

	ADOZIONE	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA
P.G.T.	C.C. n° del	C.C. n° del

IL SINDACO

IL TECNICO  
ESTENSORE

\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO  
COMUNALE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

<h1>P.G.T.</h1>	<h2>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2009</h2>
-----------------	---

Comune di **FORMIGARA** Provincia di Cremona

elab. n°: **PR1**

Titolo **RELAZIONE DI SINTESI**

IL TECNICO ESTENSORE: Dott. Arch. Camillo Cugini

Ordine degli Architetti  
di Cremona n. 441

## **INDICE :**

<b>1) CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>3</b>
<b>2) ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. ....</b>	<b>6</b>
<b>3) DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI E ALTRE INDICAZIONI DI PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>7</b>
<b>4) CONFRONTO CON LA CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI DEL P.G.T. ....</b>	<b>10</b>

## **1) CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il contenuto del piano delle regole è disciplinato dall'art. 10 della L.R. 12/2005 , il quale testualmente così recita :

### **“Art. 10**

#### **(Piano delle Regole)**

##### **1. Il piano delle regole:**

*a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui e' già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*

*b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*

*c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*

*d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*

*e) individua:*

*1) le aree destinate all'agricoltura;*

*2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*

*3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

**2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.**

**3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:**

*a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*

*b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*

*c) rapporti di copertura esistenti e previsti;*

- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali (I).

#### **4. Il piano delle regole:**

a) per le aree destinate all'agricoltura:

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salva-guardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;

2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

**5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.**

**6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.”**

In buona sostanza al Piano delle Regole è demandata la parte conformativa del regime giuridico dei suoli e l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti del territorio definibili di consolidamento e di conservazione.

Forte è la connessione con lo strumento “Documento di Piano” per ciò che concerne:

- una diretta discendenza del Piano delle Regole dal Documento di Piano in merito agli aspetti generali e al quadro delle determinazioni e delle scelte di politica urbanistica del P.G.T.;

- una stretta interrelazione del Piano delle Regole dal Documento di Piano e più in particolare alla politica urbanistica delle A.T.U. in merito agli aspetti cartografici di definizione degli ambiti trasformativi, nonché di discendenza di alcuni parametri urbanistici dalle norme tecniche del Documento di Piano;
- una stretta interrelazione sempre cartografica in merito alla corretta individuazione di progetti strutturali e infrastrutturali, inseriti in atti e programmi alla scala sovracomunale;
- il recepimento all'interno del Piano delle Regole degli ambiti agricoli di ricognizione provinciale;
- il recepimento all'interno del Piano delle Regole degli ambiti di tutela ambientale sovraordinata, S.I.C. (siti d interesse comunitario) e Parchi regionali;
- il recepimento all'interno del piano delle regole di atti di negoziazione urbanistica e convenzionamento, che il Piano di Governo del Territorio , come precisa scelta urbanistica intende portare a compimento;
- la declinazione delle modalità operative per perequazione urbanistica – compensazione urbanistica e incentivazione urbanistica.

Forte è anche la connessione tra il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

I punti cardinali sostanziali di questo legame riguardano :

- la definizione planimetrica, attuativa e gestionale dei servizi previsti nelle politiche urbanistiche del P.G.T.;
- la declinazione del fabbisogno di servizi per le varie destinazioni urbanistiche;
- le modalità attuative delle strutture a servizi;
- le modalità di ottenimento e convenzionamento dei servizi;
- le norme vevoli negli ambiti a servizi o impianti tecnologici;
- i riscontri sulle strutture a rete (piste ciclopedonali, ecc...)
- l'eventuale P.U.G.S.S. (piano urbanistico per la gestione servizi sottosuolo);

## **2) ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.**

Gli elaborati costituenti il piano delle regole del P.G.T., sono di seguito elencati :

PR1 - Relazione di sintesi

PR2 - Norme tecniche

PR3 - Legenda generale del Piano delle Regole

PR4/a - Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Territorio Comunale

PR4/b - Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Capoluogo

PR4/c - Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità - Cornaleto

PR5/a - Disciplina dei vincoli ambientali e dei vincoli tecnologici – Territorio Comunale

PR5/b - Disciplina dei vincoli ambientali e dei vincoli tecnologici - Capoluogo

PR5/c - Disciplina dei vincoli ambientali e dei vincoli tecnologici - Cornaleto

PR6/a - Prescrizione attuative e nuclei storici – Capoluogo – Cornaleto –Ferie

PR6/b - Prescrizione attuative e nuclei storici – cascine sparse

### **Inoltre Allegati:**

#### **1) Studio geologico: fattibilità geologica delle azioni di piano composto da :**

- Norme geologiche di attuazione;
- Carta dei vincoli di natura geologica;
- Carta di sintesi;
- carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano;
- Carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano

#### **2) Piano di Classificazione Acustica**

#### **3) Reticolo idrico minore composto:**

(Quando sarà redatto e approvato il Piano del Reticolo Idrico Minore diventerà parte costituente del Piano delle Regole.)

Si tratta quindi di elaborati sia di testo sia di natura cartografica aventi lo scopo di definire tutti i contenuti del Piano delle Regole stesso.

### **3) DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI E ALTRE INDICAZIONI DI PIANO DELLE REGOLE**

Ai fini di un ordinato assetto tipologico e di una razionale distribuzione delle funzioni previste, e perciò delle utilizzazioni permesse, il territorio comunale è diviso in ambiti omogenei: l'edificazione è ammessa soltanto negli ambiti che la prevedono, secondo le indicazioni del Piano delle Regole e con l'osservanza delle modalità, degli indici e dei parametri fissati dalle presenti regole attuative e/o dal Piano Attuativo.

Gli ambiti previsti e disciplinati, distinti graficamente nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000, sono i seguenti:

#### **AMBITI DI CONSOLIDAMENTO E CONSERVAZIONE**

- Ambito A1: Nuclei storici;
- Ambito A2: Edifici storici a destinazione agricola ed extragricola (cascine storiche);
- Ambito B1: Area mista di vecchio impianto;
- Ambito B2: Aree residenziali di recente impianto;
- Ambito B3: Aree di completamento ancora inedificate;
- Ambito C: Piani attuativi in corso di validità;
- Ambito D: Ambito per attività produttive e commerciali;
- Ambito F: Servizi;
- Ambito E1: Ambito agricolo di competenza provinciale;
- Ambito E2: Ambito agricolo di competenza comunale;
- Ambito E3A: Ambito ricadente nel Parco Adda Sud –tutela ambientale – I fascia;
- Ambito E3B: Ambito ricadente nel Parco Adda Sud –tutela ambientale – II fascia;
- Ambito E3C: Ambito ricadente nel Parco Adda Sud –tutela ambientale – III fascia;

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

- A.T.U.: Ambito di trasformazione urbanistica;

Con apposite normative per ogni ambito.

Inoltre il Piano delle Regole individua i seguenti perimetri e ricognizioni:

## **PREVISIONI VIABILISTICHE**

- La viabilità comunale;
- Percorsi ciclopedonali
- Percorsi equestri
- Percorsi per natanti
- Percorsi pedonali per l'osservazione naturalistica

## **VINCOLI AMBIENTALI E TECNOLOGICI**

- Zona da salvaguardare a bosco – scarpate morfologiche – verde privato
- Sub-zona elementi costitutivi del paesaggio – zone di rispetto paesistico ambientale e paesistico monumentale
- Sub-zona fasce di ricostituzione dell'ecosistema ripariale
- Sub-zona di recupero
- Sub – zona di riqualificazione del paesaggio agrario
- Sub-zona riserva naturale orientata (Art. 23 NTA del PTC)
- Sub-zona ambienti naturali
- Sito di interesse comunitario (detto Biotopo Lanca della Rotta)
- Rispetto igienico – sanitario
- Vincoli monumentali
- Rispetto infrastrutturale
- Rispetto idraulico
- Fascia di tutele fiume Adda
- Scarpata morfologica
- Filari arborei

## **PERIMETRI E RICOGNIZIONI**

- Perimetro dei piani attuativi di progetto;
- Perimetro dei piani attuativi vigenti;
- Perimetro centro edificato ex Legge 865/71;

- Limite del rispetto cimiteriale;
- Limite fascia fluviale A – fascia di deflusso della piena;
- Limite fascia fluviale B – fascia di esondazione;
- Limite fascia fluviale C – area di piena catastrofica;
- Confine Parco Naturale Adda Sud (L.R. 81/1983);
- Confine comunale;
- Confine provinciale;
- Impianti di cava preesistenti;
- Prescrizioni con numero di riferimento;

### **PRESCRIZIONI ATTUATIVE CENTRI STORICI**

- Perimetro dei comparti soggetti ad apposito A.T.U.;
- Immobili soggetti a Grado 1 di tutela;
- Immobili soggetti a Grado 2 di tutela;
- Aie, cortili, orti e giardini di uso privato, comune o pubblico;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro vincolati ai sensi delle NTA del PTC Parco Adda Sud;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Facciate da riqualificare in coerenza con le norme morfologiche di zona;
- Superfetazioni deturpanti da assoggettare a demolizione;
- Previsione Piano Cave.

I comparti soggetti a trasformazione urbanistica rimandano al Documento di Piano la determinazione degli elementi salienti della programmazione urbanistica ed infrastrutturale.

#### **4) CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI PROVINCIALI**

Come si è già argomentato nel Documento di Piano alla Provincia di Cremona attraverso il P.T.C.P. sono attribuite, in base alla L.R. 12/2005 e s.m.i. , specifiche competenze in materia di individuazione degli ambiti agricoli.

In base a ciò una serie di incontri a cui il comune di Formigara ha partecipato, portarono alla definizione di una serie di caratteristiche utili a tale individuazione:

- Sarebbero state escluse tutte le zone edificabili o edificate.
- Sarebbero state escluse le zone agricole inedificabili (di rispetto urbano)

Nonostante in tal senso furono gli accordi, la planimetria degli ambiti agricoli risulta quella di seguito riportata:



E' quindi evidente che, o vi è stato un errore, o vi è stata una omissione.

Nella planimetria che ora si riporta, si individuano delle aree che il P.G.T. di Formigara, si propone di "escludere" dalla normativa provinciale:

- **Area 1:** un'area di circa 128.000 mq. che il comune di Formigara vuole sia mantenuta agricola, ma inedificabile anche per agricoltori e imprenditori agricoli, tra l'altro essa è ricadente nel Parco Adda Sud.
- **Area 2:** un'area di circa 105.000 mq. che il comune di Formigara vuole sia mantenuta agricola, ma inedificabile anche per agricoltori e imprenditori agricoli.
- **Area 3:** una piccola area di completamento a Cornaleto, lungo la via Don Belloni.