

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di TORRE DE' PICENRDI
= a seguito di incorporazione - L.R. 06.12.2018 n° 20 =

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

reso ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12

Documento di Piano
adozione D.C.C. n° _____ del _____

= Allegato 01 - Documento Direttore
Obiettivi – Strategie – Azioni di Piano
Relazione al DdP – PdR – PdS



indice

= <i>il territorio</i>	<i>pag.</i>	3
= <i>premesse</i>	<i>pag.</i>	4
= <i>principi generali</i>	<i>pag.</i>	5
= <i>disposizioni generali</i>	<i>pag.</i>	6
= <i>disposizioni particolari</i>	<i>pag.</i>	8
= <i>criteri procedimentali</i>	<i>pag.</i>	11
= <i>inquadramento territoriale e dati generali</i>	<i>pag.</i>	12
= <i>evoluzione demografica</i>	<i>pag.</i>	15
= <i>sintesi storica</i>	<i>pag.</i>	17
= <i>criteri linee guida - obiettivi e strategie</i>	<i>pag.</i>	21
= <i>i “sistemi” nel Piano di Governo del Territorio</i>	<i>pag.</i>	23
= <i>conclusione</i>	<i>pag.</i>	24

il territorio



premesse

L'integrazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) costituisce il primo adempimento per l'attuazione della L.R. n° 31 del 28/11/2014 *“disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”*; la Regione con tale atto (P.T.R.) ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire le politiche in materia di consumo di suolo e di rigenerazione urbana e territoriale.

Il P.T.R. attraverso il suo documento **“Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo”** determina lo strumento operativo più importante (per le Province, la Città metropolitana ed i Comuni) di riferimento per l'adeguamento dei rispettivi piani (PTCP, PTM, PGT).

I contenuti di tale documento riguardano principalmente: ***la soglia di riduzione del consumo di suolo, la stima dei fabbisogni, i criteri di qualità per l'applicazione della soglia, i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del P.G.T., i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana, il monitoraggio del consumo di suolo.***

La **Carta comunale del consumo di suolo** del P.G.T. rappresenta l'intero territorio comunale classificato in tre macro voci: **superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile, superficie agricola o naturale** (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare). A queste si sovrappongono, se presenti, le **“aree della rigenerazione”**.

La Legge per il Governo del Territorio (Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12), è stata ripetutamente variata ed integrata determinando altresì nuove disposizioni urbanistiche nella gestione del territorio.

La Regione Lombardia con D.C.R. n. 411 del 19/12/2018 ha approvato definitivamente la *“variante di integrazione al P.T.R.”* che ne ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019 con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e Concorsi, *(vedi altresì comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019)*; l'integrazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) costituisce il primo adempimento per l'attuazione della L.R. n. 31 del 28/11/2014 *“disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”*; la Regione con tale atto (P.T.R.) ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire le politiche in materia di consumo di suolo e di rigenerazione urbana e territoriale; pertanto i P.G.T. e relative varianti adottati successivamente al 13/03/2019 devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal P.T.R. stesso, al fine della riduzione del consumo di suolo;

La revisione della L.R. n° 12/2005, connessa con la revisione della L.R. n° 31/2014, determina il futuro della pianificazione territoriale e rappresenta la nuova cultura che avanza nelle rielaborazioni degli strumenti urbanistici e, nella fattispecie predominante, nella determinazione dei Documenti di Piano; il tutto è posto al fine di contenere il consumo di suolo e di assegnare ad un territorio la *“rigenerazione urbana”*, l'uso del tessuto urbanizzato, nonché, se ritenuto opportuno, una pianificazione sovralocale tesa alla *“rigenerazione territoriale”*.

A tale proposito, Regione Lombardia, con la L.R. 26/11/2019 n° 18 ha dettato: misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente, oltre alle modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ad altre leggi regionali, in primis la L.R. n° 31/2014

Ne deriva quindi la finalità, nei tre livelli Regione/Provincia/Comune, di riorganizzare il **“governo del territorio”** nei suoi molteplici aspetti e funzioni: *geologico, sismico, idrogeologico, ambientale, infrastrutturale, dell'uso del suolo, socio-economico, culturale, dello sviluppo sostenibile, della rigenerazione urbana e territoriale, parchi e zone di tutela, recupero aree degradate e recupero dell'edificato, rigenerazione delle opere incongrue nel territorio agricolo, valorizzazione degli ambiti agricoli e delle aree destinate all'agricoltura.*

principi generali

E' pertanto auspicabile, al fine di ottenere uno strumento di P.G.T. efficace ed adeguato, che il Comune provveda alla revisione dei propri strumenti urbanistici (P.G.T.) altresì mediante la redazione della “**carta del consumo di suolo**”, così come dovranno provvedere all'individuazione della modalità comunale per la definizione della “**soglia di riduzione del consumo di suolo**” ed ancorché provvedere alla individuazione di ambiti e delle metodologie finalizzate alla “**rigenerazione urbana**” dettandone normative e dimensionamenti anche in attuazione dei criteri regionali e provinciali coordinati; *[[in merito alla “rigenerazione urbana” ed alla “rigenerazione territoriale” si fa esplicito riferimento alla recente L.R. 26.11.2019 n° 18, ancorché integrativa alla L.R. n° 12/2005 ed alla L.R. n° 31/2014]]*.

In relazione al fabbisogno, in adeguamento per le recenti integrazioni e modificazioni introdotte nella L.R. n° 12/2005, i Comuni della Provincia di Cremona, dovranno avere ridotto il fabbisogno di suolo con una soglia compresa tra il 20% ed il 25%, da computarsi sulla pianificazione alla data del 02 dicembre 2014 (*data di entrata in vigore della L.R. n° 31/2014*).

La Provincia di Cremona nel proprio P.T.C.P. verifica gli elementi conoscitivi riportati nelle schede dei **Q.A.R.** (*Quadri Ambientali di Riferimento*) al fine di determinarne la differenziazione per insiemi di Comuni ed ancorché può proporre alla Regione una rimodulazione degli stessi, anche su istanza da parte dei Comuni coinvolti.

La Provincia di Cremona è altresì suddivisa dal P.T.R. in due Ato (Ambiti territoriali omogenei: Cremasco e Cremonese); la finalità degli Ato è quella di identificare una scala territoriale intermedia tra Provincia e Comuni affinché possa trovare attuazione la politica di riduzione del consumo di suolo in una logica di territorializzazione dei criteri, degli indirizzi e delle linee tecniche del P.T.R..

disposizioni generali

La L.R. 28/11/2014 n° 31 e la L.R. 26/11/2019 n° 18 dettano nuove disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, lasciando altresì ai Comuni la revisione e l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici attraverso i criteri stabiliti dal P.T.R. (vedi d.c.r. 19/12/2018 n° 411), le modalità per il calcolo del fabbisogno comunale per la residenza e per le attività produttive di beni e servizi, nonché la redazione della “**carta del consumo di suolo**”, secondo criteri omogenei e condivisi.

In stretta sintesi, le disposizioni prevalenti dettate dalla L.R. n° 18/2019, alcune delle quali direttamente applicabili dalla data di entrata in vigore della legge stessa (14/12/2019) ed altre che lo saranno solo dopo gli adempimenti dei Comuni e della Regione Lombardia, sono così rappresentate:

a] - Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, negli ambiti della rigenerazione *individuati con le modalità dell'art. 8 comma 2 let. e_{quinquies}*, applicazione di una riduzione del contributo di costruzione del 50% (*con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni*);

b] - Per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori, abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione (*con possibilità per i Comuni di disporre ulteriori riduzioni*);

c] - Maggiorazione del contributo afferente il “costo di costruzione” (*già previsto nella L.R. n° 31/2014*):

= minima del 30% (*salvo il Comune abbia deliberato una percentuale diversa compresa fra il 30 e il 40%*) per interventi che consumano suolo agricolo;

= pari al 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo all'interno del Tessuto Urbano Consolidato;

= pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione;

Si evidenzia che gli importi di cui alle lettere a), b), c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale. [Fermo restando la maggiorazione già disposta dal c. 2bis dell'art. 43 della L.R. n° 12/2005 e per tale disposto l'obbligo di destinazione e realizzazione da parte del Comune]

d] - All'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria sono aggiunti gli interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e con gli interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche;

e] - Possibilità di dedurre i costi delle cosiddette opere “extra oneri” (negli strumenti convenzionati) dal contributo sul costo di costruzione;

f] - Il costo di costruzione non può superare il 50% del valore determinato per le nuove costruzioni relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione;

g] - Non vengono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, i volumi strettamente necessari per la realizzazione di interventi edilizi e l'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza sismica; in alternativa, è prevista la deroga all'altezza massima prevista nei P.G.T. nel limite del 10% ;

h] - Potenziamento dell'indifferenza funzionale: sono in ogni caso tra loro compatibili, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni eventualmente presenti nel P.G.T., alcune destinazioni urbanistiche (*residenziale, commerciale di vicinato, artigianale di servizio; uffici e strutture ricettive fino a 500 mq. di superficie lorda*);

k]- La legge stabilisce una specifica “semplificazione” del “cambio di destinazione d'uso” e nel senso che nella superficie urbanizzata, come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR), non hanno rilevanza, ai fini del cambiamento di destinazione d'uso, eventuali differenziazioni previste dai P.G.T. all'interno delle categorie dell'art. 23 ter del d.p.r. n. 380/2001; tale disposizione tuttavia non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal P.G.T., nonché alla logistica o autotrasporto superiore a 5.000 mq, alle Grandi Strutture di Vendita (GSV) e alle attività insalubri, per le quali è richiesta una previsione esplicita all'interno del P.G.T. stesso;

l] - E' sempre consentito, *all'interno del perimetro dei Distretti del Commercio*, anche in deroga alle disposizioni del P.G.T., a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio;

l) - Tra i fabbricati inseriti nei piani attuativi, e in tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario, sono applicabili le deroghe alle distanze; nonché sono apportate modifiche alla disciplina relativa alla realizzazione dei rivestimenti esterni delle strutture opache verticali e orizzontali degli edifici esistenti finalizzata al raggiungimento o al miglioramento dei valori di trasmittanza termica (modifica alla L.R. n° 31/2014);

m) - Le disposizioni in materia edilizia contenute nella L.R. n° 12/2005 vengono collegate alla disciplina statale di cui al D.p.r. n. 380/2001, con soppressione della elencazione dettata all'art. 27; altresì si adegua la modulistica edilizia unificata e standardizzata; inoltre si rendono collegate alla normativa regionale le "Definizioni Tecniche Uniformi" stabilite dal Regolamento Edilizio Tipo Regionale approvato con d.g.r. n. 695 del 24/10/2018 e per il quale tutti i Comuni ne devono provvedere con il proprio Regolamento Edilizio Comunale; si estende la SCIA (*in alternativa al Permesso di Costruire*), anche per gli ampliamenti di edifici esistenti oltre che l'estensione del Permesso di Costruire Convenzionato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel TUC (*Tessuto Urbano Consolidato*);

n) - La norma transitoria dettata dalla L.R. n° 31/2014 all'art. 5 c. 4 - primo periodo è estesa anche ai P.G.T. entrati in vigore successivamente al 2.12.2014, consentendone varianti purché con il "bilancio ecologico" non superiore a zero;

o) - La L.R. n° 18/2019 riformula, in sostituzione, la normativa pertinente i P.I.I. e, nella fattispecie, in particolare: per i Programmi integrati di intervento (PII) approvati successivamente all'entrata in vigore della l.r. 18/19, al fine di rendere lo strumento più flessibile:

- *è introdotta la possibilità, per aree di notevole estensione territoriale e complessità, di attuazione per fasi successive o per stralci funzionali e durate anche superiori ai 10 anni (l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. u) e lettera x) - l.r. 12/05, art. 87 sostituito - c.2 bis, e art. 93, c. 1, modificato);*
- *il proponente può presentare una valutazione economico finanziaria a supporto della quantificazione della dotazione di aree ed attrezzature pubbliche;*
- *è prevista l'applicazione **dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso** tra quelle già assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento.*

Il Comune può decidere di applicare tale normativa **anche ai PII** già approvati e in corso di attuazione alla data di entrata in vigore della l.r. 18/19.

p) - Individuazione nel Documento di Piano delle attività produttive e logistiche, da localizzare prioritariamente negli ambiti di rigenerazione - l.r. 18/19, art. 3, c. 1, lett. j) – l.r. 12/05, art. 8, c. 2, nuova lett. e-sexies.

q) – **Individuazione nel Piano delle Regole** degli immobili dismessi che causano particolari criticità (salute, sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio) con possibilità di individuazione da parte del privato con perizia asseverata giurata; la **delibera** di individuazione viene **aggiornata annualmente**.

E' prevista la possibilità da parte dei proprietari di **dimostrare la non applicabilità delle misure**.

Le disposizioni **non si applicano agli immobili eseguiti senza titolo abilitativo** e a quelli situati in aree soggette a **vincolo di inedificabilità assoluta**. l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a) - l.r. 12/05, nuovo art. 40 bis, c.3 con le sue successive modificazioni.

È prevista l'applicazione degli **incentivi anche agli immobili di proprietà pubblica** in caso di approvazione del progetto di rigenerazione o di alienazione o conferimento a un fondo entro tre anni. l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. a) - l.r. 12/05 art. 40 bis, c. 11.

r) **recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati**

Disposizioni applicabili **agli edifici rurali** che versano in stato di dismissione o abbandono da almeno 3 anni alla data di entrata in vigore della legge. l.r. 18/19, art. 4, c. 1 lett. b) - l.r. 12/05, nuovo art. 40 ter, c.2.

disposizioni particolari

– in modo particolare i Comuni devono:

- 1) – Individuare, a mezzo di specifico elaborato denominato “**Carta del consumo di suolo**”, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del P.G.T. che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano; l'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo;
- 2) – Individuare, con delibera di Consiglio Comunale, gli ambiti della rigenerazione, per i quali i Comuni possono prevedere azioni di semplificazione dei procedimenti e di incentivazione anche economica, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica. Fino alla individuazione degli ambiti della rigenerazione, i Comuni non possono accedere agli specifici finanziamenti previsti dalla legge per gli interventi di rigenerazione e i relativi studi di fattibilità economica e urbanistica. Per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute premialità nei finanziamenti regionali di settore;
- 3) – Adeguare, per i Comuni con popolazione ≤ 2.000 abitanti, il proprio P.G.T. entro 24 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana all'integrazione del PTR (preferibilmente fatta salva la facoltà di adeguamento del P.G.T. ai contenuti del PTR integrato, prevista all'art. 5, c. 4, quinto periodo, L.R. n. 31/2014);
- 4) – Elaborare la bozza base della convenzione al fine di applicare la nuova normativa sugli usi temporanei, su specifiche aree ed edifici, nonché al fine di attivare processi di recupero e valorizzazione di edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, e incentivare lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali (escluse le attrezzature religiose e le sale da gioco);
- 5) - Deliberare la individuazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra (estensione delle norme per il recupero dei seminterrati ex lege n. 7/2017 anche ai piani terra) da assumere entro il 30/6/2020, termine oltre il quale entra in vigore la disciplina senza esclusioni
- 6) – Elaborare la bozza base della convenzione, al fine di consentire, nei centri abitati dei Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, la possibilità di sottoscriverne appositamente per la definizione della dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, anche in deroga alle dotazioni minime previste dal P.G.T., per gli insediamenti di Medie Strutture di vendita che avvengono mediante il recupero di edifici esistenti;
- 7) – Definire, all'interno del perimetro dei Distretti del Commercio, gli ambiti nei quali applicare norme per favorire l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato ed artigianali di servizio;
- 8) - Promuovere la realizzazione di parchi, anche sovracomunali, prevedendo che gli strumenti urbanistici possano attribuire a tali aree un incremento del 20% dei diritti edificatori da trasferire prioritariamente negli ambiti di rigenerazione;
- 9) - Deliberare in Consiglio Comunale l'individuazione delle aree o singoli immobili ove escludere l'applicazione delle deroghe (*all'altezza e alle norme quantitative, morfologiche, tipologie di intervento*) per specifiche esigenze di tutela paesaggistica e/o dall'applicazione dell'incremento dell'indice di edificabilità, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana. Le deliberazioni comunali vanno inviate entro il 31 gennaio di ogni anno alla Direzione generale regionale competente.

– **inoltre i Comuni hanno:**

= **Possibilità di modulazione dell'incremento 20%** dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, in base agli indirizzi che verranno stabiliti con Delibera di Giunta Regionale entro 6 mesi - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 5

= **Possibilità di modulazione della riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione** in base agli indirizzi che verranno stabiliti con Delibera di Giunta Regionale entro 6 mesi - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 *quinquies*.

= **Possibilità di disporre ulteriori riduzioni rispetto all'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione**, per gli interventi di ristrutturazione edilizia **nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità** dei diritti edificatori (l.r. 12/05, art. 44, c. 8 *sostituito*). Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge - l.r. 18/19, art. 9, c. 3.

= **Possibilità di prevedere ulteriori riduzioni rispetto all'abbattimento del 50% della riduzione del contributo di costruzione**, negli ambiti della rigenerazione di cui all'art. 8, comma 2, lett. *e quinquies* della l.r. n° 12/2005 (individuati nel PGT o con le modalità di cui al nuovo art. 8bis) in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica; (l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 *quater*). Nei casi di convenzionamento, il Comune può sempre **rimodulare il contributo di costruzione sulla base di apposita valutazione economico-finanziaria**. Non si applica alle istanze di permesso di costruire o di piano attuativo già presentate all'entrata in vigore della legge (l.r. 18/19, art. 9, c. 3.). I comuni adeguano le proprie **specifiche relative alle modalità e ai requisiti per la valutazione economico-finanziaria** degli interventi a seguito della definizione dei criteri dalla Giunta regionale per la redazione di detta valutazione (l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 *quater*).

Fino alla definizione dei criteri regionali i Comuni possono procedere secondo proprie specifiche e modalità - l.r. 18/19, art. 9, c. 2.

= **Possibilità della definizione della percentuale di maggiorazione compresa fra il 30% e il 40% del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo** - l.r. 12/05, art. 43, nuovo c. 2 *sexies*, lett. a).

= **Possibilità di prevedere**, anche in accordo con altri enti territoriali, forme di **perequazione territoriale intercomunale**, anche attraverso la costituzione di un **fondo finanziato** con risorse proprie o con quote degli oneri di urbanizzazione e altre risorse conseguenti la realizzazione degli interventi concordati - l.r. n° 18/19, art. 3, c. 1, lett. o) - l.r. 12/05, art. 11, nuovo c. 2 *ter*.

Oltre le sopra citate indicazioni, Regione Lombardia, ancorché in modo disgiunto dalla stessa L.R. n° 12/2005, dalla L.R. n° 31/2014 e dalla L.R. n° 18/2019, ha progressivamente emanato **ulteriori e/o precedenti indicazioni** affinché i Comuni debbano provvedere alla variante integrativa al proprio strumento di P.G.T. mediante le seguenti disposizioni :

a) = la legge Regionale 12.10.2015 n° 33 (**disposizioni in materia di opere o di costruzioni e relativa vigilanza in zone sismiche**), (nonché la D.g.r. 30.11.2011 n. 2016) pone comunque un *coinvolgimento dell'intero suolo comunale e la disciplina nei regolamenti*;

b) = la Legge Regionale 15/marzo/2016 n° 4 (**legge sulla difesa del suolo**) ha apportato modifiche alla L.R. n° 11.marzo.2005 n° 12 **ponendo obbligo all'adeguamento del Documento di Piano (DdP) e del Piano dei Servizi (PdS) nei rispettivi strumenti urbanistici (P.G.T.) e nel Regolamento Edilizio**, per i principi stessi che la legge ha introdotto;

c) = il recente **Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7** – “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai **sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)**” – **nonché il successivo R.R. n° 8/2019 Art. 14 - impone ai Comuni l'adeguamento dei piani urbanistici (P.G.T.) e dei regolamenti edilizi (R.E.C.) ed i Comuni sono tenuti a redigere obbligatoriamente lo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico ed ancorché preliminarmente sono tenuti a redigere il Documento Semplificato del Rischio Idraulico**;

d) = la D.g.r. 19.06.2017 n. 6738 detta *nuove disposizioni concernenti l'attuazione del “piano di gestione dei rischi di alluvione” (PGRA)* ponendo obbligo ai Comuni di adeguare i propri strumenti

urbanistici (P.G.T.) oltre all'adeguamento del **Piano di Emergenza Comunale** ed il tutto in ragione delle verifiche dello studio geologico – sismico e del rischio idraulico; (vedasi anche nota del 12/07/2017 inviata dalla Provincia di Cremona – pari oggetto); si ricorda inoltre la necessità ineludibile per i Comuni di definire il **Documento di Polizia Idraulica** (RIM - Reticolo idrico e Norme di polizia idraulica) come da D.g.r. 18.12.2017 n. 7581 e d.g.r. 24.10.2018 n. 698;

e) = la L.R. 11.03.2005 n° 12 pone all'art. 72 le disposizioni per i Comuni ad attuare il “**Piano per le Attrezzature Religiose**” quale atto separato facente parte del Piano dei Servizi nel P.G.T. == (**tuttavia, allo stato attuale, la Corte Costituzionale - con sentenza n° 254/2019 - ha dichiarato l'illegittimità**);

f) = la L.R. 10.03.2017 n° 7 (**recupero dei vani e locali seminterrati esistenti**) **introduce nuova normativa** richiamandone anche gli articolati della L.R. n° 12/2005 ed inoltre ne stabilisce l'opportunità di verifica per gli ambiti da sottoporre ad esclusione; (vedasi anche recente circolare regionale prot. G1.2017.0023689 del 19/07/2017 emanata da Regione Lombardia, **nonché adeguamento, ex lege, L.R. n° 18/2019 ed ex lege L.R. 03.03.2022 n° 3**)

g) = la L.R. 04.03.2019 n° 4, in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali, **stabilisce che il P.G.T. deve ricomprendere la pianificazione delle aree cimiteriali** (altresì Piano Regolatore Cimiteriale già di cui al R.R. n° 6/2004 aggiornato dal R.R. n° 1/2007);

h) = il d.d.g. n. 12678 del 21.12.2011 pone obbligo alla verifica dei criteri in materia della prevenzione dalle esposizioni al “**gas radon**” in ambiente indoor e da codificare negli strumenti pianificatori comunali (regolamento edilizio e/o nel Piano delle Regole), nonché altresì codificato dalla recente L.R. 03.03.2022 n° 3;

i) = si richiama altresì la disciplina per la “**valorizzazione delle attività storiche e di tradizione**” di cui alla L.R. n° 5/2019 che modifica la L.R. n° 6/2010 in materia di commercio e fiere;

l) = di particolare importanza si richiama la recente **d.g.r. 18/11/2019 n. 2480** in materia di efficienza energetica degli edifici e delle serre bioclimatiche;

m) = la disciplina in materia di “**aree agricole nello stato di fatto**” dettata dall'art. 43 co. 2bis, nonché co. 2sexies della L.R. n° 12/2005 ed entrambi pertinenti alle maggio-razioni del contributo di costruzione nelle pratiche edilizie (**necessita delibera di codificazione**);

n) = sempre nella L.R. n° 31/2014 (art. 4 co. 9) e, nella fattispecie con la d.g.r. 18/11/2016 n. 5832, è **data indicazione ai Comuni**: “nell'ambito dei rispettivi piani di governo del territorio possono identificare le opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico per le quali prevedere volontari interventi di demolizione e contestuale permeabilizzazione dei suoli; la rimozione delle opere incongrue, nonché il ripristino ambientale dei suoli, comporta il riconoscimento ai soggetti interessati di diritti edificatori dimensionati secondo criteri stabiliti dal piano di governo del territorio. I diritti edificatori così riconosciuti sono utilizzabili in opportuni ambiti individuati dal piano di governo del territorio entro il tessuto urbano consolidato. Tali previsioni potranno essere attuate a condizione che gli edifici siano a norma con i permessi previsti dalla legge, non sottoposti a specifica tutela e non adibiti a uso agricolo da almeno cinque anni”;

o) = nella fattispecie della pianificazione riferita **alla difesa del suolo**, il P.G.T. dovrà quindi contenere gli aggiornamenti in merito a:

- 1.1. rischio sismico;
- 2.2. rischio idraulico/alluvionale;
- 3.3. piano tutela e uso delle acque;
- 4.4. invarianza idraulica;
- 5.5. norme tecniche delle costruzioni;
- 6.6. coerenza rispetto al Piano di Emergenza Comunale.

p) = si richiama altresì la normativa nazionale e regionale in materia di “**classificazione acustica del territorio comunale**” in netta conseguenza agli strumenti urbanistici;

q) = individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione impianti per le telecomunicazioni (L.R. n° 11/2001)

criteri procedurali

Alla luce di tutto ciò, ed a seguito della incorporazione tra i Comuni di Torre de' Picenardi ed Ca' d'Andrea, è opportuno dare avvio alla “**nuova determinazione di P.G.T.**” introducendo un percorso di adeguamento alle normative, ma soprattutto introducendone una nuova progettualità urbanistica e di pianificazione territoriale, con salto di qualità culturale, non escludendone integrazioni con territori contermini o comunque a larga scala territoriale;

A titolo esemplificativo si possono così riassumere, schematicamente, nelle diversificate competenze dei vari professionisti, i passaggi minimi essenziali da seguire:

1. deliberazione (D.G.C.) dell'avvio del procedimento di revisione del P.G.T.;
2. aggiornamento della cartografia di base del territorio comunale elaborata dai files*shp (*da chiedere direttamente e gratuitamente al SIT della Provincia*);
3. analisi, studio, elaborazione e definizione del “Documento semplificato del rischio idraulico” (art. 14 del R.R. n° 7/2017) in relazione allo strumento urbanistico vigente ed in relazione alle proposte della revisione del DdP ;
4. conseguente studio, elaborazione e definizione dello “Studio comunale di gestione del rischio idraulico” quale necessaria componente della procedura di revisione ed adeguamento del P.G.T. - (L.R. n° 12/2005 e R.R. n° 7/2017 art. 14);
5. il tutto (*precedente punto 2 e punto 3*) altresì in relazione al PGRA (ed al RIM - Reticolo Idrico Minore) con Documento di Polizia Idraulica d.g.r. n. 7581/2017 e d.g.r. n. 698/2018) ed adeguamento del Piano di Emergenza Comunale ;
6. elaborazione ed adeguamenti dello studio per la “componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.” e relative Norme Geologiche di Attuazione; adeguamento anche a seguito della riclassificazione regionale dal 10/04/2016 ed in particolare l'analisi sismica interferente con l'urbanizzato e l'urbanizzabile;
7. analisi, elaborazione dei criteri e conseguente proposta in bozza, ed ancorché successivamente fase definitiva, del **DdP** comprensivo degli atti ed elaborati e degli adeguamenti che le varie Leggi regionali ed il P.T.R. richiedono come allegati (*in particolare Art. 8 della L.R. n° 12/2005 – L.R. n° 31/2014 – L.R. n° 18/2019*);
8. il tutto (*in riferimento precedente punto 7*) elaborazione cartografica e criteri pertinenti la “**rigenerazione urbana e territoriale**” (con coinvolgimento eventuale territori contermini ed in forma associativa) in ragione della disciplina urbanistica regionale vigente (*vedi prevalentemente nelle disposizioni della L.R. n° 18/2019*);
9. elaborazione intera procedura di **V.A.S.** mediante il “rapporto ambientale” ai sensi delle disposizioni regionali (art. 4 della L.R. n° 12/2005 e successive specifiche varie d.g.r.) e sino al decreto di VAS, ovvero di esclusione dalla VAS;
10. elaborazione studio di valutazione di incidenza **VIC** (Vinca) nel caso di presenze dei Siti Natura2000 (nel territorio comunale o contermini) e sino al decreto finale;
11. studio e redazione dell' “Elaborato Tecnico Rischio Incidente Rilevante” (**R.I.R.**) se del caso ricorrente;
12. analisi, elaborazione dei criteri e conseguente proposta del **PdR** e del **PdS** comprensivi degli adeguamenti e degli atti che le varie Leggi regionali ed il P.T.R. richiedono come allegati (*PUGSS, pianificazione cimiteriale (PRC), piano delle attrezzature religiose, piano urbano mobilità sostenibile, indagine e prevenzione gas radon, campi di sosta o transito dei nomadi, piano di emergenza comunale, norme tecniche di attuazione, aree per l'installazione impianti telecomunicazioni, ecc.*);
13. presentazione partecipativa al pubblico degli atti di P.G.T. e conseguente adozione in C.C., ne segue pubblicazione (30 gg.), tempo per eventuali osservazioni (30 gg.), acquisizione dei pareri obbligatori degli Enti (Provincia, ARPA, ATS, Regione, Parco, ecc.), analisi e relazione con controdeduzioni alle osservazioni eventuali ed indi approvazione in C.C. degli atti costituenti il P.G.T.;
14. elaborazione delle tavole in accoglimento di eventuali modificazioni conseguenti alla approvazione, nonché elaborazione e predisposizione dei files*shp ai fini della pubblicazione sul BURL;
15. analisi, verifiche e revisione/redazione del “Piano Comunale della Classificazione Acustica”;
16. studio, analisi ed elaborazione del “Piano del Colore” in particolare per il l'intero NAF (Nucleo Antica Formazione) e parti del TUC (Tessuto Urbano Consolidato);
17. elaborazione del Regolamento Edilizio Comunale sulla base della d.g.r. 24.10.2018 n. 695, ovvero del Regolamento Edilizio Intercomunale ed il tutto in recepimento delle normative nazionali e regionali pertinenti (*vedi proposta di ANCI Lombardia in itinere*).

Geografia fisica e politica

Il 1° gennaio 2019 il comune di Ca' d'Andrea è stato incorporato nel **comune di Torre de' Picenardi**, in provincia di Cremona. Lo ha sancito la Legge Regionale 6 dicembre 2018 n.20, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 50, supplemento del 10 dicembre 2018. Il nuovo Comune di Torre de' Picenardi è un comune italiano della Provincia di Cremona in Regione di Lombardia. I suoi abitanti sono chiamati i torrigiani.. Il **comune di Ca' d'Andrea**, che contava 482 abitanti, era annesso al comune di Torre de' Picenardi.

Il comune si estende su 17,1 km² e conta 2 249 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 131,7 abitanti per km² sul Comune.

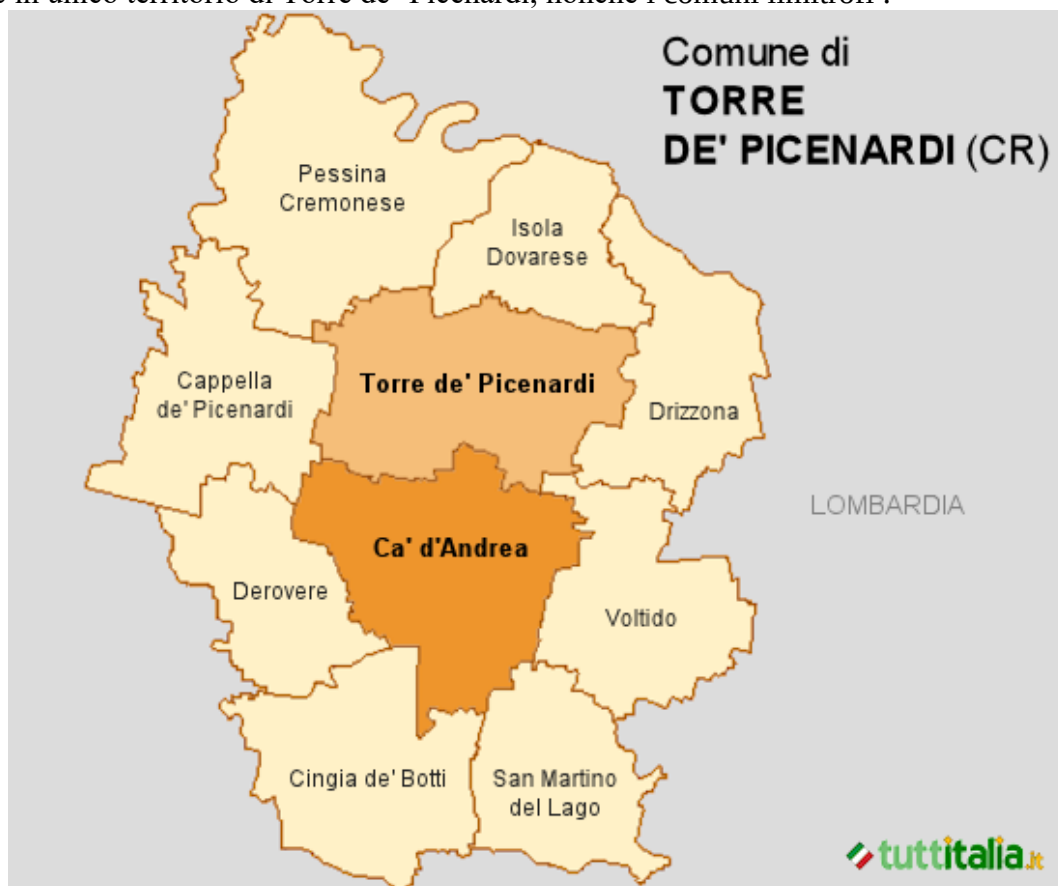
Il nuovo comune di Torre de' Picenardi è una delle otto fusioni di comuni in Lombardia approvate nel 2019,

Il territorio di Torre de' Picenardi è situato a 20 km al Nord-Est di Cremona che è il Capoluogo di Provincia.

Località, frazioni e Nuclei abitati del territorio comunale di Torre de' Picenardi:

Breda Guazzona, Brolpasino, Ca' De' Caggi, Ca' Nove De' Biazzi, Canova, Casanova D'Offredi, Castelpersegano, Fossa Guazzona, Galizia, Pozzo Baronzio, Ronca De' Golferani

Qui sotto sono illustrati gli originari confini dei territori dei due comuni interessati alla fusione in unico territorio di Torre de' Picenardi, nonché i comuni limitrofi :



Comuni vicini a Torre de' Picenardi

Isola Dovarese 3,9km | **Cappella de' Picenardi** 4,8km | **Derovere** 4,8km | **Voltido** 5,0km | **Pessina Cremonese** 5,5km | **Cingia de' Botti** 6,6km | **Piadena Drizzona** 6,7km | Cella Dati 7,4km | Canneto sull'Oglio (MN) 7,4km | Cicognolo 7,6km | Volongo 7,7km | Pieve San Giacomo 8,0km | **San Martino del Lago** 8,2km | Solarolo Rainerio 8,8km | Ostiano 9,0km | Casalromano (MN) 9,1km | Gabbioneta-Binanuova 9,6km | Pescarolo ed Uniti 9,7km | San Giovanni in Croce 10,0km | Motta Baluffi 10,0km

*In **grassetto** sono riportati i **comuni confinanti**.*

Le distanze sono calcolate in linea d'aria dal centro urbano.

Servizi

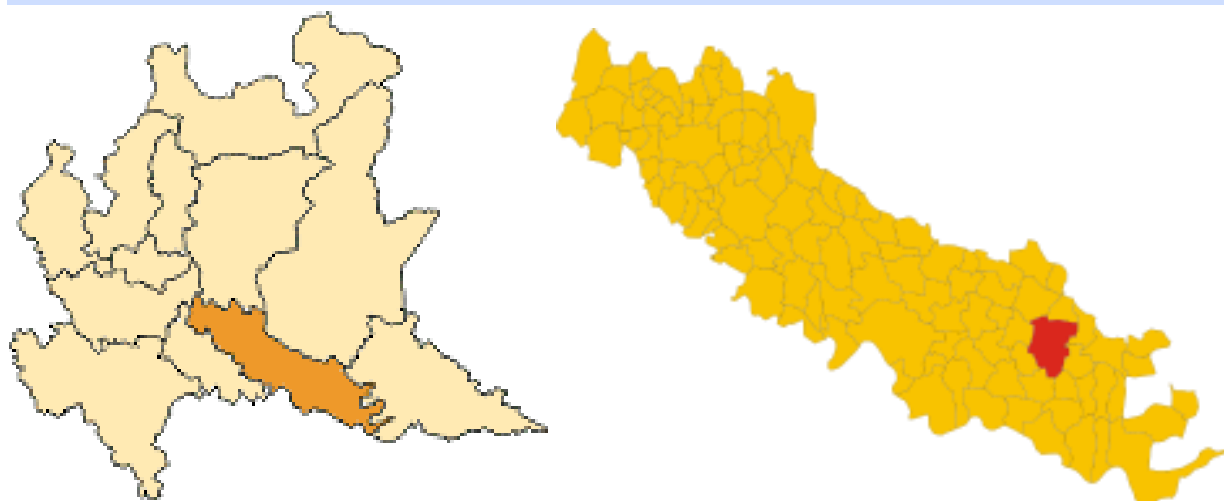
- **Stazione ferroviaria:** a Torre de' Picenardi
- **Carabinieri:** a Torre de' Picenardi
- **Vigili del fuoco:** a Cremona / a Piadena Drizzona
- **Tribunale:** a Cremona
- **Farmacia:** a Torre de' Picenardi / a Isola Dovarese
- **Ospedale:** a Cremona
- **Scuole:** Scuola per l'Infanzia – Scuola Primaria
- **Biblioteche:** a Torre de' Picenardi
- **Uff. Postale:** a Torre de' Picenardi

Viabilità stradale e ferroviaria

- Il territorio comunale di Torre de' Picenardi è interessato dalla presenza di due importanti arterie stradali:
 - SP ex SS 10 Padana Inferiore, che attraversa la zona orientale con direzione sudest-nordovest;
 - SP 29 con sviluppo baricentrico
 - SP 30.

Nella zona più meridionale corre con direzione est-ovest il percorso della linea ferroviaria Codogno-Cremona-Mantova

Territorio



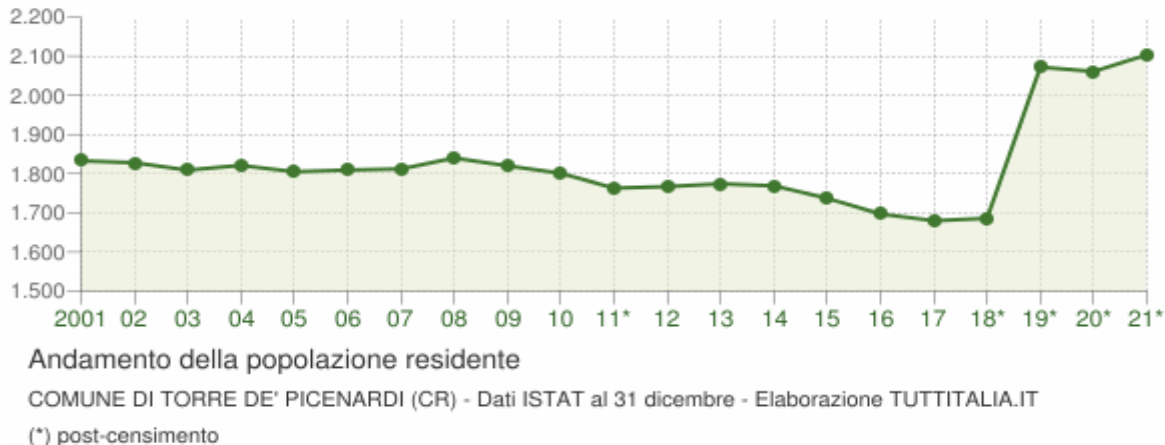
Posizione del comune di Torre de' Picenardi nella provincia di Cremona

Superficie di Torre de' Picenardi	1 708 ettari 17,08 km ² (6,59 sq mi)
Altitudine minimale	27 metri s.l.m.
Altitudine massimale	39 metri s.l.m.
Altitudine media sul comune	33 metri s.l.m.
Altitudine della casa comunale di Torre de' Picenardi	37 Metri sul livello del mare
Coordinate Decimali	Latitudine: 45.1433 Longitudine: 10.2866
Coordinate Sessagesimali	Latitudine: 45° 8' 36" Nord Longitudine: 10° 17' 12" Est
Zona altimetrica	Pianura UTC +1:00 (Europe/Rome)
Fuso orario	Ora legale : UTC +2:00
Ora locale	Ora solare : UTC +1:00 16:48:57 - 05 Marzo 2023
Classificazione sismica	Zona 4: sismicità molto bassa, PGA inferiore a 0,05g.

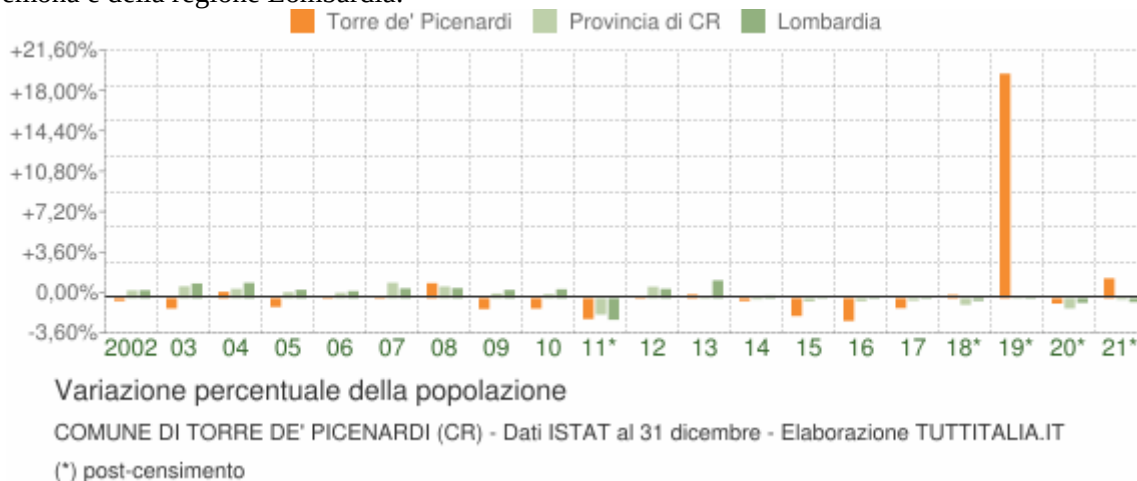
Statistiche

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Torre de' Picenardi** dal 2001 al 2021. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

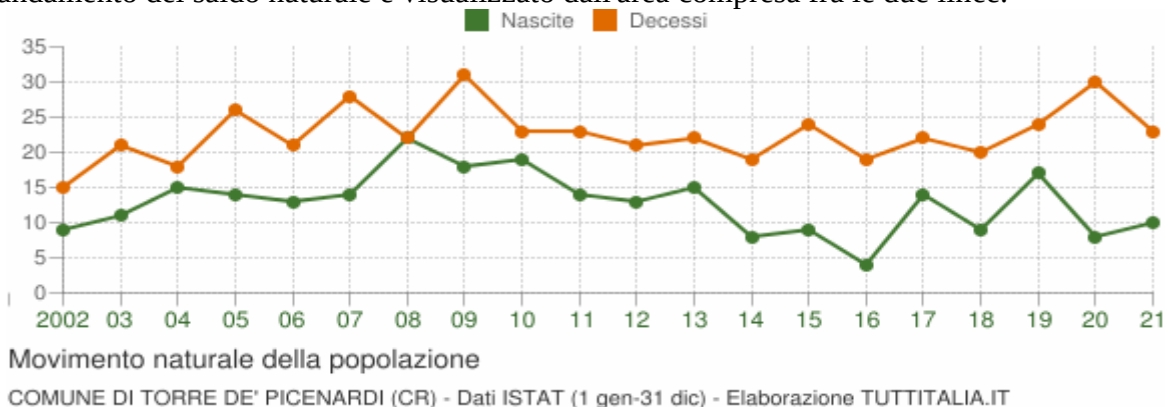
Il 1° gennaio 2019 [Torre de' Picenardi ha incorporato il comune di Ca' d'Andrea](#).



Variazione percentuale della popolazione - Le variazioni annuali della popolazione di Torre de' Picenardi espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Cremona e della regione Lombardia.



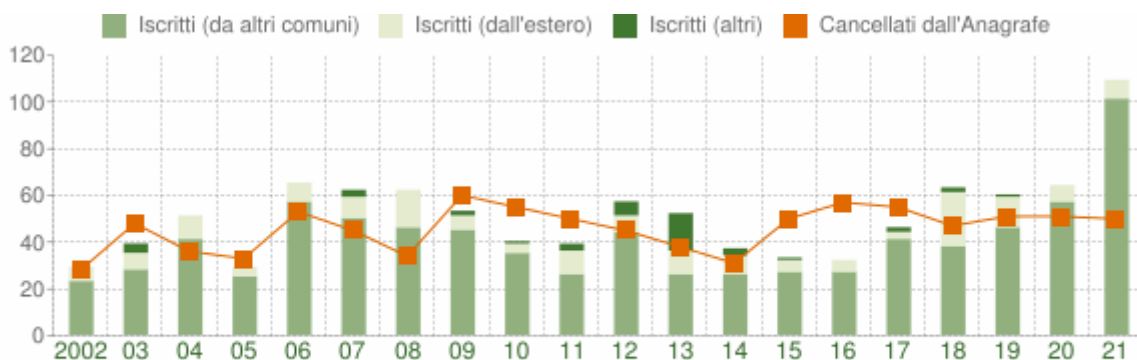
Movimento naturale della popolazione - Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Torre de' Picenardi negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI TORRE DE' PICENARDI (CR) - Dati ISTAT (1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Popolazione Torre de' Picenardi tra il 2018 ed il 2022 (alla data del 31.dicembre)

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente
2018	31 dicembre	___1685 di cui 396 ex Ca' d'Andrea___
2019	31 dicembre	___2084___
2020	31 dicembre	___2069___
2021	31 dicembre	___2114___
2022	31 dicembre	___2133___
2023	31 dicembre	___2154___

Il Territorio di Torre de' Picenardi e la sua storia

Rare e molto frammentarie sono le notizie storiche circa i primi insediamenti umani nel territorio dell'attuale Torre de' Picenardi, i ritrovamenti di epoca preistorica nelle vicinanze fanno certamente pensare che già nell'età del rame la presenza dell'uomo fosse riscontrabile nella zona; in età romana le tracce si fanno più numerose, se sono prova i numerosi reperti custoditi presso il museo archeologico della vicina Piadena, che raccoglie i vari ritrovamenti degli ultimi decenni di attività archeologica in zona, fra cui quelli dell'importante insediamento romano di Bedriacum.

Nel 1984 sul confine con il comune di Isola Dovarese vennero alla luce i resti di una villa rustica romana, databile tra il primo e il secondo secolo D.C, ulteriore segnale di un sempre più definito e stabile insediamento sul territorio; da non dimenticare la vicinanza con la via Postumia, arteria romana che congiungeva Genova con Aquileia, attraversando la Pianura Padana e il territorio cremonese.

Nei secoli successivi, così come per molti altri centri del cremonese, le notizie e soprattutto i ritrovamenti si fanno molto radi, possibile traccia potrebbero essere i toponimi, come quelli dei santi titolari delle due chiese di S. Lorenzo e S. Apollinare, di devozione molto antica e legata al periodo longobardo.

I primi documenti del periodo medievale riguardanti l'abitato di Torre e le sue frazioni risalgono al XIII secolo; nel 1278 il capoluogo porta il nome di Torri de' Malamberti o Madalberti, antica famiglia cremonese che molto probabilmente detenne delle proprietà nella zona prima dei Picenardi; nel 1203, (attualmente la più antica citazione sinora ritrovata del territorio di Torre), la frazione di S. Lorenzo è definita " Sancti Laurencii Faroldi".

Due documenti, rispettivamente del 1308 e del 1367, documentano la più antica traccia della presenza della famiglia Picenardi sul territorio, presenza che tranne brevi interruzioni continuerà e leggerà il paese con la famiglia fino alla metà del XX secolo; alla fine del secolo sembrano cessare le proprietà dei Madalberti, nel XV secolo sia le Torri sia S. Lorenzo iniziano infatti a portare entrambe l'appellativo de' Picenardi dopo il nome, chiaro segno che la nobile famiglia cremonese si era ormai stanziata definitivamente e stabilmente sul territorio.

Tra il XV e il XVI secolo, le Torri e le sue frazioni, passate ufficialmente sotto il ducato di Milano, videro la presenza e il passaggio di truppe, incursioni, e altri episodi di ordine bellico e militare; nel 1414 Cabrino Fondulo, fece visitare il castello all'Imperatore Sigismondo e ai tre contendenti per il Pontificato: Gregorio XII, Benedetto XIII e Giovanni XXIII, nel 1419, il conte di Carmagnola, non osando venire alle armi con Cabrino Fondulo, andò scorrazzando per il cremonese, saccheggiando le campagne fra le quali anche le Torri.

Nel 1426 e 1427, i Veneziani, di passaggio dopo aver sconfitto le milizie milanesi dei Visconti, con settantamila soldati occuparono le Torri, S. Lorenzo ed altre terre vicine e vi commisero ogni tipo di violenza; stessa sorte il 25 giugno 1509, quando a Pozzo e a S. Lorenzo, cinquecento lance francesi e mille fanti, che dovevano passare l'Oglio ad Isola Dovarese per andare ad Asola saccheggiarono l'abitato commettendo violenze e soprusi, così come anche il 9 e 10 gennaio 1516.

Nel 1525 Antonio Maria Picenardi acquistò la restante parte del castello non ancora in suo possesso divenendone così l'unico proprietario. L'ultimo grande saccheggio alle torri avvenne nel 1648 quando il Duca di Modena, alleato ai Francesi, si diresse contro gli spagnoli, che si ritiravano per difendere Cremona. Durante questi sconvolgimenti bellici, era mastro di campo della milizia forense (urbana) di Cremona, Il Capitano Galeazzo Picenardi; il capitano, era però odiato dai Francesi, i quali il 13 febbraio 1648, saccheggiarono il castello delle Torri di sua proprietà e il villaggio e tentarono di impadronirsi del castello, ma furono

inizialmente respinti, qualche mese dopo Agostino da Piadena, un bandito, si recò alle Torri con vari soldati francesi di cavalleria; avendo trovato il castello indifeso, vi penetrò e lo saccheggiò.

A partire dal XVIII secolo inizia per il territorio di Torre un periodo di relativa tranquillità, i Picenardi, divenuti nel 1714 Marchesi, iniziarono alcune importanti opere di ristrutturazione dell'antico castello di famiglia, che culmineranno nella grande campagna edilizia della seconda metà del secolo che trasformerà la struttura nell'imponente villa di campagna che ancora attualmente possiamo ammirare. Sempre su impulso della nobile famiglia locale nel 1710 alle Torri iniziò, sulle fondamenta del precedente edificio sacro, la costruzione della nuova chiesa parrocchiale, dedicata al santo milanese Ambrogio, il cantiere durerà sino al 1724, anno dell'apertura della chiesa al culto; tra la fine del '600 e la prima metà del '700 anche le chiese delle altre frazioni di Pozzo e S. Lorenzo vennero ricostruite o rimaneggiate. Analogamente nel secolo successivo toccò al castello di S. Lorenzo, di esclusiva e totale proprietà dei Conti Crotti Calciati dal 1731, ad essere interessato da un grande rimaneggiamento operato a partire dal 1829 dall'architetto Luigi Voghera.

I secoli XVIII e XIX vedono nel territorio dell'odierna Torre de' Picenardi una significativa presenza nobiliare, oltre alla famiglia Picenardi nel capoluogo con il castello e i terreni annessi era possibile riscontrare anche la famiglia dei Conti Crotti, con il castello di S. Lorenzo, i Principi Soresina Vidoni che sempre nella frazione detenevano numerose proprietà; nella frazione di Pozzo Baronzio sempre come proprietari terrieri vi erano i milanesi Conti Melzi D'Eril, mentre il grande cascinale rurale in località Ca de' Caggi era dei Marchesi Resta Pallavicino, ancora attualmente gli unici proprietari terrieri nobili presenti nella zona. Data la vocazione agricola e rurale di questa parte del basso cremonese sin dal medioevo ampiamente sviluppato fu l'insediamento di ordini monastici dediti alla coltivazione della terra e all'agricoltura, alle Torri erano presenti i religiosi dell'ordine dei Padri di S. Salvatore, che abitanti in una cascina poco fuori il centro abitato coltivavano le loro circa 180 pertiche di terreno; con le soppressioni napoleoniche degli ordini religiosi le proprietà dei Padri passarono alla famiglia Picenardi, i cui terreni erano confinanti.

L'ultima presenza militare a Torre dell'800 risale al 1866 quando nel castello delle Torri venne stanziato per alcuni giorni il Quartier Generale dell'Esercito Nazionale Italiano, insieme a Cicognolo, dopo la battaglia di Custoza, comandato dal Generale La Marmora. Nel 1868 le cinque frazioni che sino ad allora erano rimaste divise, ossia Torre de' Malamberti, Torre d'Angiolini, S.Lorenzo, Pozzo Baronzio e Ca de' Caggi con decreto del Re d'Italia Vittorio Emanuele II vennero unificate sotto un unico comune all'interno del mandamento di Pescarolo denominato "Torre de' Picenardi", nome che tuttora conserva.

Sin dal medioevo i cinque piccoli centri che formano il comune di Torre de' Picenardi erano a vocazione esclusivamente agricola, con una numerosa presenza di grandi cascinali contadini, alcuni di essi di antica fondazioni come quelli ancora attualmente esistenti a Pozzo Baronzio e a Ca de' Caggi. È a partire dalla seconda metà dell'800 come del resto in molti altri centri della Pianura Padana che si assiste a un progressivo innalzamento demografico che culminerà proprio nel '900; senza dubbio un decisivo contributo venne dato dalla costruzione della linea ferroviaria Cremona-Mantova, che congiungeva e congiunge ancora attualmente i due capoluoghi, attraversando anche Torre de' Picenardi, la linea venne aperta e inaugurata il 6 settembre 1874.

Monumenti e luoghi d'interesse

- **Villa Sommi Picenardi**, edificata nel XIX secolo su un preesistente castello del XIII secolo, era la residenza patrizia dei Picenardi, che qui avevano il loro feudo. **Villa Sommi Picenardi** è un edificio storico del XIX secolo situato nel comune di Torre de' Picenardi in Provincia di Cremona. La villa - così come il paese che la ospita - deve il proprio nome, così come quello di alcune località limitrofe, alla nobile e antica famiglia dei Marchesi Sommi Picenardi che, in particolare tra '700 e '800, resero l'edificio una delle costruzioni di maggior pregio architettonico del periodo. Il complesso, che deve la sua importanza alla presenza di uno dei primi e più significativi esempi di giardino all'inglese presenti in Italia, rimase proprietà esclusiva della famiglia per oltre 400 anni sino al 1954, tranne una piccola parentesi nell'800. Dal 1962 appartiene alla famiglia Cassani.
- **Chiesa parrocchiale di Sant'Ambrogio** - Dalla relazione della visita pastorale del 1599 del vescovo Cesare Speciano s'apprende che la primitiva chiesa di Torre, che aveva come filiale l'oratorio di San Bartolomeo, era compresa nel vicariato foraneo di Pescarolo, che a servizio della cura d'anime c'era il solo Parroco. L'antica chiesa fu riedificata per volontà della famiglia dei marchesi Picenardi tra il 1710 e il 1724. L'aula infatti conserva le spoglie della beata Elisabetta Picenardi, antenata della famiglia alla quale ogni anno viene dedicata la festa il 19 febbraio. Nel 1786 i fedeli risultavano essere 446, saliti a 770 nel 1808. In documenti dell'Ottocento la chiesa risultava inserita nel vicariato di Isola Dovarese, del quale fece parte sino al 29 settembre 1975, giorno in cui fu soppresso.
- **Castello di San Lorenzo** - Il castello di San Lorenzo de' Picenardi ha un parco largo 50.000 metri quadrati ed è la più grande residenza castellana della Provincia di Cremona. Di origine gotica, il castello risale al IX secolo ma fu più volte rielaborato nel corso dei secoli.

Il Territorio di Ca' d'Andrea e la sua storia

Cà d'Andrea è posta sulla vecchia strada diligenziale per Mantova, a mezza distanza tra Cremona e Casalmaggiore. Il Comune amministra un territorio di 1680 ettari ed è posta a 36 metri sul livello del mare.

La principale frazione di Cà d'Andrea è quella di San Pietro in Mendicate. Il territorio è irrigato dalla roggia Ciria che si getta nel canale Delmona proprio nei pressi del capoluogo. Il suolo è fertilissimo; la quasi totalità dell'agro produce foraggi che permettono un allevamento intensivo del bestiame bovino. Fortissima è la produzione del latte che viene destinato agli usi alimentari e caseari.

Incerta è l'origine del nome; alcuni studiosi propenderebbero comunque per la teoria che a fondare la località fu Andrea Cresmieri, nobile giureconsulto del tredicesimo secolo, che vi costruì una casa per i suoi riposi estivi.

La prima notizia storica ufficiale che si ha di Cà d'Andrea risale al 1253; il nome della borgata è infatti contenuto in un rogito notarile in cui si fa menzione di vari possedimenti goduti a Cà d'Andrea dai frati Olivetani.

Nel quindicesimo secolo tutto il territorio cadde in potere di Cabrino Fondulo il quale vi costruì una casa fortificata in cui trovavano alloggio 15 militari effettivi e 25 di riserva. Il fortilizio venne smantellato dagli armigeri di Pondolfo Malatesta nel 1417, quando il capitano di ventura milanese giunse a Cremona per levare ogni comando al Fondulo.

Nel sedicesimo secolo da Cà d'Andrea passarono anche i Lanzichenecchi che vi compirono ogni sorte di soprusi, saccheggiando case e cascinali, uccidendo i villici ed infine impadronendosi del bestiame. Purtroppo i Lanzichenecchi portarono anche la pestilenza (fu quella famosa descritta dal Manzoni nei "Promessi Sposi") in modo che la povera popolazione di quel tempo venne letteralmente decimata dalla fame e malattie.

Monumenti e luoghi d'interesse

- **La chiesa di Pieve S. Maurizio** è considerata una delle più, antiche della diocesi e viene fatta risalire al secolo XI. La denominazione "Pieve" denota la sua antichissima origine e la sua importanza fra le chiese della zona: essa, infatti, era insignita del titolo arcipretale ed aveva giurisdizione su diverse parrocchie limitrofe.
Da pubblicazioni rinvenute che fanno riferimento a preziose ricerche effettuate, si apprende che il primo arciprete di cui si ha notizia è don Giacomino Ponzoni che fece il suo ingresso alla "Pieve" nel 1290. Sempre la stessa fonte afferma che la parrocchia fu retta per diverso tempo dai padri Gerolomini e successivamente dai Gesuiti. La chiesa è una costruzione esternamente semplice, ma con un interno in stile basilicale che negli anni è stata oggetto di diverse opere di restauro; in particolare nel 1944 è stata abbellita con decorazioni del pittore Giovanni Misani ed è stato realizzato il nuovo altare maggiore ad opera dello scultore Ferraroni. Di sicuro interesse è il quadro rappresentante la Vergine con il Bambino, opera di pregevole fattura e certamente di buona scuola.
- **La chiesa di S. Pietra in Mendicate** si ritiene risalga alla fine del XII secolo e la sua costruzione verrebbe attribuita a Federico Barbarossa, dopo la pace di Venezia del 1177 con Alessandro III, allorché il Papa fece obbligo all'imperatore di edificare trecento chiese in penitenza delle molte iniquità commesse. La primitiva chiesa, un oratorio di struttura modesta senza alcuna volta ma solo le travature del tetto, era annessa all'ospizio, intitolato a S. Pietro, che qui sorgeva per il ricovero e la cura dei pellegrini che si recavano a Roma percorrendo l'adiacente via Postumia. Da questo trarrebbe origine il nome in "Mendicate", da mendicare: infatti, i pellegrini compivano questo cammino traendo sostentamento dall'elemosina, come espressione di atto d'umiltà. Il luogo era anche volgarmente chiamato S. Pietro in Medegallo, da medicare: qui i pellegrini venivano curati per le piaghe che si procuravano in seguito al lungo cammino a piedi. Nella seconda metà del XVI secolo, al tempo di S. Carlo Borromeo, l'originaria struttura fu molto probabilmente ampliata e sempre nel 1500, sul finire degli anni settanta, venne dipinto sulla parete nord un 'affresco rappresentante la Madonna con il Bambino fra S. Sebastiano e S. Rocco, opera che fa pensare ad un ex-voto quale ringraziamento ai due Santi per la cessazione della grande pestilenza del 1575-76. L'affresco, già attribuito alla scuola di Antonio Campi, è stato recentemente ritenuto opera giovanile di Andrea Mainarcli detto il Chiaveghino, eseguito nel periodo in cui il pittore era allievo di Bernardino Campi.
L'attuale struttura della chiesa risale al 1744-47, anni in cui furono eseguiti ulteriori lavori di ampliamento, costruita la volta in pietre cotte e la facciata di una bella linea barocca. In tempi più recenti, nel secondo dopoguerra, l'abside e le pareti del presbiterio sono state affrescate dal pittore G. Moroni e nella cappella sul lato destro è stato posto il quadro del Sacro Cuore, opera del pittore Busini. Riguardo ai parroci che hanno retto la parrocchia di S. Pietro in Mendicate, le prime notizie risalgono al 10 maggio 1460 con il conferimento della prebenda parrocchiale al monaco benedettino D. Domenico Cristoforo della Pergola di Fiesole.
- **La chiesa di Casanova d'Offredi**, dedicata a S. Bartolomeo apostolo, è stata costruita negli anni dal 1816 al 1822 per munificenza del Vescovo Omobono Offredi, a testimonianza della cura da lui riservata a questa comunità in cui risiedeva la nobile famiglia Offredi. Per le fondamenta della nuova struttura fu utilizzato il materiale rinveniente dalla demolizione della preesistente chiesa, ormai in precarie condizioni. In quegli anni furono pure costruite la torre campanaria, la sagrestia, una tribuna sotto la cantoria ad uso della famiglia Offredi e due locali adiacenti alla chiesa. La chiesa si presenta come una bella costruzione in stile impero, ad una sola navata e con due cappelle laterali per gli altari secondari; pregevole è l'altare maggiore in marmi policromi, consacrato nel 1880 dal Vescovo Geremia Bonomelli. All'interno sono presenti alcuni quadri di buon livello pittorico e nella nicchia dell'abside è custodita la bellissima statua lignea raffigurante S. Omobono, attribuita allo scultore Bertesi.

criteri linee guida - obiettivi e strategie

L'Amministrazione Comunale di Torre de' Picenardi, spinta dalla volontà di attuazione dei nuovi principi della pianificazione, con propria Deliberazione della Giunta Comunale n° 44 del 08/10/2020, ha ritenuto opportuno dare "avvio al procedimento" di formazione del nuovo P.G.T. proponendone formulazioni, riferiti al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano, inerenti la distribuzione di ambiti di proprietà comunale e/o privata, finalizzati ad ottenere una migliore possibilità di interventi di edilizia pubblica e/o privata; il tutto in conformità ai principi che regolano e limitano il consumo di suolo, inserendo adeguati aggiornamenti nelle tavole del P.G.T. ed ancorché con particolare riferimento alla revisione delle Norme Tecniche attuative e del successivo Regolamento Edilizio Comunale.

In tali considerazioni si evidenzia e si richiama che:

- il Comune di TORRE DE' PICENARDI è stato istituito il 1° gennaio 2019 mediante la incorporazione dei Comuni, tra loro confinanti, di Torre de' Picenardi e di Ca' d'Andrea, così come sancito dalla Legge Regionale n. 20 del 06/12/2018, pubblicata sul B.U.R.L. n. 50 supplemento del 10/12/2018;
- il nuovo Comune ha estensione risultante dalla sommatoria delle singole precedenti estensioni e una popolazione di n° 2081 abitanti alla data della istituzione, con sede comunale sita in Piazza Roma, n. 1;
- il Comune di Torre de' Picenardi si era dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definitivamente approvato con deliberazione del C.C. n. 8 del 20/04/2010 e con efficacia per pubblicazione sul BURL Serie Inserzione e Concorsi n. 47 in data 24/11/2010 e successiva VARIANTE puntuale definitivamente approvata con deliberazione del C.C. n° 45 del 17.09.2014 e con efficacia per pubblicazione sul BURL Serie Inserzione e Concorsi n. 13 in data 25/03/2015;
- il Comune di Ca' d'Andrea si era dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definitivamente approvato con deliberazione del C.C. n. 27 del 14/10/2010 e con efficacia per pubblicazione sul BURL Serie Inserzione e Concorsi n. 28 in data 13/07/2011;
- nella L.R. 15/12/2006 n. 29, all'art. 12 (*Disposizioni transitorie per i provvedimenti amministrativi comunali*) è stabilito che: "*i provvedimenti amministrativi e gli strumenti urbanistici dei comuni d'origine restano in vigore fino a quando non provveda il comune di nuova istituzione o il comune la cui circoscrizione risulta ampliata*";
- la suddetta D.C.C. n° 45 del 17.09.2014 ha prorogato i termini di validità del Documento di Piano per ulteriori 5 anni a partire dall'approvazione del PTR;
- con deliberazione del C.C. n. 31 del 21/12/2018 è stata disposta, ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. n° 31/2014, come modificato dalla L.R. n° 16/2017 e L.R. n° 17/2018, la proroga di validità e dei contenuti del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio di Ca' d'Andrea, con le motivazioni in essa esplicitate.

E' pertanto auspicabile, auspicabile, al fine di ottenere un unico strumento di P.G.T. efficace ed adeguato, che il nuovo Comune provveda alla revisione ed unificazione dei propri originari strumenti urbanistici (P.G.T. del Comune di Torre de' Picenardi e P.G.T. del Comune di Ca' d'Andrea) altresì mediante la redazione della "**carta del consumo di suolo**", così come deve provvedere all'individuazione della modalità comunale per la definizione della "**soglia di riduzione del consumo di suolo**" ed ancorché provvedere alla eventuale individuazione di ambiti e delle metodologie finalizzate alla "rigenerazione urbana" dettandone normative e dimensionamenti anche in attuazione dei criteri regionali e provinciali coordinati.

La popolazione attualmente residente **è superiore a 2000 abitanti** e pertanto, nella elaborazione degli atti di Variante al P.G.T., si procede in applicazione delle disposizioni ai sensi e per gli effetti degli Artt. 8 / 9 / 10 della citata L.R. n. 12/2005.

A seguito delle sopravvenute esigenze di pianificazione nella gestione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e del Documento di Piano, necessita oggi operare mediante una rilettura degli originari e rispettivi P.G.T. stessi, oltre che confermare la necessità di una riproposizione generale delle Norme Tecniche.

Quindi si deve operare mediante specifica redazione, **di un unico P.G.T. del nuovo Comune Torre de' Picenardi**, ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 11.03.2005 n. 12, ancorché mediante preventiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) resa ai sensi dell'art. 4 della citata L.R. n. 12/2005, ovvero verifica di esclusione dalla V.A.S., oltre alla procedura di verifica mediante specifico "Studio per la Valutazione di Incidenza sulla Rete Natura 2000" (Valutazione d'Incidenza siti Natura 2000); nel caso di specie non sussistono nel territorio comunale di Torre de' Picenardi siti ed ambiti Natura 2000, ma risultano presenti nel territorio dei comuni limitrofi.

Il "**nuovo P.G.T.**" deve proporre pertanto i rispettivi adeguamenti, riferiti al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano, inerenti la distribuzione di ambiti di proprietà comunale e/o privata, finalizzati ad ottenere una migliore possibilità di interventi di edilizia pubblica e/o privata, in conformità ai principi che regolano il consumo di suolo, inserendo adeguati aggiornamenti nelle tavole del P.G.T. ed ancorché con particolare riferimento alla revisione delle Norme Tecniche attuative e al successivo Regolamento Edilizio Comunale.

Nella fattispecie, il nuovo P.G.T. in oggetto riguarderà, quale atto di indirizzo, la proposta urbanistico-attuativa seguendone prevalentemente ed indicativamente i contenuti così come di seguito riassunti:

- *revisione degli indirizzi strategici di politica urbanistica attraverso confronto con il nuovo quadro socio-economico di sviluppo (in particolare per la rigenerazione urbana e/o territoriale) e con i contenuti della normativa e della pianificazione regionale;*
- *analisi e revisione dell'attualità degli ambiti di trasformazione indicati dal Documento di Piano ed in ragione del contenimento del consumo di suolo, mediante la riduzione percentuale dimensionata attraverso la "carta del consumo di suolo" ed il "bilancio ecologico del suolo – BES";*
- *adeguamento alle nuove prevalenti disposizioni normative, ridefinizione e riproposizione interpretativa delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, nonché eventuali correzioni per meri errori materiali;*
- *individuazione specifica e localizzativa cartografica, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 12/2005, degli atti di cui è articolato il P.G.T.;*
- *ridefinizione e redistribuzione degli ambiti di trasformazione e delle aree a destinazione pubblica nel P.d.S. senza determinarne consumo di suolo;*
- *proposizione dei criteri di perequazione e di compensazione al livello comunale, anche con l'introduzione di eventuali incentivazioni ed ancorché analizzando ipotesi per gli effetti sottesi dall'art. 11 della L.R. n. 12/2005;*
- *revisione e ridefinizione dei tracciati ciclabili in adeguamento alle sopravvenute esigenze di percorsi, ancorché di intermodalità, prevalentemente complanari;*
- *revisione e ridefinizione dei tracciati stradali in riferimento alla proposta da ricercare attraverso il successivo Piano Urbano Mobilità Sostenibile;*
- *opportune verifiche di adeguamento agli elaborati pertinenti lo "studio-geologico-sismico-rischio idraulico" in ragione delle nuove normative (art. 57 della L.R. n. 12/2005);*
- *opportune verifiche di adeguamento agli elaborati pertinenti "invarianza idraulica, idrologica e drenaggio urbano" in ragione delle nuove normative (art. 58 bis della L.R. n. 12/2005);*
- *verifica sostenibile tra Provincia di Cremona e Regione Lombardia in merito alla definizione del tracciato definitivo dell'autostrada Cremona-Mantova;*
- *analisi ed adeguamenti di coerenza con le disposizioni della Rete Natura 2000, degli Elementi della Rete Ecologica Regionale e Provinciale, dell'adiacente Parco Oglio Sud.*

i “sistemi” nel Piano di Governo del Territorio

L'obiettivo primario del progetto di nuovo P.G.T. è l'intento di abbandonare progressivamente il tradizionale approccio della pianificazione e gestione del territorio “per comparti separati”, per avvicinarsi invece ad una nuova consapevolezza della necessità e dell'utilità di sviluppare, da parte delle realtà locali, capacità autonome e scelte condivise di promozione e di definizione di strategie di indirizzo comune.

Le attuali trasformazioni socio-economiche, infatti, si traducono in una nuova politica di sviluppo e di marketing territoriale che punta alla qualità urbana e verso un modello di gestione del territorio come sistema policentrico e reticolare.

Per avere una visione unica e condivisa del territorio e per le sue questioni più macroscopiche, si propongono i punti cardinali delle strategie per quanto riguarda:

1. **SISTEMA RESIDENZIALE** (nuova costruzione – ristrutturazione edilizia - edilizia convenzionata, bioedilizia, architettura bioclimatica, ecc.)
2. **SISTEMA DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE** (in applicazione della nuova legge regionale n° 18/2019)
3. **SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE** (oasi ambientali, percorsi ciclo-pedonali ed aree attrezzate ed a bosco, Siti Natura2000, tutela e valorizzazione delle acque)
4. **SISTEMA SCOLASTICO** da gestire in associazione dei Comuni (localizzazione asilo nido / scuola per l'infanzia / miglioramento del servizio scolastico della primaria)
5. **SISTEMA CULTURALE** (biblioteca – centuriazioni – ville storiche – giardini storici)
6. **SISTEMA PRODUTTIVO** – S.U.A.P. da gestire in associazione dei Comuni (artigianale di servizio, artigianale, polo del Kilometro bianco, sostenibilità economica e ricerca dei finanziamenti)
7. **SISTEMA DELLA ATTRATTIVITA'** da gestire in associazione dei Comuni (piano comunale dell'offerta insediativa, piano della attrattività, sistema regionale ATTRACT , proposta per la competitività e del modello di sviluppo sostenibile)
8. **SISTEMA COMMERCIALE** da gestire in associazione dei Comuni (distretto del commercio - pianificazione sul territorio - esercizi di vicinato – pianificazione territoriale per medie strutture di vendita)
9. **SISTEMA MERCATALE** da gestire in associazione dei Comuni (distretto del commercio - mercato comunale – mercato intercomunale di differenti realtà “Mercato del Forte” – “Mercato Coldiretti” – “Mercato produttori agricoli”)
10. **SISTEMA DEL TERZIARIO AVANZATO** da gestire in associazione dei Comuni (poliambulatori ospedalieri decentrati, uffici pubblici - servizi pubblici decentrati - polo logistico)
11. **SISTEMA DELLA PROTEZIONE CIVILE** da gestire in associazione dei Comuni (VV.F. – Provincia – Piano Comune / Sovra comunale della protezione civile)
12. **SISTEMA INFRASTRUTTURALE** (viabilità comunale ed intercomunale, servizi ai singoli, mobilità e trasporti, ciclabili e percorsi ciclo-pedonali)
13. **SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO** (strutture ricettive in genere, B&B, agriturismi, valorizzazione delle presenze delle manifestazioni, ristorazione)
14. **SISTEMA SPORTIVO-RICREATIVO** da gestire in associazione dei Comuni (centro sportivo polifunzionale, valorizzazione dei singoli impianti sportivi)

conclusione

Il progetto politico ricevuto dalla Amministrazione Comunale, pur nella ambizione di dare una impronta di pianificazione locale la più esauriente, non si propone di assorbire tutte le funzioni urbanisticamente possibili, ma, nel rispetto delle indicazioni considerate, vuole essere una ricchezza per le realtà attuali e future del quinquennio a venire, sicché intende figurarsi come un progetto indirizzato all'attivazione di programmi ed interventi tesi alla promozione e valorizzazione, a livello comunale e sovra-comunale, delle risorse esistenti e delle potenzialità emergenti.

Possiamo concludere, all'interno del quadro descrittivo indicato, nell'affermare che ciò che si propone è sperimentare un'esperienza di pianificazione urbanistica concreta, nella possibile semplificazione attuativa e che potrebbe trovare i suoi punti di forza in una conoscenza e coscienza comune di potenzialità, criticità, problematiche e priorità del territorio da valorizzare.

Quindi la sfida sta nel voler affidare all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, ai Tecnici professionisti, ai Cittadini, agli Imprenditori, uno strumento il più possibile armonico di fattibile attuazione e gestione nella convinzione di voler dare un impulso nelle procedure e soprattutto a stimolare gli interventi edilizi tesi alla rivalutazione del patrimonio edificato e da edificare nel rispetto del limitato consumo di suolo.

Tutto ciò è in armonia con la legge regionale in materia di governo del territorio, negli orientamenti regionali più recenti, nel voler dare impulso ad un nuovo approccio metodologico alle tematiche urbanistiche ispirandosi nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione.

La successiva pertinente elaborazione dei tre documenti (Documento di Piano – Piano delle Regole e Piano dei Servizi) che così compongono il Nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è netta conseguenza a quanto il Documento Direttore ne assegna l'indirizzo tecnico-urbanistico ed il tutto costituisce l'analisi e la conclusione per la “pianificazione urbanistica comunale” nelle sue componenti dettate dalla legislazione regionale.

Pertanto si rimanda altresì ai successivi elaborati testuali ed agli elaborati grafici per la specifica lettura documentale.

Inoltre deve intendersi il “piano” come processo in continua evoluzione, che deve generare un percorso circolare e continuo di perfezionamento ed arricchimento dello stesso, anche attraverso l'allestimento di un programma di monitoraggio (per la sua attuazione e gestione) che renda possibile l'adeguamento del piano stesso al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali;

quindi deve intendersi il “piano” :

^ come programma legato ad un arco temporale stabilito ed alla definizione delle risorse necessarie alla sua attuazione;

^ come ricerca della sostenibilità socio-economica ed ambientale delle scelte che devono essere perseguite attraverso un processo di interrelazione continua e trasversale tra le valutazioni paesaggistiche ed ambientali ed il percorso di definizione ed aggiornamento delle strategie di pianificazione.

\\DUEN\COMUNE DI TORRE DE' PICENARDI Nuovo\P-G-T - Torre2021-22\01 ADOZIONE\TESTI
2023\DdP\DdP-PdR-PdS_All_01_Documento Direttore PGT-Torre Adozione.docx