REGIONE LOMBARDIA

Provincia di Cremona

COMUNE DI RIPALTA GUERINA

P. G. T.

Piano di Governo del Territorio

reso in unico atto ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 10-bis comma 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12

Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi

****

= *Allegato 01* - **Relazione illustrativa**

arch. mario gazzoli – 26012 castelleone – via quadelle 2/a – tel. 0374_351399

Documento di Piano

= premessa

Se il Documento di Piano costituisce il principale strumento di riferimento per le fasi di elaborazione del Piano di Governo del Territorio, il Quadro Conoscitivo ed Orientativo che, non solo condensa e rappresenta le indagini svolte sul territorio comunale, ma individua anche gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale locale, rappresenta lo scenario strategico cui ci si deve rapportare per arrivare alla definizione della proposta concreta di pianificazione sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica al fine di concludere l'iter di redazione del P.G.T..

E' quindi sulla scorta delle informazioni già contenute nel :

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

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

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

= introduzione

Pertanto, è stato dato avvio formale al procedimento di formazione degli atti ed elaborati del P.G.T. e l'avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, vi è stata data adeguata pubblicità ed ancorchè pubblicato sul quotidiano ad interesse locale, ai sensi dell'art. 7 e 13 della L.R. n°12/2005.

Con deliberazione di Giunta Comunale n° **04** del **24.01.2009** è stato dato avvio formale al procedimento di V.A.S. e nella stessa deliberazione sono stati individuati i soggetti interessati e ne è stata data la pertinente pubblicità, ancorché all'albo pretorio comunale, seguendone la procedura prevista dall'articolo 13 comma 2 della L.R. n°12/ 2005.

Con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n° **38** del **24.02.2009** fu conferito l'incarico all'arch. Mario Gazzoli per la predisposizione ed elaborazione dei documenti del Piano di Governo del Territorio e della pertinente V.A.S..

Sono poi seguite assemblee pubbliche di presentazione e di documentazione, inerenti lo studio e l'elaborazione del P.G.T.-V.A.S..

La prima fase si è conclusa con l'esame delle istanze pervenute e con la redazione del "***studio del documento preliminare di piano***" che è stato valutato e presentato sia al Consiglio Comunale sia in assemblea pubblica in data **03/12/2009**.

La fase introduttiva di "scoping" si è realizzata mediante la "prima conferenza di valutazione" in data 21/12/2009 e della quale è stato pubblicato il pertinente verbale di svolgimento.

La seconda Conferenza di valutazione, sulla base della proposta di P.G.T., è stata effettuata in data 05.03.2010, considerata altresì conclusiva e cui fa seguito il Parere Ambientale Motivato.

= situazione urbanistica locale

Il Comune di **RIPALTA GUERINA** è stato originariamente dotato di P.R.G. approvato con Deliberazione G.R.L. n° 17481 in data 01.08.199 6, cui ha fatto seguito il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione del C.C. **n° 13** del **18.07.2006**, previo parere di compatibilità espresso dalla Provincia con propria **D.G.P. n° 0207/2006** ; ne seguono VARIANTI parziali ed integrative definendone lo stato vigente alla data odierna. Il P.R.G. si era posto alcuni obiettivi legati all'assetto complessivo del territorio per uno sviluppo decennale, sia a livello residenziale, sia a livello produttivo.

Tuttavia, i concetti urbanistici e le modeste aspettative di quel tempo portano oggi alla necessità di operare con una particolare attenzione tesa ad una esplicitazione dei criteri generali di progetto del P.G.T., dai quali è utile partire nel formulare un giudizio sullo stato di fatto. Il P.R.G. ha totalmente esaurito la sua funzione e si pone a conclusione di un percorso urbanistico-edilizio ormai obsoleto, sia nei contenuti, sia nelle normative. Nulla vi è da porre in evidenza se non, ovviamente, la presa d'atto dello stato di fatto.

Il Regolamento Edilizio risale alla data del 09.06.1975 (approvato con D.G.R. n° 15766) e quindi oggi è privo di ogni sua efficacia.

Il territorio comunale è sottoposto al vincolo paesaggistico ed è interessato dal **Parco Regionale del Serio** coinvolgente l'intero nucleo consolidato dell'abitato.

Non sussistono Parchi locali di interesse sovra-comunale, né proposti e non vi sono riserve naturali.

A livello di pianificazione attuativa si riscontra in modo prevalente la realizzazione dei Piani di Recupero nello loro quasi totalità degli ambiti già individuati nel P.R.G. vigente, nonché la realizzazione di un Piano di Lottizzazione residenziale che completa l'attuale proposta di espansione così ad esaurimento delle aree edificabili del P.R.G. in corso.

Risulta inoltre completato anche il Piano di Lottizzazione produttivo-commerciale, di iniziativa privata, localizzato nel vigente P.R.G. a sud dell'abitato.

Il P.R.G. vigente ha pure visto il completamento ad esaurimento del P.E.E.P., nell'ambito della sua totale definizione in esso contenuta.

Si può quindi affermare che il P.R.G. vigente ha esaurito la sua azione di programmazione e richiede necessariamente una rinnovata azione generale sia per l'aspetto normativo sia per l'aspetto qualitativo e quantitativo di rigenerazione del tessuto urbano, mediante la proposizione del P.G.T..

Ciò premesso e considerato si impone oggi un cambiamento di impostazione, con l'intento di rimuovere gli elementi in contraddizione ai principi urbanistico-edilizi di fondo, perché così si possa realizzare una nuova impostazione generale partendo dall'analisi geomorfologia del territorio, dall'assetto urbano consolidato, dalle necessità di convivenza tra il "residenziale" ed il "produttivo", dalle realtà delle infrastrutture pubbliche esistenti di supporto e di servizio, dalla semplificazione delle procedure, dalla revisione della normativa ed il tutto per giungere il più possibile ad una armonica pianificazione nel presupposto di quanto la nuova tendenza legislativa nazionale, regionale e provinciale ha aggiunto. (Legge Regionale n° 12/2005 e P.T.C.P. approvato con D.C.P . n° 66 del 08/04/2009)

= confini e dimensioni territoriali - indicazione demografica

Il territorio del comune di **Ripalta Guerina** ha dimensioni medio – piccole, è collocato nella zona della pianura di Crema ed è attraversato dalla ex strada statale n° 591; dista circa Km. 36 dal Capoluogo e Km. 5 da Crema che è il centro abitato più importante nelle sue vicinanze; il casello autostradale più vicino è Lodi, sulla A1, a circa 26 km. di distanza.

L'infrastruttura principale è data dall'asta viaria della ex S.S. 591 Bergamo-Piacenza che pone il Comune di ***Ripalta Guerina*** in facile collegamento Nord/Sud sia verso Milano, sia verso il casello autostradale di Piacenza; il facile collegamento a sud, verso Montodine, al

limite del territorio comunale, permette il percorso sulla S.P. n° 17 (Sentiero dell'Adda) verso il Lodigiano; raggiunto Montodine, percorrendo per breve tratto la S.P. n° 14, si giunge a Castelleone, all'incrocio con la S.S. 415 per Cremona.

L'intero territorio comunale ha una estensione di **Kmq. 3,03** (***Ha. 303,96***) di cui circa Ha. 15 interessati dall'edificazione del centro abitato; l'altitudine media si attesta a m. 70 slm. (min. 62 / max. 74); buona parte del territorio comunale è inserito nel Parco del Serio, è pressoché pianeggiante e presenta un accentuato avvallamento verso oriente all'approssimarsi al Fiume Serio.

vista del territorio : tessuto urbano ed ambiti agricoli

Il territorio comunale confina a Nord con il Comune di Ripalta Cremasca, ad Est con il Comune di Ripalta Arpina con interposto il Fiume Serio, a Sud con il Comune di Montodine ed ad Ovest con il Comune di Moscazzano ed è distinto in due porzioni differenziate il cui asse Nord/Sud è costituito dal tracciato viario della Strada Provinciale ex S.S. n° 591 che lo attraversa quasi centralmente lasciandosi ad est, in modo omogeneo, l'intero nucleo abitato di antica formazione, nonché i prevalenti e principali ambiti di edificazione residenziale del tessuto urbano consolidato.

Il sottosuolo era, un tempo, ricco di gas metano ed i vasti pozzi sotterranei recentemente sono stati adattati quali riserve per lo stoccaggio di gas proveniente dall'estero. Troviamo la presenza di due reti di metanodotto.

Alla data del 31.12.2002, registra una popolazione di n° 448 abitanti ed alla data del 31.12.2003 una popolazione di 454 abitanti (n° 236 maschi e n° 218 femmine) con n° 169 famiglie; la densità media della popolazione risultava così determinata in 149 ab/Kmq..

Le unità locali in attività risultavano al censimento del 2001 in numero di 41 ed occupavano n° 83 addetti.

L'abitato è di tipo prevalentemente compatto, per lo più costituito da case a due piani di vecchio impianto, ancorchè cascine; l'espansione si è sviluppata a ridosso del nucleo storico ed è prevalentemente costituita da tipologia di villa singola/bi-famigliare sviluppate nell'ultimo ventennio.

L'incremento abitativo degli ultimi anni è ascrivibile a diversi fattori:

- *nel corso dei decenni le Amministrazioni Comunali hanno saputo tutelare in modo sostanziale il patrimonio territoriale costituito da un nucleo storico circondato da un esteso ambito agricolo ed un patrimonio sociale ed economico fondato essenzialmente sull'equilibrio tra economia rurale, artigianato diffuso e piccola impresa;*
- *la riscoperta e la propensione a vivere in un tessuto di relazioni umane positive, in un ambiente sicuro e vivibile che ha garantito comunque opportunità economiche, relazionali e culturali vista la facile accessibilità ai centri importanti come Crema-Treviglio-Milano;*
- *l'offerta di abitazioni di buona qualità a prezzi relativamente contenuti in confronto ai vicini centri di maggior rilavanza.*

Il trend evolutivo della popolazione è rappresentato dai seguenti dati :

= alla data del 31.12.2001 n° 436 abitanti
= alla data del 31.12.2003 n° 454abitanti;
= alla data del 31.12.2006 n° 478 abitanti;
= alla data del 31.12.2007 n° 474 abitanti (*di cui M. 254 – F. 220*);

la densità media della popolazione risulta così determinata in 156 ab/Kmq.;

== alla recente data del 31.12.2008 si riscontrano i seguenti dati :

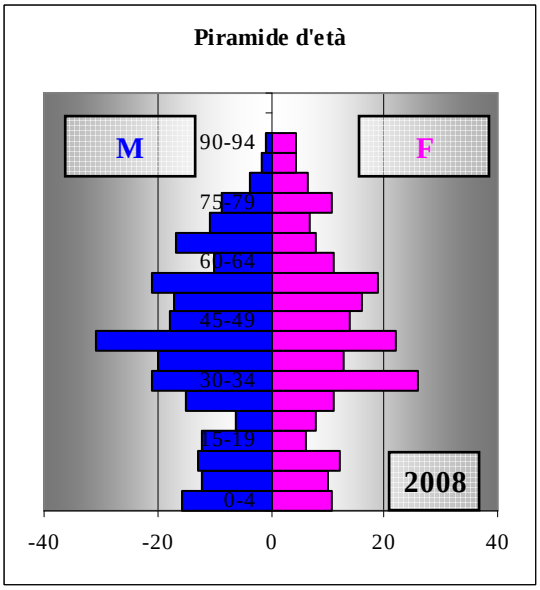
- ✓ Abitanti residenti **470 ab**. (*di cui M. 246 – F. 224)*
- ✓ Densità territoriale 156 ab./Kmq.
- ✓ Totale delle famiglie n°178

== alla recente data del **31.12.2009** si riscontrano i seguenti dati :

- ✓ Abitanti residenti **507 ab**. (*di cui M. 260 – F. 247)*
- ✓ Densità territoriale 167 ab./Kmq.
- ✓ Totale delle famiglie n°184

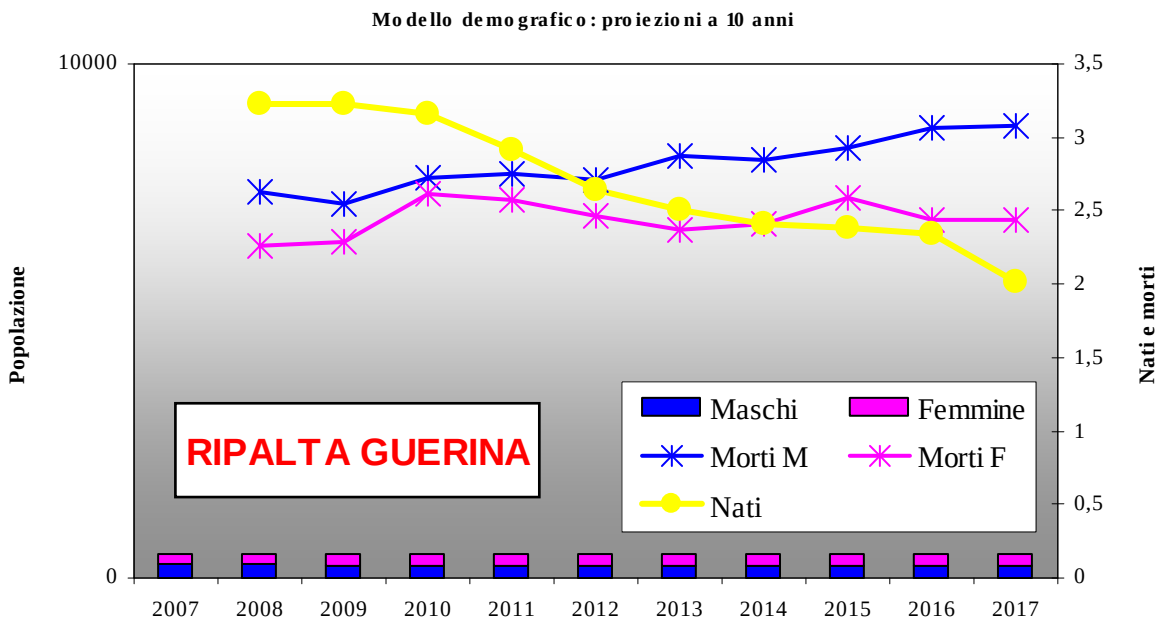
La tendenza evolutiva della popolazione residente è sostanzialmente costante ed evidenziante un aumento medio da un decennio, con punte di crescita significative ed ancor oggi confermate.

La popolazione media prevalente si attesta nella classe di età tra 40 e 44 anni, al 11,06%



Anno: 2008
Comune: RIPALTA GUERINA

Indice di Vecchiaia:	113%
Tasso di Vecchiaia	18%
Indice di Dip. Totale:	49%
Indice di Dip. Giovanile:	23%
Indice di Dip. Senile:	26%
Indice di Struttura:	129%
Indice di Ricambio:	116%



Alla data del censimento 2001, per **Ripalta Guerina**, le abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione si riscontrano in :

epoca di costruzione							
ante 1919	dal 1919 al 1945	dal 1946 al 1961	dal 1972 al 1971	dal 1972 al 1981	dal 1982 al 1991	post 1991	totale
49	**6**	**1**	**18**	**29**	**22**	**48**	**173**

Alla data del 31.12.2008 le attività economiche locali sono rilevate e così distinte:

= alla conduzione delle "*aziende agricole*" n°_ **5**_ unità aziendali;

= ad altre attività prevalentemente a carattere produttivo n°_ **3**_ aziende,

= a carattere commerciale n°_ **5**_ attività di cui : bar n° **1** (circolo MCL-Oratorio) - bar-ristoranti n° **2** – Hotel/Motel n° **1** – negozio vicinato alim.re N°_ **1**_ =

= studi professionali n°_//_ , ambulatorio medico di base n°_ **1**_, servizi bancari n°_ **1**_.

L'immagine che si ricava è quella di un paese contenuto nel suo agglomerato urbano, con discreta vitalità, dotato comunque di servizi essenziali e ricco di natura e paesaggio, mantenuto nel tempo dalle attività agricole omogenee ed attive, prosegue con costante riutilizzo degli edifici sia per una azione di recupero sia per la nuova progressiva espansione che risulta registrata nell'arco dell'ultimo quinquennio.

Il Comune di **Ripalta Guerina** dista solo pochi chilometri da Crema, nell'unico distacco interposto dal paese di *Ripalta Cremasca*; la sua collocazione territoriale genera quindi un sufficiente e facile asservimento alle infrastrutture ed ai servizi della città, senza subire di conseguenza particolari sofferenze.

L'indirizzo dell'Amministrazione Comunale di **Ripalta Guerina** tende a graduare gli interventi pianificatori, al fine di contenere l'offerta di aree e servizi, per evitare un pesante fenomeno di conurbazione ad "*hinterland cremasco*".

Le iniziative edilizie proseguono con parziale utilizzo degli edifici sia per una azione di recupero sia per la nuova progressiva espansione che risulta limitata nell'arco dell'ultimo decennio.

Il territorio comunale non è attraversato dalla ferrovia, ma è servito dalla vicina stazione di Crema.

L'Amministrazione Comunale di **Ripalta Guerina** ha aderito recentemente al **Piano Territoriale d'Area di Crema**, coordinato dalla Provincia di Cremona unitamente ai 18 comuni del Circondario ed approvato dalla Provincia stessa con Del.ne G.P. n° 63 del 15/05/2007; in sintesi si enuncia :

Il Piano territoriale d'Area (PtdA) costituisce una importante opportunità per quella porzione di territorio provinciale che ormai costituisce un unico sistema di relazioni e funzioni con la città di Crema pur non coincidendo con i confini amministrativi del medesimo Comune e che anzi si caratterizza a livello locale per un forte orgoglio identitario intorno ad ogni municipio.
Il fatto che 18 amministrazioni Comunali, che rappresentano circa un quinto della intera popolazione provinciale, siano disposte a "negoziare" reciprocamente parte della loro autonomia decisionale in fatto di programmazione e pianificazione del territorio con la provincia come garante e regista dell'operazione non è un fatto scontato e costituisce una sfida per l'attuazione delle scelte che concretamente si stanno andando a decidere in una chiave di razionalizzazione delle risorse e di sostenibilità sviluppo.
L'obiettivo principale del PTdA è infatti quello di favorire strategie di cooperazione al fine di ottimizzare l'uso e la gestione delle risorse territoriali, ambientali ed economiche, di migliorare la qualità insediativa e di accrescere la competitività territoriale con le aree esterne.
Il PTdA intende favorire anche il coordinamento tra i diversi soggetti, pubblici e privati che agiscono sul territorio attraverso la predisposizione di un quadro di riferimento per l'insieme degli interventi infrastrutturali e insediativi di rilevanza intercomunale.

Il territorio comunale non è attualmente interessato, nè coinvolto da nuovi tracciati infrastrutturali riguardanti la realizzazione di strade provinciali.

A livello comunale si rileva la presenza e la funzionalità delle seguenti infrastrutture:

= reti tecnologiche dei servizi primari (acquedotto, fognatura, rete di collettamento fognario, rete gas metano, pubblica illuminazione)
= pozzo di captazione per l'acquedotto;
= impianto convenzionato di trattamento e depurazione acque reflue fognarie;
= parcheggi primari ed aree verdi attrezzate.

I servizi di base alla popolazione, relativi all'istruzione e alla sanità, non sono presenti in modo soddisfacente nel comune di **Ripalta Guerina**, per questo sarebbe auspicabile indirizzarsi verso un loro incremento o verso il potenziamento delle aggregazioni con i Comuni contermini del Piano Territoriale d'Area al fine di usufruire dei servizi di livello superiore, eventualmente, esistenti o realizzabili. Complessivamente, nel vigente P.R.G., le zone "C" di nuova espansione residenziale risultano per la maggior parte completate e quindi si riduce la potenzialità dimensionale, in modo prevedibile, nel fabbisogno a medio termine di 1-2 anni.

= indice di frammentazione perimetrale

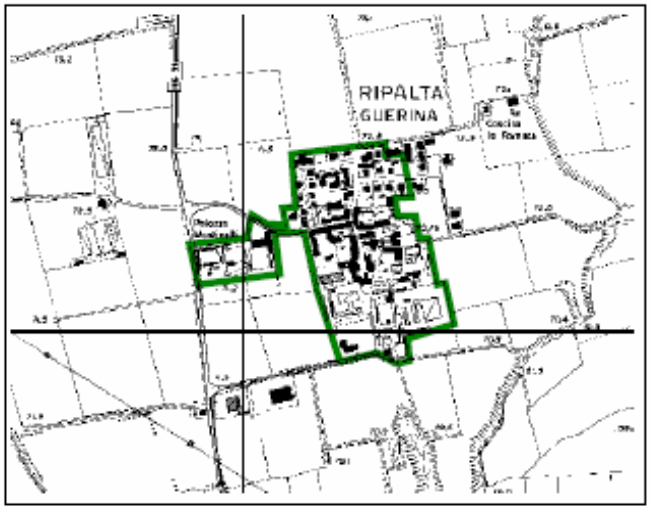
La stessa dinamica insediativa avutasi nell'ultimo quindicennio ha rinforzato questo assetto territoriale ed è andata ad interessare le aree contigue ai centri edificati e, soprattutto per le zone commerciali e industriali che necessitano di massimizzare la loro accessibilità, le fasce adiacenti agli assi stradali principali. In alcuni casi, quando l'attrazione della strada prevale su quella del centro urbano, si sono formati aggregati edilizi a sé stanti, che potrebbero con il tempo infittirsi fino a saldarsi per lunghi tratti in fasce continue su uno o entrambi i lati dell'asse stradale. Questi modelli di crescita hanno spesso portato a fenomeni di sfrangiamento e frammentazione insediativa, con conseguenti aumenti del consumo di suolo a parità di funzioni svolte e forti interferenze con le attività agricole.

Il contenimento di questi fenomeni richiede di intervenire anche sul rapporto tra la forma dell'edificato e il suo contesto; per questo è stato calcolato un indice, detto di frammentazione perimetrale, rappresentativo del rapporto di forma tra le aree urbane e le aree agricole e quindi indicativo del "consumo indotto" di suolo, cioè di quel consumo dovuto ad una forma insediativa non efficiente. Una gestione corretta del rapporto tra le espansioni dell'edificato ed il contesto in cui esse si inseriscono consente di migliorare l'efficienza delle strutture urbane ed anche ridurre i costi localizzativi, con conseguenti ricadute positive sulla competitività, soprattutto per le attività produttive.

L'indice di frammentazione perimetrale è dato dal rapporto tra il perimetro di un centro edificato e il perimetro del cerchio ideale avente la stessa superficie del centro edificato considerato9. Tale indice può teoricamente variare da 0 a 1: si ha un valore uguale a 1 quando l'edificato ha una forma perfettamente circolare, mentre il valore 0 è un riferimento di carattere puramente matematico, impossibile da raggiungere nella realtà e rappresentativo della massima frammentazione teorica. Quando l'indice assume valori tendenti allo 0 si hauna situazione di edificazione frammentata, mentre quando i valori tendono a 1 si ha una maggiore compattezza dell'edificato e un contorno più lineare.

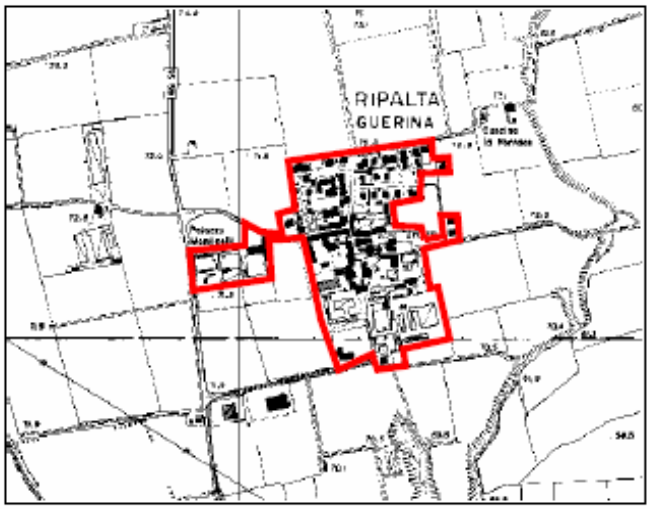
segue l'esemplificazione cartografica : ***(estratto dal P.T.C.P.)***

COMUNE DI RIPALTA GUERINA: INDICE DI FRAMMENTAZIONE PERIMETRALE



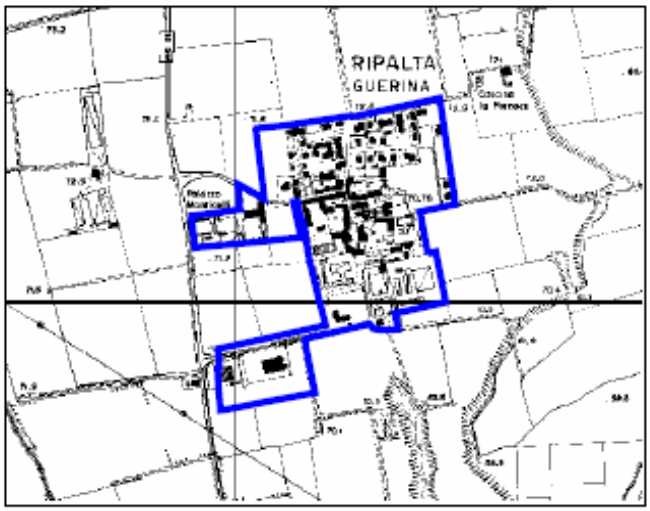
1982

RIPALTA GUERINA - 0,58



1992

RIPALTA GUERINA - 0,49



P.R.G.

RIPALTA GUERINA - 0,51

Il naturale assetto urbano del territorio edificato, contenuto per tutto il confine dagli elementi più significativi dell'ambito agricolo, propone per sé stesso un limite alla espansione e quindi si tende ad operare urbanisticamente con una proposta di **P.G.T.** "***di contenimento***" utilizzando il meno possibile aree in espansione. Nell'economia generale delle operazioni di pianificazione comunale, l'esigenza di individuare nuove ulteriori aree per l'espansione é contenuta attraverso la possibilità di soddisfare parte del fabbisogno residenziale con il recupero delle porzioni del patrimonio edilizio preesistente. Da tutto ciò discende l'ipotesi per la previsione di nuovi terreni edificabili prevalentemente a Nord ed ad Est dell'abitato, a completamento e consolidamento della recente edificazione residenziale sorta nell'ultimo decennio, ancorché in ambiti così individuati dal P.T.C. del Parco del Serio e quindi contenuti nella "***zona di iniziativa comunale orientata***" (vedi, in cartografia, il riferimento alfanumerico "**ATR 0.01 ed ATR 0.02**" di cui l'ambito **ATR 0.01** destinato all'iniziativa sovracomunale determinata dal P.T.A.di Crema.

Dall'analisi dei dati illustrati, si può considerare inoltre che le previsioni del **P.G.T.** portano alla capacità di stimare che nel ***2014-2015*** l'incremento di residenza si attesterà intorno ai 900 abitanti, in considerazione del fatto che recentemente nuove iniziative hanno dato corso immediato ad alcune aree assoggettate a Piano Attuativo/Piano di Recupero e che potranno essere completate nel prossimo biennio.

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

Riferimenti generali *(fonte P.T.C.P.)* **:**

Unità territoriali: A1c, C1, C5.

Parchi regionali: Serio.

Parchi locali di interesse sovracomunale:

- *riconosciuti*: nessuno;

- *proposti*: nessuno.

Riserve naturali: nessuna.

Principali infrastrutture:

- *esistenti:* ex SS 591;

- *proposte:* nessuna.

Elementi di rilevanza paesistico - ambientale:

- Fiume Serio; orli di scarpata principali;

- *elementi costitutivi della rete ecologica:* corridoi primari, boschi primari, potenziamento corridoi primari, potenziamento boschi primari; Fiume Serio (primo livello), Roggia Comuna e Roggia Acqua Rossa (secondo livello).

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

Altri elementi: nessuno.

Indirizzi di tipo localizzativo

Il comune di Ripalta Guerina ricade a cavallo degli ambiti paesistico-territoriali (APO) del Valle del Serio e della Valle dell'Adda entrambi caratterizzati dalla presenza di rilevanti elementi di interesse fisico-naturale immersi nel paesaggio agricolo della pianura cremasca.
Tra le componenti di interesse paesaggistico primario, all'interno del territorio comunale, vi è la valle fluviale del Serio che è tutelata dal Parco regionale del Serio e presenta delle aree boscate di pregio e orli di scarpata principali. Vi è, inoltre, la presenza di un sistema idraulico e canalizio di notevole pregio paesistico e ambientale, da cui emergono le rogge Acqua Rossa e Comuna appartenenti al secondo livello della rete ecologica.
I nuovi insediamenti dovranno essere localizzati nelle aree C5, mentre dovranno essere esclusi nella valle del Serio (A1c) e fortemente limitati nelle aree C1 (vedi Carta delle opportunità insediative).

Valutazione della componente di interesse esogeno

Il dimensionamento del PRG vigente (aumento del 44% degli abitanti a fronte di una popolazione notevolmente in crescita e senza carenza di abitazioni) e la contenuta frammentazione perimetrale, richiedono l'individuazione di aree residenziali prioritarie di intervento, al cui completamento si dovrà subordinare la realizzazione delle altre. Si indica la coerenza delle previsioni residenziali alle indicazioni del P.T.C.P. volte a limitare il consumo di suolo agricolo.

La superficie e lo stato di attuazione degli insediamenti industriali rilevati configurano un dimensionamento dello sviluppo produttivo di valenza completamente endogena, cioè locale secondo i criteri definiti dal P.T.C.P..

La ridotta disponibilità di aree industriali e artigianali libere previste in quanto non edificate o, comunque, non impegnate rilevata nella "tabella d", segnala un avanzato stato di attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico comunale. Eventuali future nuove previsioni insediative saranno valutate considerando la massima superficie endogena disponibile, individuata sulla base dello stato di attuazione delle aree di completamento e di espansione del P.R.G.. Ai fini di tale valutazione, sarà considerata inoltre l'assenza di accordi concertati sullo sviluppo insediativo con i Comuni della stessa A.C.I., o quanto meno contermini, secondo le procedure e le competenze di cui agli art. 13 e 23 del P.T.C.P..

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

Note

Destinazione d'uso delle aree di espansione (vedi figura 1.82):
R = residenziale; I = industriale; CD = commerciale/direzionale; P = polifunzionale

Tipologia morfologica:

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

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

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

Unità territoriali - vedi Carta delle opportunità insediative.

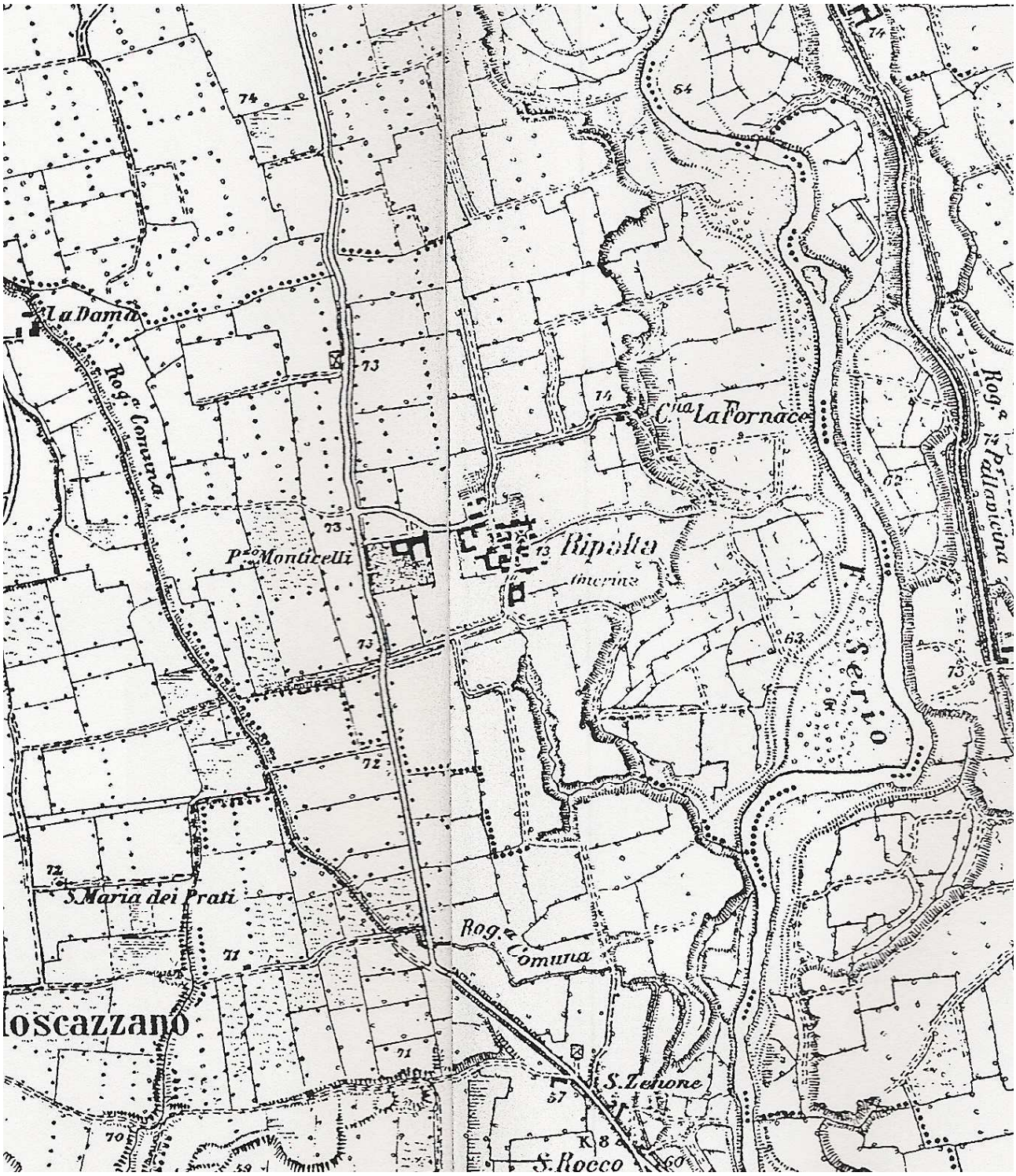
Elementi di rilevanza paesistico-ambientale - vedi Carta delle opportunità insediative:
a=areali di pregio Bioitaly*; **c** = corsi d'acqua PTPR*; **f** = fontanili; **me** = pianalto Melotta*; **o** = orli di scarpata principale; **r** = riserve naturali; **re** = rete ecologica*; **tm** = Tomba Morta*; **u** = zone umide;

Elementi di criticità ambientale - vedi Carta delle opportunità insediative:
RI = industrie a rischio e ad elevato impatto; **DS** = discariche; **TC** = impianti di termocombustione;
RA = insediamenti compresi nelle aree soggette a rischio di esondazione fluviale; **PE** = poli estrattivi.

= estratto dall'Archivio di Stato – mappa storica -

Estratto dalla Carta d'Italia - I.G.M. Levata nel 1890

F. 60 I N.O. e F. 60 IV N.E.



N.B. : ***dal confronto in sovrapposizione della mappa storica con lo stato di fatto dei luoghi riscontrati, è stato rideterminato il nuovo perimetro dei nuclei di antica formazione nei quali privilegiare il mantenimento storico-architettonico-ambientale in salvaguardia*** **– [vedi allegata TAV. _8/A_ di raffronto]**

= inquadramento storico

Descrizione storica e tipologica del territorio e del centro storico

Il Comune di Ripalta Guerina è stato ricostituito in data 23.3.1955 in quanto dal 1.5.1928 al 22.3.1955 era annesso quale frazione del Comune di Ripalta Cremasca. L'assenza quasi totale di edifici di pregio storico ed artistico o di edifici appartenenti a casati nobiliari, unita alla mancanza di tipologie residenziali di particolare consistenza, è la riprova delle sue modeste origini e della sua dipendenza da altri centri maggiori storicamente consolidati. Il territorio comunale e la sua edificazione ne hanno da sempre costituito un centro agricolo favorito dalla fertilità del suolo e dalla rete irrigua. In origine, il Fiume Serio, a sud di Crema, non scorreva nell'alveo attuale, ma nel letto ora occupato dal Serio Morto tra Ripalta Arpina e Castelleone. Infatti il Fiume Serio, in prossimità di Ripalta Nuova e di Ripalta Vecchia, ancora congiunte in quanto entrambe erette dall'altra riva dell'Isola Fulcheria, si indirizzava ad est di Ripalta Vecchia verso una zona paludosa compresa tra la Cascina Corfù, il Marzale e la Cascina dei Frati, sempre in territorio di Madignano e, seguendo il percorso dell'attuale Serio Morto, andava a sfociare in Adda nei pressi di Pizzighettone. Dall' XI al XV secolo il territorio di Madignano venne bonificato dai Benedettini Cluniacensi mediante la deviazione del percorso del Fiume Serio, il quale un tempo non divideva neppure l'abitato di Ripalta Arpina da quello di Ripalta Guerina non ancora costituito quindi in comunità autonoma. Dopo la separazione da Ripalta Arpina, Ripalta Guerina fu unita a Montodine pur dipendendo sempre dal Vescovo di Cremona il quale aveva possessi e diritti di dècime. Il nome "Guerina" deriva dalla famiglia "De Guarinis" venuta a stabilirsi da Cremona, da dove era stata espulsa. Non è improbabile che la famiglia Guarinis possa aver avuto dal quel Vescovo investitura feudale di Ripalta Guerina. Per tale supremazia feudale così esercitata dal Vescovo di Cremona in territorio di Ripalta Arpina, Guerina e Montodine, invisa ai Signori di Crema, il Giorgio Benzoni, temendone danno, fortificò nel 1405 quei luoghi con robuste bastie, custodite da soldati che vi dimoravano stabilmente. A Ripalta Guerina fece costruire un'altissima torre per poter sorvegliare meglio il territorio della sua Signoria. La decisione di servirsi di tale località per le operazioni militari difensive ed offensive, giovò molto al villaggio, in quanto, abbattuta la potenza dei Benzoni nel 1423, venne successivamente demolita l'alta torre e col materiale di spoglio si costruirono il campanile, la casa del Sacerdote e si dotò la chiesa delle costruzioni accessorie. Tutto ciò contribuì a far nascere negli abitanti il desiderio di costituirsi in comunità autonoma. Nel 1567 il villaggio fu eretto a Comune e nel 1579 a parrocchia indipendente. Verso il 1580 la comunità locale aveva acquistato sufficiente floridezza tanto da ricostruire la nuova chiesa parrocchiale. La chiesa attuale, secondo le fonti storiche, sarebbe la terza in quanto la prima fu eretta dopo il 1131 e la seconda quando fu fondata la parrocchia (1579-1583) che fu completamente ricostruita nel 1814 dal parroco Carlo Confortini ed ampliata con l'annessione di parte del vecchio cimitero allora attiguo alla chiesa. Fin dal secolo XI, aveva vasti possedimenti la famiglia dei marchesi Monticelli ed il villaggio era noto anche come "Corte dei Monticelli". Della loro presenza rimane l'amplia casa di campagna meglio conosciuta oggi come Villa Toscanini per le villeggiature ivi trascorse dal grande maestro. Il vecchio nucleo urbano si è di poco sviluppato ed ha conservato le sue originarie caratteristiche di villaggio rurale per le modeste modificazioni nelle tipologie edilizie. Il paese rilevato nell'impianto attuale è nato come agglomerato di abitazioni di contadini e di strutture di tipo rurale in cui la funzione residenziale è sempre stata subordinata a quella produttiva agricola. Si riscontrano ancor oggi positivamente alcuni particolari tipologici di corti rurali di discreta importanza. Le abitazioni si sono tramandate per qualche secolo senza subire la benché minima miglioria ed ancor oggi mantengono in alcune parti la loro originaria caratteristica proprio perché furono fonti di reddito di un'economia povera ed agricola conservata sino agli anni '70. Tra gli edifici di interesse strorico-artistico si annoverano la Chiesa Parrocchiale e, per interesse minore, la Villa Toscanini-Monticelli. La dislocazione di questi monumenti è tale da non rendere possibile l'individuazione di un vero e proprio centro storico omogeneo, in quanto sono inseriti in un contesto di fabbricati rurali e civili che nel tempo hanno subito alcune trasformazioni. Il vecchio nucleo urbano è costituito da un tessuto di particelle fondiarie prevalentemente edificate con cortili chiusi, adibite ad abitazioni, a depositi di attrezzi agricoli, stalle, rustici e attività di servizio. La tipologia abitativa prevalente delle vecchie costruzioni è quella della cascina lombarda, organizzata sulla viabilità principale. Anche se in alcuni casi sono avvenute ristrutturazioni che hanno variato l'impostazione originaria della cascina, si riconosce che essa è costituita da edifici in linea collegati alla via principale con porticato interno, chiusi dal muro di cinta sul lato strada se non occupato da fabbricati; essa è costituita da case di abitazione, da stalle, fienili e granai disposti senza soluzione di continuità fra loro. Mentre la profondità del portico è pressoché uniforme, la larghezza della stalla (che definisce la cascina piccola o la cascina medio/grande) varia se essa era impostata per organizzare i bovini su un'unica corsia oppure su due corsie poste lungo i muri perimetrali. Normalmente le sezioni trasversali presentano due piani sia per l'abitazione sia per la stalla che sopra ha il fienile; in alcuni casi il corpo di fabbrica corrispondente alla parte residenziale emerge per circa 2 m. sopra l'altezza del porticato per ricavare un terzo piano abitabile con finestre che si aprono sopra la falda del porticato stesso. Il portico è sostenuto da grossi pilastri in laterizio che trovano corrispondenza nei muri trasversali interni, anch'essi portanti come i muri laterali. Il tetto è sempre a due falde con orditura in legno che sfrutta per l'appoggio sia i pilastri che i muri trasversali; le barchesse (portici) poste lungo il perimetro definiscono un cortile interno a volte molto ampio. Localizzata adiacente alla strada, la cascina mantiene il suo orientamento in direzione est-ovest anche se varia l'inclinazione dell'asse viario. Come detto sopra, tutti questi sono edifici che in alcuni casi sono stati sostituiti da altre costruzioni, mentre più spesso sono stati ristrutturati per adattarli a residenza anche con la chiusura del porticato verso il cortile per ricavare

nuovi vani residenziali; purtroppo sono rimaste poche le cascine che non sono state ristrutturate in modo invadente e che pertanto hanno mantenuto la loro impostazione originaria; all'interno del loro patrimonio abitativo, che è tuttavia prevalentemente modesto, esistono alcuni edifici, con un significativo "valore storico costruttivo", che costituiscono le vecchie case padronali.

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

RIPALTA GUERINA

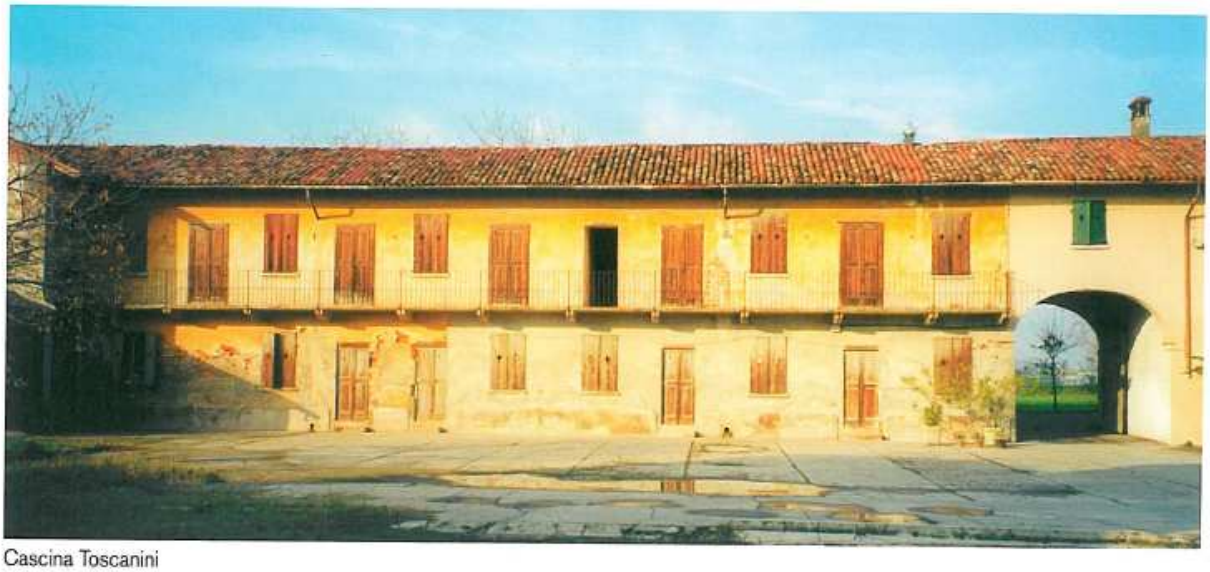
Il territorio del comune di Ripalta Guerina è situato nella pianura di Crema.
La superficie complessiva del comune è di circa kmq 11,80. Oltre al capoluogo non vi sono frazioni abitate. La superficie agricola utilizzata è pari al 88,00% del territorio comunale, tuttavia l'economia locale è basata soprattutto sull'attività industriale.
Di 11 cascine censite, 9 sono abitate, 10 in attività, 7 ospitano allevamenti di bovini di diverse dimensioni, nessuna risulta abbandonata.

TABELLA DI SINTESI DEI DATI EMERSI DALL'INDAGINE

nome	*pregio*	*antico*	*att. econ.*	*abitata*
cascina Toscanini-Pasquini	ambientale	si	si	si
cascina Ex. Toscanini	scarso interesse	si	si	si
azienda agricola Donida	ambientale	si	si	si
azienda agricola De Angeli	scarso interesse	si	si*	si
cascina Grande-Denti	ambientale	si	si*	no
cascina Grande-Scandelli	ambientale	si	si*	si
cascina Belvedere-Denti	ambientale	si	no	si
azienda agricola Soardi	ambientale	si	si*	si
azienda agricola Scandelli M.	scarso interesse	no	si*	si
azienda agricola Scandelli-Denti	scarso interesse	no	si*	si
azienda agricola De Angeli	scarso interesse	no	si*	no

* *presenza di animali*

Cascina Toscanini



Cascina Toscanini

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

= in generale

Principalmente si pone preminente la ricerca da compiersi nella stesura del progetto di P.G.T., per il raggiungimento delle azioni di piano, così in sintesi:

1. *la predisposizione di un contesto accogliente per processi di decentramento di azioni e di funzioni nell'ambito del Piano Territoriale d'Area di Crema;*
2. *la predisposizione di un contesto accogliente per processi di integrazione nei servizi intercomunali tra i comuni contermini;*
3. *la realizzazione della rete viabilistica comunale;*
4. *la formazione degli ambiti di trasformazione posti come "**continuo urbanizzato**" con le attuali aree residenziali ubicate prevalentemente a sud del centro abitato;*
5. *la formazione di un ambito produttivo finalizzato alla valenza endogena per le azioni di completamento dell'attuale comprensorio produttivo di vechhio impianto;*
6. *la verifica di realizzazione per un "polo secondario residenziale", per le azioni esogene nel contesto intercomunale con valenza nel P.T.A. di Crema e subordinato al procedimento del protocollo d'intesa;*
7. *la verifica e la eventuale proposta di recepimento, nel territorio agricolo della individuazione di ambiti e percorsi di valorizzazione ambientale nelle aree perimetrali del tessuto urbanizzato ed urbanizzabile, ancorchè negli ambiti agricoli;*
8. *la proposta e l'individuazione di percorsi ciclopedonali a caratterizzazione ambientale, ancorchè in fregio alla ex Strada Statale n°591;*
9. *il mantenimento di vaste aree a destinazione agricola, ancorchè non soggette a trasformazione.*

= il contesto circondariale e le infrastrutture della mobilità

In relazione al contesto circondariale di appartenenza, il tessuto urbano e l'intero territorio comunale di **Ripalta Guerina** si ritiene possa reggere *l'individuazione di linee di intervento coerenti a livello locale con la programmazione in atto alla scala superiore, ponendosi come polo secondario nella prima fascia dell'area dei comuni dell'alto cremasco e ricercandone, nelle scelte del Piano Territoriale di Cooordinamento Provinciale (P.T.C.P.), una giusta attenzione e dimensione.*

La stazione ferroviaria di Crema e la viabilità provinciale conferiscono un livello di buona accessibilità sia con il mezzo di trasporto pubblico sia con il mezzo di trasporto su gomma.

Per la viabilità di collegamento extraurbano quindi il P.G.T. dovrà accoglie nel proprio azzonamento i progetti delle infrastrutture viabilistiche fondamentali per il rapporto radiale con il contesto circondariale e per l'arricchimento delle relazioni trasversali.

Il suo discreto grado di accessibilità pone **Ripalta Guerina** in posizione privilegiata per insediamenti che attuino un reale decentramento delle funzioni pregiate, per un bacino di utenza che investe i comuni immediatamente contermini in direzione sia nord-sud, sia est-ovest. Ciò vale per le funzioni di servizio pubblico, per insediamenti di iniziativa privata di carattere terziario e per iniziative di tipo misto che comprendano entrambe le funzioni.

= Individuazione degli elementi di rilevanza ambientale e paesistica

Il territorio comunale di **Ripalta Guerina** è distinto in due porzioni principali differenziate il cui asse è costituito dal tracciato viario della ex strada statale n°591 e nel senso che esso ne distingue:

a) ad est l'abitato del capoluogo ed il territorio del Parco del Serio;

b) ad ovest i terreni agricoli e la presenza del territorio al di fuori del Parco del Serio

A nord del capoluogo è presente, in modo significativo e di impatto, la zona metanifera ex AGIP-SNAM. ormai consolidata, compromettendo in buona parte il cono visuale sul territorio.. Il territorio comunale di **Ripalta Guerina** ricade a cavallo degli ambiti paesistico-territoriali della "Valle del Serio" e della "Valle dell'Adda", entrambi caratterizzati dalla presenza di rilevanti elementi di interesse fisico-naturale immersi nel paesaggio agricolo della pianura cremasca. Nel perimetro del Parco del Serio, interessante la maggior parte dell'abitato e dell'edificato, sono posti i terreni caratterizzati dalla golena del fiume e dagli ambiti ad esso correlati e più significativi per l'aspetto ambientale e naturalistico; i valori del paesaggio si colgono principalmente percorrendo l'argine del fiume Serio oppure i sentieri e volgendo lo sguardo verso le terre risalenti sino all'abitato scorgendone momenti di particolare espressione naturalistica.

Anche il contesto generale dell'abitato costituisce un gradevole dialogo con l'ambiente circostante e ne partecipa alla formazione del paesaggio e delle sue note di carattere morfologico, tecnologico ed architettonico. Si possono individuare quindi elementi di rilevanza paesistico ambientale legati al Fiume Serio ed agli orli di scarpata principali; mentre costituiscono elementi della rete ecologica i vari corridoi primari, il bosco primario, il corso della Roggia Comuna e quello della Roggia Acqua Rossa pur se considerato di secondo livello. E' auspicabile mantenere le tessiture dei campi e dei corsi d'acqua, nonché riproporre il più possibile i filari degli alberi e delle siepi per rendere ancora leggibili i contorni dei campi stessi; campi che oggi, purtroppo, si tende ad accorpare in unico appezzamento.

La "cascina" è assunta quale elemento morfologico e tipologico di riferimento perché consolida la tradizione storica e socio-economica del paese, legato ancor oggi ad una economia agricola.

Si indicano quali elementi di criticità ambientale:

= *il rischio alluvionale all'interno delle fasce fluviali A e B del P.A.I. per il fiume Serio;*

= *gli insediamenti a rischio industriale.*

= il contesto urbano e gli ambiti di trasformazione

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

- alla morfologia urbana, frammisto tipologicamente e interrotto distributivamente;

- alle distribuzioni funzionali, di una generale mescolanza degli usi diversi del territorio;

- alla carenza di spazi pubblici qualificati, sia nei nuclei di antica formazione, che nelle zone più recentemente urbanizzate;

- alla presenza nei nuclei di un patrimonio edilizio in parte degradato e segnato da limitate possibilità di recupero e che suggerisce la ricerca di nuove soluzioni per la ristrutturazione urbanistica dei luoghi, congruenti con il significato storico e civile dei luoghi stessi;

- alla natura sostanzialmente arretrata del tessuto produttivo, caratterizzato da bassi livelli di terziarizzazione che discendono in parte e talvolta in tutto, proprio dall'arretratezza degli insediamenti e dei processi produttivi;

- alla particolare dotazione di verde pubblico attrezzato, problema da risolversi con l'individuazione di aree di urbanizzazione collegate da una logica di generale riordino urbano.

A tal fine il P.G.T. dovrà individuare fondamentalmente più ambiti così indicati :

a) *Ambito di rinnovo urbano* delle aree già edificate;

b) *Ambito di trasformazione* per l'evoluzione del sistema residenziale;

c) *Ambito di trasformazione* per l'evoluzione del sistema produttivo-commerciale;

d) *Ambito di trasformazione* destinato ad accogliere eventuali attività di rilevanza comprensoriale, la cui attuazione è rinviabile nel tempo del P.T.C.P..

e) *Ambito del sistema agricolo-ambientale* per la valorizzazione e l'utilizzo dei suoli destinati alla sola trasformazion agricolo-ambientale e di riproposizione colturale ed agronomica, dove possibile.

= le aree di espansione industriale-produttiva-commerciale

L'obiettivo della conservazione di tipologie industriali-produttive all'interno dell'asta di territorio del paese è da interpretarsi come un requisito indispensabile per una sua reale caratterizzazione in senso urbano, riprendendo e valorizzando altresì gli attuali insediamenti di piccola e media industria o di artigianale produttivo con quota di residenza annessa.

La loro localizzazione sotto il profilo dell'assetto urbano generale corrisponde all'obiettivo di stabilire una continuità di urbanizzazione fra l'asta realizzata e l'ipotesi, a sud, di ambito assoggettato a trasformazione a caratterizzazione endogena.

Tale ambito è da destinare alla piccola industria e all'artigianato, nonché parzialmente commerciale, da attuare nella percentuale ritenuta opportuna e necessaria con Piano Attuativo di carattere privatistico, ancorché, se successivamente necessario, con Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, per il trasferimento delle attività produttive endogene anche congestionanti o non compatibili con le zone prevalentemente residenziali in cui sussistono.

Nell'ambito di un sistema sovracomunale, **Ripalta Guerina** conferma l'adesione a quegli insediamenti diffusi a caratterizzazione esogena, *con valenza assegnata nel Piano Territoriale d'Area di Crema e derivato dai necessari protocolli d'intesa,* contribuendo cosi al rafforzamento di immagine del territorio comunale nel contesto pianificatore con i comuni contermini.

= il "Parco del Serio" e le aree destinate all'agricoltura

Per il territorio compreso entro i confini del Parco del Serio le destinazioni d'uso e la caratterizzazione dei suoli sono integralmente demandate dal P.G.T. alla pianificazione consortile del Parco stesso; l'attività agricola deve ritenersi la funzione principale per le sue valenze produttive ed ecologiche. Il P.G.T. dovrà quindi recepire in toto la normativa del Parco e considerarla prevalente.

Il P.G.T. dovrà salvaguardare l'uso di tali aree, ancorchè oggi compromesse dalla realtà riscontrata di edificazioni realizzate nei tempi e non rispondenti alla nuova realtà ambientale del Parco; saranno così da introdurre tipologie edilizie consone in relazione alla normativa vigente del Piano Territoriale del Parco stesso. Già si è detto quindi che per le aree ricomprese nell'ambito del Parco, il P.G.T. dovrà riconosce un ruolo specifico che ne determini, seppure per motivi diversi, la classificazione in zona omogenea "di valorizzazione ambientale" e che tale possa svolgere un ruolo di corridoio ecologico e di distacco tra centri urbanizzati. In particolare è intenzione dell'Amministrazione Comunale preservare, valorizzare e fruire una o più aree del Parco, anche mediante nuovi elementi propositivi di interesse edilizio-ambientale, ancorchè attraverso accordi di programma e/o convenzioni con i proprietari dei terreni interessati da tali percorsi progettuali.

= il territorio come opportunità

L'assunto programmatico da cui derivano le linee di indirizzo di politica territoriale che orientano la redazione del P.G.T., è il seguente:

- *è da ritenersi di fondamentale importanza il principio che il futuro dei piccoli comuni risieda nello sviluppo della qualità;*
- *nel progetto di qualità l'identità territoriale e ambientale diventa un elemento basilare e distintivo: creare un ambiente equilibrato diventerà un fattore fondamentale per sollecitare nuove opportunità di crescita anche in ambiti piccoli fino ad ora svantaggiati, che non possono pensare di poter replicare modelli di crescita affermatisi altrove.*

La trama territoriale e concettuale costituisce il primo sistema di riferimento per la valutazione delle trasformazioni territoriali ed elemento conoscitivo ed interpretativo per articolare e implementare le azioni di intervento, limiti e condizioni per misurare i gradi di compatibilità tra schema generale e singole proposte. L'Amministrazione Comunale ritiene fondamentale in linea di principio promuovere politiche territoriali orientate al generale miglioramento della qualità dell'ambiente e concretizzare un tipo di gestione fondato su uno sviluppo sostenibile e su meccanismi di attuazione delle scelte ecologicamente corretti, rispettosi delle risorse ambientali e più aggiornati anche dal punto di vista della gestione del patrimonio esistente. Partendo dal patrimonio, pur modesto, di valori storici, artistici, urbanistici ed ambientali che **Ripalta Guerina** è ancora in grado di esibire, è possibile sviluppare ipotesi di salvaguardia ambientale tali da caratterizzare un modello abitativo di qualità ed al tempo stesso fruire delle opportunità che portano con sé una corretta e adeguata gestione, tutela e riqualificazione del paesaggio nel suo insieme. La tutela del territorio è un incentivo ad iniziative basate su: natura, valori ambientali, percorsi ciclo-pedonali e campestri, genuinità dei prodotti e senso dell'ospitalità. La valorizzazione delle specificità e la salvaguardia delle biodiversità, devono partecipare a pieno titolo alla definizione di un nuovo scenario di sviluppo in un "crescendo" da programmare nel tempo. Agli esordi del terzo millennio **Ripalta Guerina** rimane un paese non più prevalentemente rurale; la terra sostiene sempre di meno i suoi abitanti: riconoscere le specifiche e forti connotazioni che il territorio ancora esprime, significa cercare di rilanciare la gestione produttiva del settore agricolo, che in questo comune presenta elementi di scarso dinamismo, privilegiando forme di coltivazione ed allevamento a basso impatto ambientale che possono costituire anche occasione di nuova e più qualificata occupazione, incentivando e promuovendo settori artigianali e industriali compatibili con il territorio e l'ambiente locale. Il recupero del patrimonio rurale, la ricomposizione dei filari arborei, la valorizzazione della viabilità interpoderale, l'affermarsi di forme di fruizione ricreativa, sono altri fattori che possono caratterizzare un possibile sviluppo della nostra realtà. E' talmente stretto e condizionante l'intreccio tra l'attività primaria e questo territorio di pianura da averne determinato gli assetti, la dislocazione e la consistenza dei centri abitati, la tipologia degli edifici, la densità del popolamento, la cultura e il carattere della gente, il modo di vivere e il rapportarsi con gli altri. Molti di questi aspetti sono tuttora leggibili nella disposizione e nell'architettura delle case e dei fabbricati rurali, nel reticolo delle strade e dei corsi d'acqua; tutto ciò porta ad affermare che attività agricola e rispetto delle caratteristiche della pianura cremasca costituiscono obiettivi condivisi di sviluppo e conservazione che devono trovare una sintesi indispensabile. La sostenibilità della gestione del territorio non può non essere correlata alla fruizione del medesimo in relazione alle attività che in esso si svolgono e che devono essere regolate. Un territorio fruibile per la qualità della vita implica decisioni e regole in merito alle doti naturalistiche da salvaguardare, alla loro fruizione, alla

funzione abitativa, agli insediamenti possibili, alle attività ammesse, ai servizi ed alla loro qualificazione, allo sviluppo delle attività produttive e commerciali. Il nuovo P.G.T. dovrà via via confrontarsi e crescere nel tempo, offrendo sempre più occasioni di "*governo del territorio*" in tutto il suo insieme.

= gli obiettivi della Amministrazione Comunale

A livello di macro obiettivi, la coerenza con l'identificazione enunciata del territorio e una fruibilità qualificata del medesimo richiede una sintesi delicata fatta di limitazioni condivise e di attività connesse e tali da evitare lo scadimento nel semplice congelamento dell'esistente. La linea d'azione deve essere imperniata sul percorso "*salvaguardia, riqualificazione, sviluppo e promozione*". Se oggi siamo in grado di interpretare tanti segni del passato, si deve anche al fatto che negli ultimi decenni si è tenuta sotto controllo e disciplinato l'espansione edilizia salvaguardando un bene limitato come la terra. Nel nostro caso il rapporto tra "terra" ed "aree edificate" rimane di gran lunga favorevole alla prima. Questo è il risultato sufficientemente positivo del vigente P.R.G. e permette di guardare con fiducia alla auspicabile valorizzazione di un territorio cercando una prospettiva di modernizzazione e sviluppo in grado di trovare una sintesi equilibrata tra caratteristiche da salvaguardare e trasformazioni ammesse. Sulla base dell'assunto programmatico ed evidenziata pertanto la linea di tendenza da seguire, è possibile coniugare schematicamente indicazioni più precise per singoli settori:

- strategie ambientali e paesistiche

I temi ambientali sono importanti elementi di confronto per il futuro Piano di Governo del Territorio, in particolare per la sua relazione con la campagna circostante.

La strategia ambientale si incentra attraverso la ricerca di una sintesi nelle ""tutele"" da considerare risorse territoriali da salvaguardare, recuperare e valorizzare; elementi da ritenere invariati nella gestione delle politiche di trasformazioni territoriali e cardini su cui impostare le politiche di sviluppo sostenibile.

Pertanto si affida al P.G.T. e soprattutto attraverso il procedimrnto della V.A.S. l'indicazione delle seguenti prevalenti ""tutele"" :

Tutela storica: la tutela si basa sull'insieme di edifici e manufatti di interessi testimoniali, sui percorsi e luoghi di cultura fondanti la storia locale.

Tutela naturalistica: si propone di collegare il sistema del Parco con il resto del territorio comunale attraverso la rete dei corridoi ecologici e dei percorsi ciclopedonali e campestri.

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

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

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

Il Comune di **Ripalta Guerina** aderisce alla generale indicazione di contemperare le esigenze di sviluppo del territorio con le istanze di sviluppo insediativo evitando tuttavia inutili urbanizzazioni del territorio. Tuttavia si dovrà rigorosamente valutare la scelta di prevedere un contenuto uso di nuovo territorio agricolo e di procedere con una più appropriata ricollocazione e ridistribuzione della quantità di area già conurbata ed impegnata nell'attuale P.R.G..

Questa indicazione si accompagna all'esigenza di prevedere margini di crescita della nostra realtà in ambito residenziale, produttivo, di infrastrutture e servizi in grado di mitigare l'oggettiva marginalità territoriale di cui soffre **Ripalta Guerina**, perché si trova lontano dalle grandi direttrici di traffico e dai centri organizzatòri.

La dinamicità di una piccola realtà si misurerà dalla capacità di intercettare queste nuove possibilità :

- √ il settore dell'agricoltura
- √ il settore residenziale
- √ il settore produttivo (attività artigianali/industriali/terziario)
- √ il settore delle infrastrutture e viabilità (urbana-extraurbana)
- √ il settore dei servizi comunali ed intercomunali
- √ il settore della gestione territoriale del P.T.A.diCrema.

Questi sopra elencati sono gli obiettivi che l'Amministrazione si prefigge di raggiungere ed affida al Piano di Governo del Territorio e che, sintetizzando, sono riconducibili a due principali categorie: la prima è quella di dare risposte ad esigenze generali e diffuse, la seconda è quella di realizzare interventi specificatamente selezionati tra quelli possibili.

= definizione dell'ambito di influenza del P.G.T. e portata delle informazioni –

[definisce per temi quanto siano estesi gli effetti ambientali delle trasformazioni proposte dal Piano]

Per inquadrare sinteticamente l'ambito di influenza del P.G.T. è importante stabilire quali possano essere gli effetti significativi sull'ambiente (per macroaree) derivanti dalle trasformazioni da esso introdotte ed individuarne la portata geografica di influsso. Il **DdP** propone uno sviluppo limitato di nuove zone residenziali e produttive al fine di contenere l'espansione del tessuto edificato, dando nel contempo adeguate risposte alle emergenti esigenze abitative e di occupazione.

La scelta della localizzazione, quale naturale "**continuo dell'urbanizzato**", relativa ai nuovi "**ambiti**" è avvenuta tenendo conto, oltre che del grado di urbanizzazioni presenti, anche dei costi di intervento, della necessità di integrazione dei servizi *[verde attrezzato-parcheggi-viabilità-ecc.]* e per acquisire nel patrimonio comunale aree importanti per la loro collocazione a ridosso del nucleo antico e delle zone di recente formazione.

Nel dettaglio il Documento di Piano individua **n° _2_** ambiti di trasformazione residenziale, mentre evidenzia **un ambito di completamento**, a destinazione produttiva endogena, in riferimento a quanto già definito in azzonamento dal P.R.G. vigente.

Dall'analisi degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano si deduce che i possibili effetti ambientali indotti dalle trasformazioni si manifestano prevalentemente a livello comunale sia per gli ambiti a destinazione residenziale, sia per l'ambito a destinazione prevalentemente produttiva, ancorchè possano esservi limitati effetti anche a scala sovracomunale per i settori aria, acqua e mobilità.

Si tralascia la descrizione dell'ambito destinato ad aree per servizi di interesse comunale, in quanto non si caratterizza per ricadute nei settori aria, acqua, rumore e mobilità.

Le caratteristiche principali di ciascun ambito di trasformazione sono riassunte ed evidenziate dai maggiori dettagli cartografici , nonché nell'Allegato 03 – "tavola delle determinazioni di piano"

= Il settore dei servizi - (Vedi Allegato 04 – determinazioni del PdS)

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

Per quanto riguarda la dotazione di aree e attrezzature a standard urbanistico serve ricordare, che stiamo operando in un comune con popolazione **inferiore a 2.000** abitanti e con il prevalente uso del suo territorio a conduzione agricola. Pertanto, nella formulazione del P.G.T., ci si avvale della legislazione regionale esistente e si porta la dotazione delle aree per standard in riferimento alla sola esigenza comunale ed intercomunale convenzinabile.

La dotazione finale di aree a servizi per ogni abitante teorico insediabile verrà valutata solo dopo aver verificato il dimensionamento del P.G.T., nell'arco di tempo considerato e nel monitoraggio immediatamente successivo alla approvazione del P.G.T. stesso, e sarà la risultante del rapporto tra la sommatoria delle aree a standard esistenti e le aree a standard da reperire secondo le previsioni del P.G.T..

Gli obiettivi di sviluppo per il settore dei servizi si riscontrano nell'ottica del miglioramento della qualità della vita e della struttura dei servizi della comunità locale.

= la compensazione, la perequazione e l'incentivazione

I nuovi istituti della compensazione e della perequazione rispondono al criterio di un'equa ed uniforme distribuzione del diritto di edificazione, rendendo questo indifferente alla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche ed ai relativi obblighi nei confronti del Comune. L'istituto dell'incentivazione prevede il riconoscimento di "premi urbanistici" a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente fissati nell'attuazione dei programmi di intervento.

Questi nuovi istituti sono opzioni facoltative e non obbligatorie per i Comuni.

Dimensionamento dello sviluppo complessivo del P.G.T.

= Stima convenzionale di consumo del suolo

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

= Dimensionamento del settore residenziale / Valutazione dello standard abitativo esistente

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

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

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

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

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

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

Per il benessere della cittadinanza e la salubrità dei luoghi di residenza diventa fondamentale riuscire ad allontanare dal nucleo abitato del capoluogo gli allevamenti zootecnici.

Nella stima convenzionale del consumo del suolo, conta in positivo l'aver avuto uno sviluppo dell'edilizia residenziale contenuto nella frammentazione urbana consolidata da decenni precedenti.

Il P.G.T. determina due sole scelte *(di cui una a carattere esogeno determinata dal Piano d'Area di Crema)* **rivolte alla individuazione di nuovi ambiti di trasformazione,** e quindi punta essenzialmente al "***recupero"*** dei volumi abitativi e/o non abitativi esistenti e diversamente collocati nel tessuto urbano e/o rurale esistente.

Pertanto la stima degli abitanti teorici insediabili, risulta integrata dal recupero volumetrico esistente ancorché in trasformazione. Gli ambiti territoriali altresì coinvolti negli interventi di trasformazione sono individuati con il **T.U.C.** urbanizzato.

In particolare gli ambiti sono interamente distribuiti, al fine di ottimizzare la ricucitura ed il compattamento del tessuto urbano edificato.

Per queste aree si prevede:

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

= Dimensionamento del settore produttivo primario

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

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

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione (definite "ambiti di trasformazione - A.T.R.") a destinazione residenziale, (*di valore endogeno e di valore esogeno*), mentre individua un'area produttiva_commerciale_terziario (*di valore endogeno*) a completamento dell'esistente e già così individuata ed azzonata dal P.R.G. vigente; il tutto comunque per un totale complessivo di **mq. 32.720,00** *(valore assunto al 100% del fabbisogno)* e con un numero di **120 abitanti teorici**, come evidenziato nel seguente schema :

ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R. 0.01 e 0.02

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione residenziale, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di **mq. 17.250** con **n° 115 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambito di trasformazione residenziale :*
= **A.T.R. 0.01** in S.t. di mq. 10.450 Vol.t. mc. 10.450 ed in n° 70 ab. teorici;
= **A.T.R. 0.02** in S.t. di mq. 6.800 Vol.t. mc. 6.800 ed in n° 45 ab. teorici;

= **Totale aree A.T.R.** mq. **17.250 Vol.t. mc. 17.250** ed in n° **115** ab. teorici.
pari al 53 % del fabbisogno

= Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (**I.t.**) *[*]* : **1,00 mc./mq.**
[*] N.B. : salvi i *bonus urbanistici*, da attribuire a fronte di considerevoli miglioramenti della qualità urbana e del paesaggio.

ambiti di completamento produttivo – codice P.E. 0.01

Il P.G.T. individua un'area in completamento dell'esistente a destinazione d'uso produttiva-commerciale-terziario, collocata a ridosso del tessuto consolidato, da sottoporre a pianificazione attuativa in espansione dell'esistente, per un totale di **mq. 15.470** con **n° 5 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• *aree ambito di completamento produttivo :*
= P.E. 0.01 in S.t. di mq. 15.470 ed in n° **5** ab. teorici;
pari *al 47 % del fabbisogno*

Totale incidenza verificata sull'intero suolo territoriale di mq. 3.036.275 = 1,07 % di consumo suolo *(mq. 32.720 / mq. 3.036.275)*

Al fine del contenimento del consumo del suolo, il nuovo strumento urbanistico propone aree destinate ad "*effetto di mitigazione",* da impegnare come evidenziato nelle disposizioni normative di piano, ancorché nelle tavole grafiche.

CONSIDERAZIONI CIRCA LE SCELTE GENERALI ATTUATIVE

Le definizione dei criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione

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

Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale

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

Piano Territoriale Regionale

La definitiva approvazione del Piano Territoriale Regionale, ivi contenente il Piano Paesaggistico Regionale, pone il limite del rispetto prevalente e sovraordinato per tale normativa così considerata qui assunta, ancorché rispondente e posta come prevalente disposizione e prescrizione.

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

Per il dimensionamento del settore dei servizi e dei rispettivi importi, sulla scorta della previsione qui contenuta, l'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di apposito documento mediante il quale saranno altresì definiti, con apposito regolamento, le determinazioni del Piano dei Servizi.

Si demanda a tale atto l'esecutiva attuazione del PdS in relazione alla avvenuta approvazione del P.G.T. prevedono le opere in conformità alle procedure ed alle norme di attuazione.

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

Le previsioni del P.G.T. nel quinquennio a venire (2009-2014), se completamente attuate, prevedono l'attivazione di svariate risorse economiche derivanti dal rilascio dei Permessi di Costruire negli ambiti del tessuto consolidato, ancorché in applicazione dei Programmi Integrati di Intervento, sia per l'edilizia residenziale sia per l'edilizia produttiva, nonché dalla monetizzazione delle aree a standard degli ambiti di trasformazione stessi. Tali risorse saranno di volta in volta quantificate in ogni programma annuale degli interventi e delle opere pubbliche.

Piano delle Regole

0.0 Premessa

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

1.00. Finalità e contenuti del Piano delle Regole

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

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

2.00. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

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

a) nella parte cartografica:

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

b) nella parte normativa il recepimento di :

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

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

Il PdR individua:

a) nella parte cartografica:

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

b) nella parte normativa:

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

4.00. Il tessuto urbano consolidato ed i nuclei di antica formazione

Per l'individuazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato dei nuclei edificati in cui si suddivide il territorio urbanizzato, si è proceduto nel modo seguente:

- *l'ambito del tessuto urbano consolidato coincide con il territorio urbanizzato, comprendendo anche le aree di pertinenza dei fabbricati, i lotti liberi interclusi e le aree dei Piani Attuativi in esecuzione e/o in itinere, sia a fini residenziali che produttivi;*

Per gli edifici ricompresi nel Nucleo di Antica Formazione, del tessuto urbano consolidato è stato individuato lo stato di conservazione, suddividendolo nelle varie categorie riportate a livello cartografico; per ogni immobile si è anche individuato il numero dei piani fuori terra.

All'interno del tessuto urbano consolidato, il Nucleo di Antica Formazione é stato individuato, nel suo intero ambito, quale "Zona di Recupero".

Per l'intero ambito omogeneo in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato, con l'esclusione dei nuclei di antica formazione, è stato calcolato l'indice medio di utilizzo fondiario esistente a cui ci si dovrà attenere per le trasformazioni edilizie sia nei lotti liberi che nelle eventuali sostituzioni edilizie dei manufatti esistenti.

La parte normativa indica i parametri per l'utilizzo a fini edificatori sia dei fabbricati esistenti che dei lotti liberi, con la precisazione che l'altezza massima raggiungibile sarà riferita a quella degli edifici dell'intorno di più remota edificazione e la posizione del fabbricato nel lotto dovrà tener conto delle posizioni di visuale sulle emergenze del nucleo di antica formazione limitrofo.

Per l'attuazione delle zone di recupero, nel proporre il piano attuativo, si dovrà far riferimento all'indice medio di utilizzo fondiario del quartiere in cui ricade la zona, oppure alla volumetria esistente, se superiore all'applicazione dell'indice medio all'area di pertinenza, nel caso il recupero venga previsto senza sostituzione edilizia.

E' sempre possibile richiedere l'applicazione di *bonus urbanistici* a fronte di una maggiore qualità ambientale o incremento delle aree per servizi pubblici, secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche del PdR.

Lo strumento attuativo per le zone di recupero deve contenere un documento di valutazione paesistica di dettaglio semplificata che evidenzi:

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

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

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

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

L'analisi di approfondimento degli edifici ha portato alla loro classificazione in quattro categorie:

- *edificio di notevole interesse storico, architettonico ed ambientale (con vincolo ex lege 1089/1939),*
- *edificio di interesse architettonico ed ambientale,*
- *edificio privo di interesse architettonico ed ambientale.*

Sono state segnalate anche le cosiddette superfetazioni, piccoli edifici accessori aggiunti al corpo principale, in genere fuori scala ed avulsi dal contesto nel quale sono stati inseriti.

Per ogni edificio si è poi indicata la destinazione d'uso, la tipologia e lo stato di conservazione riscontrati al momento dell'analisi.

La parte normativa indica le modalità a cui attenersi per le opere di ristrutturazione dei manufatti esistenti in funzione della categoria di valenza architettonica ed ambientale loro assegnata.

5.00. Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola

Sul territorio la pratica agronomica non comprende colture specializzate ma solo seminativi a rotazione (in genere utilizzati praticando la monocoltura del mais da granella e da *"trinciare"*), nonché prati stabili e qualche campo coltivato ad erba medica o ad erbaio di graminacee. La pratica agronomica utilizza una fitta rete di rogge e fossati per l'irrigazione dei campi coltivati. Ultimamente, nella rotazione agricola, sono comparsi anche i terreni a "riposo". Ai margini dei campi coltivati ed a riposo resiste ancora il residuo filare di quella che un tempo era la ricca vegetazione ripariale delle rogge e dei fossati utilizzati per l'irrigazione. L'individuazione delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola è stata condotta seguendo i criteri e le indicazioni desunte dal P.T.C.P. e dal Piano Paesistico Regionale. Il PdR indica nella parte cartografica il limite delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico consolidato e così le individua:

43.01.01 – **Sistema Ambiti Agricoli** ex art. 15 comma 4 della L.R. n° 12/2005 (**S.A.A.**) – ***edificabile*** ai sensi e per gli effetti del P.T.C.P. e delle presenti norme;

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

43.01.03 **– Sistema Agricolo di Completamento** (**S.A.CO**) . . . **– agricolo** ai sensi dell'art. 18 del P.T.C. - Parco del Serio;

43.01.04 - **Sistema Agricolo Speciale Edificato** (**S.A.S.E.**) – ***edificabile*** ai sensi dell'art. 21 del P.T.C. - Parco del Serio, nonchè per gli effetti delle presenti norme;

All'interno delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola possono essere individuati edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e nella parte normativa sono indicate le limitate possibilità di intervento. Per gli edifici delle preesistenze rurali e per le eventuali nuove costruzioni di edifici rurali nell'area destinata all'agricoltura vengono indicate le norme ed i relativi indici in netto riferimento al disposto della L.R. n° 12/2005, sicché la parte normativa del PdR è stata elaborata nel rispetto del *titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"* della citata L.R. n° 12/2005. Il settore primario o la pratica agricola, comprendendo in questa anche l'allevamento zootecnico, è regolamentata da una varia e complessa normativa, sia nazionale che regionale (specie nelle parti di competenza dei regolamenti d'igiene) in continuo divenire, nella quale rivestono fondamentale importanza anche i meccanismi di finanziamento dei Piani di Aiuto Comunitario ed il recepimento delle Direttive della Comunità Europea in materia.

6.00. Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica

Il PdR individua come aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica le seguenti zone:

- mitigazione e compensazione ambientale [**m.a.**]
- verde privato [**v.p.**]
- valorizzazione ambientale [**v.a.**]

La capacità edificatoria propria di tali aree, secondo i parametri delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, può essere utilizzata nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola. Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del P.G.T. all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del P.G.T., mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

7.00. Le aree non soggette ad edificazione

Le aree **S.A.C.** (Sistema Agricolo di Connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato), non soggette ad edificazione, giocano un ruolo strategico per le future revisioni e programmazioni del P.G.T. e per il mantenimento della cortina edificata di frangia. **Tali ambiti saranno oggetto di futura capacità edificatoria a seguito degli aggiornamenti del DdP mediante ambiti di trasformazione.**

In queste aree può proseguire l'esercizio dell'attività agricola in atto.

==========

Piano dei Servizi

il Piano dei Servizi (PdS) all'interno del P.G.T.
la nozione di servizio e il rapporto con lo standard

In base alla legge urbanistica regionale n°12/2005 , sono strumenti della pianificazione comunale :
a) il Piano di Governo del Territorio,
b) i Piani Attuativi.

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in :
a) Documento di piano,
b) Piano dei servizi,
c) Piano delle regole.

Le indicazioni del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il Piano non ha termini di validità ed è sempre modificabile: suo compito è quello di "*assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste*". Il Piano dei Servizi, in connessione con i piani di settore quali il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo, permette una lettura completa del territorio comunale; questa, insieme ai contenuti del Documento di Piano, consente di "mettere a punto" una coerente strategia di sviluppo urbanistico. Da quanto riportato e dalle considerazioni svolte emerge la visione del Piano dei Servizi come strumento di transizione dallo standard quantitativo a quello prestazionale, nonchè il rango del Piano stesso all'interno del significato progettuale del P.G.T. Questa visione e questo significato traggono forte sostegno dalla sostituzione del concetto di standard con quello di servizio, una delle caratterizzazioni più forti della Legge Regionale n° 12/2005, rispetto al D.M. 1444 del 196 8 che introdusse gli standards urbanistici nella pianificazione comunale e alla Legge Regionale n°5 1 del 1975 che li confermò e li ampliò.

Per altro il dato finale dell'ampliamento, pari ai 26,50 mq. per abitante residente o insediabile, ha fatto sì che un patrimonio di aree non urbanizzate e legate agli insediamenti sia oggi disponibile nei Comuni lombardi. A questo patrimonio ci si può appoggiare non solo per rispettare il limite legislativo attuale di 18,00 mq. per abitante, ma per attuare una politica sui servizi e sulla tutela ambientale all'interno del P.G.T. e, attraverso ciò, uno scenario futuro per il territorio urbanizzato.

Il passaggio da una verifica quantitativa a una qualitativa nella fornitura dei servizi, l'indifferenza tra l'erogazione pubblica o privata del servizio a favore dell'efficacia del servizio stesso, l'introduzione dell'accordo tra pubblico e privato sul riconoscimento di interesse collettivo di un servizio, sono i punti attraverso i quali si espicita il mutamento riassunto nel passaggio dallo standard al servizio. A tal fine la legge regionale prevede la identificazione e regolamentazione delle attività cui i servizi sono destinati a favore della popolazione.

Il Piano dei Servizi si appoggia alle scelte compiute dal vigente P.R.G., verificandole, modificandole e integrandole laddove utile e necessario. Il Piano dei Servizi, per tutte le verifiche quantitative all'oggi, tiene conto del dato demografico più recente disponibile alla data del **31.12.2008** e che è pari a n° **470** residenti ed alla data del **31.12.2009** e che è pari a n° **507** residenti con totale famiglie in n° di **184**.

I servizi sono trattati all'interno del P.G.T. nel loro significato e valore di aree, impianti e reti. E' infatti con questo triplice ruolo che essi contribuiscono alla struttura urbana delineata dal Documento di Piano.

In proposito si evidenzia il rapporto del PdS con il **Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo**; il P.U.G.S.S. è lo strumento di pianificazione del sottosuolo introdotto dalla Direttiva Micheli 3/99, previsto dalla L.r. 26/03 e disciplinato dal Regolamento Regionale n° 3/05. Con la L.R. n° 12 il P.U.G.S.S. è divenuto parte della pianificazione comunale in rapporto con il Piano dei Servizi.

Il Comune di **Ripalta Guerina** nella fase di adozione del P.G.T. provvede sistematicamente alla adozione generale del P.U.G.S.S., quale atto costitutivo del Piano dei Servizi, con riserva di integrazione e modificazione, ancorché provvedendone alla relativa regolamentazione con atti successivi integrativi.

Per quanto riguarda i servizi di interesse sovracomunale, il Piano dei Servizi auspica la realizzazione di strutture polifunzionali e socio assistenziali, nonché di edilizia scolastica e di edilizia sportiva ed edilizia residenziale, mediante l'utilizzo di aree ancorchè coordinate nel territorio comunale/intercomunale attraverso accordi di programma in attuazione del vigente **Piano Territoriale d'Area di Crema**.

Per quanto riguarda il potenziamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali, il P.G.T. auspica di sovrapporre questo obiettivo a quello del potenziamento del verde di connessione come struttura a sostegno del territorio urbano, oltre le scelte già programmate, anche attraverso iniziative del **Parco del Serio**.

Si veda inoltre la previsione contenuta nel **P.T.C.P.** e dal quale si evince che, lungo le viabilità, la composizione del traffico è congiunta alla presenza della "bicicletta" e dei "pedoni".

L'Amministrazione Comunale ha da parte sua affermato l'importanza del ruolo della ""attività"" ciclo-pedonale nello scenario della mobilità.

Tenuto conto di questo quadro innovativo, il Comune deve effettuare una " ricognizione " dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi e deve precisare le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del P.G.T., dimostrandone l'idoneo livello qualitativo, nonché l'adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità"

Alla luce di tali disposizioni la Regione Lombardia ha approvato con D.G.R. 21.12.01 n. 7/7586, pubblicata sul BURL n. 3 del 14.01.2002, i "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi".

Il Piano dei Servizi diviene così il documento programmatico con il quale l'Amministrazione si impegna nei confronti dei cittadini per un arco temporalmente definito.

aspetti metodologici

Da un punto di vista metodologico la stesura del Piano dei Servizi prende l'avvio da una ricognizione puntuale dei centri di servizio esistenti sul territorio: ciò ha consente una prima classificazione tipologica dei servizi e la caratterizzazione dei bisogni.

Lo schema concettuale del Piano dei Servizi si articola quindi per ciascuna tipologia di servizi secondo i seguenti passaggi logici:

a = *verifica della domanda esistente e prevedibile nell'arco della durata del piano*

L'analisi della domanda esistente è correlata, a seconda della tipologia di servizio, a segmenti specifici della popolazione, ad ambiti territoriali di riferimento e/o a fattori funzionali specifici: il primo tipo di analisi è riferito generalmente soprattutto ai servizi alla persona, con l'obiettivo di caratterizzarne l'utenza potenziale (il «target» del servizio) sia in termini quantitativi (quanti si rivolgono/si rivolgeranno al servizio), che in termini di caratteristiche qualitative («chi» si rivolge al servizio e con quali esigenze e aspettative).

In merito a quest'ultima analisi (che riguarda alcune tipologie di servizi la cui utenza é per sua natura caratterizzata) si prendono sopratutto in esame quelle caratteristiche ritenute maggiormente rilevanti dal punto di vista delle scelte localizzative del servizio, quali ad esempio il grado di mobilità dell'utenza e la frequenza di utilizzo. La pubblicazione del Piano consentirà poi la più efficace e conclusiva partecipazione di tutti alla sua definizione.

b = *analisi dell'offerta esistente*

In seguito alla ricognizione dei servizi esistenti e all'analisi della domanda si procede a definire, per ciascuna tipologia di servizio, i relativi parametri qualitativi in base ai quali effettuare la verifica dei servizi esistenti e definire il successivo quadro delle azioni.

Va peraltro sottolineato che essendo uno dei contenuti di legge del Piano dei Servizi la verifica in termini di "accessibilità" e "fruibilità" devono essere principalmente questi due criteri, declinati a seconda della tipologia del servizio, ad informare la selezione dei parametri qualitativi, prendendo generalmente in esame sia le condizioni del contorno (viabilità, capacità di sosta, condizioni ambientali, ecc.) sia quelle intrinseche delle strutture (rispondenza a standard dimensionali minimi, condizioni manutentive e di sicurezza, strutture minime di supporto, ecc.), in riferimento alla caratterizzazione dei bisogni precedentemente definita.

dimensionamento del settore dei servizi

L'entrata in vigore della Legge Regionale 12/2005 ha comportato sostanziali innovazioni nel rapporto esistente fra pianificazione urbanistica e programmazione dei servizi pubblici e d'uso pubblico. In particolare la legge prescrive la redazione del Piano dei Servizi a cui viene assegnato il compito di individuare i concreti bisogni della collettività e gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, sulla base di nuove norme di computo e determinazione della dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

La Legge Regionale opera un radicale ripensamento della nozione di "standard" urbanistico, privilegiando gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi, rispetto a quelli puramente quantitativi su cui ci si è basati fino ad oggi.

Il PdS è da indendere come documento flessibile, sia rispetto ai servizi da erogare sia rispetto ai tempi in cui erogarli; questo costituisce la condizione base da cui partire per evitare che il Piano si esaurisca in una sterile elencazione di azioni e di attività da realizzare. E' necessario quindi integrare le diverse fonti possibili in una previsione "mappata", anche attraverso un successivo atto integrativo, in relazione ai diversi scenari temporali di realizzazione ed alla trama di rapporti che l'Amministrazione Comunale può indirizzare e coordinare.

Si evidenzia altresì che il Comune non è oggetto di "popolazione gravitante" e non è "polo attrattore" e quindi non ricorre la necessità di previsione per "servizi pubblici aggiuntivi".

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

= verifica al dimensionamento :

AMBITO "F1" – pubblico attuale

(*1F1+2F1+3F1+4F1+5F1+6F1+7F1*)	totale	mq.	18.500,00
detrazione per impianto tecnologico (5F1)		mq.	5.570,00
detrazione per ambito produttivo (*6F1+7F1*)		mq.	3.020,00
= **totale alla verifica F1**		**mq.**	**9.910,00**

AMBITO "F2" - **attrezzature di carattere privato** *(parrocchiale)*

(1F2+2F2)	totale alla verifica **F2**	mq.	2.320,00 ----------

AMBITO "F3" – **pubblico di previsione**

(*1F3*)	totale	mq.	3.050,00
= **totale alla verifica F3**		**mq.**	**3.050,00**

= totale alla verifica F1 + F3 = mq. 9.910,00 + mq. 3.050,00 = mq. 12.960,00

Abitanti al 31.12.2009 = n. _507_ *(di cui n°260 maschi e n°247 femmine)*

La popolazione **teorica totale al 2015**, sarà quindi:

- abitanti effettivi **al 31.12.2009** = 507
- incremento abitanti teorici nel **N.A.F. e T.U.C.**
  in trasformazione o recupero volumetrico = 75
- incremento abitanti teorici nel **A.T.R. 0.01 e 0.02**
  nel triennio = 55
  nel quinquennio = 60
- incremento abitanti teorici nel **P.E. 0.01** = 5

Totale abitanti da P.G.T. . . . . = 702

Il dato numerico così evidenziato non è tale da influire in modo sensibile sul sistema dei servizi e, essendo la superficie delle aree già destinate a proprietà comunale complessivamente enucleata [**F1**] in **mq. 9.910,00** (*trascurandone le parti minime distribuite nell'ambito edificato per porzioni modeste di parcheggi e/o aiuole e/o aree di servizio tecnologico*) la dotazione di aree a standard per ogni abitante insediabile da P.G.T. ammonta a :

mq. 9.910 / 507 abitanti = mq. 19,50 ad abitante teorico

Date le caratteristiche peculiari dei servizi esistenti, la loro dislocazione sul territorio comunale, la conformazione topografica e la dimensione spaziale del comune, raffrontata agli abitanti che teoricamente possono insediarsi mediante le auspicate trasformazioni individuali di ristrutturazione edilizia e di recupero volumetrico all'interno del Nucleo di Antica Formazione [N.A.F.] ed all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato [T.U.C.] e tenuto conto del fatto che in questi ambiti non possono insediarsi attività commerciali e/o terziarie caratterizzate da rilevante affluenza di utenti, si ritiene che, ai fini della verifica dimensionale del PdS, debba essere reperita la sola area a standard per il parcheggio delle autovetture, consentendo la monetizzazione delle aree per la rimanente parte dello standard primario e secondario da reperire.

Quindi al dato sopra riportato deve essere aggiunta la quota di standard per parcheggio autovetture da reperire obbligatoriamente negli interventi di trasformazione residenziale individuati nel N.A.F. e nel T.U.C..

La dotazione di aree per parcheggi da reperire è assegnata in mq. 3,00 ad abitante teorico insediabile, per cui la percentuale della dotazione per parcheggi risulta essere del (3,00/18x100) = **16.65%**.

Ne consegue che la dotazione pro capite delle aree per parcheggi negli ambiti di trasformazione dovrà essere non inferiore al dato che segue:

mq. 19,50/abitante x 16,65% = mq. 3,25/abitante

Pertanto la dotazione di aree a standard globale sul territorio ammonterà a:

• aree già in destinazione comunale (F1)	=	mq. 9.910,00
• aree in destinazione comunale da P.G.T. (F3)	=	mq. 3.050,00
• aree da reperire in seguito a trasformazione edilizia e recupero volumetrico nel N.A.F. e T.U.C. mq. (75 ab x mq. 3,25/ab)	=	mq 245,00
• **Totale aree a standard da P.G.T.**	**=**	**mq. 13.205,00**

che corrisponde ad una dotazione pro capite di:

mq. 13.205,00 / 702 ab. = mq. 18,80 / abitante > di **18 mq./ab.** teorico verificato al D.M. 1444/68.

Le somme incassate per la monetizzazione delle aree non reperite direttamente a seguito di trasformazione edilizia e recupero volumetrico, saranno utilizzate per il miglioramento dei servizi esistenti.

==========

modalità di attuazione

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:
- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale e/o intercomunale;
- infrastrutture di allacciamento ai pubblici servizi;
- servizi tecnologici.

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi, e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione allegate al D.d.P..

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

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente[1].

L'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, verificare altresì la possibilità di integrazione e/o alienazione di aree ad interesse collettivo in ogni caso in cui ne trae vantaggio la gestione urbanistico-amministrativa del P.G.T. stesso.

In fase di pianificazione esecutiva con Piano Attuativo o con Permesso di Costruire Convenzionato o con Atto Unilaterale d'Obbligo, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli Ambiti di Trasformazione.

La pianificazione esecutiva, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:
• la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
• la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;
• la monetizzazione, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, in alternativa totale o parziale della cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente piano, non sia strettamente necessaria o non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione.

[1] vedi altresì le disposizioni di cui al combinato disposto dell'art. 23 della Legge 28.01.2009 n° 2 pertinente la realizzazione di microprogetti di arredo urbano o comunque di interesse locale, tuttavia da attuare previo regolamento comunale adottato.

]]

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_T\COMUNE DI RIPALTA GUERINA PGT_2009\03_P-G-T_adozione_OK_2010\PGT_DdP_PdR_PdS adozione 2010\All_01-Relazione adottato\All_01_Relazione_Rip_Gue_adottato.doc