Comune di Derovere
Provincia di Cremona

P.G.T.

Piano delle Regole (PdR)
D.01 - Relazione

Il Direttore tecnico:
Arch. Maurizio Zaglio

Il Sindaco:
Sig. Massimo Suardi

Segretario comunale:
Dott.ssa Claudia Pelizzoni

data: aprile 2014

Adozione	deliberazione C.C.	n._____ del _____
Approvazione	deliberazione C.C.	n._____ del _____
Pubblicazione	BURL	n._____ del _____

ambiente architettura ingegneria urbanistica sistemi informativi territoriali
urbania s.r.l. – consulting engeneering - piazza gerolamo vida n. 12 - 26100 cremona - italia
tel. 0372462907 - fax 037223827 - c.f./p.i. 01077720199 - e-mail: ufficio.tecnico@urbaniaweb.it

1 -CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Premessa

Considerata la volontà dell'Amministrazione Comunale di andare alla riadozione del Piano di Governo del Territorio, adottato dal Consiglio Comunale in data e 02 febbraio 2013 numero 2, a seguito dei pareri pervenuti dagli Enti Competenti in materia, viene presentata la presente revisione del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole definisce l'apparato normativo e regolamenta gli interenti concessi all'uso alla trasformazione del territorio comunale, sia esso urbanizzato o rurale, il cui assetto urbano si consideri consolidato.

Il Piano delle Regole si caratterizza, pertanto, come un regolamento generale dell'uso della trasformazione del territorio comunale, destinato ad essere integrato da altri strumenti regolamentari comunali come il Regolamento Edilizio.

In applicazione, all'articolo 10, comma 1, LR 12/05, il Piano delle Regole articola il territorio comunale in quattro classi principali:

a) il tessuto urbano residenziale e produttivo consolidato ed il nucleo antico; ossia l'intero agglomerato urbano con l'eccezione delle aree per le infrastrutture pubbliche e gli ambiti di trasformazione urbana riguardanti parti interstiziali e/o di margine urbano;
b) le aree destinate alle attività agricole; ossia le aree destinate alla coltivazione agricola o all'allevamento del bestiame;
c) le aree invarianti; ossia quelle porzioni territoriali che non sono soggette a trasformazioni urbanistiche se non mediante variante parziale al Documento di Piano e al Piano dei Servizi. Tali varianti dovranno altresì verificare l'idoneità dei siti mediante la Valutazione Ambientale Strategica.

2 -(RI)LETTURA DELLA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

2.1 - Analisi demografica

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

Gli indicatori demografici costituiscono inoltre uno dei principali fattori per la valutazione del livello di polarità insediativa dei comuni.

Il Comune di Derovere ha registrato, al 31.12.2012, 308 abitanti residenti ripartiti principalmente nel capoluogo e nelle frazioni.

Il numero degli abitanti nell'ultimo decennio si è sempre aggirato intorno dalle 396 unità alle trecento, mostrando un trend in costante diminuzione, cosa confermata anche dall'analisi del bilancio demografico.

DEROVERE - residenti al 31.12.2012	
Totale abitanti dell'intero comune	**308**

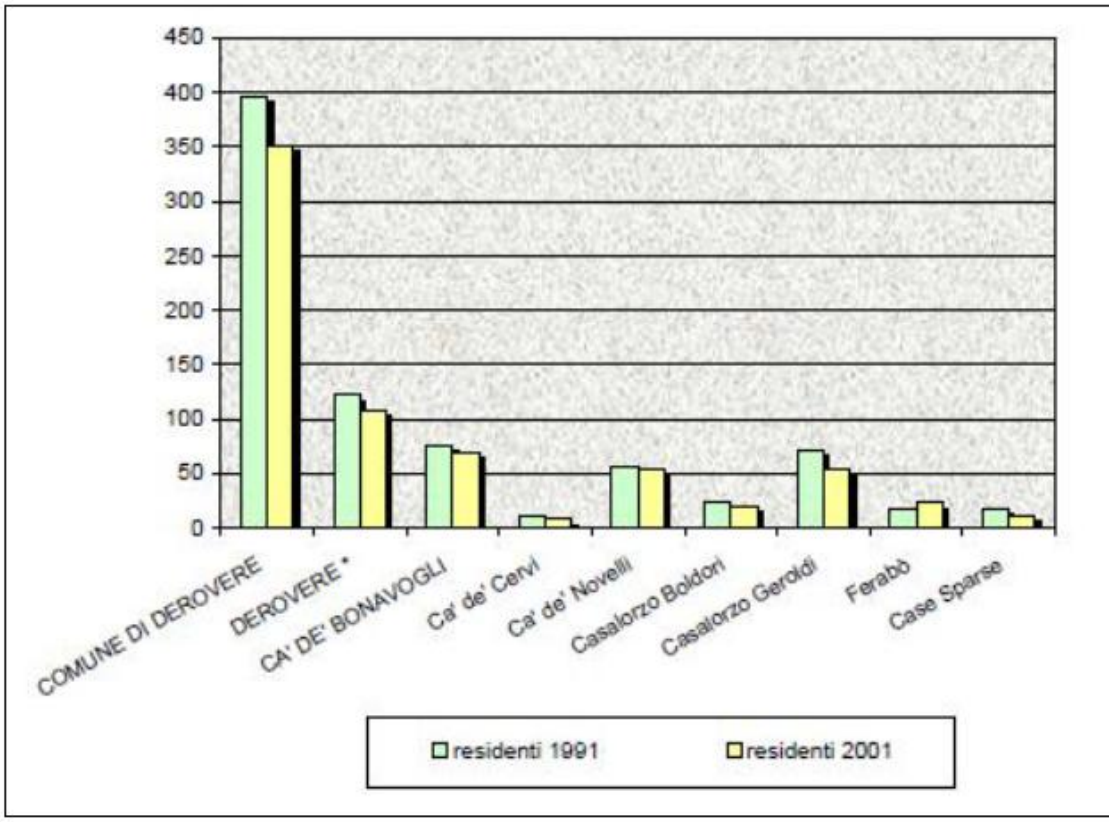


Fig.1 – Distribuzione della popolazione sul territorio comunale (Censimenti 1991 – 2001)

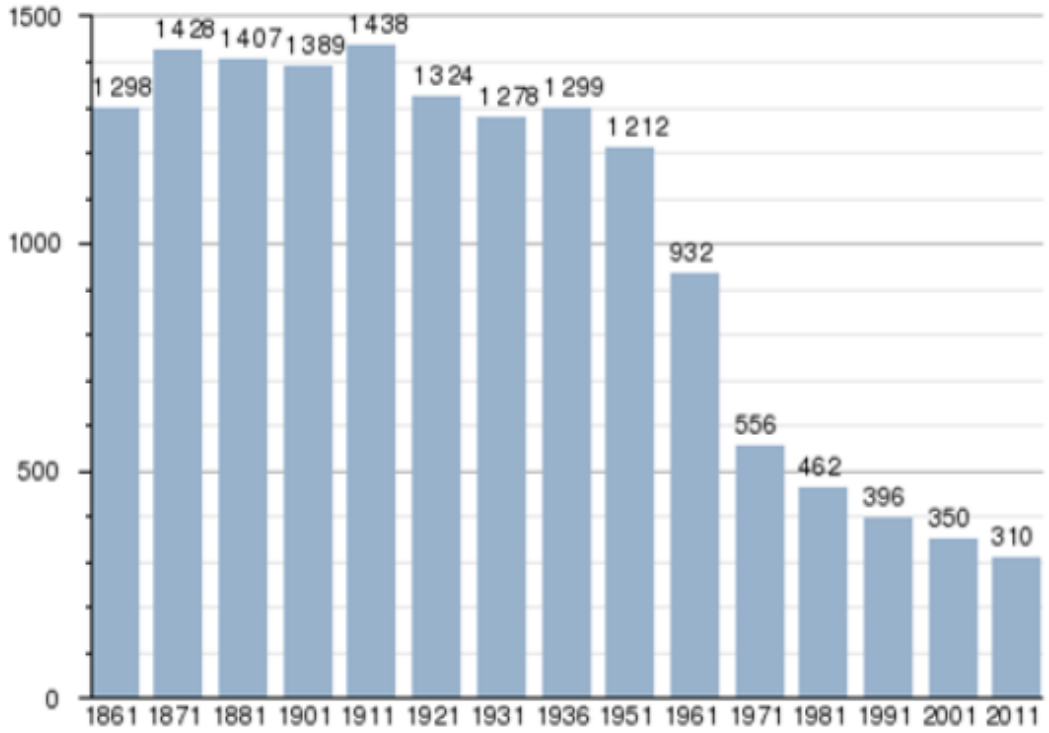
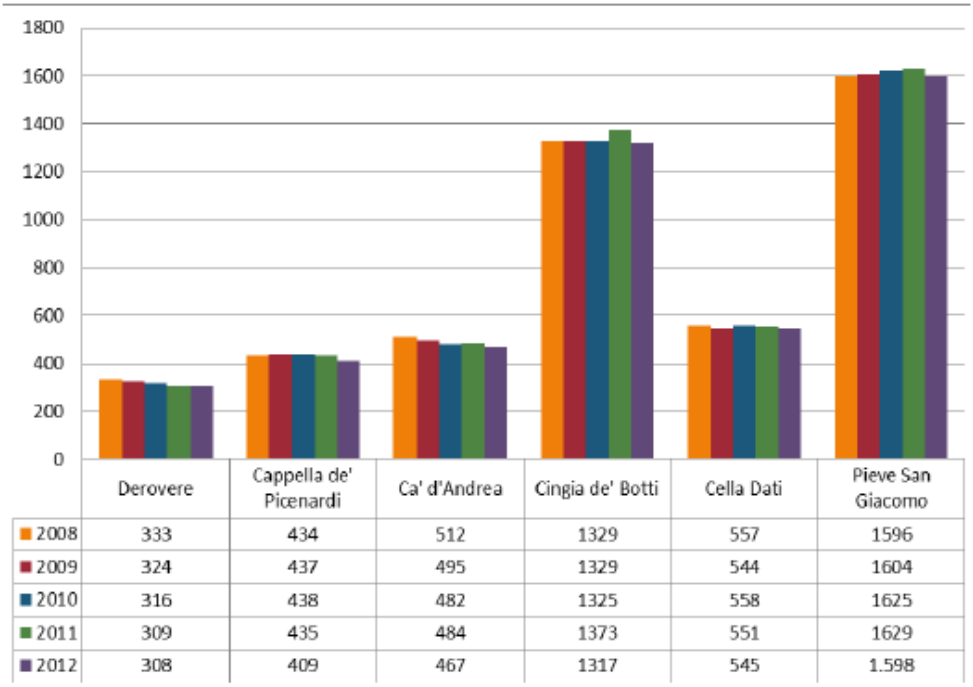
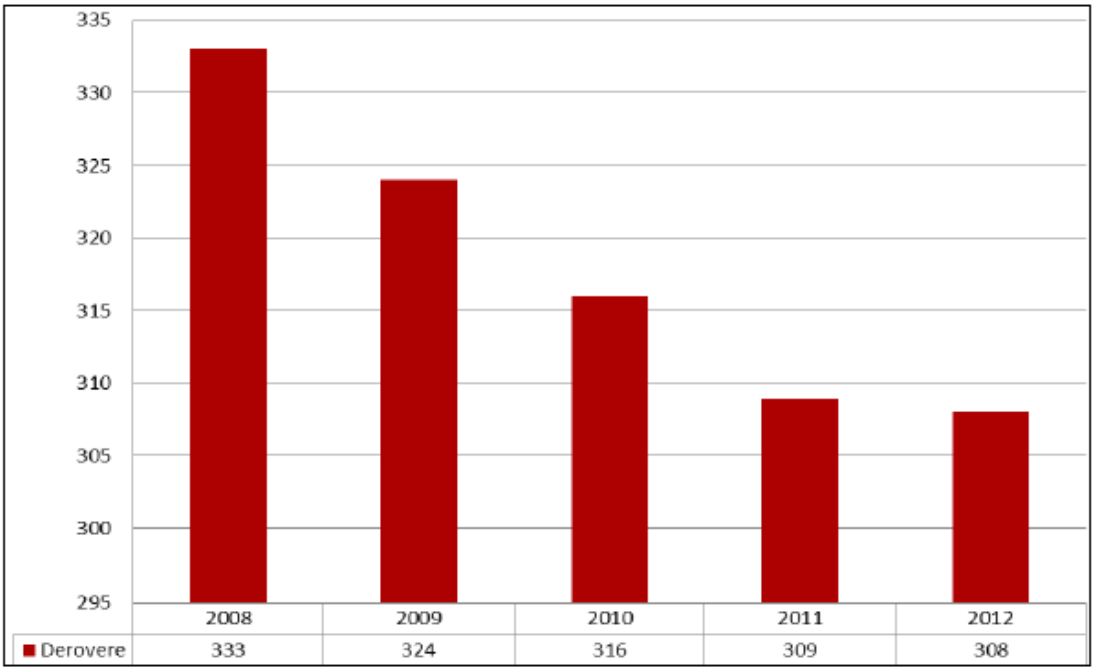


Fig.2- Trend popolazione residente dal 1861 al 2011.



	Derovere	Cappella de' Picenardi	Ca' d'Andrea	Cingia de' Botti	Cella Dati	Pieve San Giacomo
2008	333	434	512	1329	557	1596
2009	324	437	495	1329	544	1604
2010	316	438	482	1325	558	1625
2011	309	435	484	1373	551	1629
2012	308	409	467	1317	545	1.598

Fig.3 - Percentuale della distribuzione degli abitanti sui territori contermini.



	2008	2009	2010	2011	2012
Derovere	333	324	316	309	308

Fig.4 - Popolazione residente dal 2008 al 2012.

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

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

Confrontando questi dati con il trend della popolazione del capoluogo di Provincia, Cremona, e della Provincia nella sua complessità, nel lungo periodo (1861-2001) si registra una situazione contraria. Questo può significare che fino ad ora l'attrattività di questo comune rispetto allo scenario provinciale è stata quasi nulla: mentre gli altri centri hanno saputo attrarre popolazione, Derovere via via è diventato meno numeroso.
Le cause possono essere molte, dalla presenza o meno di attività produttive, allo stato del patrimonio edilizio, alla presenza o meno di infrastrutture e di scambi con gli altri comuni, alla qualità dei servizi offerti.

2.2 - Bilancio demografico comunale - anno 2012

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

	Saldo Naturale	
	Nati	Morti
2001	2	6
2002	3	7
2003	2	9
2004	1	4
2005	5	3
2006	1	3
2007	2	4
2008	3	3
2009	3	7
2010	2	6
2011	4	5
2012	1	2

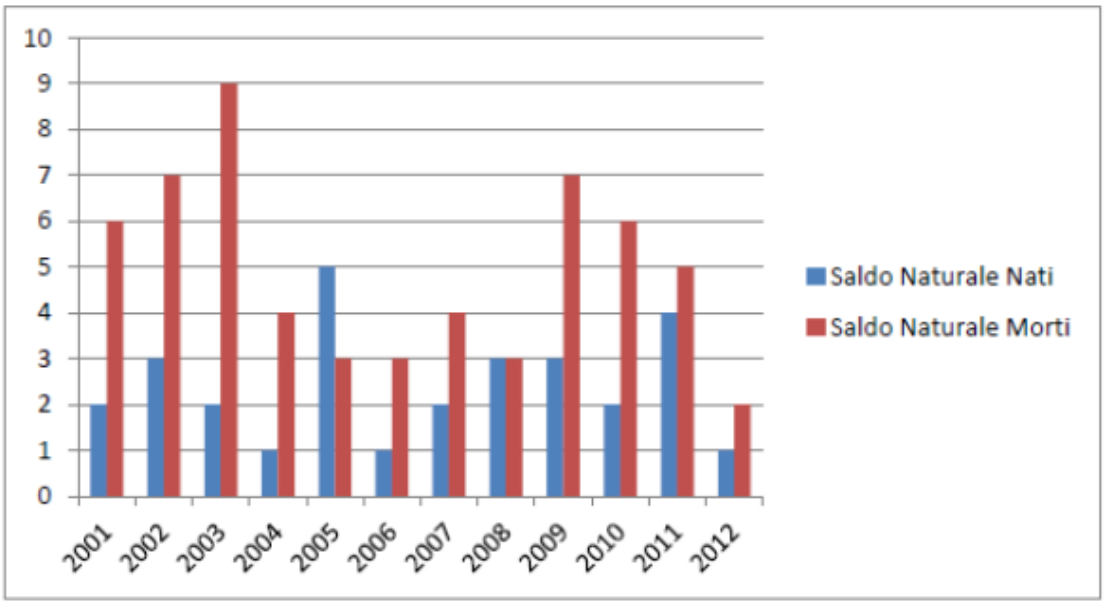


Fig. 5 – Saldo Naturale.

Dall'analisi dei valori relativi a nati e morti si deduce che il comune di Derovere come parecchi comuni della zona ha un saldo naturale negativo.

	Saldo Migratorio	
	Immigrati	Emigrati
2001	9	6
2002	30	8
2003	24	21
2004	11	14
2005	13	21
2006	11	19
2007	9	6
2008	6	14
2009	13	18
2010	9	13
2011	5	7
2012	8	8

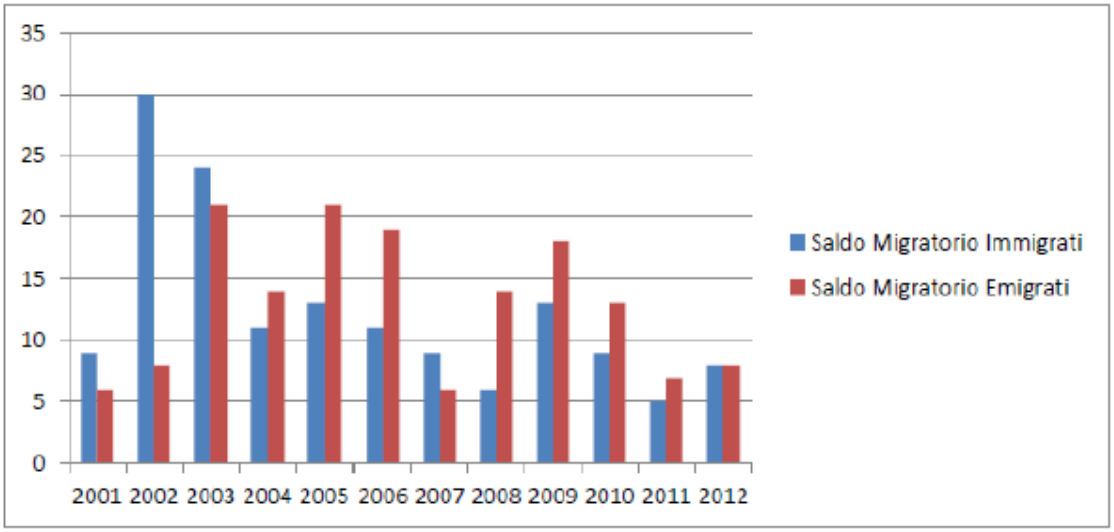


Fig. 6 – Saldo Migratorio.

Dall'analisi dei valori relativi a iscritti e cancellati all'anagrafe si deduce che il comune ha un saldo migratorio positivo , tranne il 2012 che è in pareggio.

2.3 - Composizione della popolazione residente per sesso di età ed analisi degli indici demografici

Lo studio della popolazione residente per sesso ed età ha l'obiettivo di mostrare la struttura della popolazione divise per fasce di età per cercare di individuare quali saranno le esigenze future e le eventuali potenzialità che il territorio potrà utilizzare.
La popolazione di Derovere contava, al 31/12/2008, 341 abitanti, suddivisi in 148 famiglie, dei quali 172 maschi e 169 femmine con un numero medio dei componenti di ogni nucleo famigliare pari a 2,30.

fascia d'età	femmine	maschi
0-4	5	6
5-9	6	5
10-14	6	6
15-19	8	13
20-24	2	7
25-29	9	7
30-34	11	12
35-39	8	10
40-44	15	13
45-49	10	15
50-54	14	8
55-59	13	16
60-64	8	12
65-69	13	12
70-74	10	4
75-79	12	7
80-84	12	8
85-89	5	3
90-94	2	0

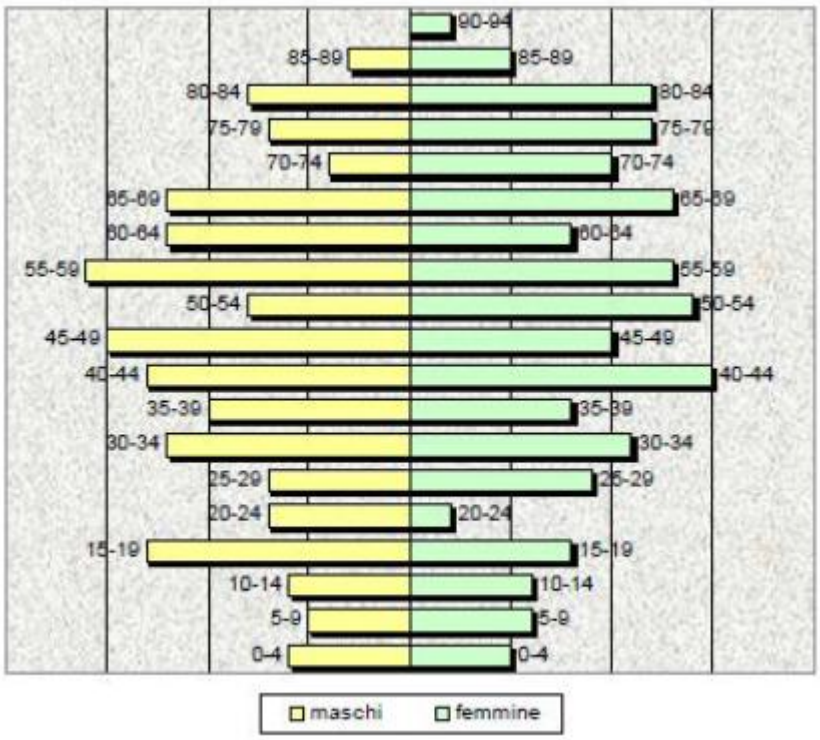
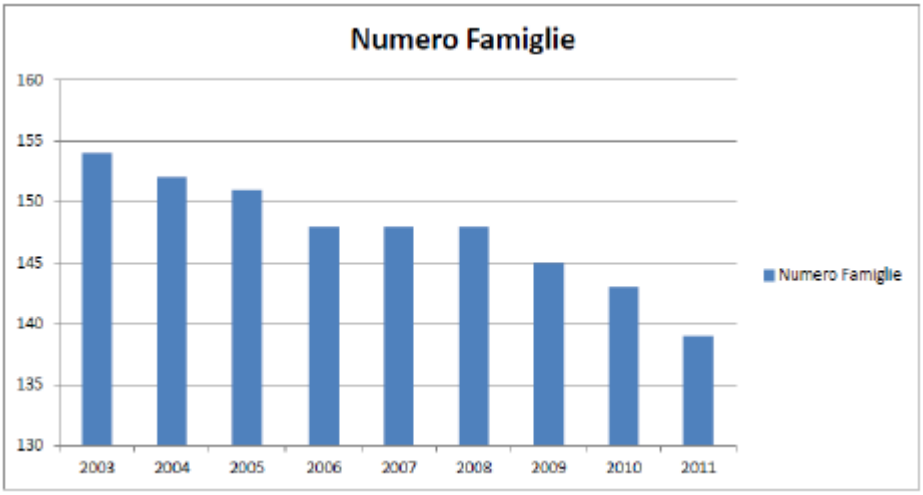


Fig.7 – Distribuzione della popolazione per età e per sesso (2007).

2.4 - Famiglie, componenti, numero medio di componenti.

L'analisi della composizione delle famiglie permette di elaborare una previsione sulle più probabili esigenze relative al patrimonio edilizio. Per quanto riguarda il comune di Derovere, il numero medio di componenti per famiglia si aggira intorno a 2,5, in linea con i dati provinciali, considerando però la somma delle percentuali di celibi, nubili divorziate e vedovi, si supera il 50 % della popolazione.

	Nl. Famiglie e Media dei Componenti	
	Numero Famiglie	Media Componenti per famiglia
2003	154	2,35
2004	152	2,34
2005	151	2,32
2006	148	2,3
2007	148	2,3
2008	148	2,25
2009	145	2,23
2010	143	2,21
2011	139	2,22
2012	140	2,2



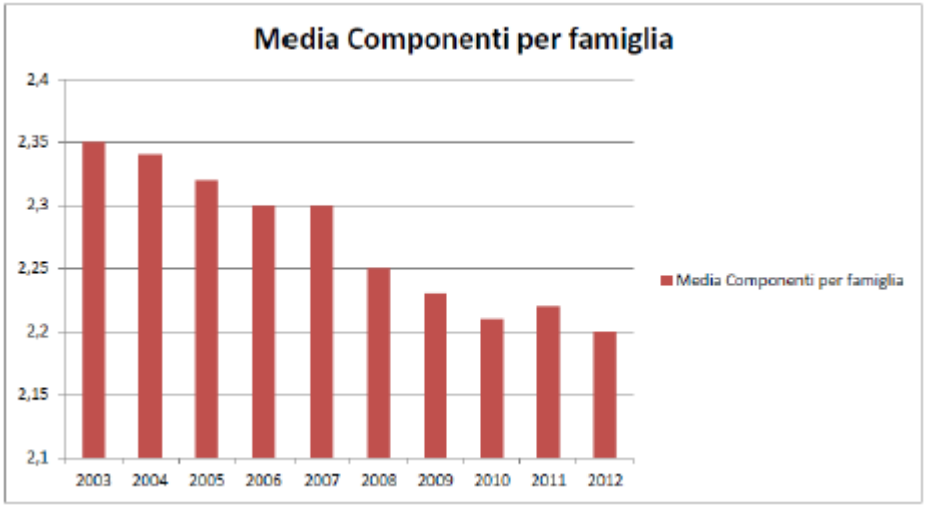
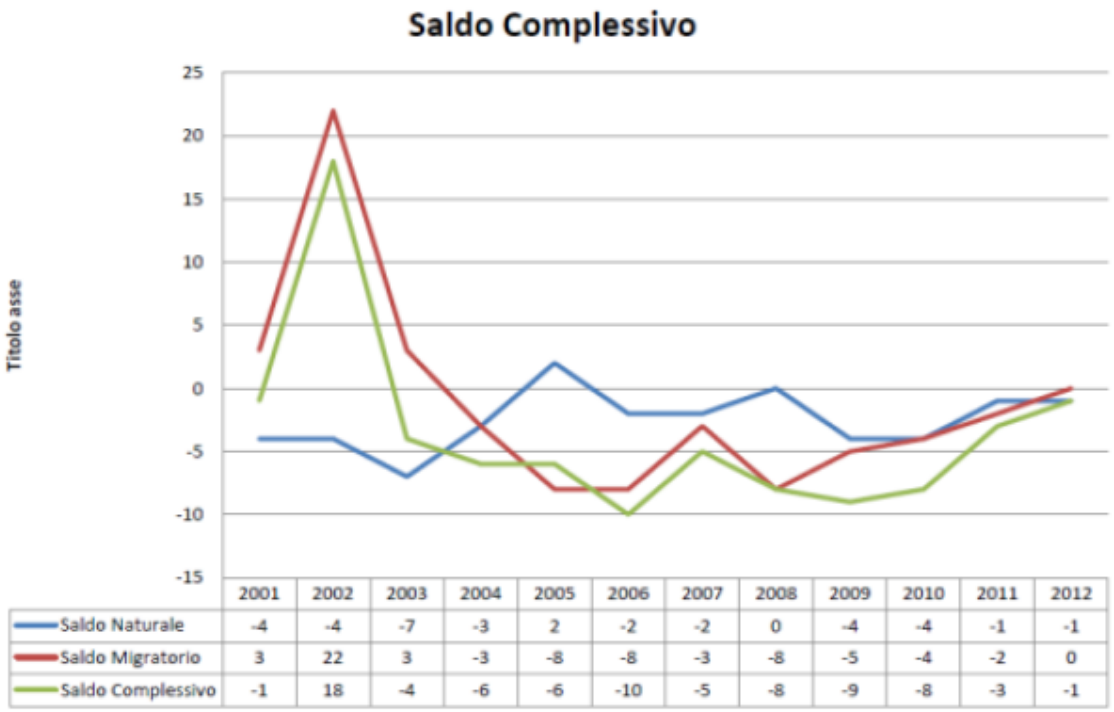


Fig. 8 - Numero faglie e Numero medio dei componenti per famiglia.

2.5 - Movimento popolazione residente al 2012

Come si vede dal grafico, le variazioni della composizione della popolazione sono dovute più ai soggetti che si iscrivono o si cancellano dall'anagrafe comunale, piuttosto che ai nuovi nati o ai morti.
Questo fenomeno è più significativo, considerando i valori percentuali, a Derovere più degli altri centri abitati considerati e più della media provinciale e trova correlazione con la presenza dei cittadini stranieri.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Saldo Naturale	-4	-4	-7	-3	2	-2	-2	0	-4	-4	-1	-1
Saldo Migratorio	3	22	3	-3	-8	-8	-3	-8	-5	-4	-2	0
Saldo Complessivo	-1	18	-4	-6	-6	-10	-5	-8	-9	-8	-3	-1

Fig.9 - Movimento popolazione residente area studi.

2.6 - Percentuale di stranieri rispetto alla popolazione locale

Per quanto riguarda il comune di Derovere, la percentuale di stranieri rispetto alla popolazione locale oscilla dal 3 al 9% come è individuato nella tabella 40.
L'immigrazione prevalente è dall'India per ragioni legate all'occupazione degli indiani nel settore agricolo.

	Residenti	Stranieri	Percentuali
2004	356	22	6,18
2005	350	30	8,57
2006	340	30	8,82
2007	341	17	4,99
2008	333	20	6,01
2009	324	13	4,01
2010	316	12	3,80
2011	309	19	6,15
2012	308	0	0,00

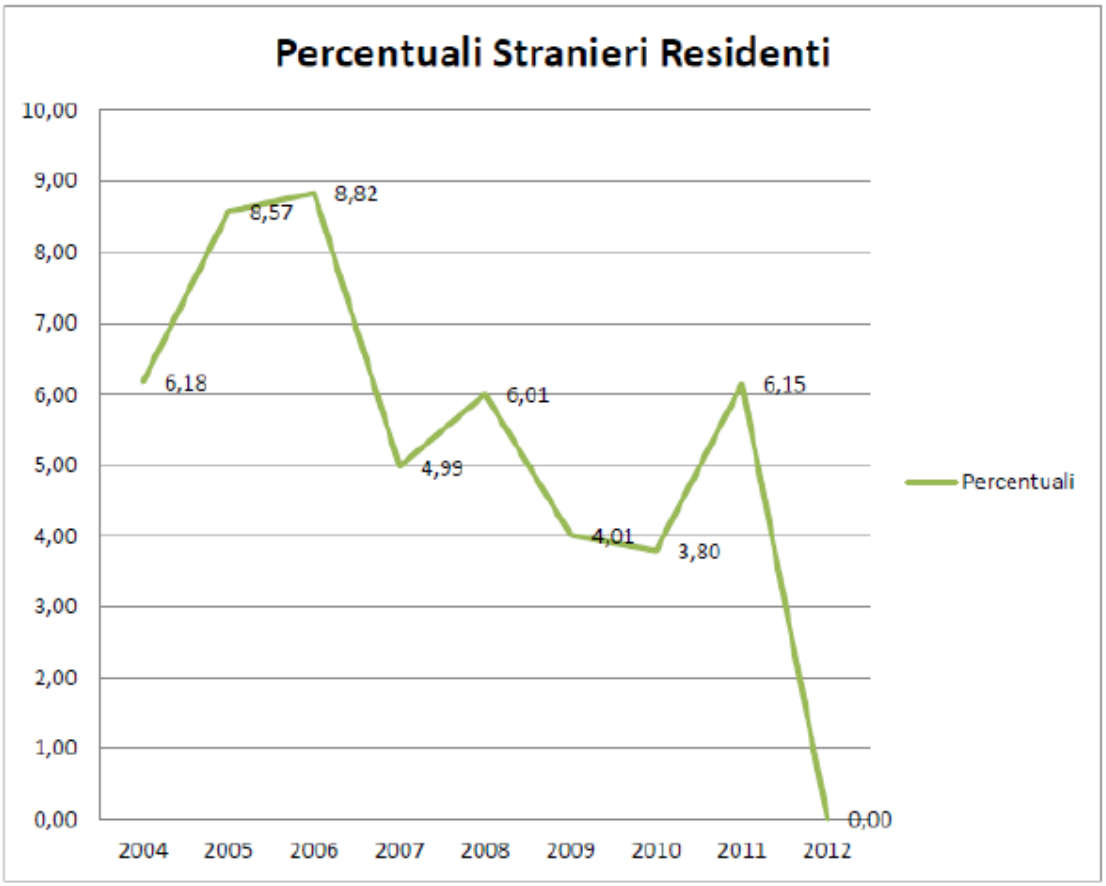


Fig. 10 - Percentuali di stranieri in rapporto ai residenti.

Provenienza Stranieri										
	India	Repubblica Popolare Cinese	Marocco	Albania	Spagna	Federazione Russa	Mali	Romania	Ucraina	totale
2004	8	7	4	2	1	0	0	0	0	22
2008	6	6	0	1	0	5	2	0	0	20
2011	6	4	1	0	0	5	0	2	1	19

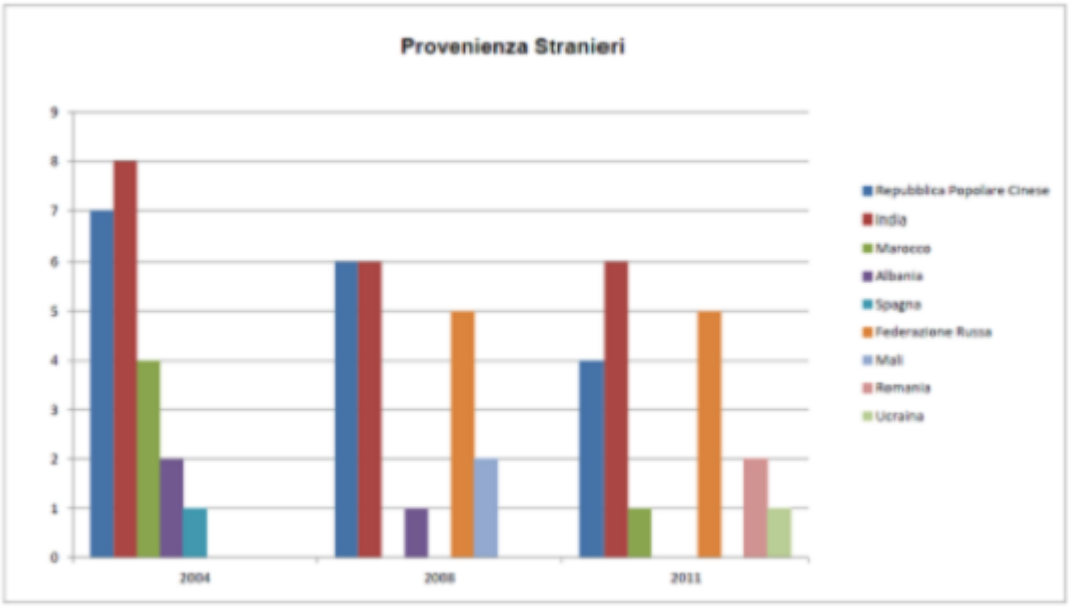


Fig. 11 – Provenienza stranieri.

2.7 - Grado di istruzione

Relativamente alla situazione del comune di Derovere, si rileva che il livello di istruzione della popolazione residente, secondo i dati del Censimento 2001 è, in generale, in linea con la media provinciale. Questo a conferma di quanto già sostenuto dal PTCP di Cremona.

Grado di Istruzione della Popolazione	
Laurea	21
Diploma di scuola II superiore	73
Licenza di scuola media inferiore	84
Licenza di scuola elementare	145
TOTALE	323

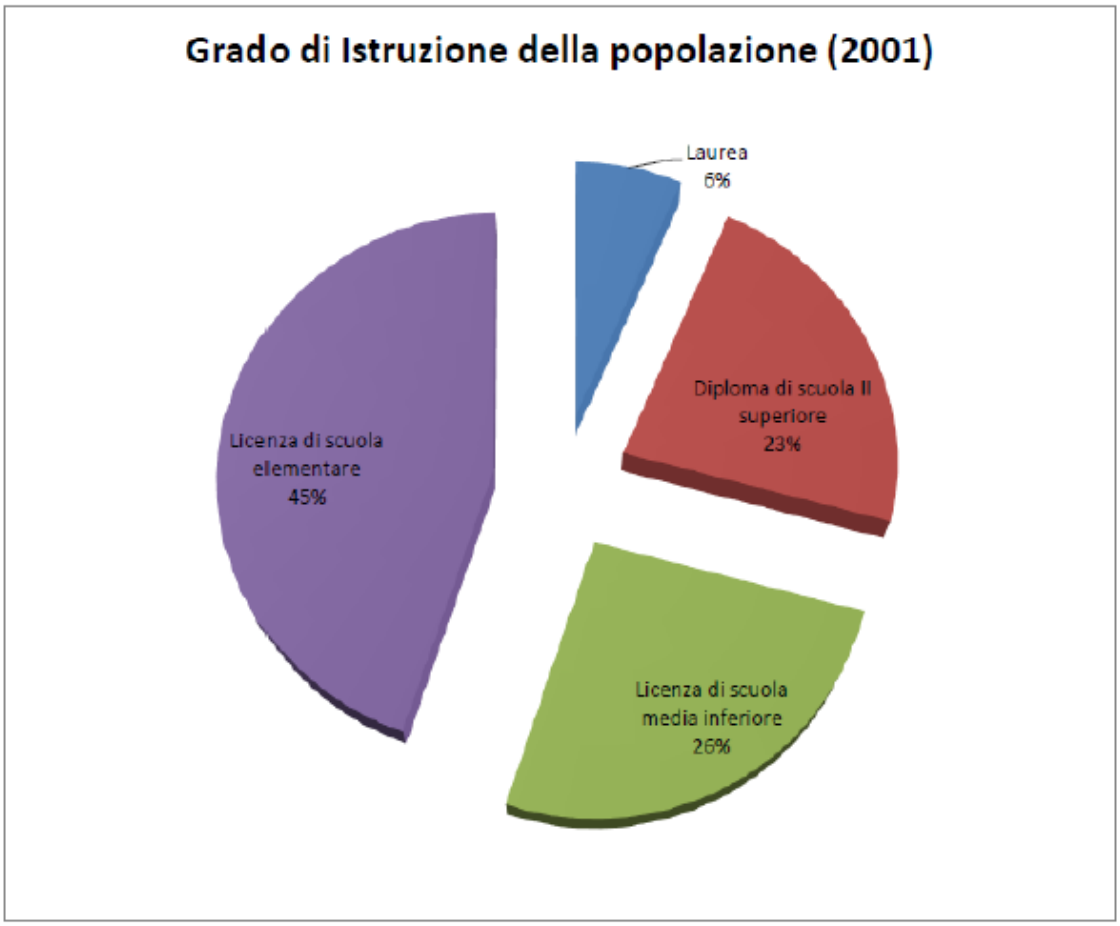


Fig.12 - Grado di istruzione della popolazione.

Il tasso di alfabetizzazione del comune di Derovere non si discosta molto dalla media dei comuni contermini e anche la situazione degli analfabeti si presenta al di sotto della media provinciale.

3 -ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Le analisi del sistema insediativo sono state svolte per il capoluogo e per la frazione.
Questa indagine mette a fuoco gli obiettivi primari del DP e localizza le aree che più urgentemente richiedono un intervento da parte dell'Amministrazione Comunale.
L'intenzione è di incentivare l'avvio, con opportuni metodi correttivi, di un processo di riqualificazione urbana di quelle parti del paese dove l'insieme dei problemi ha raggiunto livelli insostenibili.

3.1 - Accenni storici

Derovere, centro edificato situato nella parte est della provincia di Cremona, fra le direttrici tracciate dalla via Giuseppina e dalla via Postumia, non presenta particolari rilevanze dal punto di vista paesaggistico.
Il comune è caratterizzato da un terreno fertile e prevalentemente pianeggiante, che ne ha segnato lo sviluppo e la storia; borgo agricolo sia sotto la dominazione romana, che longobarda, con ogni probabilità era già dimora per tribù risalenti all'età del bronzo.
Il profilo pianeggiante del territorio e l'assenza di corsi d'acqua importanti, non fanno di Derovere una postazione particolarmente strategica, tanto che per lunghi periodi non fu quasi mai protagonista di avvenimenti storici, perpetrando la sua pacifica vita di semplice borgo agricolo prima con la colonizzazione romana e poi sotto la dominazione longobarda ed infine con la nascita dei feudi.
Fu oggetto della successiva suddivisione dell'agro cremonese che coinvolse anche i terreni di tutto il comune di Derovere collegandola alle vicende della città di Cremona.
L' amministrazione delle terre, durante il regno dei Franchi, era regolata da apposita legislazione, con il "Capitolare de villis".
D'altra parte i Franchi mantennero generalmente inalterata la struttura amministrativa che trovarono nei vari territori: così avvenne anche per questa Corte regia, che successivamente nell'876 fu donata al Vescovato diCremona, diventando così corte vescovile.
L'appartenenza di Derovere alla diocesi di Cremona è documentata nell'elenco dei beni di fatto nel 1057 da Enrico IV in favore del Vescovo Ubaldo e nell'investitura del Vescovo Sicardo del 1187.
La costituzione del libero Comune di Cremona (sec .XI) comprendeva anche il territorio fra l'Oglio e Po: Derovere ne fece parte come "Comune rurale" suddito del Comune cittadino.
Nel XIII secolo, durante le contrastate vicende che portarono alle autonomie comunali, i deroveresi pretesero il diritto di nomina del proprio console, pur riconoscendo sempre i diritti e i privilegi del Vescovo di Cremona.
Nel XIV secolo, con Cremona, passa sotto il controllo dei Visconti signori di Milano, aprendo un lungo periodo in cui le vicende politiche a più vasta scala si ripercuotono sul territorio locale.
All'avvento di Francesco Sforza alla signoria di Milano (che sposò Bianca Maria Visconti a Cremona nel 1441, avendo in dote le terre cremonesi) ed al governo di Ludovico il Moro (iniziatore della politica del riordino delle acque e dell'impulso all'agricoltura) sono legate le vicende di Derovere alla politica sopranazionale: la calata in Italia di Carlo VIII di Valois apre la lunga fase di guerre nella regione lombarda, con il conflitto tra Francia e Spagna e l'intermezzo del dominio veneziano che iniziò nel 1499 chiudendosi nel 1508 con la sconfitta di Agnadello da parte delle forze franco spagnole riunite dal Papa Giulio II nella Lega di Cambrai.
Nel 1559 si consolida sulla Lombardia il dominio spagnolo, che si protrarrà fino al 1713.
Ed ancora le vicende internazionali si rifletteranno sul territorio di Derovere con gli episodi bellici della guerra dei Trent'anni e con gli scontri fra spagnoli e franco-piemontesi.

Nel 1647 anche il tranquillo paese venne sconvolto da un importante fatto storico: il sacco delle truppe francesi, savoiarde e modenesi che marciavano contro Cremona.
Derovere subì così gli effetti di una lotta scoppiata tra il Duca di Modena Francesco I, sostenuto dai francesi e piemontesi, e gli spagnoli, che allora occupavano la città di Cremona.
Seguirono le guerre settecentesche per la successione al trono di Spagna, che investirono questo territorio impoverendolo con distruzioni e saccheggi e poi ancora, passato lo Stato di Milano sotto il controllo Austriaco, la lotta per la successione al trono d'Austria.
Dopo gli anni della ricostruzione, il territorio di Derovere, al pari della campagna cremonese e delle altre aree agricole caratterizzate dalla grande proprietà fondiaria, vide le lotte contadine per l'affrancamento dalle servitù imposte dai contratti del lavoro agrario e specialmente bracciantile.
Seguì dagli anni sessanta l'esodo massiccio dalle campagne, che stemperò i contrasti tra proprietà e forza lavoro con la rarefazione della popolazione contadina e con la meccanizzazione dell'agricoltura.
L'aumento del benessere diffuso ebbe come contropartita l'abbandono e il degrado del patrimonio edilizio rurale e l'affievolirsi di quei legami di solidarietà e identità culturale che si era formata nei secoli e che fino a pochi decenni addietro era dovunque assai viva e presente e che sussiste ancora oggi nei piccoli centri e nelle cascine che rappresentano un elemento essenziale del paesaggio storico di questo territorio disegnato su un attento equilibrio di elementi antropici e di valori ambientali.
Di seguito vengono riportate le mappe storiche ai fini della definizione del perimetro del nucleo antico come previsto dalla LR Lombarda 2/2005 e s.m.i.

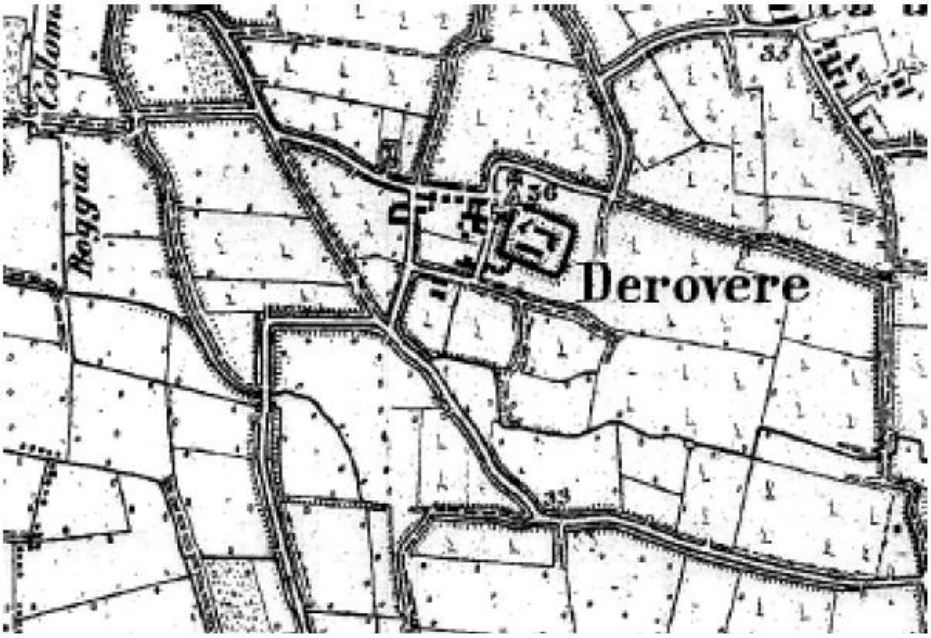


Fig.13 - Mappa storica di Derovere Capoluogo -anno1890 Prima levatura IGM.

Fig.14 - Mappa storica della Frazione Cà dè Cervi -anno1890 – Prima levatura IGM.

Fig.15 - Mappa storica della Frazione Cà dè Bonavogli-anno1890 –Prima levatura IGM.

Fig.16 - Mappa storica della Frazione Cà dè Novelli -anno1890 Prima levatura IGM.

Fig.17 - Mappa storica della Frazione Casalorzo Geroldi -anno1890 Prima levatura IGM.

Fig.18 - Mappa storica della Frazione Casalorzo Boldori -anno1890 Prima levatura IGM.

3.2 - Beni di interesse storico monumentale

Nel territorio comunale di Derovere troviamo alcuni edifici inclusi nell'elenco delle cose di interesse artistico e storico ai sensi dell'art.10 e delle bellezze individuate ai sensi dell'art.136 del D.Lgs.22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" n.42, secondo le modalità ed i termini già previsti dalla la Legge del 1 giugno del 1939, n.1089.
Risultano edifici di particolare interesse le chiese San Giorgio a Derovere, Sant'Anna a Casalorzo Geroldi, SS. Nazario e Celso a Casalorzo Boldori, San Fermo a Ca' de' Bonavogli e il Santuario dedicato alla Beata Vergine in località Ca' de' Cervi.
Una prima citazione della chiesa di Derovere risale al 1057 che risulta essere una delle più antiche pievi.
Il Santuario, immerso nel verde della campagna sulla sponda sinistra del canale Delmona risale al 1712 come ampliamento dell'originaria cappella costruita dopo l'apparizione della Madonna nel 1650. L'edificio dal corpo in mattoni con facciata settecentesca non ha subito trasformazioni di rilievo nel corso dei secoli. Nel 2010, durante i lavori di restauro nella fascia absidale è stato scoperto un affresco di grande rilevanza storica e artistica raffigurante la Vergine.

3.3 - Analisi delle abitazioni rispetto alla dotazione di servizi

I dati del censimento delle abitazioni del 2001 ci possono dare un quadro generale della situazione edilizia esistente riguardo all'età dei fabbricati.
Dai dati del censimento del 2001, si nota come la maggior parte del patrimonio edilizio sia costituito da abitazioni costruite prima del 1919, e dal 1972 al 1981.
Questa situazione denota la necessità di favorire nel breve periodo il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente anche se va sottolineato che questi ultimi anni vi è stata un'attenta politica di recupero del patrimonio esistente.

Prima del 1919	142	69,61
dal 1919 al 1945	13	6,37
dal 1946 al 1961	7	3,43
dal 1962 al 1971	7	3,43
dal 1972 al 1981	19	9,31
dal 1982 al 1991	9	4,41
dopo il 1991	7	3,43
TOTALE	204	100

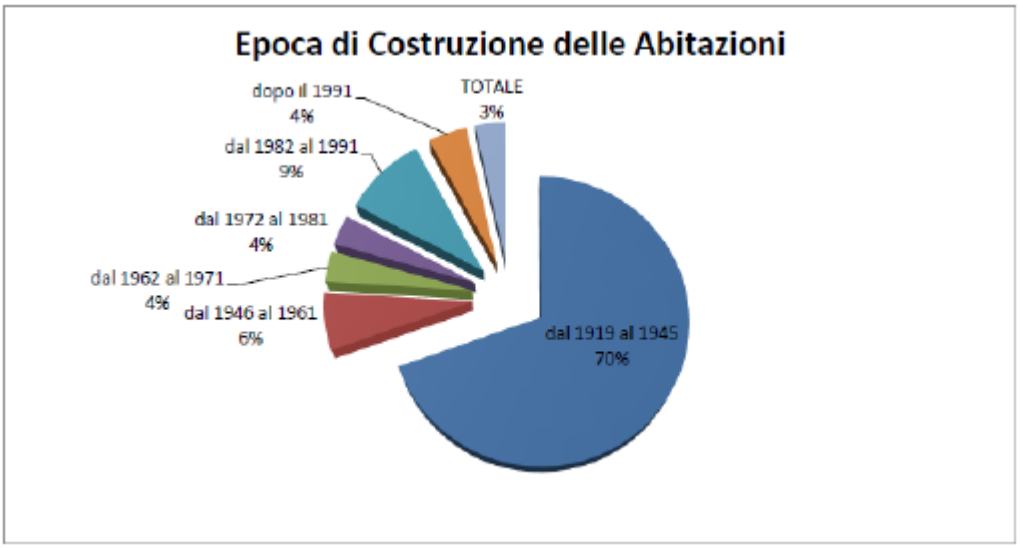


Fig.19 - Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione Censimento 2001.

Abitazioni occupate da residenti per n. di stanze	
Numero Stanze	Abitazioni
1	0
2	3
3	11
4	43
5	37
6	54
TOTALE	148

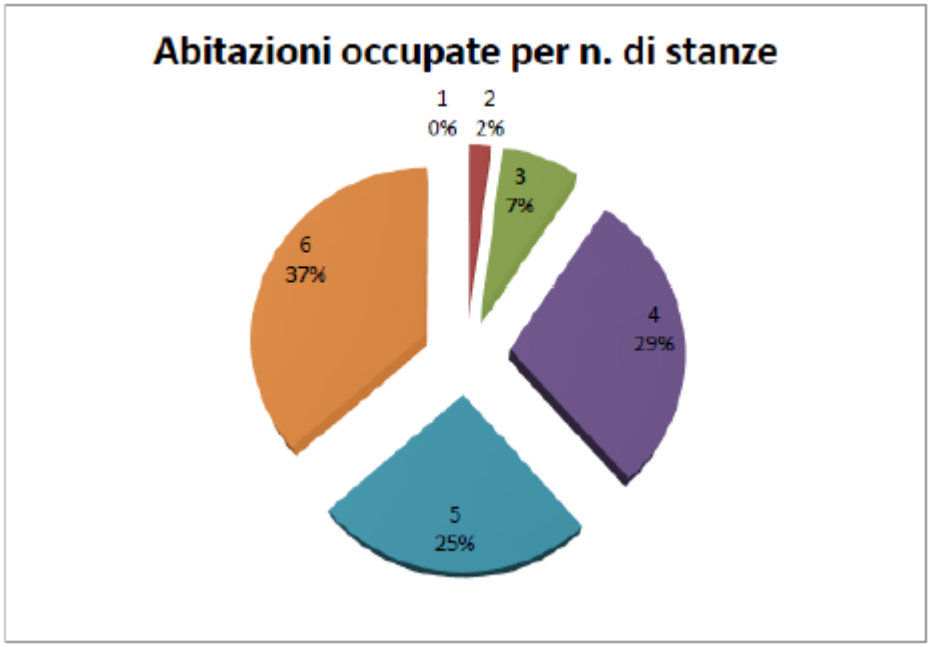


Fig.20- Edifici occupati per numero di stanze.

I dati del censimento mostrano come le abitazioni e i vani non occupati rappresentino, fino al 2001, una quota pari al 13% del patrimonio edilizio complessivo, irrisoria la percentuale di abitazioni occupate solo da persone non residenti.

Di seguito invece si riporta la classificazione delle abitazioni occupate per numero di stanze.
Il grafico evidenzia che la maggior parte delle abitazioni ha più di 6 stanze. Questo dato conferma che il patrimonio edilizio, complessivamente, è di epoche passate e non corrisponde più alle esigenze “contemporanee” che vedono la popolazione composta per la gran parte da nuclei familiari con massimo tre componenti. Anche questo dato conferma la necessità di ristrutturare il patrimonio edilizio esistente.

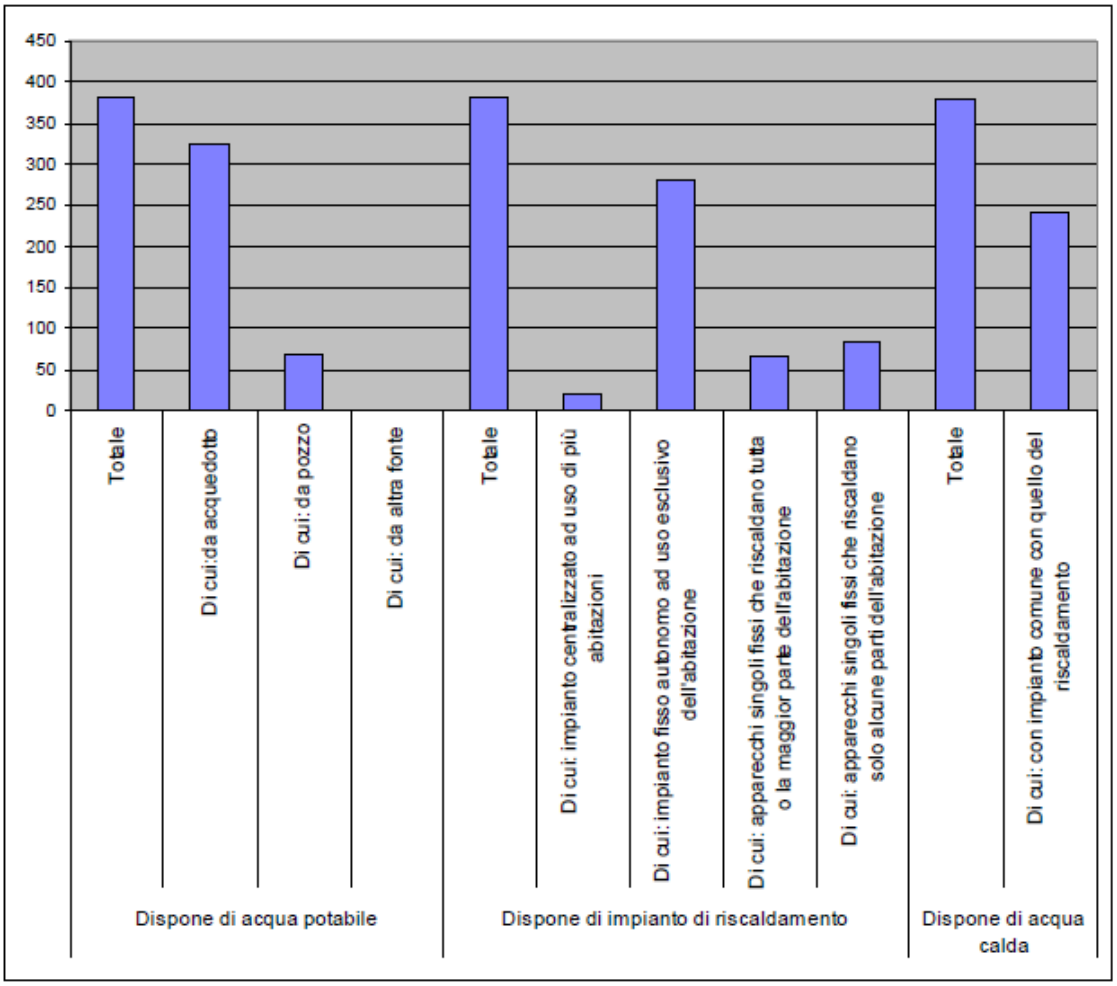


Fig. 21 – Abitazioni occupate da persone residenti fornite di gabinetti e per numero di gabinetti (Censimento 2001)

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

3.4 - Beni di interesse naturalistico ambientale

Dal punto di vista naturalistico ambientale risultano scarsi gli elementi di rilievo, ad eccezione del Canale Dugale Delmona che scorre nella parte settentrionale del territorio comunale.
Il Comune di Derovere non è interessato da SITI della RETE NATURA 2000 e da aree protette.

3.5 - Caratteristiche tipo-morfologiche e funzionali del centro storico

Il territorio di Derovere può contare su una comunità composta da 308 abitanti (2012) distribuita principalmente tra i centri di Derovere, Ca' de' Bonavogli, Ca' de' Novelli, Casalorzo Geroldi e, in minima parte, Ferabò e Casalorzo Boldori.
Il ridotto numero di residenti rispecchia quelle che sono le reali dimensioni dei rispettivi nuclei storici.
Derovere è localizzato nella parte centrale del territorio a sud della via Postumia; il centro è caratterizzato dalla Chiesa in posizione centrale nel nucleo abitativo.

L'assetto viario del centro storico è rappresentato da via Marconi, via 4 Novembre e via Interna, che si incontrano davanti alla chiesa. Il tessuto storico non presenta particolari tipologie edilizie. L'assetto del centro si presenta compatto, la chiesa e il Municipio, che concentra al suo interno anche una serie di attività a servizio della comunità, rappresentano il fulcro del paese La cascina adiacente (castello) è ancora attiva svolgendo come allora la propria attività agricola.
La conformazione della frazione di Casalorzo Geroldi risulta essere differente da Derovere; il paese si trova nella zona sud-ovest del territorio in fregio alla strada provinciale 28. Le strade principali della frazione sono Via Corridoni e via 25 Aprile.
Il resto dell'assetto viario è rappresentato da strade cieche che tagliano trasversalmente la via principale e scandiscono gli isolati, fatta eccezione per via Corridoni la quale, denominata via Ca' dell'Ora, uscendo dal paese giunge fino alla cascina omonima.
Il tessuto storico risulta costituito da una serie di quattro corti rurali distanti pochi metri le une dalle altre, una delle quali di notevole interesse storicoartistico.
La natura del centro storico dimostra che in queste zone è ancora forte l'influenza dell'attività agricola, grazie alla quale il paese sopravvive e si sviluppa.
Lo dimostra il fatto che negli anni successivi lo sviluppo edilizio è andato a colmare quegli spazi in prossimità delle cascine costituendo in tal modo un unico blocco urbano.
L'articolazione morfologica evidenziata si pone in relazione alla presenza, nell'ambito del centro storico, in gran parte di porzioni di tessuto edificato "di formazione agricola" ovvero sviluppatesi intorno a edifici agricoli ancora tipologicamente ben riconoscibili e di estensione notevole, soprattutto se rapportati alle dimensioni complessive dell'abitato di Casalorzo Geroldi.
L'analisi tipologica mette bene in evidenza l'esistenza e la consistenza di questi comparti agricoli che, per la ragguardevole estensione rispetto al 75 tessuto di formazione residenziale, sono certamente da considerarsielementi formativi importanti della struttura urbana.
I contorni risultano abbastanza ben definiti, l'edificato si aggiunge alla compagine agricola che nel contesto rimane indubbiamente preponderante.
Il centro storico risulta in gran parte recuperato.
Analogo discorso per le frazioni di Ca' de' Bonavogli, Casalorzo Boldori e Ca' de' Novelli, che se pur in dimensioni più contenute, presentano la stessa morfologia di Casalorzo Geroldi.
Il centro di Casalorzo Boldori si sviluppa interamente a ridosso della Via Boccaccio, dalla quale si staccano vie secondarie.
L'edificato storico è costituito da un agglomerato di quattro cascine di cui risultano tre in attività e una in stato di abbandono.
L'analisi tipologica mette anche qui bene in evidenza sia la consistenza dei comparti agricoli che, la ragguardevole estensione rispetto al tessuto residenziale, delineandone la struttura urbana.
Anche le frazioni di Ca' de' Novelli e Ca' de' Boldori si sviluppano intorno a nuclei rurali, sono però tuttavia caratterizzati dalla presenza di una considerevole parte di edificato recente non destinato all'attività agricola.
Per quanto riguarda le altezze dei fabbricati, in tutti i centri, è immediatamente rilevabile, in coerenza con le caratteristiche tipo morfologiche dell'abitato, la netta prevalenza di edifici bassi (in media due piani con casi sporadici che arrivano ai tre piani) e una certa uniformità; le poche eccezioni sono rappresentate dalle Chiese e dalle ex-scuole di Casalorzo Geroldi.
Il giudizio qualitativo nasce dalla valutazione non solo delle caratteristiche intrinseche del manufatto architettonico, ma anche dalla considerazione della sua storicità, della rilevanza da esso assunta nell'ambito della struttura urbana e dal suo valore testimoniale.

Si tratta quindi di un giudizio critico necessariamente soggettivo ma fondato sui dati emersi dall'indagine storica e visuale; costruendo una gerarchia qualitativa della struttura urbana esso rappresenta quindi il punto di arrivo dell'analisi e il primo atto del progetto per il centro storico, ovvero di quell'operazione critica che dovrà condurre alla formulazione di proposte.

3.6 - Stato di conservazione degli edifici.

Da un attenta analisi emerge da subito uno stato di conservazione modesto o insufficiente generalizzato sia tra gli edifici che tra le cascine.
Il rapporto tra gli edifici in cattive condizioni rispetto alla totalità dell'edificato è molto elevato in tutto il comune di Derovere e risulta pari al 62%. Nella tabella seguente sono riportate i dati riguardanti le singole frazioni:
edifici in cattive condizioni:

1. Derovere 47
2. Ca' de' Bonavogli 65
3. Casalorzo Geroldi 45
4. Casalorzo Boldori 38
5. Ca' de' Novelli 52
6. Ca'de' Cervi 100
7. Ca' de' Lamagni 88
8. Ferabò 90

Sono un segnale allarmante di un processo di abbandono e di degrado della qualità dell'abitare che un riordino urbanistico non è da solo in grado di invertire, in assenza di un rilancio delle socio economiche del territorio.
La causa principali del degrado edilizio è "l'ambandono" (è presente in modo evidente ovunque ci sia uno stato di cattiva conservazione dell'edificio) ed in forma più lieve interessa anche gli edifici del centro storico.

3.7 - Caratteristiche tipo-morfologiche e funzionali degli edifici esterni al centro storico

Trattasi prioritariamente di un'edificazione che ha trovato attuazione dalla seconda metà del secolo scorso, attraverso l'espansione dell'abitato nella campagna denotando una spaccatura nella conurbazione dell'abitato: da un lato il tessuto del centro storico, dall'altro abitazioni rappresentate da case monofamiliari od a schiera realizzate con tecnologie e materiali nettamente differenti dalle precedenti.
Nel caso di Derovere l'espansione si è spinta principalmente a nord con le realizzazione di un Piano di Lottizzazione, ma anche nelle altre direzioni in aree adiacenti al centro storico.
A ovest e a est invece si è andato a strutturare due aree produttive costituite essenzialmente da imprese medio piccole di tipo artigianale.
Nelle frazioni la struttura dei rispettivi nuclei urbani risulta meno complessa; i centri praticamente non registrano espansioni al di fuori dei perimetri storici; si denotano piccoli completamenti rappresentati principalmente da case unifamiliari poste su uno o due piani, appartenenti alla seconda metà del secolo scorso e a Ca' de' Novelli una piccola area artigianale.
Non sono presenti altre aree destinate ad attività produttive denotando una problematica che tutt'ora affligge tutte le frazioni, caratterizzate ancora da un forte connotazione delle attività legate all'agricoltura. Nel complesso quindi fatta eccezione per qualche intervento edilizio ove si può evincere una ricerca di qualità architettonica che utilizza il linguaggio legato alle caratteristiche costruttive e morfologiche dei luoghi, i rimanenti edifici non assurgono a pregio compositivo.
All'esterno del centro abitato non vi sono edifici destinati ai settori commerciale e

terziario.

3.8 - Il verde urbano.

Il sistema del verde urbano nel comune di Derovere si inserisce in un discorso più ampio che interessa tutto l'ambiente circostante.
Le superfici comprese all'interno dei rispettivi centri sono ridotte ma rispecchiano quelle che sono le esigenze del comune, ad ogni modo la presenza preponderante del paesaggio agricolo rispetto all'estensione dei nuclei abitativi compensa più che abbondantemente la necessità di aree da destinarsi a verde.
Analizzando quindi la situazione attuale, si può osservare che il sistema verde si articola in 3 tipologie, ciascuna con proprie funzioni e specifiche relazioni con il centro edificato:

a) il verde con funzione di arredo urbano;
b) il verde dei giardini pertinenti a edifici pubblici;
c) il verde dei giardini pertinenti a edifici privati.

Il verde con funzione di arredo urbano
Fa parte di questa tipologia è una striscia di verde lungo il parcheggio del Municipio.
Si tratta di una fila di alberi ad alto fuso intervallati a panchine inserita nel contesto del centro storico.

Il verde dei giardini pertinenti a edifici pubblici
Il Municipio è dotato di una piccola area verde lungo la via IV Novembre e confinante con il cortile sul retro del palazzo. L'area è dotata di solo manto erboso, recintata e non fruibile.

Il verde dei giardini pertinenti a edifici privati
Questa tipologia di verde, nel caso del comune di Derovere, si riconduce alle sole aree attualmente di pertinenza degli edifici religiosi come chiese, oratori e case parrocchiali.
Un'area verde è presente davanti e ai lati della chiesa di S.Giorgio a Derovere. Il giardino è delimitato da una recinzione bassa e viene attraversato dal vialetto che conduce al portale della chiesa. Si nota una particolare cura del manto erboso e la presenza di arbusti ed alberi a medio ed alto fusto.
Un'altra area verde, altrettanto curata si trova intorno al Santuario della B.V. dotata di alberi a d alto fusto ed arbusti, è separata dalla strada a nord di una siepe, mentre a sud si affaccia sul Dugale Delmona.

Come è facilmente intuibile lo spazio verde è privo di un disegno organico di relazione sia con i tessuti residenziali sia con l' ambiente/agricolo.
Il compito principale del DdP sarà quello di ricucire questi spazi determinando così una nuova concezione spaziale unitaria dello spazio urbano.

4 -CARATTERI DELLA CASCINA CREMONESE-CASALASCA

Il comune di Derovere si trova a *bordes line* tra il territorio cremonese e quello casalasco. Dagli studi eseguiti sul territorio comunali ci siamo resi consci che le carattestiche della composizione rurale e morfologica assumendo una connotazione più pertinente alla regione casalasca.
Infatti, essa giace in una conca senza sfoghi naturali, della larghezza di alcuni chilometri subito all'interno delle arginature dei fiumi Oglio e Po, che scorrono pensili.
La differenza di altimetri tra gli argini e i punti più depressi raggiunge i 4-5 metri. Tutto

ciò ha reso per secoli la lunga conca un desolato acquitrino, risanato completamente solo negli anni trenta.
L'insediamento della popolazione è avvenuto soprattutto ai margini della conca, lungo la sponda dei fiumi, sotto forma di borgate allungate lungo gli argini e lungo le strade.
I territori rivieraschi (gerre), privi di acque stagnanti, permettevano una messa a coltura del terreno abbastanza redditizia; le caratteristiche del terreno favorivano in special modo la coltura della vite, oggi molto diminuita, a vantaggio di un'agricoltura sul tipo di quella delle aree irrigue più interne.
La bonifica si preoccupò più di prosciugare che di irrigare ed infatti il territorio è irriguo solo per il 4% della sua superficie; con la sistemazione idraulica si modificarono in parte sia le condizioni degli insediamenti che quelle degli ordinamenti fondiari.
Per questo motivo nel Casalasco prevale la media azienda e soprattutto la piccola in cui le basi economiche sono fornite dal lavoro diretto dei componenti della famiglia e da un tipo di agricoltura molto diversificata all'interno dell'azienda medesima, gravitante attorno a quattro produzioni base, quali il frumento, il granoturco, la vite, il prato.
A queste si aggiunge inoltre una serie di coltivazioni minori, quali gli ortaggi, e l'allevamento degli animali da cortile, destinati alla sussistenza della famiglia o a un commercio spicciolo locale.
Dal punto di vista formale è la cascina monofamiliare che caratterizza queste zone, presentando gli stessi organismi della "corte" cremonese, cioè l'aia, i fienili, la stalla, (di minor ampiezza quella per i bovini, a vantaggio di quella degli equini che venivano allevati e utilizzati per dissodare il terreno, qui particolarmente tenace), ma in genere mancante delle abitazioni dei salariati, non più necessarie, visto lo svolgimento diretto delle attività da parte dei componenti del nucleo familiare steso.
Un'analisi dei particolari architettonici evidenzia in questo tipo di cascina una casa di abitazione con tetto a pendenza massima 30% circa, a fil di muro, e sovrastato spesso da lunghi comignoli.
Il rustico è un unico blocco con tetto enorme a due spioventi che copre tutto il complesso stalla-fienile-porticato; quest'ultimo ricavato (non aggettato) in un lato lungo per mezzo di alcune campate di archi, separati da enormi pilastri. Tutti i rimanenti lati dell'edificio sono chiusi, fatta eccezione per un altro arco che immette, su entrambi i lati brevi della costruzione, nel porticato stesso.
Nelle cascine dei piccoli proprietari del Casalasco e della fascia costiera del cremonese, la casa di abitazione (orientata di solito a Sud o Sud-Est) presenta spesso alla mezzeria del tetto una torretta colombaia e ai soliti locali aggiunge la stúa, non più ricavata in un angolo della cucina, come nel Cremonese.
Al primo piano si trovano le camere da letto, mentre è raro trovare un secondo piano adibito a granaio, sempre si ha invece il sottotetto di cui solo una parte con funzioni di granaio sussidiario.
Da sottolineare, a pianterreno, la presenza della cantina, talvolta leggermente interrata, che conteneva vino destinato al solo uso giornaliero, perché di solito esisteva nella cascina una cantina più grande e meglio attrezzata, generalmente posta, nelle corti, dietro la stalla, quindi a Nord.
Il Casalasco è dunque caratterizzato dalla presenza prevalente di insediamenti modesti per dimensioni e di poche grandi cascine, il cui modello si rifà a quello della cosiddetta corte capitalistica; questo per la già citata difficoltosa gestione delle acque e della conseguente impossibilità di attuare un'agricoltura irrigua.
Interessante in questa forma di insediamento rurale è infine la collocazione stessa della cascina, che preferisce il raggruppamento in piccole comunità paesane alla dislocazione sulle pertinenze stesse, dando luogo così ad un paesaggio e ad un modo di vita assai diverso dal resto del Cremonese.
Per questo motivo sui fondi, talvolta, si nota ancora oggi il casino, piccolo edificio in muratura ad un solo vano con una o due finestrelle sulle pareti e un'ampia porta a due battenti di assi con lucchetto; oppure a due vani, uno dei quali un tempo adattato a

cucina dormitorio, l'altro a stalletta.
I casini, ora semplici magazzini per attrezzi quando non del tutto scomparsi, servivano un tempo per il ricovero d'emergenza di contadini o animali.
Il territorio del comune di Derovere è situato nella parte Sud-orientale della provincia di Cremona, nella pianura di Piadena.
La superficie complessiva del comune è di circa kmq 11,40. la superficie agricola utilizzata è pari al 78,80% del territorio. Oltre al capoluogo vi è la frazione abitata di S. Lorenzo Aroldo.
Di 22 cascine censite 19 sono abitate, 17 in attività, 4 ospitano allevamenti di diverso genere e dimensione, mentre 3 risultano abbandonate.

nome	*pregio*	*antico*	*att.econ.*	*abitata*
cascina Zaccaria	ambientale	sì	sì	sì
cascina Corte	ambientale	sì	sì	sì
cascina Breda	ambientale	sì	sì	sì
cascina s.n.	ambientale	sì	no	sì
cascina s.n.	ambientale	sì	no	no
cascina s.n.	ambientale	sì	no	no
cascina Cingia-Bertana	ambientale	sì	sì	sì
Villa Cascina Zanetti	architettonico	sì	no	no
cascina Corte Grande	ambientale	sì	sì*	sì
cascina S. Antonio	tipologico	sì	sì*	sì
cascina Brolo	ambientale	sì	sì	sì
cascina s.n.	scarso interesse	sì	no	sì
cascina s.n.	ambientale	sì	sì	sì
cascina Ca' Cornale	tipologico	sì	sì*	sì
cascina Calesana	tipologico	sì	sì	sì
cascina Stradelle	ambientale	sì	sì	sì
cascina Felisietta	tipologico	sì	sì	sì
cascina Arginello	ambientale	sì	sì*	sì
cascina Monteverdi	scarso interesse	sì	sì	sì
cascina Stradelle	scarso interesse	no	sì	sì
cascina Convento	scarso interesse	sì	sì	sì
cascina Soldizzi	scarso interesse	sì	sì	sì

* presenza di animali

5 -CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

I limiti entro i quali si è proceduto alla stesura del Piano delle Regole (PdR) si possono sintetizzare nei seguenti punti:

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

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

In questo ultimo decennio, il dibattito urbanistico è stato caratterizzato dall'approfondimento di tematiche inerenti l'ambiente, lo sviluppo sostenibile, la perequazione fondiaria, le quali hanno inciso notevolmente, anche in assenza di una nuova legge nazionale urbanistica, sui nuovi modelli applicabili alla gestione del territorio.
Alcune leggi regionali, già agli inizi degli anni ottanta, avevano sperimentato esperienze urbanistiche che consideravano nel *piano preliminare* gli indirizzi e gli obiettivi generali del territorio comunale e conseguentemente negli *strumenti attuativi,* le definizioni di dettaglio dei contenuti progettuali.
Altre esperienze consideravano, invece, integrate nel piano strutturale *esemplificazioni progettuali* al cui interno fosse possibile leggere un ridisegno urbano capace di anticipare ed armonizzare le successive progettazioni architettoniche.
Tali esperienze hanno trovato poi nel dibattito urbanistico nazionale (I.N.U.) definizioni ed approfondimenti che maggiormente hanno definito il contorno ed ipotizzato, seppur nei limiti di un documento congressuale, la fine della pianificazione basata sullo *zoning*, il quale aveva lo scopo essenziale di dosare l'edificazione ad un nuovo approccio strategico della pianificazione.

I punti di riferimento dell'attuale dibattito urbanistico si riassumono in:

- adozione di uno strumento di pianificazione strutturale/ambientale;
- scelta di obiettivi ed azioni espliciti;
- concertazione fra gli attori.

Parlando di *piano strutturale/ambientale* non siamo di fronte ad un'innovazione terminologica – lessicale in campo urbanistico, ma ad una consapevolezza che una serie di fattori strutturali quali l'aumento dei centri decisionali, l'esigenza di conversione delle politiche urbane verso la riqualificazione, la necessità d'integrazione fra pubblico e privato, il rispetto dell'ambiente stanno modificando sostanzialmente il quadro urbanistico.
Oggi non sono tanto l'emergere della cultura della complessità, la cosiddetta caduta delle certezze, e la consapevolezza della razionalità illimitata, ad imporre un approccio diverso, quanto la necessità di dare risposte credibili ed efficaci ai problemi della città esistente, nei termini reali in cui il contesto socio – economico e politico – ambientale determina i fattori della sua trasformazione *(E. Piroddi 1996).*
Il primo presupposto comporta di farci carico dei problemi della città reale, in quanto lo spazio in cui vivremo nei prossimi decenni è già costruito e il piano per la città è oggi il piano della città esistente *(B. Secchi 1989)*; una città che si è configurata sotto i nostri occhi in modo così frammentato, incomprensibile, un tessuto urbano che ha portato con sé i geni del caos, dell'improvvisazione giornaliera del costruire ed ha generato parti di città amorfe e, perché no, *brutte* da vedere.

La sua (ri)composizione, se mai questo avverrà, passerà attraverso un insieme strutturato di obiettivi forti, primi tra tutti la limitazione del suolo, la progettazione dei vuoti e delle frange urbane, il ridisegno urbano di aree strategiche, la viabilità, la fruibilità degli spazi pubblici.
Il secondo presupposto è che il metodo della progettazione strategica/ambientale possa essere sperimentato nella misura in cui sia condiviso dai soggetti attori del piano (amministratori – cittadini ecc.).
Nel piano strutturale è implicito il significato della trasformazione, poiché se il piano è un progetto esso non può che riguardare aree in trasformazione, distinguendo però, in modo chiaro, le aree d'intervento primario da quelle d'intervento secondario, le macro dalle micro – trasformazioni, gli interventi prioritari di cui sia stata verificata la fattibilità da quelli solo probabili o auspicabili.

Il piano strutturale/ambientale del Comune di Derovere mira ad una *"compattazione*" degli insediamenti, sfruttando, per le nuove trasformazioni, gli spazi interstiziali e quelli ancora dedicati all'agricoltura, ma di frangia urbana.
A tal fine, viene introdotto anche il concetto, della perequazione, della concertazione tra l'ente pubblico ed i soggetti privati per incentivare la qualità urbana ed architettonica degli interventi sia per quanto riguarda le sole aree in trasformazione e sia il nucleo antico.
La perequazione urbanistica è una tecnica che, riconoscendo i diritti dei proprietari dei suoli urbani, mira, senza ricorrere all'esproprio, alla realizzazione di un patrimonio pubblico di aree.
Il metodo consiste nello sciogliere il legame tra diritto di edificazione di un terreno e realizzazione di detta edificazione sul terreno stesso: riconoscendo per ogni terreno vincolato una quota di volume edificabile. Questo volume, attraverso una convenzione, viene realizzato su un altro terreno facendo sì che il proprietario del terreno vincolato tragga il suo vantaggio, cedendo il diritto ad edificare e vendendo il volume teorico del suo terreno (che va a incrementare il patrimonio pubblico), e che il proprietario del terreno su cui si può costruire costruisca più volume di quanto spettasse in precedenza al suo terreno.

Vengono individuate, in modo sintetico, le azioni che il Documento di Piano ha individuato:

a) <u>Sistema ambientale:</u>
   1. Valorizzare i nuclei antichi e gli edifici d'interesse storico-culturale;
   2. Tutelare le aree agricole dalle espansioni insediative;
   3. Tutelare la qualità del suolo agricolo;
   4. Valorizzare il paesaggio agricolo;
   5. Recuperare il patrimonio edilizio rurale (cascine) abbandonato e degradato;
   6. Realizzare la rete ecologica regionale, provinciale er comunale;
   7. Valorizzare gli areali esistenti;
   8. Recuperare le aree degradate.

b) <u>Sistema infrastrutturale:</u>
   9. Armonizzare le infrastrutture con le polarità insediative e produttive;
   10. Razionalizzare le nuove infrastrutture con quelle esistenti al fine di ridurre i consumi di suolo e contenere la frammentazione territoriale;
   11. Realizzare i percorsi ciclopedonali d'interesse provinciale e comunali;
   12. Proporre soluzioni alternative comprese le dismissioni di strade secondarie ormai abbandonate;

c) <u>Sistema del paesaggio agricolo:</u>

1. Mantenere aziende agricole attive sul territorio comunale garantendo un più stretto rapporto tra attività agricola, paesaggio rurale, beni e servizi prodotti, con misure che promuovano non solo la conservazione delle risorse paesaggistiche, ma anche una relazione forte tra qualità dei prodotti e qualità del paesaggio;
2. Creare la competitività del settore agro-alimentare finalizzato al mantenimento delle aziende sul territorio tramite azioni di ristrutturazione aziendale e promozione dell'innovazione e tramite azioni volte a migliorare la filiera agricola;
3. Migliorare l'ambiente e lo spazio rurale tramite azioni intese a promuovere l'utilizzo sostenibile dei terreni agricoli;
4. Mantenere la multifunzionalità dell'azienda agricola: diversificazione dell'economia rurale tramite azioni intese a migliorare la qualità della vita nelle zone rurali;
5. Tutela della risorsa idrica e del reticolo idrico minore e dei filari arborei.

d) Sistema urbano insediativo e dei servizi:
   1. Conseguire forme compatte delle aree urbane;
   2. Orientare la localizzazione delle espansioni insediative nel capoluogo;
   3. Recuperare il patrimonio edilizio e insediativo non utilizzato;
   4. Sviluppare indicazioni per la localizzazione di aree produttive d'interesse sovra comunale nel settore agro-alimentare lungo gli assi infrastrutturali primari (strade provinciali);
   5. Razionalizzare il sistema dei servizi sia con il livello sovra-comunale sia con i servizi di progetto e/o esistenti.

Il sistema strutturale/ambientale del Comune di Derovere a sua volta ha approfondito i seguenti sotto sistemi:

1. Sistema ambientale

Il sistema ambientale assume un ruolo fondamentale nel Piano delle Regole del Comune di Derovere; infatti, la sua vocazione ambientale è rappresentata dai numerosi corsi d'acqua, dai bodri, dai filari e dai canali secondari i quali non possono essere solo elementi da salvaguardare, ma assumono il ruolo "*d'attrazione ambientale*" non solo per i cittadini di Derovere.
Il piano propone la rete ecologica comunale come "*colonna vertebrale"* di connessione tra i nuclei antichi, gli edifici d'interesse storico, le cascine e i corridoi ecologici provinciali determinando un insieme ambientale capace di assumere una valenza anche sovracomunale. Vedi "Carta del paesaggio agrario".

2. Sistema Infrastrutturale

I progetti infrastrutturali, d'interesse comunale, sono stati messi strettamente in relazione alle politiche territoriali d'interesse provinciale.
Il piano prevede, in prima istanza, la riconferma della viabilità esistente e in seconda istanza la riduzione dei i numerosi accessi a raso lungo le Strada Provinciale SP27 e 28 creando nuove piste ciclo pedonabili che mettono in relazione il capoluogo con le frazioni. Esse assumono anche il ruolo di connessione con i corridoi ciclo-pedonali d'interesse provinciale.

Prima di approfondire il sistema residenziale e commerciale è doveroso affermare che, gli spazzi pubblici previsti dal PdR sono fortemente in relazione con essi.
Infatti, le due aree di trasformazione urbana non solo delimitano lo spazio urbano del capoluogo, ma aiutano mediante la cessione degli standard a realizzarli.

Il contesto urbano con il quale si confronta sia lo spazio pubblico (parcheggi, verde attrezzato) che le due aree private (costello, chiesa, municipio, cimitero) è l'asse storico del capoluogo di Derovere: la Via Marconi.

Fig. 22 – Orientamento per la fase attuativa -.

3. Sistema Residenziale

Avendo tra i principali obiettivi la riqualificazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio esistente, il PdR prevede un'area solo di espansione residenziale rispetto al PGT adottato i data 2/02/2013, e concentra la sua azione sulla (ri)composizione urbana dei tessuti storici e consolidati e, attraverso essi, conferma e rafforza l'impianto urbano esistente.

Il piano assume come obiettivo primario, attraverso interventi puntuali, il recupero funzionale ed architettonico del nucleo antico, con particolare attenzione alla coerenza architettonica ed ambientale verso l'esistente contesto e le sue destinazioni d'uso introducendo procedure stralcio capaci di agevolare gli interventi in essi previsti.

(Vedi manuale di ricomposizione urbana del nucleo antico).

Obiettivi principali perseguiti sono :

a) Indirizzare lo sviluppo del paese in prossimità delle aree di recente urbanizzazione per garantire la continuità del tessuto urbano;
b) Completare l'edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani.
c) Promuovere la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie, necessarie alla soddisfazione delle esigenze sia del capoluogo anche mediante le due aree di trasformazione urbana ATU1 e ATU2;

Di seguito vengono riportati gli orientamenti dell' ambito di trasformazioni previsto - ATU1:

Fig.23 – Orientamento per la fase attuativa - ATU 1.

4. Sistema Commerciale

Si contrappone al sistema residenziale del capoluogo un'area ad attività commerciale esistente. Il piano, mediante la concertazione, ha individuato su richiesta dei proprietari, un ampliamento in conformità alle esigenze commerciali dell'azienda.
Infatti, viene previsto, un ampliamento commerciale (ATU2) in grado di ricucire mediante un nuovo viale alberato, un parcheggio pubblico e un nuovo verde urbano a nord del capoluogo.
Prima dell'attuazione dello strumento urbanistico si dovrà verificare, con Padania Acque di Cremona, la possibilità di spostare, spese a carico del lottizzante, il pozzo esistente troppo vicino sia alla zona commerciale che ai tessuti urbani del capoluogo.
Gli obiettivi pertanto sono :

a) Indirizzare lo sviluppo del paese in prossimità delle aree di recente urbanizzazione per garantire la continuità del tessuto urbano;
b) Incentivare un *urban design* capace di riaggregare i tessuti urbani storici con quelli di recente edificazione;
c) Garantire un corretto sviluppo futuro all'attività commerciale esistente nel rispetto del ambiente urbano del capoluogo;
d) Realizzare un percorso ciclopedonale che unisca la piazza della chiesa alla piazza del cimitero;
e) Ricollocare il pozzo dell'acqua (Padania Acque) in zona esterna il centro abitato;
f) Monetizzare il verde pubblico retrostante il pozzo acquedottistico se applicato il punto e).

Fig.24 – Orientamento per la fase attuativa ATU2.

5. Sistema Produttivo

Vengono condivise le indicazioni del PTCP dell'Amministrazione Comunale di Cremona nella conferma e nel consolidamento dell'assetto produttivo esistente e del polo ACI 11.

Il piano si limita, con caparbietà, a prevedere un'area agroalimentare di interesse sovracomunale a nord del capoluogo la quale potrà essere attivata mediante accordo di programma fra la Regione, la Provincia di Cremona e i Comuni interessati.

6. Sistema dei Servizi Pubblici

Il sistema dei servizi pubblici è interpretato come spazio di connessione qualificante tra il sistema ambientale, i tessuti residenziali e il suo ambiente circostante e, per questo, il piano tiene conto delle previsioni previste dal Piano dei Servizi al quale si demanda le descrizioni progettuali.

6 -ELENCO DEGLI ELABORATI TECNICI COSTITUENTI IL DOCUMENTO DI PIANO.

D.01 – Relazione
D.02 – Norme Tecniche
TAV. D.03 – Carta delle azioni di piano - Territorio
TAV. D.03.1 – Carta delle azioni di piano – Capoluogo e Frazioni
TAV. D.03.2 – Carta delle azioni di piano – Frazioni
TAV. D.04 – Carta del Paesaggio agrario;
TAV. D.05 – Carta della perequazione urbana;
TAV. D.06 – Catalogo edifici soggetti a vincolo;
TAV. D.07 – Manuale destinazione d'uso edifici del nucleo antico;
TAV. D.08 – Manuale d'intervento sugli edifici del nucleo antico;
TAV. D.09 – Catalogo esemplificazioni progettuali.
TAV. D.10 – Carta di fattibilità geologica (Quadrante Nord)
TAV. D.11 – Carta di fattibilità geologica (Quadrante Sud)

INDICE

1 - CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE 1

Premessa 1

2 - (RI)LETTURA DELLA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE 1

2.1 - Analisi demografica 1

2.2 - Bilancio demografico comunale - anno 2012 4

2.3 - Composizione della popolazione residente per sesso di età ed analisi degli indici demografici 6

2.4 - Famiglie, componenti, numero medio di componenti. 7

2.5 - Movimento popolazione residente al 2012 8

2.6 - Percentuale di stranieri rispetto alla popolazione locale 9

2.7 - Grado di istruzione 11

3 - ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO 13

3.1 - Accenni storici 13

3.2 - Beni di interesse storico monumentale 17

3.3 - Analisi delle abitazioni rispetto alla dotazione di servizi 17

3.4 - Beni di interesse naturalistico ambientale 20

3.5 - Caratteristiche tipo-morfologiche e funzionali del centro storico 20

3.6 - Stato di conservazione degli edifici. 22

3.7 - Caratteristiche tipo-morfologiche e funzionali degli edifici esterni al centro storico 22

3.8 - Il verde urbano. 23

4 - CARATTERI DELLA CASCINA CREMONESE-CASALASCA 23

5 - CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE 26

6 - ELENCO DEGLI ELABORATI TECNICI COSTITUENTI IL DOCUMENTO DI PIANO. 31