

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI CREMONA

Comune di
CAPPELLA de' PICENARDI

PGT

Piano di GOVERNO
del TERRITORIO

Documento di Piano

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**
del
**Documento di
Piano**

ADOZIONE:

APPROVAZIONE:

Aggiornamenti:

Arch. Volta Ilaria
Arch. Mosca Domenico
Dott. Geol. Malerba Giuseppe

I TECNICI

INDICE

PREMESSA	pag. 3
LA STRUTTURA DEL PGT	pag. 5
1 Contenuti del DOCUMENTO DI PIANO	pag. 6
1.1 Il Documento di Piano nel P.G.T.	pag. 6
2 Indicazioni contenute in atti di Enti Sovracomunali	pag. 8
2.1 Indicazioni del PTCP della Provincia di Cremona	pag. 8
3 Quadro Conoscitivo	pag. 11
3.1 Inquadramento Territoriale	pag. 11
3.2 Analisi della Struttura Demografica	pag. 13
3.3 Analisi del Sistema Storico-Ambientale-Paesistico	pag. 16
3.4 Analisi del Sistema Insediativo Residenziale	pag. 20
3.5 Analisi del Sistema Produttivo Agricolo	pag. 27
3.6 Analisi del Sistema della Mobilità	pag. 36
3.7 Analisi dell’assetto Geologico, Idrogeologico e sismico	pag. 37
4 Scenario Strategico di Piano	pag. 38
4.1 Obiettivi Strategici del Documento di Piano	pag. 38
4.1.1 Struttura demografica	pag. 39
4.1.2 Salvaguardia patrimonio Storico, Ambientale e Paesistico	pag. 39
4.1.3 Razionalizzazione della Struttura Urbana	pag. 40
4.1.4 Frammentazione perimetrale	pag. 41
4.1.5 Rilancio del sistema produttivo	pag. 43
4.1.6 Potenziamento e sviluppo del sistema dei servizi	pag. 44
5 Gli Ambiti	pag. 45
5.1 Previsioni di Piano	pag. 45
5.2 Ambito dei nuclei di antica formazione	pag. 45
5.3 Ambito residenziale consolidato di media e bassa densità	pag. 46

5.4	Ambito dei Piani Attuativi in esecuzione	pag. 47
5.5	Ambito produttivo consolidato	pag. 47
5.6	Ambito agricolo	pag. 48
5.7	Ambito delle corti rurali	pag. 48
5.8	Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	pag. 49
5.9	Ambiti per servizi pubblici o di Interesse pubblico	pag. 50
5.10	Ambiti di trasformazione	pag. 51
6	Obiettivi strategici	pag. 53
7	Criteri di Compensazione, Perequazione e Traslazione	pag. 55
8	Modulo per il calcolo della capacità insediativa	pag. 56

PREMESSA

Il processo decisionale istituito mediante il Piano di Governo del Territorio, di cui il Documento di Piano e la Valutazione Ambientale Strategica fanno parte integrante, pone come nuovo attore e parametro di utilità sociale la sostenibilità ambientale.

L'esigenza di affiancare ad uno strumento di pianificazione una chiave interpretativa costante delle condizioni ambientali e del livello di consumo e degrado delle risorse nasce dalla critica e rappresenta il superamento della teoria "razional-comprensiva" della pianificazione urbana e regionale degli anni '70 in cui si faceva riferimento a un modello di scelta pubblica basato sull'idea di razionalità decisionale finalizzata alla massimizzazione dell'utilità.

Questa teoria classica cui ha fatto riferimento la pratica urbanistica degli ultimi anni dello scorso secolo si deve misurare con la necessità di definire l'utilità sociale, elencare e quantificare i parametri di valutazione fornire un metodo scientifico di raffronto tra costi e benefici che potesse supportare decisioni di fatto eminentemente politiche.

Con la L.R. 12/2005 viene sgombrato il campo dall'illusione che un processo razionale e scientifico fornisca risposte ottimali e si riconsegna alla sfera politico-partecipativo comunitaria la valutazione sui quesiti, sull'analisi e sulle proposte del piano affiancando al principio di utilità sociale quello di sostenibilità ambientale ovvero di preservazione dell'unico bene non rinnovabile e riproducibile : l'ambiente.

Dal punto di vista metodologico ci si approccia con maggior serenità al declino del paradigma classico causa effetto riconoscendo i limiti della categorizzazione numerica e matematica dei parametri a scapito della complessità del contesto e della ricchezza delle espressioni qualitative che compongono le preferenze, le scelte e determinano gli obiettivi.

I parametri di compensazione e perequazione di cui la nuova normativa in materia di pianificazione si fa espressione dichiarano il fallimento del calcolo valutativo di matrice utilitaristica che obbligava ad una procedura aggregativa ed aprono il campo ad un approccio di "razionalità limitata" in cui criteri di efficienza e di equità e beni che presentano caratteristiche strutturali radicalmente differenti (come i beni prodotti riproducibili e sostituibili ree i beni ambientali) possono essere considerati

congiuntamente nella valutazione anche senza ridursi ad un denominatore comune, a maggior ragione se numerico.

La pianificazione urbana e territoriale diviene partecipativa e si basa sull'assunto che sullo scenario decisionale si configurano conflitti tra interessi diversi ma può esistere una soluzione che compone tali conflitti in relazione ad un criterio superiore di benessere sociale che deve essere condiviso e non può prescindere da valutazioni sulla rilevanza della distribuzione sociale degli impatti.

La VAS si inserisce nel processo pianificatorio con l'obiettivo di far emergere all'interno di un'analisi costi/benefici gli aspetti qualitativi del complesso scenario ambientale, tutelando al di là dei criteri di compensazione un irrinunciabile principio di equità intergenerazionale.

Il monitoraggio e la minimizzazione degli effetti di piano per quanto riguarda le risorse ambientali rare e non rinnovabili, il cui consumo distruttivo da parte delle generazioni presenti significa sottrazione irreversibile di opportunità per le generazioni future, diviene l'obiettivo primario e significativo del valore strategico della VAS.

LA STRUTTURA DEL PGT

Il Comune di Cappella de Picenardi rientra tra i Comuni con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti, pertanto il Piano di Governo del Territorio è costituito da un unico atto le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili (articolo 10bis, commi 1 e 2 della Legge Regionale n° 12/2005 e smi).

E' costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di Piano, Piano dei Servizi o Piano delle Regole).

Da quanto sopra si deduce che il presente PGT è strutturato in tre articolazioni:

- **Documento di Piano** (atto strategico) che ha il compito di definire il quadro generale della programmazione urbanistica del territorio comunale dichiarandone gli obiettivi generali e definendo le strategie e le condotte specifiche da attivare per il loro raggiungimento
- **Piano delle Regole** che ha il compito di disciplinare in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunali riguardanti gli ambiti urbani consolidati, gli ambiti agricoli; gli ambiti con valore ambientale ed ecologico e gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
- **Piano dei Servizi** che ha il compito di definire le azioni per adeguare e potenziare il 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.

1 . I CONTENUTI del DOCUMENTO DI PIANO

1.1

IL DOCUMENTO DI PIANO NEL P.G.T.

Al Documento di Piano viene demandata la dimensione strategica della pianificazione. Il Documento di Piano esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un progetto complessivo di sviluppo comunale e che valorizzi gli aspetti ambientali paesaggistici e culturali presenti.

Il Documento di Piano (art. 8 LR12/2005) definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico

Inoltre il Documento di Piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza
- dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione
- individua gli ambiti di trasformazione
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

La nuova legge urbanistica prevede quindi che i comuni delineino le loro strategie di sviluppo tenendo in considerazione quelle di carattere sovralocale (quindi ad esempio quelle contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) sia quelle in atto in un contesto più ampio rispetto a quello dei confini comunali.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

Il Documento di Piano oltre che dalla presente Relazione è composto dai seguenti Elaborati:

da Analisi :

- DdP 01 - Inquadramento territoriale (1:10.000);
- DdP 02 - Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- DdP.03 - Individuazione vincoli ambientali (1:10.000);
- DdP 04 - Individuazione vincoli infrastrutturali (1:10.000);
- DdP 05 - Sistema della mobilità (1:10.000);
- DdP 06 - Stato di attuazione del PRG e individuazione dei suggerimenti e delle proposte di cui all'articolo 13, comma 2, della >Legge 12/2005 e s.m.i.

di Previsione:

- DdP 07 – Tavola degli Ambiti (1:10.000);
- DdP 08 – Tavola di Piano con Individuazione delle aree di trasformazione (1:10.000);
- DdP 08a – Tavola di Piano con Individuazione delle aree di trasformazione (1:2.000)
- DdP 08b – Tavola di Piano con Individuazione delle aree di trasformazione (1:2.000)
- DdP 08c – Tavola di Piano con Individuazione delle aree di trasformazione (1:2.000)

Allegato A – Norme del Documento di Piano

2 . INDICAZIONI CONTENUTE IN ATTI DI ENTI SOVRACOMUNALI

2.1

INDICAZIONI DEL PCTP DELLA PROVINCIA DI CREMONA

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale costituisce il primo quadro di riferimento per la descrizione delle caratteristiche ambientali del territorio in analisi, pur presentandosi molto parco di segnalazioni ed indicazioni. Dal punto di vista fisico – naturale il territorio di Cappella de' Picenardi è caratterizzato dalla presenza del principale corso d'acqua costituito dal Dugale Delmona e più a nord dal Cavo Ciria indicati nel PCTP come corridoi di secondo livello frutto di bonifica agricola e di importante pregio ambientale. In realtà tutto il territorio è solcato da un fitto sistema di canali per l'irrigazione (la maggior parte dei quali risulta di matrice storica) che hanno reso possibile nel tempo lo sfruttamento agricolo del paesaggio.

Parallelamente alla Delmona corre l'antichissima via Postumia segnalata come percorso romano. Il PCTP non rintraccia altri segni di particolare ricchezza e pregio storico sul territorio se non l'individuazione di altro percorso storico seppur non antico di collegamento tra Mottaiola de' Padri e Ca de' Bonavogli passante in fregio a Isolello , tracciato che fa parte della rete ciclabile sovracomunale. (cfr. **Carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale**).

La carta degli indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture evidenzia subito la conformazione geografica del territorio di Cappella connotato dall'unione di quattro nuclei insediativi, disposti ai vertici di un quadrilatero, delimitato a nord dalla strada provinciale per Mantova, a sud dal limite della Delmona e dal percorso parallelo dell'antica Postumia e attraversato dalla linea ferroviaria Cremona- Mantova. I collegamenti nord-sud tra le suddette strade a scorrimento veloce avvengono mediante la strada provinciale che attraversando il centro abitato di Cappella lambisce Vighizzolo sino a collegarsi, superata la cesura della ferrovia alla Postumia. Questo asse viario conserva connotazioni modeste servendo solo la viabilità locale e fungendo da spina di connessione fra le varie frazioni. La Carta, non sviluppando ulteriormente l'analisi del sistema viario comunale, riporta altresì il tracciato progettuale della nuova linea autostradale per Mantova. Il nuovo tracciato corre parallelamente a nord della ferrovia e proprio nel territorio di Cappella è previsto che sovrappassi la linea ferrata.

Nella **carta delle opportunità insediative** l'abitato di Cappella è individuato come una polarità di terzo livello di rilevanza minore e con criticità nulla. Le frazioni sono

connotate prive di rilevanza perché nuclei di modeste dimensioni con ampi volumi inutilizzati.

La **Carta delle tutele e delle salvaguardie** che esprime carattere vincolistico individua il percorso della Ciria come facente parte del reticolo ecologico provinciale (art.16.8) e il vaso Delmona con la rispettiva fascia di rispetto come bacini da tutelare. Nel paesaggio agrario solo la traccia del percorso ciclabile provinciale che passa da Mottaiola de Padri segna il campo bianco del territorio comunale. Infine la **Carta del degrado paesistico ambientale** non segnala alcun elemento di criticità nel territorio di Cappella.

Dall'analisi e dalla sovrapposizione delle indicazioni specifiche prodotte da ciascuna soglia di indagine sopradetta si configura una compagine di informazioni e di vincoli molto semplificata a fronte di un segno forte di indicazione programmatica nel nuovo tracciato della linea autostradale.

A tal proposito di estremo interesse è l'analisi della **carte delle sensibilità fisico-naturali** che rappresenta lo strumento critico-sintetico di valutazione scaturito dalla precedente fase analitica. Come prevedibile, a fronte di una rappresentazione riduttiva delle connotazioni storico paesaggistiche del territorio comunale di Cappella de' Picenardi, le aree catalogate come 11M - 11B -14B e 14*B, presentano una vulnerabilità dell'acquifero medio alta nelle zone relative ai vasi vincolati e per il resto del territorio medio bassa nell'area 15B e bassa nella rimanente 12M e 12B, una capacità d'uso agricolo alta, una rilevanza del paesaggio fisico bassa e una qualità biotica bassa.

La fitta rete di canali che interessa tutto il territorio comunale e che rappresenta la matrice dell'assetto idraulico agrario è certamente un elemento di forte sensibilità naturale come è innegabile la ricchezza del paesaggio dal punto di vista della produttività. Al contrario, la depauperazione e il misconoscimento dei tratti storici e delle connotazioni antiche, che una forma di lenta evoluzione ha conservato nella matrice territoriale, espone all'assegnazione di una soglia bassa di sensibilità paesaggistica e biotica che se da un lato è condizione favorevole per opportunità di sviluppo e di consumo del suolo a trecentosessanta gradi dall'altro per i medesimi motivi è fonte di una soglia alta di attenzione.

Nella stessa carta, per quanto riguarda la compatibilità per dell'uso del suolo, risulta appunto evidente e deduttivo il potenziale del territorio comunale di Cappella de' Picenardi, che di fatto risulta compatibile con interventi di tipo residenziale,

infrastrutture di collegamento su gomme e allevamenti zootecnici e poco compatibile con industrie a medio impatto. Con buona evidenza sulla base di questo elaborato, su un territorio che emerge pressoché vergine rispetto all'uso del suolo provinciale, è stato realisticamente “facile” inserire il sovrappasso autostradale con criteri di inserimento ambientale e paesaggistico agevolati da un’analisi forse riduttiva del substrato.

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1

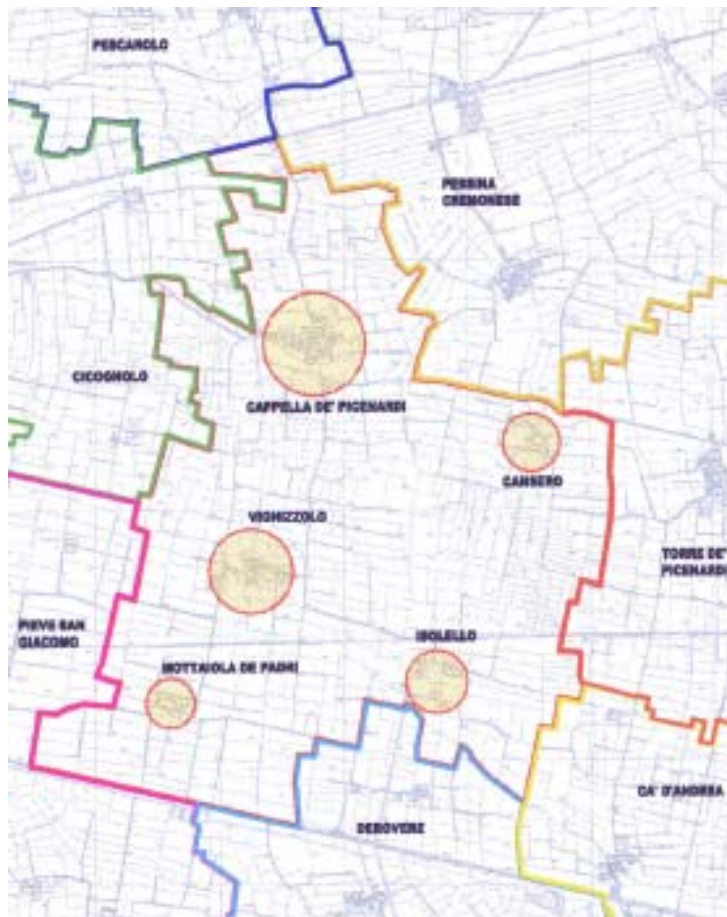
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Il Comune di Cappella de' Picenardi (Latitudine 45°9'34"20 N – Longitudine 10°13'51"60 E) si estende su una superficie di circa 14,15 Km², si situa ad un'altitudine sul livello del mare fra ml. 36 e ml. 42 con una escursione altimetrica di 6 ml. ed è collocato nella parte orientale della provincia di Cremona quasi al centro della pianura tra il fiume Oglio ed il Po.

Nella Tavola 1) sono individuati i confini con i Comuni contermini e cioè:

- a Nord il comune di Pescarolo ed Uniti,
- a Nord-Est il comune di Pessina Cremonese,
- a Est il comune di Torre de' Picenardi,
- a Sud-Est il comune di Ca' d'Andrea,
- a Sud il comune di Derovere,
- a Sud-Ovest il comune di Pieve San Giacomo e
- a Ovest il comune di Cicognolo,



La popolazione, che al 31 dicembre 2006 era pari a 461 abitanti, (densità media di 32,58 abitanti per Km^{q.}), risiede principalmente nell'abitato di Cappella de Picenardi, posto nella zona nord dell'area comunale, allungato lungo le due direttrici viarie costituite dalla Strada Provinciale n° 29 Cicognolo-Isola Dovarese che, proprio nel centro abitato, incrocia la Strada Provinciale n° 28 Gabbioneta-Derovere.

L'abitato è ubicato a circa 2 Km. a Sud della Strada Provinciale "Padana Inferiore" ex SS.10 (Cremona-Mantova).

Sul territorio sono presenti anche gli abitati di Vighizzolo, Cansero, Isolello e Mottaiola de' Padri, abitato di modeste dimensioni il primo mentre gli altri sono agglomerati importanti di tipici cascinali lombardi.

Il reticolato antropico moderno assume una netta orientazione parallela al graticolato romano (centuriazione) ben evidente in tutto il territorio comunale.

3.2

ANALISI DELLA STRUTTURA DEMOGRAFICA

Gli ambiti agricoli del territorio comunale di Cappella de' Picenardi occupano la maggior parte della superficie territoriale, concentrando le aree insediative nei quattro nuclei principali di Cappella, Vighizzolo, Isolello e Cansero. Il Comune di Cappella è inserito nel PTCP tra i Comuni con percentuale di zona agricola totale superiore al 95% e con una densità demografica espressa in ab/Kmq compresa tra 29 e 100, Secondo il censimento demografico 2001 la densità abitativa è di 30 ab/kmq.

Secondo i dati censuari dell'ISTAT si evidenzia un abbandono progressivo della popolazione del territorio comunale a partire dagli anni cinquanta dello scorso secolo, strettamente legato alla meccanizzazione dell'attività agricola, registrando ad un oggi una riduzione della popolazione ad un quarto rispetto agli stessi anni del secolo scorso.

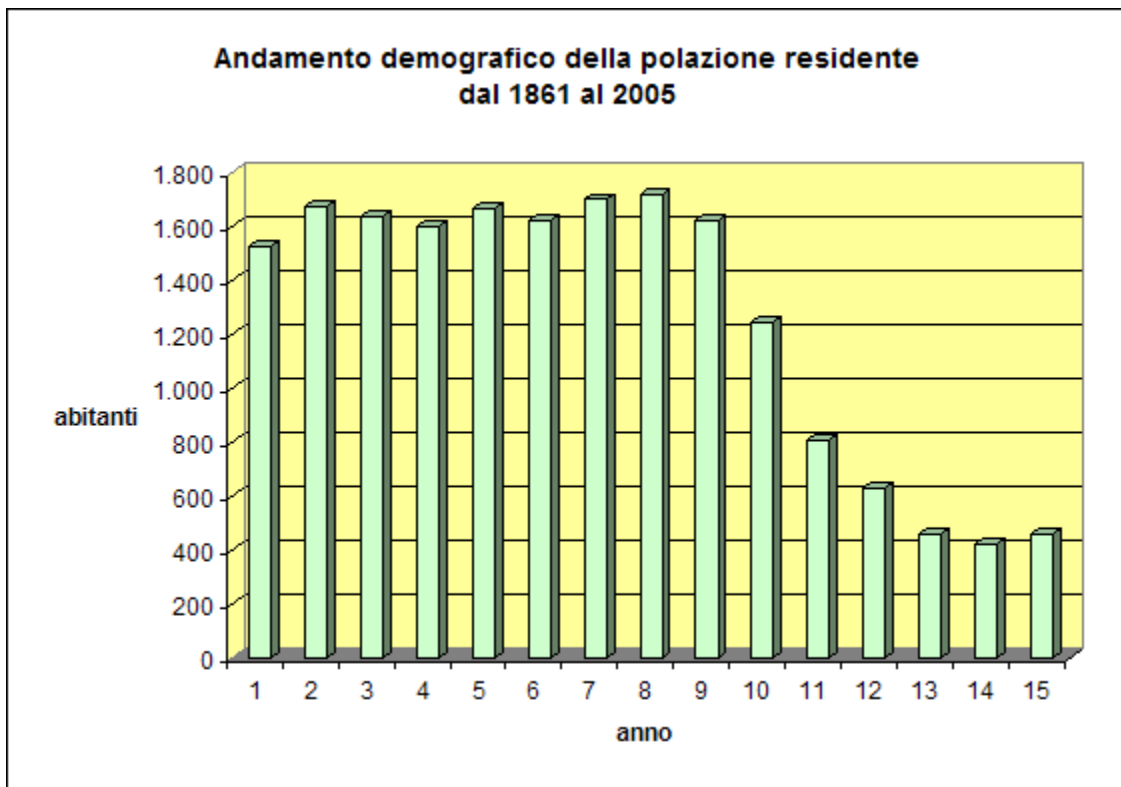
La popolazione risulta peraltro anziana infatti sui 424 abitanti censiti nel 2001 solo il 3,54% hanno meno di 5 anni e il rapporto di anziani per ogni bambino è di 7,67 ad 1.

L'analisi del tessuto demografico evidenzia inoltre che, a fronte di una situazione stazionaria della popolazione, solo negli ultimi anni lievemente in crescita, dei 184 occupati solo 49 sono impiegati nell'agricoltura e peraltro non tutti nel territorio comunale perché si registra lo spostamento quotidiano di 163 persone . Ciò a dire che i 135 occupati nell'industria e in altre attività, svolgono necessariamente il loro lavoro in altro comune perché non vi sono risorse occupazionali di tale genere nel territorio di Cappella Picenardi; mentre solo 21 persone si occupano della conduzione agricola delle aree relative al Comune di Cappella che si estendono per il 95% del territorio complessivo.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO della popolazione residente dal 1861 al 2005

ANNO	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2005
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
TOTALE	1.524	1.673	1.636	1.600	1.668	1.622	1.701	1.720	1.623	1.242	809	630	459	424	461

Fonte ISTAT



L'analisi storica della variazione della popolazione residente nel Comune di Cappella de' Picenardi evidenzia come dal 1936 (abitanti 1720) la popolazione sia diminuita al ritmo prima (decenni 1951/61 e 1961/71) di 400 unità ogni decennio e poi di 200 unità

ogni decennio nei decenni 1971/81 e 1981/91 sino a raggiungere nel 1991 i 459 abitanti.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO della popolazione residente dal 1861 al 2005

ANNO	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2005
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
TOTALE	1.524	1.673	1.636	1.600	1.668	1.622	1.701	1.720	1.623	1.242	809	630	459	424	461

E' solo nel 2001 (abitanti 421) che si ferma l'esodo e si assiste ad un recupero leggero ma continuo per giungere ai 461 abitanti del 31.12.2005 .

ANNO	2001	2002	2003	2004	2005
	1	2	3	4	5
TOTALE	424	437	445	477	461

L'esame delle variazioni assolute della popolazione acquista consistenza e significato solo se confrontato con le più ampie realtà territoriali nelle quali il Comune si trova inserito.

All'interno della ricerca, oltre ai fenomeni provinciali si è tenuto conto della realtà territoriale dei comuni limitrofi (Cicognolo-Torre de' Picenardi-Vescovato, ecc.). E' da ipotizzare che la leggera ma costante crescita della popolazione continui anche nel prossimo decennio con una crescita annua vicina allo 2%.

L'indagine circa il grado di istruzione della popolazione esprime valori abbastanza positivi infatti, mediamente, i dati percentuali espressi dal Comune sono sempre lievemente superiori a quelli provinciali. In particolare tale aspetto positivo si rivela sia nel numero dei laureati e nei diplomati che è pari rispettivamente al 18,59% e 5,58% della popolazione mentre la Provincia esprime un valore del 15,31% e del 3,87%. All'interno del movimento demografico uno dei fenomeni più evidenti e che più influiscono sulle necessità edilizie è il disgregamento dei nuclei familiari. Seguendo le tendenze degli altri territori di indagine il numero delle famiglie di Comune di Cappella de Picenardi, che nel 1961 era di 502 unità, sale nel 2006 a 198 con un incremento quadruplo rispetto a quello della popolazione. Ciò è stato possibile solo per la drastica diminuzione dei componenti del nucleo familiare che da 4,2 del 1961 è sceso a 2,31 nel 2006.

3.3

ANALISI DEL SISTEMA STORICO-AMBIENTALE-PAESISTICO

Una ricostruzione storica unitaria delle vicende del comune di Cappella Picenardi non è possibile se non attraverso la narrazione e la lettura del tessuto primario che connette i quattro centri urbani: il prezioso ed antico territorio agricolo della pianura cremonese.

Cappella Picenardi viene costituita come Comune che raduna attorno a sé le frazioni di Vighizzolo Cansero e Isoello solo nel 1894. Storicamente, secondo una tipologia consolidata del territorio padano, i quattro agglomerati erano punto di riferimento delle aree rurali limitrofe e pertinenziali, ognuno dotato di una chiesa e di un cimitero.

I toponimi dell'area sono suggestivi: *Vicus Solus*- Vighizzolo come s'è detto definisce da sé la tipologia insediativa rurale della zone; Cansero- Campus Serius area attraversata della Ciria ovvero Siria/ Seriola; Isoello o Lisoello evidenzia la radice di *insula* con ogni probabilità brano di terra lambito da più parti da corsi d'acqua; Mottaiola dé Padri, area leggermente sopraelevata, in riferimento ai terreni depressi e spesso paludosi in fregio allo straripante canale Delmona ed infine Cappella Picenardi toponimo legato meno alla realtà territoriale e molto più alla storia cremonese.

Cappella è legata alle vicende della vicina Torre de Picenardi che in età medioevale trovò le sue origini per mano della famiglia Malamberti (era anticamente Torre de Malamberti). I toponimi indicano comunque che il nucleo "fortificato" doveva essere l'adiacente comune, che vide assieme a Cappella avvicinarsi il potere d'influenza di importanti ed antiche famiglie cremonesi tra cui i Sommi ed in ultima istanza appunto i Picenardi.

Il racconto della storia di Cappella passa attraverso il racconto del suo territorio agricolo, la sua ricchezza, che come ci suggeriscono i toponimi, da sempre ha dovuto misurarsi con le acque, la loro presenza, il loro governo, la loro gestione.

Con la fondazione nel 218 a.c. della colonia latina di Cremona, si dà l'avvio alla grande fase di romanizzazione della regione transpadana che determina in maniera ancor oggi parzialmente leggibile l'assetto del vasto territorio agricolo e del reticolo degli insediamenti rurali nei secoli seguenti.

Come è noto, già nel 218 l'intera regione attorno Cremona viene sottoposta a centuriazione.

Questa prima *limitatio* utilizzava come decumano massimo un'antica pista che si tradusse nel 148 nel tracciato della via Postumia e come cardo massimo l'antico

percorso su cui si sviluppò in seguito la via Brixiana (Tozzi pag. 19 nella nota individuazione centuriazione), ossia la consolare di *Pons Vici*.

Il territorio dell'*ager cremonensis* naturalmente delimitato a sud e ad est dal Po, a est e a nord dell'Oglio ed ad ovest dal basso corso dell'Adda subisce nel 40 a.C. una ridefinizione delle centurie che delineano un paesaggio agrario rintracciabile ancora oggi.

Lo schema centuriale passa dalla suddivisione in 20x20 *actus* a quella 20x21 *actus* per agevolare l'assegnazione di iugera ai veterani.

Lo slittamento viene effettuato tenendo fissi i cardini e distanziando i decumani, sempre partendo dai riferimenti che avevano generato la prima centuriazione (via Postumia e via Brixiana) [Tozzi pag. 23].

Le linee principali e secondarie della centuriazione sono determinanti dall'età romana in poi nell'ubicazione degli insediamenti di maggior rilievo: Vescovato, Cicognolo, Cappella de Picenardi si sviluppano sulla direttrice del decumano del 40 a.C. (Tozzi, pag. 30).

Alla maglia disegnata dalla centuriazione romana si sovrappone e si aggiunge la fitta rete di canali, dugali e seriole che rappresenta il complesso sistema di governo delle acque con cui il territorio agricolo cremonese da sempre si è misurato. Forse già in epoca romana fu costruita la "Tagliata della Delmona", uno sbarramento est-ovest che convogliava, grazie ad un'arginatura costituita dalla vecchia strada di Mantova (Postumia), la maggior parte delle acque della Delmona in Oglio facendole sfociare all'altezza di Tezzoglio (o Tezzole).

All'interno del territorio di Cappella Picenardi anche il toponimo di Cansero (*Campus Serius*) richiama alla presenza della Ciria, antica "seriola", che ancora oggi lambisce il piccolo borgo con l'andamento naturale.

Il puzzle frammentario delle informazioni sulle influenze politiche nel territorio comunale di Cappella nella storia si compone e diventa più leggibile in un'ottica sovracomunale di modifiche del paesaggio e assetti idrogeologici., "la pianura cremonese diventa una regione agricola modello e le tipiche "corti" del suo paesaggio cominciano a moltiplicarsi.

Il progresso agricolo si legge per esempio attraverso l'allargarsi dei vigneti, che vanno spesso portati nelle zone bonificate .

La coltura dei cereali si estende alla maggior parte della pianura; il frumento diviene largamente dominante, mentre il miglio arretra... insomma la pianura cremonese che

era ancora in gran parte incolta e paludosa si trasforma decisamente in una zona ad alta produttività agricola. Questo sviluppo è accompagnato dalla creazione di numerose corti e villaggi . “Il catasto del 1549-51, che, sotto il nome di catasto spagnolo o di Carlo V, costituisce la base dei successivi catasti agrari, è una fonte preziosa di notizie sulla divisione delle colture in Lombardia nel XVI sec...”. Nel computo sono comprese le “terre adacquatorie”, irrigue, mentre sono escluse le terre dove le acque potevano circolare e stagnare liberamente senza la regolamentazione e l'intervento dell'uomo, cioè le terre inondabili, le paludi, le fosse e le peschiere” (Jacopetti 25-29).

Dalla lettura e dall'analisi dei dati del catasto di Carlo V è possibile fare alcune osservazioni. In primo luogo non è rilevata l'area di Mottaiola di Padri perché storicamente di proprietà ecclesiastica per cui non ottenuta al censo. Il territorio di Cappella si deve leggere dall'unione dei dati relativi ai quattro nuclei che lo compongono che sono sempre stati quattro comuni distinti com'è ben evidente. La situazione agricola è connotata da una prevalenza di campi a coltivo con una presenza consistente di vigne, storica traccia di aree bonificate. Già nel 1562 a un raffronto con i rilievi d'estimo del 1551 si evidenzia la tendenza alla conversione delle aree viticole ad uso cerealicolo. L'immagine del paesaggio rurale descritto nel Catasto di Carlo V è rintracciabile e leggibile ancora nella mappa degli astronomi di Brera del 1810 che diviene ricca fonte di informazioni per il riconoscimento della matrice storica territoriale. All'interno del comune di Cappella non si registrano negli ultimi due secoli sviluppi industriali di rilievo e il territorio continua a conservare la sua sostanziale impronta agricola. Il segno più determinante è costituito dalla linea ferrata che rappresenta una cesura tra le terre alte e le terre basse e provoca come conseguenza lo smarrirsi dei collegamenti storici tra le varie frazioni, che non riuscendo più a vincere la separazione costituita dalla ferrovia lentamente entrano in disuso e vengono fagocitati dalle colture. L'asse viario di collegamento tra Cappella e Vighizzolo, dotato di passaggio a livello, diventa la spina della viabilità da cui si dipartono e a cui convergono i rami che conducono a tutti i nuclei abitati. La presenza di vigneti è annullata a favore di una coltura intensiva, purtroppo anche zone boschive o semplicemente filari alberati si rintracciano rari nello skyline soprattutto verso est.

All'interno dei nuclei abitati, derivati da corti rurali e dotati ognuno di propria chiesa e di cimitero, in condizioni a volte di grave degrado, sono ravvisabili impianti curtensi con connotazioni architettoniche ragguardevoli: l'intero complesso di Mottaiola de' Padri,

due complessi rurali neoclassici con porticati a colonne doriche in laterizio prive di basamento nel territorio di Cappella, il cosiddetto Castello dei Sommi a Isolello e la prima corte sulla strada di accesso per Vighizzolo.

Accanto a questi episodi sono riconoscibili caratteristici impianti rurali tradizionali che o per elevato grado di manomissione e degrado o perché strutture agricole di livello più ordinario non richiedono accenti particolari.

3.4

ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

La distribuzione puntiforme sul territorio degli insediamenti raffrontata alle condizioni delle strutture e dei volumi abitativi riscontrabili visivamente e all'andamento demografico del Comune evidenzia la presenza di una gran quantità di vani inutilizzati. L'incidenza del fattore economico industriale sui moti migratori verso i centri urbani produce sul sistema insediativo del Comune, articolato per lo più attorno a grossi sistemi curtensi secondo la tradizione rurale della bassa pianura, un effetto a volte desolante con situazioni di progressivo o totale abbandono. Su 235 abitazioni censite solo 187 sono occupate, di cui 185 da residenti e 2 da non residenti. Per lo più le abitazioni sono di proprietà e il 17,84% risulta in affitto. Inoltre il diversificarsi della proprietà e delle esigenze e delle aspettative abitative degli ultimi quarant'anni comporta da un lato la trasformazione delle strutture salariali contadine in abitazioni borghesi e nell'esigenza di costruzione di nuove unità più allineate allo standard abitativo della residenza singola dotata di piccolo giardino.

Si rileva quindi a fronte di un patrimonio edilizio preesistente, che in alcuni casi conserva ancora caratteri espressivi di pregio e connotazioni architettoniche tipiche dell'edilizia rurale lombarda, l'affiancarsi nel corso degli ultimi decenni di strutture monofamiliari con un utilizzo estensivo del suolo, per quanto decisamente ridotto rispetto alla proporzione della superficie territoriale agricola dell'intero Comune.

La percentuale di suolo urbanizzato rispetto alla superficie territoriale del Comune è di inferiore al 5% secondo le indicazioni assunte anche nel PTCP .

Situazione del patrimonio edilizio

Assumendo come dati di riferimento sul patrimonio edilizio esistente, per una valutazione dei processi in atto, i dati dei censimenti ISTAT dal 1951 al 2001 si può riscontrare come nel primo ventennio intercensuario il patrimonio edilizio censito passa da 375 a 220 abitazioni e da 1530 a 1068 stanze con una riduzione rispettivamente del 41% e del 29% a fronte di un calo demografico che ha portato la popolazione a dimezzarsi. Infatti nel ventennio la popolazione è passata dai 1623 abitanti del 1951 agli 809 abitanti del 1971 con una diminuzione complessiva di 814 abitanti. Il numero delle stanze per abitazione passa da 4,01 a 4,85 e le stanze per abitante passano da 0,91 a 1,32.

Nel successivo trentennio le abitazioni diminuiscono a 185 con un'ulteriore diminuzione del 16% e le stanze 967 con una diminuzione del 9,5% mentre la popolazione si è ancora dimezzata passando dagli 809 abitanti del 1971 ai 424 abitanti del 2001. Si rileva quindi che, in presenza di un ulteriore drastico calo demografico pari al 47,5% il contenuto calo delle abitazioni e delle stanze sta ad indicare un netto miglioramento delle condizioni abitative. Infatti il numero delle stanze per abitazione passa da 4,85 a 5,34 e le stanze per abitante passano da 1,32 a 2,38, superando nettamente quello che è considerato il rapporto ottimale fra stanze ed abitanti (1 stanza ogni abitante).

Tale miglioramento che è molto simile, sul piano qualitativo, a quello che si produce nella realtà comprensoriale e provinciale, lascia però al 2001 una situazione complessiva delle abitazioni ancora molto carente. Il 45,10% delle abitazioni esistenti al 2001 risale a prima del '19, il 20,85% è stato costruito tra il 1919 ed il 1945 il 2,55% dal 1946 al 1960 il 10,21% dal 1962 al 1971, l' 11,91% dal 1972 al 1981, solo l'1,70 % dal 1982 al 1991 ed il restante 7,66% dopo il 1991.

In poche parole il 65,95% delle abitazioni è di vecchia costruzione. E' noto come tale tipo di dati rimandi, nella maggioranza dei casi, a situazioni di degrado fisico ed igienico e, come sempre ciò tenda a confermare la corrispondenza tra patrimonio edilizio più antico e degrado igienico.

Dal 1991 al 2001 vengono costruite 18 nuove abitazioni, mentre nello stesso periodo il numero delle famiglie aumenta da 177 a 185 e la popolazione comunale diminuisce di 35 abitanti. Questi dati permettono di rilevare che la costruzione di nuove case nel decennio considerato ha coperto teoricamente il fabbisogno insorgente per i nuovi nuclei familiari, ma soprattutto ha risposto per 10 abitazioni a fabbisogni arretrati.

Con un conto elementare si può ipotizzare che nel periodo 1961 – 2001 circa 72 abitazioni siano andate a sostituire vecchie abitazioni, che sono state abbandonate, o utilizzate in modo diverso, o anche in parte usate ad ampliare le abitazioni vicine.

Il fenomeno fondamentale comunque che tali dati individuano è quello, ormai noto sinteticamente, dell'abbandono delle vecchie case, soprattutto in campagna dove, in seguito a trasferimento di interi nuclei familiari verso i centri abitati, si sono svuotati interi complessi edilizi, come confermano i dati storici sulla distribuzione della popolazione nel territorio comunale. Il Capoluogo registra infatti notevoli aumenti di abitanti, a scapito delle frazioni, dei piccoli nuclei e delle case sparse.

Questo spiega l'entità dell'attività edilizia che si è verificata soprattutto nel capoluogo nei confronti delle frazioni.

Nel ventennio 1951 - 1971 il Comune di Cappella de' Picenardi registra un notevole aumento delle "case di proprietà", che, nel 2001, giungono al 69% del totale, mentre scendono al 18% le "case in affitto".

Tra le case in proprietà aumentano quelle non occupate mentre tendono a scomparire le case non occupate in affitto.

I dati raccolti evidenziano che accanto alle nuove costruzioni esiste una certa e consistente, per l'ampiezza comunale, attività di recupero (anch'essa concentrata per lo più nel capoluogo). A queste abitazioni recuperate in modo integrale vanno aggiunte quelle che, con limitati interventi (come l'inserimento dei bagni) costituiscono effettivo recupero di un intero alloggio ma tale dato è difficilmente valutabile per i suoi caratteri di aleatorietà. E' comunque da rilevare il fatto che, nel decennio '70 - '80, l'attività edilizia residenziale, sia per nuove costruzioni che per il recupero, ha una fase più intensa nel primo quinquennio ed una fase molto più debole nel secondo (il 28 gennaio 1977 entra in vigore la Legge n° 10 cosiddetta "Bucalossi" che impone per gli interventi edilizi il pagamento di oneri non esistenti prima).

Nell'ultimo ventennio 1981 – 2001 emerge la tendenza a configurare alloggi di sempre più grande dimensione, anche in presenza di un calo della dimensione media familiare; tale aumentata dimensione corrisponde sia al numero medio delle stanze per alloggio sia al numero ed alla dimensione dei vani accessori.

Nel confronto tra i dati sull'attività edilizia e i dati anagrafici si rileva che nel ventennio 1981/2001 la popolazione diminuisce di 206 unità, le famiglie diminuiscono solamente di 34 unità e le abitazioni di 12 mentre le stanze aumentano di 185 unità, il che sta a indicare un'attività di nuove abitazioni per nuovi nuclei famigliari prodotti dalla scomposizione della famiglia tradizionale. Considerando che edifici abitativi al 2001 sono 186 e le famiglie 185 si può ipotizzare non esistano più fenomeni di coabitazione. Se si considerano i dati censuari al 2001 si nota che gli abitanti sono 424, le abitazioni sono 186 con 1.194 stanze abitative per complessivi 23.800 mq. di superficie (56,13 mq per abitante).

L'indice di affollamento ha raggiunto, al 2001, 2,81 stanze per abitante mentre la provincia si trova al 2001 a 1,89 vani per abitante. I dati sulla vetustà delle abitazioni registrate al 2001 mostrano un abbandono delle case preesistenti al 1919. Di contro gli stessi dati evidenziano che si è quasi completato il processo di adeguamento igienico delle abitazioni e che l'attività edilizia si concentra sulla qualificazione delle abitazioni.

L' edificazione di nuove case di espansione, data la ricchezza del patrimonio edilizio antico di Cappella de' Picenardi, è stata praticamente nulla.

Resta da valutare come i fenomeni di immigrazione extracomunitaria abbiano mutato, quantitativamente, il livello di occupazione delle abitazioni e il livello igienico di quelle occupate a tali fini, processo che si potrà valutare concretamente solo con i dati del prossimo censimento.

Tipologie insediative

La forma dominante tradizionale di insediamento cremonese è la "corte". Alla frequenza del medio podere, alla varietà delle colture e allo sviluppo dell'allevamento di animali corrisponde una corte organizzata attorno ad uno spazio chiuso di forma per lo più rigidamente rettangolare attorno al quale si dispongono i vari edifici nessuno dei quali assume uno sviluppo maggiore rispetto agli altri. Non esiste di norma una suddivisione in settori di attività e lo spazio di maggiore rilevanza per la cascina è l'aia.

Tipologia compositiva delle corti interne agli abitati

I nuclei abitati si sviluppano in genere lungo la diramazione dei quadrivi costituenti il cuore dell'aggregazione rurale.

Sulle strade si allineano le testate di modesti volumi residenziali per lo più a due piani, intervallati dalle fronti molto "chiuse" che costituiscono strutture di recinto delle corti rurali che si articolano verso la campagna aperta. Spesso questi grandi cortili si aggregano in modo da presentare forme planimetriche disposte a scacchiera.

Il genere l'aia pavimentata per antiche prassi contadine è attorniate da volumi parallelepipedi contenenti funzioni residenziali, posti di regola sul lato nord con la facciata ben esposta sul cortile solatio.

I bracci orientale e occidentale sono porticati ad ampie scansioni (circa mt. 6,00 di luce) con pilastri in cotto a pianta quadrata, talora raggiungenti il metro di lato (circa due braccia cremonesi-mantovane della tradizione agraria della zona).

Le coperture sono sempre in coppi laterizi (tegole curve da un braccio di lunghezza) sorrette da orditure lignee di tronchi di rovere o di robinia. In alcuni casi le terzere di gronda sono sostituite da strutture laterizie arcate a tutto sesto, le più antiche, a curva tricentrica o policentrica, quelle d'età barocca. Nel primo Ottocento ritorna poi l'arco a tutto sesto impostato su eleganti, se pur possenti colonne alla dorica in mattoni sagomati e stilati.

All'interno delle strutture porticate si sviluppano di norma le stalle bovine, in alcuni casi coperte da volte laterizie a botte o a crociera. I portici sono sempre rivolti verso il percorso ogivale del sole. Il lato meridionale è quasi sempre costituito da volumi chiusi (ma anche aperti su pilastri) ad uso di rimessa per attrezzature di ogni tipo.

Applicazione della colonna dorica laterizia

Generalmente rivolti a mezzodi o ad occidente le grandi logge terranee di Cappella Picenardi sono connotate da un sistema portante a colonne di cotto realizzate in perfetto dorico secondo i canoni neoclassici del Voghera intorno agli anni venti del XIX secolo.

L'intercolumnio è assai distanziato, in genere pari all'altezza della colonna stessa ed il tronco a leggera rastrematura si appoggia direttamente sull'impiantito pure laterizio.

Il capitello è contrassegnato dal disegno tipico del toro di derivazione archeologica greca, ossia a parabola orizzontale con abaco parallelepipedo su cui appoggia il sistema delle travi di gronda in terzere di rovere sbazzate dall'uso trieste.

Il capitello si conclude in basso con un anello più o meno distanziato dall'aggetto del toro, che conferisce ulteriore "dignità" al linguaggio classico dell'insieme.

La latitudo dei portici, con sistemi plurimi di colonne dal diametro di 80 cm., finisce per divenire carattere originale di un linguaggio costante (anche se utilizzato con parsimonia per ragioni di economia) nella zona del basso Cremonese e Casalasco.



Mottaiola de' Padri

Al centro dell'immenso podere antico dei Padri Lateranensi di S. Agata, proveniente dal Patrimonio dell'Ospedale di Cremona, si articolano le due corti del cascinale di Mottaiola.

Allineate sul sistema dei decumani, si estendono le estese aie rettangole del XVI e del XIX secolo, con vecchie e più recenti attrezzature edilizie distribuite sui quattro lati nel caso dell'insediamento più antico ed in linea sul lato nord ed aperta su tutto il lato meridionale dell'aia più moderna.

A partire dalla corte cinquecentesca l'ingresso avveniva sotto una torre con portale policentrico a ghiera in bel laterizio stilato a vista.

Sopra l'andito un vano illuminato da una monofora "romanica" rivolge ad oriente una parte forata da colombaia. Sopra una rustica loggetta a trifora con arco centrale a pieno centro di diametro quasi doppio delle due aperture laterali.

Entrati nell'aia antica, lo spazio quadrato è circondato su tre lati da porticati ad arcate in cotto su archi a tutto sesto.

L'ala settentrionale a doppio ordine di ben dieci archi sempre in mattoni al presente si trova priva della copertura, con grave pericolo di crolli per l'umidità e l'obsolescenza. L'ala ovest ha attualmente in corso una operazione di restauro del manto della copertura.

A mezzogiorno la corte si chiude con un setto di muro a tre piani di altezza con numerose bucatore rettangole a parziale copertura con una stesa d'intonaco che dall'andamento dei marcapiani si può ritenere di epoca neoclassica.

Questo volume di carattere dichiaratamente residenziale ebbe in qualche periodo lontano funzioni di casa-priorato per i Reverendi Padri nei periodi di vacanza e ritiro.

A tal fine si giustifica il piccolo chiostro che si apre a sud del suddetto monoblocco, ora utilizzato come cortiletto-giardino della famiglia residente.

Tra la testata nord del volume della antiche celle e la fiancata occidentale dell'ala di sera della prima corte, si appoggia l'equilibrata architettura della chiesuola, di linee settecentesche con interno severo con volta a botte e sobri decori in stucco.

La cappella al titolo di S. Giovanni segna in pratica il confine tra il complesso antico dei Lateranensi e la nuova corte del latifondo d'età barocca realizzata immediatamente a Ovest della precedente.

L'architettura delle attrezzature aziendali si connota da tre segmenti di cui quello centrale molto sobrio a due piani con ampia soffitta (granaio), contenenti sei alloggi disposti a cielo-terra per le famiglie di salariati.

I due segmenti laterali di eguale latitudo sono in perfetto allineamento con il volume descritto e si evidenziano per la funzione di stalle per bovini con antistante porticato a sei fornicati coperti da arcate policentriche ritmate sul pilastro da paraste dorico-tuscano di taglio vernacolare.

I due portici simmetrici hanno funzione di fienile, come nella più scontata tradizione della cascina cremonese.

Mentre l'ala esterna a sera è occupata da volumi di edilizia contemporanea cementizia con funzioni di ricovero per allevamenti intensivi di bovini, l'intero lato sud della lunghissima aia, quasi interamente pavimentata a sestino, è segnato da un portichetto di con funzioni di rimessa per attrezzature e macchinari di mole modesta.

Il volume meridionale, svolendo così funzione di chiusura degli spazi di manovra e delle aie di essiccazione dei cereali, permette il pieno soleggiamento delle immense superfici libere della seconda corte.

3.5

ANALISI DEL SISTEMA AGRICOLO

Valutazioni macroeconomiche

Da un primo e rapido confronto con le province limitrofe appare come Cremona sia quella in cui il settore agricolo, in termini di valore aggiunto prodotto, pesa maggiormente: l'8,1% sul totale. Viene a definirsi, quindi, il profilo di una provincia dedita ad una agricoltura moderna e capace di tenere il passo con la crescita economica complessiva (+20% dal 1998) senza accusare battute d'arresto in ragione del calo continuo del numero di aziende. Quest'ultimo fattore, viceversa, contribuisce, insieme al calo degli occupati, a mantenere il valore aggiunto, per occupato in agricoltura, molto vicino alla media complessiva di tutti gli altri settori produttivi.

Per quanto attiene la valorizzazione della produzione agricola, ossia in termini di Produzione Lorda Vendibile (PLV), le produzioni zootecniche risultano fondamentali, rappresentando, mediamente, circa l'80% del valore complessivo delle produzioni del settore primario. Inoltre, il peso della zootecnica si accresce ulteriormente se si tiene conto che una buona parte delle colture vegetali è costituita da cereali e foraggiere, prodotti agricoli destinati all'alimentazione animale.

Se il dato complessivo provinciale rileva questo netto orientamento verso le produzioni zootecniche, i dati disaggregati per le tre macroaree – vale a dire Cremasco, Cremonese e Casalasco – fanno emergere una realtà produttiva e strutturale meno omogenea.

L'andamento degli scambi con l'estero del comparto agro-alimentare della provincia di Cremona, nel triennio 2002-2004, denota un discreto miglioramento: il saldo commerciale passa da un passivo di 11 milioni di euro ad un attivo di 3 milioni, evidenziando andamenti migliori rispetto agli scambi regionali e in controtendenza rispetto alla situazione nazionale. Valutando il buon comportamento della provincia e confrontandolo con le realtà provinciali limitrofe si nota come la maggior parte di queste siano venute caratterizzandosi per risultati altalenanti nel triennio 2002-2004 soprattutto in relazione al settore primario, contrariamente a quanto avvenuto nella provincia di Cremona.

Da una analisi degli investimenti in agricoltura, si rileva, infine, come gli imprenditori agricoli stiano compiendo un deciso sforzo per apportare miglioramenti sia tecnologici sia infrastrutturali alle loro aziende. In questa direzione può essere letta la decisa

crescita degli investimenti a medio-lungo termine in agricoltura, +184% tra il 2000 ed il 2004.

In conclusione l'analisi dei dati più recenti dell'agricoltura in provincia di Cremona rileva la centralità di questo settore e la sua forte capacità di evolvere in risposta ai cambiamenti esterni, anche futuri, nonché la creazione di ordinamenti produttivi, colturali e zootecnici, che esprimono una forte specializzazione e valorizzazione territoriale.

Il territorio di Cappella de' Picenardi è costituito per una percentuale superiore al 95% da superficie destinata all'agricoltura, pertanto una ricognizione dei fenomeni micro e macroeconomici relativi alla produzione agricola a livello regionale e a livello strettamente locale risulta ineludibile.

La provincia di Cremona registra nel Censimento generale dell'Agricoltura del 2000 un dato comune a tutta la regione, ovvero rispetto al Censimento del 1990, il numero delle aziende in Lombardia è diminuito del 43,6% (pari a 57.659 unità), a fronte di una riduzione dell'11,7% della superficie totale (pari a 187.910 ettari) e del 6,2% della superficie agricola utilizzata (pari a 68.486 ettari).

La consistente diminuzione delle aziende si è dunque riflessa solo in parte sulle superfici occupate, cosicché le superfici medie delle aziende localizzate in Lombardia sono sensibilmente aumentate nel periodo intercensuario: da 12,17 a 19,03 ettari in termini di superficie totale e da 8,74 a 14,37 ettari in termini di superficie agricola utilizzata. Anche l'incidenza della SAU sulla superficie totale è aumentata, passando dal 68,9 al 73,3%.

	Aziende agricole N°	Superficie totale Ha.	Superficie agricola utile Ha.
1990	7.523	153.301	137.916
2000	5.117	142.955	131.008
Variazione %	- 32%	- 7%	- 5%

come si evidenzia dalla tabella sopra riportata i dati relativi alla Provincia di Cremona la diminuzione delle aziende agricole si attesta sul 32 % con una riduzione della superficie totale del 6,7% e della superficie agricola utile del 5%. Pertanto il fenomeno stimato a scala regionale si rileva decisamente più contenuto a scala provinciale

Come primo dato vale la pena sottolineare che le imprese agricole in provincia di Cremona sono in calo, pur rappresentando ancora poco meno del 19% del totale delle imprese registrate presso la Camera di Commercio. A livello delle tre aree territoriali considerate si riscontra che, nel 2004, intorno a Cremona operano 2.069 imprese agricole, 1.742 nel cremasco, ed, infine, 1.423 sono ubicate nell'area di Casalmaggiore. Nelle ultime due aree considerate, il numero di imprese risulta in calo rispetto al 2003, mentre il dato relativo alle zone di Cremona appare in leggerissima crescita.

Delle oltre 5.000 realtà agricole della provincia più del 70% è rappresentato da imprese individuali, a testimonianza anche della prevalente conduzione familiare. Questo tipo di realtà si fa, inoltre, carico di quasi tutte le chiusure delle imprese iscritte al Registro camerale: 400 in meno tra il 2000 ed il 2004. Questo calo nel numero delle imprese agricole, secondo i dati del censimento, è considerevole: -27,8% tra il 1990 ed il 2000. Dall'analisi dei dati emerge che:

- chiudono le imprese più piccole e quindi che hanno minor rendimento, infatti nel corso degli anni '90 hanno chiuso oltre il 30% delle aziende che dispongono di una superficie inferiore ai 20 ettari;
- gli imprenditori agricoli hanno una età avanzata; il 35% ha una età compresa tra 50 e 69 anni e un ulteriore 17% ha, nel 2004, più di 70 anni.

Positiva appare la crescita del numero delle imprese di maggiori dimensioni, vale a dire quelle con una superficie superiore a 100 ettari: tra i due ultimi censimenti, e cioè durante gli anni '90, si registra quasi un + 50% in termini numerici ed oltre il 60% per quanto riguarda la SAU. La ridotta dimensione e la prevalenza delle aziende a conduzione familiare emerge anche considerando le aziende per classi di addetti. Prevalenti sono, sia nel 2003 che nel 2004, quelle che hanno dichiarato agli uffici camerale di impiegare fino a 5 addetti, mentre quelle superiori a 10 addetti sono 36 e risultano concentrate per i cinque settimi nell'area del cremonese. La prevalente conduzione familiare emerge, anche dal, dato del Registro delle imprese, che rileva come gli addetti familiari rappresentino il 77% del totale degli addetti agricoli.

I dati relativi alla struttura aziendale cremonese sono allineati a quelli regionali dove si osserva che nel decennio 1990-2000 la numerosità delle aziende con SAU è diminuita del 42,9% nella media regionale. Tuttavia il fenomeno è stato più intenso della media nelle classi fino a 3 ettari, comunque rilevante nelle classi tra 3 e 20 ettari, più contenuto nelle classi tra 20 e 50 ettari. Al contrario, è aumentato il numero delle

aziende oltre questa soglia, in particolare nella classe 100 ettari e oltre (+23,8%). Conseguentemente, tra il 1990 e il 2000 si è modificata piuttosto nettamente la distribuzione della SAU per classi di superficie delle aziende:

- nel 1990 il 35,7% della SAU apparteneva ad aziende che coltivavano meno di 20 ettari: nel 2000 la quota è scesa al 25,6%;
- la quota di SAU appartenente alle aziende che coltivano da 20 a 50 ettari è rimasta sostanzialmente costante a poco meno del 24%;
- la quota di SAU appartenente alle aziende che coltivano più di 50 ettari è aumentata, passando dal 40,3% al 50,5% del 2000.

Questi risultati inducono a ritenere che la struttura dimensionale delle aziende agricole della regione sia stata interessata da una dinamica di espansione delle realtà imprenditoriali più rilevanti e produttive, collegate alle aziende di maggiori dimensioni, e dalla marginalizzazione delle aziende minori, comprovata dalla forte diminuzione del loro numero.

Oltre che nella distribuzione delle superfici, i risultati del Censimento evidenziano mutamenti strutturali di rilievo anche sul piano delle forme di conduzione. Continuano a prevalere largamente, nel 2000, le aziende a conduzione diretta del coltivatore e, tra queste, quelle condotte con manodopera esclusivamente familiare.

Nel complesso, si tratta di 66.507 aziende, pari all'89,3% del totale, di cui 60.992 che utilizzano solo manodopera familiare (81,9% del totale).

Queste ultime, rispetto al 1990, subiscono contrazioni sia nel numero (-46,5%) sia, ma in maniera più contenuta, nella corrispondente superficie (-7,0%), mentre in termini di SAU si registra un incremento dell'1,2%.

Ne conseguono incrementi delle corrispondenti superfici medie per azienda di 5,16 ettari per la superficie totale (da 6,99 a 12,15 ettari) e di 4,91 ettari per la SAU (da 5,66 a 10,57 ettari).

Molto netto è invece il calo delle aziende a conduzione diretta che utilizzano manodopera mista (familiare ed extrafamiliare): il numero delle aziende dove il contributo lavorativo della manodopera familiare è prevalente si è ridotto del 42,6%, con flessioni più accentuate della media in termini sia di superficie totale (-20,9%) sia di SAU (-18,7%); il numero delle aziende con prevalenza della manodopera extrafamiliare risulta calato del 52,1% con flessioni ancor più consistenti nelle corrispondenti superfici pari al 36,2% per la superficie totale ed al 31,1% per la SAU. Ne conseguono incrementi delle superfici medie per i due tipi di aziende con

manodopera mista, meno intensi in quelle con manodopera familiare prevalente (da 26,22 ettari a 37,03 di SAU), decisamente cospicui nelle circa 1.405 aziende con manodopera extrafamiliare prevalente (da 37,90 ettari a 53,45 di SAU). Il numero delle aziende condotte “in economia”, cioè quelle che si avvalgono di salariati e quelle che ricorrono esclusivamente ad imprese di contoterzismo, è diminuito ma in misura più contenuta rispetto alla media nella regione.

Le aziende condotte in questa forma sono il 10,7% del totale e detengono quote pari al 29,7% della superficie totale ed al 17,9% della SAU, con una dimensione media per azienda di 52,98 ettari di superficie totale, di cui 24,86 di SAU. Rispetto al 1990 le aziende condotte in “economia “ non hanno registrato forti diminuzioni sia nel loro numero (-0,5%), sia nelle corrispondenti superficie totale (-8,2%) e SAU (-3,6%). Nel decennio le superfici medie delle aziende condotte con salariati si sono dunque ridotte mediamente di 5,21 ettari in termini di superficie totale e di 1,91 ettari in termini di SAU. Per quanto riguarda il titolo di possesso dei terreni, continuano ad essere largamente prevalenti le aziende che hanno solo terreni di proprietà (60,7%). Queste aziende, tuttavia, registrano contrazioni molto più nette di quelle complessive regionali, sia nel loro numero (-50,9%), sia nelle corrispondenti superficie totale (-26,1%) e SAU (-26,0%). Al contrario, nel decennio l'affitto ha registrato una dinamica nel complesso positiva, caratterizzata dall'incremento della incidenza delle superfici affittate sul totale della SAU, rapporto che è passato dal 25,4% nel 1990 al 44,7% nel 2000, con una variazione positiva pari all'8,5% del totale delle superfici in affitto. Peraltro i dati censuari mostrano che il fenomeno è stato particolarmente rilevante tra le aziende utilizzatrici di terreni parte in proprietà e parte in affitto. Al contrario il fenomeno è stato di segno opposto tra le aziende che utilizzano terreni esclusivamente in affitto.

Infatti, esse sono diminuite sia in termini di numero (-36,3%) che in termini di SAU (-10,4%). Tuttavia, l'incidenza di questa dinamica sul complessivo andamento dei terreni in affitto è stata contenuta in dipendenza del contenuto numero di aziende con terreni esclusivamente in affitto: meno di un terzo delle aziende con terreni in affitto.

Le coltivazioni

In Lombardia la quasi totalità delle aziende (96,8%) ha superficie agricola utilizzata. Particolarmente diffusa è la coltivazione dei seminativi, che sono presenti nel 73,0% delle aziende e coprono il 70,2% della SAU e il 51,5% della superficie totale delle aziende. Rispetto al 1990 il numero delle aziende con seminativi è diminuito del 43,3%

(dunque un po' meno di quello delle aziende in complesso, diminuite del 43,6%). La superficie investita a seminativi, invece, si è ridotta in misura molto minore (-4,2%), cosicché il suo valore medio è aumentato da 7,91 a 13,37 ettari per azienda coltivatrice.

Per quanto riguarda il territorio provinciale i dati relativi al censimento sono riportati nella tabella seguente con alcune precisazioni.

Considerando che la maggior parte delle aziende e della SAU (la superficie effettivamente utilizzabile dalle aziende agricole) sono localizzate nel cremonese, mentre nella zona del casalasco le aziende sono di minor dimensione e dispongono solo del 20% della SAU provinciale, l'utilizzazione della superficie vede prevalere i seminativi, con una netta preponderanza nell'area di Cremona. Le coltivazioni legnose agrarie, anche se in termini di superficie hanno scarso peso, sono per oltre il 70% localizzate nella zona di Casalmaggiore ed, infine, i prati risultano concentrati per oltre il 90% nel cremasco. Dall'analisi della composizione della PLV si evince che, per quanto riguarda i prodotti vegetali, l'area di Cremona è quella maggiormente interessata dai cereali da granella, mentre, le colture industriali, come ad esempio il pomodoro, la patata e la barbabietola, caratterizzano maggiormente l'area del casalasco. Quest'ultima risulta essere dedicata anche alle produzioni orticole e frutticole, nonché ai vivai, sebbene, in valore assoluto, le quantità totali provinciali prodotte siano in un certo senso esigue.

Analizzando le produzioni vegetali della provincia emerge chiaramente come, a Cremona, si sia sviluppata un'agricoltura moderna, estensiva nella produzione di cereali; queste coltivazioni interessano da sole il 55% della superficie agraria utilizzata. Il mais è il cereale più importante con una superficie coltivata che nel 2004 sfiora quasi i 70 mila ettari. Le colture foraggere con il 38% della superficie agraria utilizzata, insieme ai cereali, rappresentano il legame con le produzioni zootecniche specializzate orientate, essenzialmente, alla produzione di carne e di latte.

Gli allevamenti

Alla data del 22 ottobre 2000 le aziende agricole lombarde che praticano l'allevamento di bestiame risultano essere 35.589, pari al 47,8% del totale. Si tratta di un dato inferiore del 50,7% a quello rilevato nel 1990, che indica l'abbandono della pratica zootecnica da parte di un notevole numero di aziende. L'analisi per classi di superficie totale mostra, tuttavia, che la contrazione ha interessato più intensamente le aziende

fino a 20 ettari. In particolare, quelle senza terreno agrario si sono ridotte del 59,3%, mentre il numero di quelle appartenenti alle classi successive si è ridotto in misura decrescente con l'aumentare della estensione aziendale, con variazioni comprese tra – 71,0%, nella classe con meno di un ettaro e – 4,7% nella classe tra 50 e 100 ettari. Nella classe oltre 100 ettari le aziende allevatrici sono aumentate del 18,5%. Gli allevamenti più diffusi sono quello avicolo (praticato da circa 56 su 100 aziende allevatrici, con circa 27 milioni di capi), quello dei bovini (55,2% delle aziende allevatrici e 1.604.620 capi) e quello dei suini (21,0% delle aziende allevatrici e 3.809.192 capi). Seguono gli allevamenti di caprini (9,8% delle aziende e 50.627 capi), degli ovini (8,0% delle aziende e 91.223 capi) e quello degli equini (12,9% delle aziende e 20.400 capi). Tutte le specie di bestiame hanno registrato notevoli diminuzioni nel numero di aziende allevatrici, ad eccezione delle aziende con bufalini (+15,7%) che, tuttavia, permangono in numero limitato con poco meno di 4.400 capi allevati. In ordine di importanza, le perdite hanno interessato le aziende che praticano l'allevamento di avicoli (-61,8%), di suini (-52,9%), di caprini (-34,1%), di bovini (-43,7%) e di ovini (-42,1%). Il ridimensionamento del comparto zootecnico in termini di numero di aziende allevatrici, tuttavia, non trova pieno riscontro nelle variazioni di consistenza degli allevamenti, che sono state generalmente più contenute. Limitando l'esame alle specie più diffuse, si osserva che il numero dei capi bovini è diminuito del 18,1%, quello degli ovini dell'8,8%, degli equini del 14,0% e degli avicoli del 6,8%. In controtendenza, risultano sensibilmente aumentate le consistenze degli allevamenti di suini (+32,3%) e, soprattutto, di bufalini (81,8%). Di particolare interesse risulta la dinamica delle aziende allevatrici di suini: l'incremento del loro numero è correlato positivamente con la estensione aziendale e fortemente accentuato nella classe di SAU 100 ettari e oltre (+27,1%). Pertanto, anche il numero di capi suini è aumentato nel 2000 rispetto al 1990 con tassi crescenti con le classi di superficie totale e, in particolare, del 95% nelle aziende allevatrici con più di 100 ettari di SAU. Le riduzioni delle consistenze sono meno marcate di quelle delle corrispondenti aziende allevatrici, cosicché si sono determinati aumenti del numero medio di capi per azienda per tutti i tipi di allevamento. In particolare rispetto al 1990 si è registrata una consistente variazione assoluta nel numero medio per azienda di capi avicoli (+805,4) e capi suini (+327,4%). Ad esempio, il numero medio di capi suini per azienda ha raggiunto le 508 unità.

aziende agricole con allevamenti secondo la specie di bestiame (2000)							
totale	bovini	bufalini	suini	ovini	caprini	equini	avicoli
2203	1548	8	383	16	40	168	563
-47,8	-43,4	-20	-43,4	-67,3	-74,5	-44,6	-79

Nella provincia di Cremona il comparto zootecnico si rivolge specialmente alla produzione del latte bovino e della carne, principalmente suina, prediligendo l'ottenimento di prodotti agricoli destinati ad essere valorizzati in prodotti alimentari tipici sia caseari che derivanti dalla lavorazione delle carni di maiale. Come già evidenziato precedentemente per il comparto agricolo in generale, anche per le aziende zootecniche a bovini si riscontra un calo nel numero totale che, come conseguenza, ha portato ad una diminuzione dei capi allevati e della produzione del latte. Il latte prodotto viene per lo più utilizzato per la caseificazione: Grana Padano, Provolone Valpadana e formaggi a pasta molle, oltre al burro, sono i prodotti più importanti. Da evidenziare il progressivo aumento del numero dei capi allevati, per ettaro di SAU, che si rileva partendo dal casalasco per arrivare nel cremasco. Il calo nel numero di aziende zootecniche, precedentemente evidenziato, indica la trasformazione strutturale di questo comparto, con l'aumento delle aziende di maggiori dimensioni e la chiusura di quelle più piccole. Questo fenomeno non caratterizza solo la provincia di Cremona, ma è riscontrabile anche nelle province limitrofe sia lombarde che emiliane.

Il secondo prodotto zootecnico provinciale per importanza è sicuramente la carne che ha come primo rappresentante quella suina con un robusto trend in crescita che nel 2001-2003, ha visto la produzione passare da 1,8 a 2,3 milioni di quintali. Seguono la carne bovina, con una percentuale inferiore al 20%, in diminuzione, e le carni avicole. Un peso quasi marginale assumono le altre carni, rappresentate da quelle ovi caprine, cunicole, equine, e dalle produzioni degli allevamenti ittici. Per i suini risulta, tra il 2000 e il 2003, un aumento di quasi il 10% nel numero dei capi allevati. Infine, a livello di singole aree territoriali, se in generale il numero di capi nel casalasco non supera il 10% del totale provinciale, nel cremasco rinveniamo circa il 50% dei capi bovini, suini, equini, mentre nel cremonese si concentrano gli ovini e caprini e gli avicunicoli con percentuali vicine all'80%.

In complesso, il comparto produttivo provinciale delle carni risulta in crescita: la produzione è passata dai circa 2,5 milioni di quintali prodotti nel 2001 agli oltre 3 milioni di quintali del 2003 con un aumento che si attesta sul 20% grazie soprattutto alle dinamiche relative al comparto suinicolo.

Emergenze comunali

Le premesse sono indispensabili per valutare il Comune di Cappella de' Picenardi la cui ricchezza è basata quasi esclusivamente alla specializzazione e capacità produttiva del settore agricolo e quindi in contro tendenza rispetto a quanto avviene nelle altre realtà limitrofe dove il contributo economico al processo di sviluppo fornito dall'agricoltura è un fenomeno marginale, soffocato dagli altri settori produttivi, nel Comune di Cappella de' Picenardi il settore agricolo è prioritario sia in termini economici che per gli aspetti ambientali, di presidio del territorio e di trasformazione del paesaggio. La tendenza ad una spiccata specializzazione in senso zootecnico se da un lato spiega la dinamicità e l'elevata produttività del settore agricolo, dall'altro rappresenta un punto di criticità e di grave incertezza circa le conseguenze che questa industrializzazione avanzata potrebbe avere sul territorio agricolo.

Anche se il paesaggio della pianura irrigua da molti secoli è in continua trasformazione, oggi siamo in presenza di un ulteriore e profondo cambiamento che rischia di incidere in modo irreversibile.

Dall'analisi dei dati del censimento dell'agricoltura a livello comunale emergono le seguenti indicazioni:

- 1- la superficie destinata all'agricoltura e nel decennio 1990-2000 è comunque aumentata per effetto del recupero dei pochi terreni incolti;
- 2- diminuisce anche il numero complessivo delle aziende, confermando l'accorpamento delle piccole aziende a quelle di grande dimensione. Infatti mentre tutte le classi di aziende da 1 a 50 Ha confermano la tendenza alla riduzione, quelle superiori ai 50 Ha aumentano sia in termini di numero come in termini di superficie;
- 3- le coltivazioni sono orientate verso l'allevamento ed il granoturco è la coltivazione più diffusa;
- 4- aumenta il numero dei bovini mentre è stazionario quello dei suini e quello degli avicoli;
- 5- si riscontra come nel tempo parecchi edifici abbiano perso i requisiti della ruralità.

Aziende per forma di conduzione

Comune	conduzione diretta del coltivatore			Totale	Conduzione con salariati	Conduzione a colonia parziaria appoderata	Altra forma di conduzione	Totale generale
	Con solo manodopera familiare	Con manodopera familiare prevalente	Con manodopera extrafamiliare prevalente					
Cappella de' Picenardi	27	2	0	29	13	0	0	42

per lo più rivalutative dei volumi esistenti a destinazione residenziale. La valorizzazione del territorio e il potenziamento delle sue risorse naturalistiche ed ecosistemiche richiede un'inversione di trend rispetto alla cultura degradativa del suolo, ma prospetta alternative compatibili quali l'attività agrituristica piuttosto che le colture specializzate o biologiche oltre che allinearsi all'indirizzo di sostenibilità ambientale cui il PGT deve volgere come obiettivo primario.

3.6

ANALISI DEL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Il territorio comunale di Cappella de' Picenardi è definito per un breve tratto verso nord dalla strada provinciale SP n° 10 (ex SS 10) di collegamento tra Cremona e Mantova e verso sud dal Canale Delmona e attraversato longitudinalmente dalla ferrovia di collegamento tra Milano e Mantova. Due sono le strade provinciali che attraversano il territorio di Cappella de' Picenardi, e precisamente: - la strada provinciale n° 29 Cicognolo-Isola Dovarese che in senso ovest-est attraversa tutto il territorio comunale e collega l'abitato di Cappella alla frazione orientale di Cansero e la Strada Provinciale n° 28 Gabbioneta-Derovere che attraversa il territorio comunale in senso nord-sud, collega l'abitato di Cappella de' Picenardi alla frazione di Vighizzolo e attraverso un passaggio a livello a Mottaiola de' Padri. Le due strade provinciali si incrociano con la strada precedente proprio all'interno del centro abitato di Cappella de' Picenardi.

La viabilità interna, resa difficoltosa dal tracciato della ferrovia, si dipana a spina di pesce appoggiandosi sull'asse nord-sud di collegamento Cappella-Vighizzolo-Mottaiola. I percorsi di collegamento trasversali tra le frazioni di Vighizzolo e Cansero e Cansero e Isoello, rilevabili nel catasto del 1894, sono stati parzialmente fagocitati dai campi a coltura e in alcuni punti non sono più praticabili. Nell'analisi del territorio comunale che si configura con i cinque nuclei abitati immersi in un vasto tessuto connettivo costituito dal terreno agricolo, la nervatura dei collegamenti interni è debole

e in alcuni settori atrofizzata. Al contrario i segni determinati dalle linee della mobilità sovracomunale assumono una rilevanza notevole creando una cesura tra due settori del territorio.

In questo scenario già problematico si inserisce pure il nuovo progetto di un'altra arteria attualmente di importanza regionale costituita dalla linea autostradale di collegamento Cremona - Mantova che va ad inserirsi prima a Nord e poi a Sud dell'attuale tracciato già segnato della ferrovia.

3.7

ANALISI DELL'ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Per quanto riguarda l'assetto idrogeologico, geologico e sismico si rimanda allo specifico studio di settore allegato al presente piano. Tutte le informazioni significative fornite dallo studio geologico sono state sistematizzate e riportate nelle cartografie e nella normativa del Documento di Piano, del piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

4 . SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

4.1

OBIETTIVI STRATEGICI del DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano si propone di rafforzare il ruolo di Cappella de' Picenardi "paese (villaggio) di pianura", perseguendo in generale i seguenti obiettivi strategici:

1. Sperimentazione di nuove forme di sviluppo che rilancino la centralità del settore primario in quanto produttore di beni di consumo e di paesaggi di qualità e fornitore di servizi per la popolazione e l'ambiente.
2. Rigoroso contenimento del consumo di suolo di indiscutibile valore agronomico e paesaggistico.
3. Riqualificazione dei tessuti edificati per ribadire la scelta di insediamenti di qualità nel contesto della Pianura Agricola Cremonese.
4. Dimensionamento degli interventi di trasformazione e di completamento, necessari per potenziare la struttura urbana e fare fronte ai fabbisogni della comunità, coerente con le effettive possibilità di realizzazione nel quinquennio e loro localizzazione esclusivamente nel perimetro dell'edificato attuale.
5. Riorganizzazione della rete viaria, tenuto conto della previsione del nuovo tracciato della nuova Autostrada Cremona-Mantova, per realizzare una mobilità effettivamente sostenibile e per il recupero del sistema di strade militari al fine di creare un circuito ciclopedonale di ricucitura.
6. Arricchimento del quadro paesaggistico con la messa a sistema delle aree a verde ed il potenziamento delle reti ecologiche.

A premessa della illustrazione del quadro complessivo degli assetti, delle strategie e degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione, si ritiene opportuno precisare che il Documento di Piano è da intendersi come scenario di riferimento per una rigorosa programmazione urbanistica quinquennale e che costituisce un progetto di gestione paesaggistica del territorio comunale.

In particolare, per quanto riguarda la

4.1.1. Struttura demografica

All'interno della complessità dei dati emergono alcune risultanze positive e negative che debbono essere tenute in doveroso conto nella programmazione urbanistica comunale.

Se è vero che l'andamento demografico del Comune esprime dati allarmanti, è altrettanto vero che la capacità insediativa comunale è messa in crisi dal disgregamento dei nuclei famigliari.

Gli obiettivi di questo piano circa le dinamiche demografiche possono così essere riassunti:

1. consolidamento del minimo trend positivo della popolazione residente rilevato nell'ultimo decennio;
2. potenziamento dei collegamenti atti a favorire l'accesso agli istituti scolastici superiori;
3. politica urbanistico-edilizia che favorisca il rapporto di una abitazione per famiglia;
4. attenzione ai problemi derivanti dal forte incremento del numero degli anziani.

4.1.2. Salvaguardia del patrimonio Storico, Ambientale e Paesistico

Dall'analisi della matrice storica del territorio emergono alcuni importanti segnali. All'interno del Comune di Cappella de' Picenardi che, come già si è ricordato, è costituito dall'aggregazione avvenuta sul finire del XIX secolo di quattro diverse realtà, la maggior parte della superficie territoriale è ancora destinata all'agricoltura. Tuttavia lo scenario paesaggistico, non travolto per fortuna da fenomeni di inurbamento non controllati, si è profondamente modificato. La sostenibilità ambientale alimentata dalla salvaguardia della diversificazione biologica faunistica botanica si scontra con l'inesorabile degradazione delle risorse che si constata e palesa nell'appiattimento del paesaggio. Per quanto sopra, in considerazione del fatto che la salvaguardia e la valorizzazione del territorio risiedono nel recupero di una cultura storica del paesaggio, obiettivo primario del piano sarà:

1. la riconoscibilità dell'agro centuriato perché il segno millenario conservato nella continuità d'uso del suolo rimanga connotazione del patrimonio culturale del territorio, ma anche direttrice significativa di scelte ed orientamenti pianificatori;
2. la riqualificazione dei canali e dugali storici , la Delmona, la Ciria, e tutti gli altri corsi d'acqua individuati nel Reticolo Idrico Minore, attraverso la

- ripiantumazione delle ripe favorendo anche il progetto provinciale di potenziamento dei percorsi ciclabili;
3. pur tenendo in considerazione le primarie esigenze produttive del territorio, l’inserimento lungo la maglia centuriata in prossimità di strade campestri di brevi filari per interrompere l’appiattimento dello skyline e favorire la rigenerazione di ecosistemi ad elevata biodiversità;
 4. la riattivazione dei percorsi storici di connessione tra i nuclei insediati parzialmente interrotti, al fine di agevolare una trama viaria minore che si allontani dal sistema ad albero descritto nella fase di analisi, favorendo un sistema ad anello per quanto sempre segnato dal percorso attuale della ferrovia e futuro dell’autostrada;
 5. La tutela e la valorizzazione del sistema curtense connotato da colonna dorica senza basamento, delle emergenze architettoniche di Mottaiola de Padri e dei quattro Cimiteri, oltre a quanto già vincolato nell’"Elenco delle cose d’interesse artistico e storico ai sensi della L. 1089/39 - art. 2.1.a del D.Lgs. 490/99" che individua nel Comune i seguenti beni:

Villa Mondini

Villa Sommi Picenardi

Parrocchiale di San Pancrazio

Parrocchiale di San Giovanni Battista

Parrocchiale di San Michele

Parrocchiale di San Martino

4.1.3. Razionalizzazione della Struttura Urbana

I recenti modi in cui la maggior parte dei centri abitati si sono sviluppati non possono che essere definiti caotici e privi di programmazione, l’uso non sostenibile delle risorse ambientali e la mancanza di uno schema efficiente del loro impiego, ha determinato e ancora determina un progressivo incremento dell’ingestibilità di tali contesti.

Lo sviluppo ramificato e senza controllo degli agglomerati urbani trasforma voracemente spazi naturali o semi-naturali in zone frammentate e depauperate della loro specificità ambientale.

In ambito urbano il rapporto Centro Urbano - Natura può essere essenzialmente ricondotto a due grandi filoni tematici, infatti al conflitto tra espansione urbana e perdita

di habitat naturali si è contrapposto l'uso di componenti naturali (principalmente vegetazione) per migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

4.1.4. Frammentazione Perimetrale

Lo studio delle dinamiche di consumo del suolo e fenomeni di frammentazione definibili come il processo che genera una progressiva riduzione della superficie degli ambienti naturali e un aumento del loro isolamento in quanto vengono a costituire frammenti spazialmente isolati inseriti in una matrice territoriale di origine antropica (ecomosaico). In generale, il fenomeno della frammentazione da urbanizzazione è estremamente complesso da gestire, sia per motivi legati alla tipologia degli interventi, che esigono un approccio di tipo interdisciplinare, sia per la forte implicazione di interessi privati. Per questo motivo è essenziale che il nuovo PGT preveda a monte della sua applicazione adeguate strategie d'intervento capaci di arginare e/o mitigare, per quanto sia possibile, la voracità delle dinamiche evolutive urbane contemporanee.

Il coefficiente di forma perimetrale o **Indice di Frammentazione Perimetrale (IFP)** è dato dal rapporto tra la circonferenza del cerchio ideale avente la stessa superficie del centro edificato considerato ed il perimetro dello stesso centro edificato.

Tale coefficiente può teoricamente variare da 0 a 1. Si ha un valore uguale a 1 quando l'aggregato residenziale considerato ha una forma perfettamente circolare, mentre il valore 0 è un riferimento di carattere puramente matematico impossibile da raggiungere poiché, nella realtà, è rappresentativo della massima frammentazione teorica. Quindi, quando l'indice assume valori tendenti allo 0 si ha una situazione dell'aggregato residenziale considerato frammentato, mentre quando i valori tendono a 1 si ha una maggiore compattezza del centro urbanizzato considerato e un contorno più lineare.

In termini matematici tale rapporto si esprime con formula:

$$Cfp \text{ o IFP} = Pc/P = [(2\pi \sqrt{A/\pi})/P]$$

Dove:

Cfp/IFP è il Coefficiente di forma perimetrale o Indice di Frammentazione Perimetrale;

P è il perimetro del centro urbanizzato considerato;

Pc è la circonferenza del cerchio ideale avente una superficie pari a quella del centro urbanizzato considerato;

A è la superficie del centro urbanizzato considerato.

In Provincia di Cremona il valore dell'indice di frammentazione provinciale, calcolato rispetto a tutti i centri urbani ed edificati della provincia stessa rappresentati nella Carta Tecnica Regionale del 1982 era pari a 0,384 rimanendo sostanzialmente invariato sino al 1992 quando era pari a 0,386, mentre nel 2002 l'indice era salito al 0,492.

Il risultato delle analisi condotte sul territorio del Comune di Cappella de' Picenardi, come si può valutare nelle successive tavole e nell'allegata tabella riassuntiva, ha portato a verificare che la dinamica insediativa avutasi nell'ultimo quarantennio ha ridotto lievemente la compattezza dell'area urbana passando da un coefficiente medio di frammentazione perimetrale pari a 0,54513 del 1970 ad un coefficiente medio di frammentazione perimetrale pari a 0,51247 nel 2004. I dati medi su riportati non danno però l'esatta misura del fenomeno nei due centri presi in considerazione, il capoluogo e Vighizzolo. Infatti, a fronte di un indice sostanzialmente immutato per Vighizzolo (0,51798 nel 1970 – 0,52553 nel 2004) si ha un indice in regresso per Cappella (0,57229 nel 1970 – 0,49942 nel 2004). Ciò ha messo in evidenza che lo sviluppo urbano, soprattutto nel centro di Cappella de' Picenardi, andando ad interessare, se pur in modo molto contenuto, aree contigue al centro edificato e fasce adiacenti il lato nord della SP 29 Cicognolo-Derovere ha trasformato degli spazi naturali o semi-naturali in zone frammentate.

Denominazione centro abitato	Superficie area antropizzata	circonferenza del cerchio ideale	perimetro area antropizzata	Indice di frammentazione perimetrale	Valore Medio Comunale
ANNO 1970					
CAPPELLA DE PICENARDI	93.988,00	1.086,77875	1.899,00	0,57229	0,54513
VIGHIZZOLO	48.167,00	778,00024	1.502,00	0,51798	
ANNO 1980					
CAPPELLA DE PICENARDI	123.920,00	1.247,88807	2.346,00	0,53192	0,53488
VIGHIZZOLO	52.486,00	812,13209	1.510,00	0,53784	
ANNO 1990					
CAPPELLA DE PICENARDI	130.785,00	1.281,98782	2.525,00	0,50772	0,51662
VIGHIZZOLO	53.143,00	817,19926	1.555,00	0,52553	
ANNO 2004					
CAPPELLA DE PICENARDI	160.764,00	1.421,34444	2.846,00	0,49942	0,51247
VIGHIZZOLO	53.143,00	817,19926	1.555,00	0,52553	
ANNO 2008 PGT					
CAPPELLA DE PICENARDI	169.764,00	1.460,58801	2.846,00	0,51321	0,51937
VIGHIZZOLO	53.143,00	817,19926	1.555,00	0,52553	

La sovrapposizione relativa ai dati dell'analisi demografica e delle tipologie di insediamento urbano e rurale delinea uno scenario relativo ai volumi esistenti con una capienza di gran lunga superiore alla richiesta.

Tuttavia, la difformità tra la tipologia e la proprietà dell'offerta e la tipologia e l'esigenza insediativa in evoluzione della domanda hanno prodotto negli anni una forbice via via sempre più divaricata, con un effetto desolante di abbandono di numerose abitazioni e dall'altro lato la richiesta paradossale di aree edificabili.

Obiettivo primario per lo sviluppo insediativo residenziale è:

1. ridurre ulteriormente l'indice di frammentazione perimetrale dei nuclei pur favorendo un modesto polmone di aree edificabili possibilmente distribuite in maniera strategica nei piccoli agglomerati urbani.
2. favorire la tutela, il recupero e la valorizzazione delle corti caratteristiche con colonna dorica senza basamento attraverso strumenti urbanistici che favoriscano la partecipazione privata (PII, ovvero PR).
3. creare un sistema di vincoli gerarchizzato sull'edificato, che sconghi la situazione attuale di uniformazione della zona A, e favorisca la possibilità di interventi edilizi sulla guida di indirizzi generali di decoro urbano ma di peso e qualità differenziata in relazione all'effettivo valore storico ed ambientale dell'unità immobiliare.
4. la possibilità di disegnare spazi pubblici di verde urbano aggregativo che ricompongano un'immagine di centro abitato fruibile e godibile per attività relazionali
5. salvaguardia, valorizzazione e recupero delle corti di Mottaiola e di Isoello con eventuale potenziamento delle inclinazioni agrituristiche o naturalistiche dei siti per la riqualificazione di volumi abbandonati.

4.1.5. Rilancio del sistema produttivo

L'attività produttiva primaria del Comune è con buona evidenza l'agricoltura che interessa la quasi totalità della superficie territoriale, pur coinvolgendo ed impiegando solo il 10% della popolazione. La preservazione del territorio dall'erosione provocata dal dilagare delle strutture urbane diviene in questo contesto vitale anche dal punto di vista produttivo.

Tuttavia il principio di reciprocità, introdotto con l'adozione dei regolamenti d'igiene tipo nell'apparato normativo pianificatorio, in uno scenario come quello sopradescritto,

solleva il problema del delicato rapporto tra la necessità di promuovere le attività produttive prevalenti senza nel contempo limitare le potenzialità per lo più rivalutative dei volumi esistenti a destinazione residenziale. La valorizzazione del territorio e il potenziamento delle sue risorse naturalistiche ed ecosistemiche richiede un'inversione di trend rispetto alla cultura degradativa del suolo, ma prospetta alternative compatibili quali l'attività agrituristica piuttosto che le colture specializzate o biologiche oltre che allinearsi all'indirizzo di sostenibilità ambientale cui il PGT deve volgere come obiettivo primario.

4.1.6. Potenziamento e sviluppo del sistema dei servizi

Per il potenziamento e lo sviluppo del sistema dei servizi il Documento di Piano individua la necessità di perseguire i seguenti obiettivi:

1. tendere a migliorare il traffico urbano e ad aumentare il livello di sicurezza per chi transita sulla strada pubblica;
2. eliminare e ridurre la promiscuità d'uso delle strade separando il traffico ciclopedonale dalla viabilità ordinaria con percorsi continui di elevata leggibilità e sicurezza;
3. creare itinerari per gli spostamenti di tipo ricreativo utilizzando le strade militari che nei secoli scorsi collegavano le varie realtà abitative ed i centri abitati .

5. GLI AMBITI

5.1

PREVISIONI DI PIANO

Il Documento di Piano articola il territorio nei seguenti ambiti urbanistici, aventi natura e finalità differenti, nei quali sarà promosso il quadro degli obiettivi strategici:

- **ambito dei Nuclei di Antica Formazione,**
- **ambito residenziale consolidato di media e bassa densità,**
- **ambito dei Piani Attuativi in esecuzione**
- **ambito produttivo consolidato,**
- **ambito agricolo,**
- **ambito delle “Corti rurali” di interesse storico,**
- **ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;**
- **aree per servizi pubblici o di interesse pubblico;**
- **ambiti di trasformazione;**

5.2

AMBITO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

In relazione ai perimetri definiti dal vigente PTCP sulla base degli insediamenti presenti sul rilevamento IGM, prima levata del 1888, il Documento di Piano individua nei nuclei storici di Cappella de' Picenardi, di Vighizzolo, di Cansero di Isoello e di Mottaiola de' Padri, i contesti di rilevanza storico-ambientale da valorizzare per la conservazione della memoria del territorio e quali punti focali della riorganizzazione dei tessuti.

La qualità storica ed ambientale del centro storico, determina la necessità di una politica di salvaguardia delle sue caratteristiche architettoniche, morfologiche e tipologiche, non solo burocratico-vincolistica tramite generici rimandi alle autorità regionali o statali ma positivamente connessa ad una valutazione qualitativa edificio per edificio, alla prescrizione di norme puntuali ed alla verifica comunale della loro applicazione.

L'esperienza di gestione del vigente PRG per il centro storico, indica la possibilità di una politica attiva e realistica del recupero e del riuso che tocchi possibilmente

complessi edilizi di proprietà unitaria degradati, sottoutilizzati, abbandonati, sottodotati igienicamente.

Nell'ambito sono state inserite tutte le parti degli abitati di Cappella de' Picenardi, Vighizzolo, Cansero, Isolello e Mottaiola de' Padri così come risultanti, pressoché immutati, sia dal catasto teresiano del 1723 che dal rilevamento IGM, prima levata del 1888.

Il Documento di Piano individua quindi nei nuclei storici di Cappella de' Picenardi, di Vighizzolo, di Cansero di Isolello e di Mottaiola de' Padri, i contesti di rilevanza storico-ambientale da valorizzare per la conservazione della memoria del territorio e quali punti focali della riorganizzazione dei tessuti.

La superficie complessiva è pari a circa mq 227.500,00 ed è corrispondente all' 1,7 % del territorio comunale.

5.3

AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO di media e bassa densità

La realtà demografica del Comune conferma la necessità teorica generale di un contenimento delle espansioni edilizie alle possibilità morfologiche in atto, nell'intento di salvaguardare le aree agricole e di completare e razionalizzare la struttura urbana esistente o già pianificata esecutivamente.

Il continuo calo degli abitanti di Vighizzolo, Cansero e Isolello rispetto al Capoluogo rivela una vocazione del territorio alla concentrazione, che il Piano Regolatore non ha contraddetto e che quindi nemmeno la stesura del Piano di Governo del Territorio può invertire, trattandosi di realtà ambientali delicate, in diretto contatto con l'ambito agricolo.

Gli Ambiti Residenziali Consolidati sia di media che di bassa densità sono stati individuati nelle porzioni di tessuto omogeneo realizzate in tempi diversi, in ampliamento dei nuclei originari.

Per questi Ambiti il Documento di Piano prevede il miglioramento della qualità insediativa, attraverso azioni mirate di riorganizzazione degli spazi pubblici e della rete dei percorsi e di riqualificazione della rete ecologica, degli edifici e delle aree di loro pertinenza.

La superficie complessiva è di mq 51.500 pari al 0,36% del territorio comunale.

5.4

Ambito dei Piani Attuativi in esecuzione

riguarda tutte le aree già vincolate da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa secondo le previsioni del PRG vigente.

L'Ambito è costituito da due aree, una residenziale e l'altra produttiva posizionate, la prima a nord-ovest dell'abitato di Cappella de Picenardi ed e di complessivi mq. 13.000,00 e la seconda nella zona nord est del territorio comunale a confine con il Comune di Pessina Cremonese di circa mq. 25.000,00

Ambito del PL convenzionato a carattere Residenziale

N° individuazione	denominazione	Data di Convenzione	Data di scadenza
PAC r1	PL "Guida"		

Ambiti dei Piani di Lottizzazione convenzionati a carattere Produttivo

N° individuazione	denominazione	Data di Convenzione	Data di scadenza
PAC p1	PL "Fornaciotto"	12/01/2005	21.10.2014

5.5

AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

L'ambito è costituito dall'ambito produttivo consolidato vero e proprio, dall'ambito produttivo consolidato di contenimento edilizio e dall'ambito di riconversione da produttiva a residenziale,

l'Ambito è costituito dall'area produttiva a nord del territorio comunale, dai 3 insediamenti produttivi (di cui uno dismesso) inseriti alla periferia dell'abitato di Cappella de' Picenardi e dall'insediamento produttivo attinente l'attività agricola (molino) interno al tessuto residenziale dell'abitato di Vighizzolo.

La superficie totale è di circa 49.000 mq corrispondenti al 0,31 % della superficie comunale.

5.6

AMBITO AGRICOLO

Le aree ricomprese tra gli attuali edificati ed i confini comunali vengono classificate come aree di tutela del paesaggio agricolo e su di esse si applicano gli indirizzi, gli orientamenti e le regolamentazioni definite. Si tratta di 14.053.000 mq. (pari al 98% del territorio comunale) di aree di notevole valore agronomico e di indubbio interesse naturalistico, per le quali il Documento di Piano propone specifici obiettivi di gestione. Le zone agricole del territorio di Cappella de' Picenardi sono normate in rapporto alla nuova legislazione regionale vigente, con una certa articolazione degli indici di occupazione del suolo e con la possibilità di recuperare gli edifici abbandonati, non più asservibili alla attività agricola, anche per funzioni residenziali o ricreative o altre non strettamente dipendenti dalla vita rurale.

All'interno di tale zona sono individuate le corti rurali di valore storico-ambientale che vengono sottoposte ad una normativa di salvaguardia simile a quella proposta per gli edifici interni ai centri storici in base a un rilevamento diretto dei valori storici, architettonici e ambientali.

Non si trovano ragioni sufficienti né analisi talmente certe da imporre una ulteriore diversificazione normativa nelle aree agricole che rischierebbero in tal modo di essere limitative nella loro vocazione agricola.

Vengono inoltre inserite normative specifiche per la tutela della immagine architettonica e naturale del territorio relativa ai nuovi edifici (materiali, sistemazioni, ecc.) che si pongono a contatto con il paesaggio.

Per quanto concerne il reticolo idrico minore che leggi recenti indicano come soggetto alla giurisdizione comunale previa individuazione concreta, il Comune ha iniziato le valutazioni relative ma non è ancora giunto a decisioni definitive in tal senso e rimanda le scelte a una fase successiva.

5.7

AMBITO DELLE “CORTI RURALI”

La difesa e la valorizzazione delle attività agricole nel territorio comunale, un territorio ecologicamente delicato pone l'esigenza di controllare qualitativamente alcuni indici di utilizzazione agricola del suolo, contenuti nella legislazione vigente.

La particolare qualità storica ed architettonica di alcune cascate richiede inoltre interventi di protezione di alcuni edifici a corte esistenti sul territorio e la classificazione degli stessi in base allo specifico valore secondo i parametri della valenza storica, del grado di conservazione dei caratteri edilizi tradizionali, della permanenza dell'impianto urbanistico e del grado di conservazione del contesto agricolo attorno.

Infatti, l'analisi, la classificazione e la conseguente normativa di salvaguardia non si sono limitati al solo insediamento edilizio, ma si sono estesi al contesto agrario attorno. Tutelare la corte significa anche tutelare il suo inscindibile rapporto con il territorio agricolo perché è da ambedue questi parametri che nasce il paesaggio agrario.

In linea con la nuova normativa regionale si tratta, di salvaguardare e, nel contempo, di consentire entro certi limiti, la ristrutturazione anche non agricola degli edifici di qualità abbandonati per consentire un loro recupero non necessariamente connesso con l'attività agricola vera e propria;

5.8

AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

Si identificano come ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica:

1. le aree (esterne al tessuto urbano consolidato) comprese nelle fasce di rispetto stradale di infrastrutture esistenti e di progetto, definite ai sensi del DL 30 aprile 1992, n. 285, e s. m. e i.;
2. le aree comprese nelle fasce di rispetto cimiteriale;
3. le aree comprese nelle fasce di rispetto ferroviario;
4. le aree comprese in fascia di rispetto di elettrodotti e gasdotti.
5. le aree comprese in fascia di rispetto agli impianti depurativi
6. le zone di tutela assoluta dei pozzi comunali;
7. le aree comprese in fascia di rispetto individuata dall'art. 146 del D.Lgs. 490/99 per il Dugale Delmona-Tagliata e dall'art. 16 – punto 8 – delle NTA allegata al PTCP per il Cavo Ciria;
8. le aree comprese all'interno delle fasce di tutela definite dal reticolo idraulico minore;

Il Documento individua con gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica i luoghi dove sono accertate condizioni, determinate da qualsiasi genere, di rischio per l'insediamento permanente di attività o abitanti.

Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, produttivo, artigianale, alberghiero. Stanti i caratteri di vincolo accertati su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti.

Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, accertate le condizioni che determinano la non trasformabilità delle aree a scopo insediativo (vedasi a tal scopo le tavole DdP 3 e DdP 4 relative al sistema dei vincoli vigenti allegate al presente documento per farne parte integrante e sostanziale), sarà possibile procedere alla realizzazione di parcheggi pertinenziali fuori terra, di opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione, di parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico fuori terra, di spazi a verde pubblico o assoggettati all'uso pubblico e di opere di urbanizzazione primaria.

5.9

AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Il settore dei servizi vede la presenza delle localizzazioni e delle funzioni pubbliche fondamentali tranne il settore scolastico per il quale si fa già riferimento ai comuni contermini;

Il Documento di Piano recepisce le previsioni del PRG e quindi individua tutte le aree destinate al soddisfacimento dei servizi pubblici e di interesse generale per un totale di mq 39.100,00 (pari al 0.2% del territorio comunale),. Pur con il necessario rimando al Piano dei Servizi per la specifica articolazione dei diversi usi e utilizzazioni di detta dotazione, sulla base delle stime effettuabili allo stato attuale delle elaborazioni del processo di pianificazione, la capacità insediativa di previsione aggiuntiva nel prossimo decennio non dovrebbe essere superiore a 45 nuovi abitanti teorici e conseguentemente la dotazione media di aree per servizi è già attualmente, comprendendo i nuovi abitanti teorici, pari a circa 77,27 mq per abitante, ben oltre gli standard previsti dalle vigenti normative.

5.10

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il presente Documento di Piano individua gli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e di conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale del comune; inoltre, determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT che hanno valenza prescrittiva.

Per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione inerente la residenza la strategia adottata è indirizzata al compattamento del tessuto urbano e alla edificazione delle aree libere o liberate all'interno del tessuto consolidato. Infatti si è prevista una nuova area di espansione residenziale (ATr1), individuata nel solo capoluogo, di circa 9000 mq. pari al 0,06% dell'intera superficie del territorio comunale che non aumenta l'indice di frammentazione e che completa a nord il nucleo urbano di più recente formazione. La trasformazione, esclusivamente residenziale, permetterà il possibile sviluppo dei prossimi dieci anni.

Presi a riferimento gli obiettivi di riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo di suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche che la legge 12/2005 nell'art. 8 comma 2 punto b definisce, si ritiene che non sia possibile disporre di una giustificazione contenutistica per un maggior dimensionamento dell'area a disposizione per nuova residenza facendo riferimento ai bisogni abitativi arretrati e insorgenti in quanto l'analisi dei dati demografici evidenzia in modo inequivocabile il persistere negli ultimi anni di un andamento demografico negativo, che assomma ormai i valori negativi del saldo naturale e del saldo migratorio. Non è possibile, a partire dalla situazione esistente, prevedere aumenti infatti, l'ipotesi più ottimistica è che, in tale decennio, la popolazione rimanga stazionaria.

Data la scarsa presenza abitativa nei centri di Vighizzolo, Cansero e Isoello è impensabile un ulteriore spostamento di popolazione tra campagna ed il centro abitato di Cappella de' Picenardi;

La dimensione di Piano, come evidenziata analiticamente nelle tavole allegate alla relazione sul Piano dei Servizi, è valutata in base alle capacità insediative residue dell'unico Piano di Lottizzazione in corso.

Gli ambiti residenziali consolidati non vengono considerati a tale scopo, in quanto ricalcano rigorosamente le zone già edificate, in cui non esistono lotti liberi.

Per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione Produttivo la relativa decadenza del settore artigianale industriale, pone l'esigenza di una valutazione puntuale dei bisogni esistenti per ristrutturazioni produttive. Per questo motivo un' area di circa 18.000,00 mq. individuata dal vigente PRG come area destinata ad ampliamenti produttivi individuata a nord e a ridosso del centro abitato di Cappella non viene riconfermata e quindi viene eliminata.

Invece, la nuova espansione (ATp1) proposta si concentra in un nuovo insediamento produttivo di circa 45.000,00 mq., pari a circa il 0,03% del territorio comunale, sito immediatamente ad est ed in ampliamento della zona industriale in fase di completamento localizzata in fregio alla strada Provinciale SP 28 e posta a ridosso del confine nordest del territorio comunale.

Viene altresì individuata una piccola area produttiva di circa mq. 900,00 (ATp2) posta immediatamente a nord dell'unico insediamento produttivo esistente a Vighizzolo. L'inserimento fa fronte ad una specifica richiesta dell'esistente azienda molitoria, operante nel settore di trasformazione dei prodotti agricoli, che prevede, in un prossimo futuro, un ampliamento dell'attività.

6. OBIETTIVI STRATEGICI

L'allegato schema riassume in sintesi gli **OBIETTIVI STRATEGICI** che vengono articolati per i singoli ambiti in **OBIETTIVI GENERALI** e **OBIETTIVI SPECIFICI**

Ambiti	Obiettivi Generali	Obiettivi Specifici
<p>Ambito dei Nuclei di Antica Formazione</p> <p>NAF</p>	<p>valorizzazione dei centri storici e dei nuclei originari quali luoghi della memoria collettiva e punti focali di riorganizzazione dei tessuti</p>	<p>promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente</p> <p>miglioramento della mobilità interna soprattutto di tipo ciclopedonale</p> <p>riqualificazione delle aree per servizi e implementazione dei servizi offerti</p>
<p>Ambito Residenziale consolidato</p>	<p>riqualificazione ecologica e paesaggistica dei tessuti residenziali e contenimento degli interventi di nuova edificazione</p>	<p>miglioramento delle condizioni ambientali e della qualità degli insediamenti</p> <p>rivitalizzazione e potenziamento della struttura commerciale di vicinato</p> <p>miglioramento della funzionalità del sistema viabilistico e completamento della mobilità ciclopedonale</p>
<p>Ambito Produttivo consolidato</p>	<p>riqualificazione ecologica degli insediamenti e riduzione delle criticità specifiche</p>	<p>promozione della riqualificazione funzionale degli insediamenti per migliorare la qualità ambientale</p> <p>miglioramento della funzionalità del sistema viabilistico e delle aree di sosta</p> <p>potenziamento delle aree verdi</p>

<p>Ambito Agricolo</p>	<p>valorizzazione del quadro paesaggistico e promozione di forme di agricoltura multifunzionale</p>	<p>riqualificazione degli insediamenti agricoli</p> <p>promozione di attività agrituristiche e ricettive</p> <p>tutela delle aree di interesse naturalistico</p> <p>miglioramento delle componenti ecosistemiche e delle reti ecologiche</p>
<p>Ambito delle aree per servizi</p>	<p>potenziamento delle strutture pubbliche e promozione di una maggiore integrazione</p>	<p>miglioramento della qualità delle strutture pubbliche</p> <p>miglioramento della biodiversità delle aree a verde pubblico e delle aree pertinenziali delle strutture pubbliche</p>
<p>Ambito di trasformazione</p>	<p>potenziamento della struttura urbana e miglioramento della qualità dei contesti</p>	<p>promozione di assetti morfologici integrati con i tessuti limitrofi</p> <p>tutela degli elementi del paesaggio originario</p>

7 . CRITERI DI COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE E TRASLAZIONE

L' impostazione assunta, per quanto riguarda i criteri di compensazione, perequazione e incentivazione è quella di non procedere a una utilizzazione radicale di tali concetti che comportano una gestione molto complessa per un piccolo comune che non ha istanze di utilizzazione del suolo così intensive da giustificare la dinamica economica che tali criteri inseguono o favoriscono.



COMUNE DI **CAPPELLA DE PICENARDI**

Ambito territoriale

ACI 10

Compilatore

Mosca Domenico

Referente

Mosca Domenico

telefono 0309381967

0309381967

fax 0309381967

0309381967

e-mail mosca.domenico@Virgilio.it

mosca.domenico@Virgilio.it

Data compilazione

2

giorno

1

mese

2009

anno

Quadro A - Patrimonio edilizio esistente

	(a)	(b)	(c)	(d)
	abitazioni	vani	%	data rilevazione
Patrimonio edilizio non occupato				
(A.1) patrimonio edilizio non occupato (totale)	49	252		02/01/2009
(A.2) patrimonio edilizio difficilmente riqualificabile (per carenze di tipo edilizio e/o urbanistico)	45	231		02/01/2009
(A.3) patrimonio edilizio di possibile recupero	3	15	6	patrimonio edilizio di possibile recupero rispetto al non occupato totale 02/01/2009
(A.3.1) patrimonio edilizio recuperabile nel decennio	1	6	2	patrimonio edilizio recuperabile nel decennio rispetto al patrimonio di possibile recupero 02/01/2009
(A.4) patrimonio edilizio potenzialmente disponibile	1	6	2	patrimonio edilizio potenzialmente disponibile rispetto al non occupato totale 02/01/2009
(A.4.1) patrimonio edilizio disponibile nel decennio	1	5	33	patrimonio edilizio disponibile nel decennio rispetto al patrimonio potenzialmente disponibile 02/01/2009
	(a)			
Patrimonio edilizio occupato		vani		
(A.5) patrimonio edilizio occupato (totale)		1.194		02/01/2009
(A.6) fabbisogno edilizio pregresso		12		02/01/2009
		per condizioni di insufficiente qualità edilizio-funzionale e/o di sovrautilizzo		

Quadro B - Cubatura da realizzare (prevista dal PRG vigente)

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
	mq	lf	mc			data rilevazione
(B.1) Zone residenziali con Indice fondiario omogeneo						
Ambito AT r1	9.000	1,00	9.000			02/01/2009
			0			02/01/2009
(B.2) Altre volumetrie			0			02/01/2009
				Indice mc/vano	vani	
(B.3) cubatura da realizzare (totale)			9.000	72	125	

Quadro C - Previsioni demografiche

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	
	abitanti			abitanti	%	
	decennio	proiezione		previsione		
(C.1) saldo naturale (componente endogena) (proiezione modello coorte sopravvivenza)	-8	-8		0	1,86	variazione rispetto alla proiezione
(C.2) saldo sociale (componente esogena)	19			45		
				Abitanti aggiuntivi previsti		
(C.3) saldo totale				45		
				popolazione residente *	prevista	
(C.4) abitanti previsti				438	483	10,27
						variazione rispetto alla popolazione esistente

* anno ultima rilevazione dati demografici

Quadro D - Individuazione del numero di abitanti da insediare per il dimensionamento di PRG

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
	vani	Indice vani/ab	abitanti		
(D.1) patrimonio edilizio disponibile e/o recuperabile nel decennio	11	2,8	4		
(D.2) cubatura da realizzare (prevista dal PRG vigente)	125	2,8	45		
(D.3) fabbisogno pregresso patrimonio edilizio	12	2,8	4		
			Abitanti potenzialmente insediabili	Abitanti aggiuntivi previsti	Abitanti da insediare
(D.4) Numero di abitanti da insediare			45	45	0