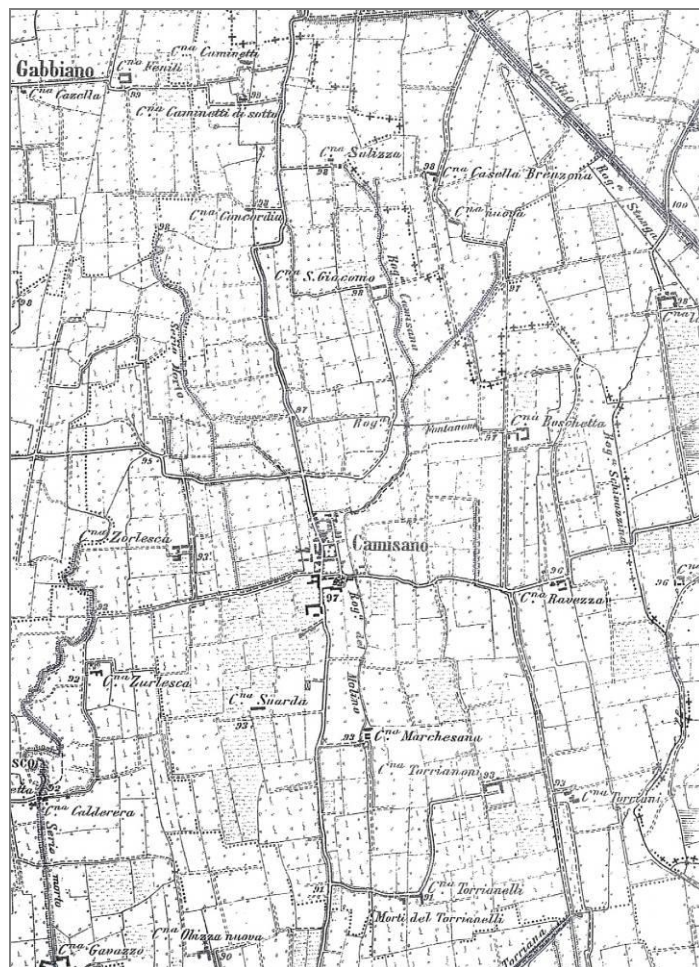


Figura 12: Comune di Camisano, levata IGM del 1889

Tale tipo di analisi permette di individuare con precisione il nucleo storico dell'abitato, mettendo a disposizione, in fase preliminare, preziose indicazioni circa lo sviluppo e l'evoluzione morfologica del nucleo antico.

La conoscenza delle specificità del Nucleo di Antica formazione di Camisano è ottenuta grazie alle informazioni derivanti da una ispezione diretta sul tessuto esistente che ha portato alla compilazione di apposite schede raccolte nell'allegato 1 al Piano delle Regole denominato "Indagine sul centro storico: schedatura degli edifici". Per ottenere il più alto grado di omogeneità delle informazioni circa l'edilizia storica, la scheda ha il duplice scopo di agevolare la raccolta dei dati e permetterne una facile lettura.

La schedatura del centro storico è stata effettuata suddividendolo in **zone urbane**, identificate da una **lettera alfabetica**.

Per individuare, identificare ed evidenziare le peculiarità degli oggetti, le schede, in primo luogo, e i manufatti ai quali sono riferite, sono stati identificati a vari livelli:

- Le *schede* con una lettera identificativa relativa alla zona urbana alla quale si fa riferimento ed un numero identificativo specifico riferito all'oggetto
- L'*oggetto* con un numero progressivo.

Di ogni **oggetto** identificato é stata riportata una rappresentazione cartografica, che mette in evidenza l'unità di rilievo, e un'immagine fotografica (l'affaccio sulla strada principale o il più significativo). E' stata inoltre identificata l'**ubicazione** dell'edificio specificando il nome della via perlomeno per l'affaccio principale.

Dell'oggetto è stata poi definita la **tipologia edilizia** dell'impianto strutturale quale:

- *chiesa*: oggetto edilizio adibito a funzioni connesse con il culto;
- *edificio pubblico*: oggetto edilizio adibito a funzioni di pubblica utilità;
- *casa*: oggetto edilizio comune, adibito prevalentemente ad abitazione, con corpo singolo o abbinato, isolato o appartenente da un sistema edilizio specifico;
- *villa*: oggetto edilizio adibito esclusivamente ad abitazione, con caratteristiche di dimensione e finiture di pregio rispetto al tessuto in cui è inserito, con un corpo singolo, isolato e circondato da area di pertinenza, non necessariamente di distribuzione;
- *palazzo* oggetto edilizio adibito esclusivamente ad abitazione, con caratteristiche di dimensione e finiture di pregio rispetto al tessuto in cui è inserito;
- *cascinale* oggetto edilizio inserito nel tessuto urbano originariamente con funzione residenziale ed agricola svolta in specifiche costruzioni annesse, dotata di spazi pertinenziali di distribuzione e servizio alle attività agricole;
- *altro*: oggetti edilizi non compresi nelle categorie precedenti, con funzioni sussidiarie al residenziale o al terziario, accessorie.

Dello stesso oggetto è stato poi definito l'**uso**, distinto in pubblico e/o privato e la **destinazione d'uso** attuale (momento del rilievo) distinta per piani e definita come:

- Abitazione
- Commerciale
- Terziario
- Servizio pubblico
- Magazzino

- Agricolo
- Artigianale
- Accessorio al residenziale

specificando inoltre il **numero totale dei piani**.

L'analisi dell'impianto strutturale è stata approfondita dal rilievo di:

- eventuali **elementi decorativi** o iscrizioni quali finiture riferite ai materiali utilizzati nei fronti esterni (cemento armato, laterizio, pietra a vista, composizione di materiali, ecc.)
- **coperture** (classificate in base al tipo di falda); pavimentazioni e scale esterne fino a giungere ad un giudizio di coerenza architettonica-ambientale dell'edificio.

E' stato poi rilevato con un giudizio di qualità lo **stato di conservazione** generale dell'edificio al momento della schedatura (classificato come ottimo, buono, mediocre, scadente).

La complessa e puntuale analisi, ha consentito di definire la coerenza architettonica e ambientale di ogni edificio con il contesto urbano e le conseguenti modalità di intervento ammesse per assicurare la tutela e la valorizzazione dell'intero nucleo storico (elaborato PR Tav 6).

E' nell'intenzione del PGT semplificare le possibilità operative nel centro storico e, quindi, favorirne il recupero attraverso una snellezza amministrativa che è anche economicità di azione e garanzia di buon risultato. In altri termini, la realtà effettiva ha ampiamente dimostrato che la concreta salvaguardia dei centri storici è strettamente connessa a modalità di intervento più semplici ma non per questo meno tutelanti dei valori architettonici e ambientali che lo caratterizzano.

I porticati, individuati con specifica campitura nell'Elaborato PR Tav 6 sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria del centro storico; pertanto dovranno essere mantenuti liberi e ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali.

Sono stati inoltre individuati, all'interno del *nucleo di antica formazione*, 5 Piani di recupero che corrispondono a corti legate alla conduzione dei fondi agricoli, il cui recupero assume valenza di riqualificazione urbanistica per l'intero nucleo antico.

### **4.3 AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Si tratta degli ambiti edificati costruiti prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso. L'insediamento presenta una certa omogeneità definita da densità edilizia e tipologie proprie del costruito che si è sviluppato dal dopoguerra ad oggi.

#### **4.3.1 Ambito residenziale consolidato**

All'interno del tessuto residenziale non si riscontra la presenza, se non sporadica, di fabbricati destinati ad altro uso ed in ogni caso la commistione funzionale è assente o irrilevante.

Qualche diversità di tipi edilizi e delle densità è leggibile anche in relazione ai diversi indici edificatori previsti dagli strumenti urbanistici che hanno regolato il territorio negli ultimi decenni.

Nell'ambito residenziale sono ammesse prevalentemente funzioni legate alla residenza, integrate da attività artigianali di servizio, attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a 600 mq, esercizi pubblici, attività terziarie e servizi di interesse generale.

Gli interventi edilizi nell'ambito residenziale consolidato si attuano mediante permesso di costruire o DIA ad esclusione di un ambito di recupero (PR 6) che corrisponde ad una azienda agricola in dismissione, il cui recupero assume valenza di riqualificazione urbanistica.

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste del Piano dei Servizi. Non sono soggetti all'integrazione di aree per servizi di interesse pubblico gli ampliamenti inferiori al 20% del volume esistente di unità residenziali, al fine di dare risposte alle esigenze legate alle necessità familiari.

#### **4.3.2 Ambito produttivo consolidato**

L'ambito produttivo interessa aree utilizzate da strutture artigianali e industriali di varia natura e consistenza ed in piccola parte da lotti liberi facenti parte di comparti di pianificazione attuativa previsti dai precedenti strumenti di pianificazione comunale e non ancora completamente attuati.

Per queste aree il piano conferma la situazione attuale ad esclusione di un area produttiva posta a nord, compresa tra l'ambito residenziale e gli impianti sportivi comunali, per il quale viene confermato il P.I.I. recentemente approvato dal C.C. che prevede la riconversione di tale area da produttiva a residenziale.

Il piano consente l'insediamento, nelle aree con destinazione produttiva, anche attività complementari quali il commercio all'ingrosso, le funzioni terziarie e alcune funzioni di servizio.

#### **4.4 SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRICOLO**

Il Piano delle regole assicura, per il sistema del paesaggio agricolo, un coerente disegno pianificatorio, anche sotto l'aspetto più generale della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale.

L'attività agricola, prevalente per superficie nel territorio comunale, è riconosciuta quale attore fondamentale del sistema produttivo locale, ma anche come funzione primaria di tutela attiva dei valori ambientali e paesaggistici del territorio.

##### 4.4.1 Analisi del patrimonio architettonico rurale

Il territorio di Camisano è caratterizzato dalla presenza di ben 20 nuclei rurali esterni al centro edificato, i quali rappresentano un'importante realtà economica e culturale, che necessita di una particolare attenzione volta all'incentivazione dell'attività agricola e nel contempo alla tutela degli impianti storici che in alcuni casi esprimono un elevato pregio architettonico e ambientale. Il rilevamento delle cascine è stato effettuato procedendo ad una ricognizione su ogni singolo insediamento rurale. Per ciascun fabbricato è stata redatta un'apposita scheda sulla base della cartografia aereofotogrammetrica, corredata di ortofoto e fotografie identificative e di dettaglio (vedi l'allegato 2 al Piano delle Regole).

Gli scopi della ricerca, che amplia l'analisi già effettuata dalla Provincia di Cremona con la "ricognizione del patrimonio edilizio agricolo", non si sono limitati alla semplice individuazione delle cascine, ma sono stati estesi ad una più ampia raccolta di indicazioni, al fine permettere la definizione di una normativa di dettaglio che favorisca una più attenta azione di tutela. La scheda raccoglie pertanto numerose informazioni a più livelli per ogni cascina censita che riguardano la denominazione, i caratteri tipologici, la qualità architettonica e le funzioni insediate. Le fotografie documentano lo stato di fatto del complesso edilizio in oggetto: esse sono da considerarsi documenti essenziali per provare quanto è stato censito e per fissare la situazione ad un preciso momento temporale.



#### 4.4.2 Ambiti agricoli (PTCP)

Il PGT recepisce gli ambiti destinati alle attività agricole individuati dal PTCP della Provincia di Cremona ai sensi dell'art. 18 della L.R. 12/2005.

Gli ambiti agricoli interessano circa il 90% del territorio comunale del territorio comunale e rappresentano un elemento di salvaguardia della funzione e dell'uso agricolo del territorio.

Sugli ambiti agricoli agiscono gli altri regimi di tutela e salvaguardia previsti dalla legislazione nazionale, regionale e dal PTCP.

La perimetrazione degli ambiti agricoli indicata dal PGT ha escluso le aree individuate nel PTCP come "ambiti agricoli da ridefinire" in quanto tale area, posta in lato est del polo produttivo comunale, è stata in parte individuata come ambito di trasformazione produttiva ed in parte inclusa nelle aree agricole di rispetto dell'abitato, ritenendo che in un prossimo futuro possa garantire l'espansione produttiva di carattere endogeno.

In coerenza con le disposizioni della Legge Urbanistica regionale, negli ambiti agricoli sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici è disciplinata, nella definizione degli interventi ammissibili e dei presupposti soggettivi e oggettivi, dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

Nuovi edifici residenziali sono ammessi qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

E' stata inoltre effettuata una dettagliata analisi sul patrimonio edilizio agricolo (allegato 2 al Piano delle Regole) integrata dal perimetro storico rilevato dalla cartografia IGM del 1889 che ha portato all'individuazione degli "edifici agricoli di valore architettonico ed ambientale" per i quali sono previste modalità di intervento volte alla tutela ed alla salvaguardia dell'impianto storico.

#### 4.4.3 Aree agricole di rispetto paesistico

Sono aree agricole prevalentemente inedificate d'immediato rapporto con gli ambiti urbani consolidati e gli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano, meritevoli di particolare tutela considerato il loro ruolo di connessione tra le aree agricole ed il costruito.

In tali aree non è ammesso l'insediamento di nuove attività agricole vista la loro funzione strategica rispetto a potenziali sviluppi residenziali o produttivi del Comune.

## 4.5 AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICO-AMBIENTALE

Il territorio del Comune di Camisano è caratterizzato per l'abbondante dotazione di acqua. Il reticolo idrografico costituisce un elemento di connotazione del paesaggio agrario del territorio per la presenza di numerosi fontanili e corsi d'acqua naturali ed artificiali.

In particolare i fontanili, microambienti artificiali di regimazione delle acque in funzione di drenaggio e di approvvigionamento idrico, costituiscono una emergenza testimoniale storico archeologica di grande rilievo per complessità e durata dell'intervento necessario alla loro realizzazione e si configurano inoltre come sistema di altissimo valore ecologico e naturalistico. È stato effettuato un censimento dettagliato sui fontanili, analizzandone caratteristiche dimensionali, idrogeologiche ed ideologiche, stato della copertura arbustiva e vegetale, presenza tipologia e consistenza numerica dei manufatti di captazione, documentazione fotografica descrittiva. Tale dettagliata analisi si pone il fine di fornire un quadro conoscitivo aggiornato dei fontanili, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale la messa in atto di forme di tutela degli habitat naturali interessanti, anche attraverso l'istituzione del PLIS dei Fontanili.

Altri elementi costitutivi per la riconoscibilità del paesaggio di questo comune sono i filari, sistema di vegetazione di impianto antropico organizzati ai bordi dei corsi d'acqua, delle strade e dei campi, e le cascine, patrimonio di beni architettonici e culturali di grande valore.

### 4.5.1 Ambiti di rispetto ambientale e di tutela del reticolo idrico minore (non soggette a trasformazione urbanistica)

Le aree di rispetto ambientale sono soggette a regime di tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici, essendo ancora dotate di una forte componente naturale e vegetazionale; tali aree sono identificabili nelle fasce di rispetto del reticolo idrico minore, nelle aree di tutela dei capofonte dei fontanili e nelle aree di valore paesaggistico individuate negli elaborati di Piano. In tali aree è esclusa ogni forma di nuova edificazione.

Per valorizzare il sistema delle aree di valore ambientale paesaggistico dovrà essere valorizzata la rete esistente di "strade bianche" di connessione tra il territorio abitato e quello agricolo e potenziati i percorsi ciclabili di collegamento alla rete provinciale.