



# COMUNE DI FORMIGARA

PROVINCIA DI CREMONA  
Piano di Governo del Territorio  
ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 N° 12 e s.m.i.



## Piano delle Regole

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### RELAZIONE - PDR.R01

#### IL COMUNE

William Vailati	Sindaco
Attilio Biazzi	Assessore all'urbanistica e responsabile del settore assetto del territorio
Damiano Dosio	Responsabile dell'ufficio tecnico comunale



#### GRUPPO DI LAVORO

Marzo 2014

Luca Menci  
Marco Banderali  
Roberto Bertoli  
Marco Antonelli  
Luca Festa  
Clizia Grandini  
Federica Gè  
Cristian Greppi

*Timbro e Firma*

Adozione Delibera C.C. n° del

Approvazione Delibera C.C. n° del

Pubblicazione BURL-Serie Avvisi e Concorsi n° del



Territorio e Ambiente  
Architettura e Urbanistica

Via Libero Comune, 12  
26013 - Crema (Cr)  
Tel./Fax. 0373-204150





## Sommario

1.	Impostazione metodologica .....	4
1.1.	Premessa.....	4
1.2.	Costruzione del PdR .....	4
2.	Contenuti del Piano delle Regole.....	5
3.	Classificazione del territorio in ambiti urbanistici.....	6
4.	Destinazioni d'uso e categorie d'intervento del tessuto storico.....	11
5.	Classificazione delle aree interne al Parco Adda Sud .....	12
6.	Ambiti di tutela, salvaguardia e fasce di rispetto .....	13





## 1. Impostazione metodologica

### 1.1. Premessa

Il Piano delle Regole (PdR) costituisce lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) a cui compete la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano (DdP), così come indicato dagli articoli 8 e 10 della L.R. 12/2005. A Formigara, nello specifico, vengono evidenziati alcuni Ambiti di Trasformazione confermati (ATE).

È affidato al PdR il compito di esprimere e declinare le scelte strategiche definite dal DdP in materia di:

- Territorio edificato consolidato;
- Aree destinate all'agricoltura;
- Aree di interesse paesaggistico-ambientale;
- Aree o edifici sottoposti a tutela.

Per poter operare in modo sostenibile sul territorio il PDR acquisisce tutti gli studi e le indagini del Quadro Conoscitivo e i contenuti ambientali esplicitati nel rapporto Ambientale.

### 1.2. Costruzione del PdR

Come disposto dai Criteri Regionali esplicativi della L.R. 12/2005, il PdR è stato predisposto in stretta relazione con la definizione dell'assetto Programmatico complessivo contenuto nel DdP e con le strategie in materia di servizi definite nel PdS.

In materia di tutela del territorio e delle sue risorse, con particolare riferimento agli elementi di naturalità presenti e alle aree meritevoli di tutela, il PdR recepisce le indicazioni contenute nella VAS, nello studio idraulico, geologico e sismico, nel Piano di azionamento acustico, nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Adda Sud.

L'integrazione con questi documenti determina la definizione, da parte del PdR, di una apposita sezione normativa di tutela e di valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico, naturalistico, ambientale, geologico e morfologico. Tale approfondimento consente al PGT di assumere valenza paesistica e di costituire quindi riferimento per la valutazione degli interventi.

Al fine di una completa cognizione delle scelte di PGT è quindi necessario leggere le indicazioni seguenti in stretta connessione con quanto riportato nel DdP e nella VAS.



## 2. Contenuti del Piano delle Regole

Gli elaborati del PdR contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni urbanistiche del PGT. Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali e paesaggistiche.

Il PDR si configura, inoltre, come strumento complementare al PDS per la parte relativa ai servizi a cui rimanda per una specificazione delle funzioni.

Il PdR si compone dei seguenti elaborati:

- PDR.R01 – Relazione illustrativa
- PDR.T01 – Classificazione del territorio comunale (1:5.000)
- PDR.T02 – Destinazioni d'uso in ambito storico (1:2.000)
- PDR.T03 – Categorie d'intervento in ambito storico (1:2.000)
- PDR.T04 – Vincoli e tutele (1:5.000)
- PDR.T05 – Classificazione del territorio comunale con indicazione degli ambiti del Parco Adda Sud (1:5.000)

Sono parte integrante del PdR le specifiche norme contenute nell'elaborato "NdA – Norme di attuazione" comune a tutti gli strumenti del PGT.



### 3. Classificazione del territorio in ambiti urbanistici

Il PdR suddivide il territorio secondo la seguente classificazione:

Ambiti del tessuto urbano consolidato	Ambito Sorico [NAF] Ambito residenziale [R] Ambiti produttivi: Ambito produttivo [P1] Ambito produttivo [P2] Ambito per servizi [S] Ambito tecnologico-civico [IMP] Ambiti speciali: Ambito soggetto a Piano Attuativo Vigente [PAV] Ambito di riorganizzazione [RIO]
Ambiti agricoli	Ambito agricolo strategico di interesse provinciale [AG1] Ambito agricolo di interesse comunale [AG2]
Altri ambiti	Ambito di Trasformazione confermato [ATE] Ambiti della mobilità Ambito della viabilità [V] Parcheggio [PRK] Porto fluviale [POR] Ambito del Parco Adda Sud [PAS]
Ambiti non soggetti a trasformazione	Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica [NTR]

#### Ambito storico:

È individuato, coerentemente con le indicazioni regionali e provinciali, il nucleo di più antica formazione di Formigara, per il quale il PdR prevede puntuali disposizioni per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio.

Tale individuazione, nel rispetto delle norme del PTCP e del PTR, è stata compiuta a partire da quanto riportato nelle tavole del PTCP stesso attraverso un confronto critico con le mappe storiche del territorio (levate IGM e fogli catastali) e con la lettura delle trasformazioni sopravvenute nel nucleo centrale di Formigara, classificate come “zone storiche A” dal PRG previgente.

Pertanto coerentemente con le indicazioni della Regione e della Provincia, l'individuazione dell'Ambito storico è avvenuta prevalentemente per isolati e non per singoli edifici, privilegiando quindi la riconoscibilità dell'impianto urbanistico storico rispetto al valore architettonico puntuale.

Con l'ausilio di mappe storiche alle diverse soglie, si è infatti rilevato che in alcuni casi l'evoluzione è avvenuta per aggiunta di brani edificati adiacenti a quelli esistenti senza l'interposizione di nuove strade di accesso. In questo caso risulta inopportuna una perimetrazione che comprenda l'intero isolato: l'individuazione è stata pertanto effettuata tenendo conto delle diverse caratteristiche dell'impianto morfologico e dell'epoca di realizzazione del tessuto edificato.

La disciplina urbanistica specifica per l'Ambito storico dispone la diffusione di una pluralità di funzioni tese alla rivitalizzazione dei nuclei storici in termini di spazi sia pubblici sia privati. Tale scelta assume valore sia sociale sia economico ed ha assunto quali obiettivi principali:

- il concorrere ad aumentare il legame comunitario all'interno del cuore cittadino;
- la riabilitazione del nucleo centrale, riducendo i fattori di degrado sociale;
- l'implementazione della rete delle attività lavorative, commerciali e per il tempo libero a supporto di una frequentazione continua ma sostenibile degli spazi urbani.

È evidente come, in piccole realtà comunali come quella di Formigara, il nucleo centrale è visto come un'importantissima risorsa in qualità di luogo di aggregazione sociale, anche se le sue potenzialità spaziali e funzionali non appaiono del tutto valorizzate.

Attraverso un'indagine puntuale sul patrimonio edilizio esistente e sugli spazi che lo compongono, il PdR ha concentrato la propria attenzione sulla tutela degli aspetti di valore storico, architettonico e testimoniale ancora riconoscibili nel centro cittadino, allargando tali considerazioni anche agli edifici, o gruppi di essi, che risultano fondanti della morfologia architettonica peculiare del territorio cremonese.



### Ambiti residenziali:

In funzione delle caratteristiche dell'impianto edificato del capoluogo e delle frazioni si è ritenuto di assoggettare ad un'unica tipologia il tessuto edificato esterno al nucleo di antica formazione. La





Peculiarità degli ambiti residenziali cremonesi è infatti la presenza di numerose abitazioni ospitanti poche famiglie al loro interno, sovente con la presenza di un giardino circostante di pertinenza che ne innalza il livello di vivibilità. In questa tipologia sono incluse anche le aree dove sono insediate o insediabili attività diverse, seppur affini, a quella abitativa, quali le piccole attività artigianali e commerciali e i piccoli esercizi di vicinato.

In via generale la disciplina del PdR tende ad omogeneizzare e consentire l'insediamento di funzioni che appaiono compatibili rispetto agli effetti che vicendevolmente possono indurre (traffico, rumore, emissioni ecc.). Questa scelta si pone come obiettivo la costruzione di una città caratterizzata da una compatibilità plurima, che eviti ambiti prettamente monofunzionali dove la vita si svolga solo in predeterminate fasce orarie.

#### Ambiti produttivi:

Gli ambiti produttivi presenti nel Comune di Formigara sono sostanzialmente due, localizzati all'interno dell'abitato di Formigara e lungo la SP38.

In funzione della loro posizione il PdR ha ritenuto di prevedere una distinta classificazione, introducendo gli ambiti produttivi di tipo P1 e P2, dove:

- l'ambito classificato come P1 è quello interno al tessuto edificato compatto ed ha come obiettivo principale quello di favorire il mantenimento delle attività insediate o la loro tipologia;
- l'ambito classificato come P2 è quello localizzato all'esterno del tessuto edificato compatto ed ha come obiettivo principale il potenziamento del sistema produttivo locale.

Un'altra differenziazione delle tipologie di ambiti produttivi è evidenziabile nelle destinazioni d'uso ammesse e vietate dove si può evidenziare una maggiore elasticità per l'ambito di tipo P2 e alcune ovvie restrizioni per l'ambito P1 in funzione degli impatti generabili nell'immediato intorno.

#### Ambito a servizi – Ambiti tecnologico civici:

Questi ambiti sono riportati dal PdR per completezza di informazione, ma debbono e sono puntualmente rappresentati e classificati nel PdS a cui si rimanda.

#### Ambiti speciali:

Il PdR identifica in questa tipologia gli ambiti soggetti a Piano Attuativo Vigente (PAV) e un ambito di Riorganizzazione (RIO).

Attraverso gli ambiti speciali soggetti a Piano Attuativo Vigente (PAV), il PdR individua i piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT. Per tali ambiti il PdR rimanda alla normativa e alle disposizioni attuative stabilite dallo specifico provvedimento.

L'ambito di riorganizzazione localizzato a confine con la via S. Eurosia, posto in prossimità di ambiti di valore paesaggistico ed ambientale, è finalizzato alla riqualificazione dell'area.



### Ambiti agricoli:

Nel sistema di governo del territorio delineato dalla legge urbanistica lombarda, gli ambiti agricoli rivestono grande rilievo quale fondamentale risorsa del patrimonio paesistico regionale.

Le aree destinate all'agricoltura, legittimate dall'art. 15 della LR 12/2005, risultano un elemento sensibile per tutti i territori, in particolar modo per quelli cremonesi nel quale l'agricoltura, ed il settore primario più in generale, ricoprono un ruolo fondamentale sia dal punto di vista economico che sociale.

La tavola "PDR.T01 – Classificazione del territorio comunale" suddivide gli ambiti extraurbani a destinazione rurale esterni al Parco dell'Adda Sud in: "ambiti agricoli strategici di interesse provinciale (AG1)" ed "ambiti agricoli di interesse comunale (AG2)".

Con "ambiti agricoli strategici di interesse provinciale" si intendono tutte le aree a destinazione prettamente agricolo-produttiva disciplinate dalla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Cremona all'Art.19 Bis. Queste aree rivestono un'importanza determinante nel sistema economico locale tanto che la Provincia di Cremona ha ritenuto, nel proprio strumento di governo del territorio, di tutelarle dalla continua erosione per altri fini edificatori e di potenziarle anche dal punto di vista ecologico.

Gli "ambiti agricoli di interesse comunale" sono, invece, tutte le aree a destinazione agricola, esterne sia a quelle strategiche di competenza della Provincia di Cremona, sia a quelle inserite nella perimetrazione del Parco Adda Sud. Queste aree svolgono un ruolo di primaria importanza all'interno del Piano, in quanto rappresentano il passaggio fisico tra l'ambito costruito e l'ambito rurale ed ambientale. Queste aree concorrono, inoltre, alla riorganizzazione degli spazi di frangia, nonché al mantenimento e alla qualificazione del paesaggio agricolo.

### Altri ambiti:

Appartengono a questa classificazione gli ambiti ricadenti all'interno di queste fattispecie:

- Ambiti di Trasformazione Confermati (ATE);
- Ambiti della mobilità;
- Ambiti del Parco Adda Sud

### Ambiti di Trasformazione confermati (ATE)

Per completezza di informazione, il PdR riporta ed individua gli ambiti di trasformazione confermati rimandando alla disciplina attuativa predisposta all'interno del DdP.

Per tali ambiti, il PdR detta la disciplina transitoria fino alla loro attuazione e successivamente alla decadenza degli strumenti di pianificazione attuativa.

### Ambiti della mobilità

All'interno degli ambiti destinati alla mobilità sono ricomprese le aree dedicate alla mobilità e agli spazi di sosta. In aggiunta il PGT, nel Piano dei Servizi identifica anche l'area del porto come ambito della mobilità in cui concentrare le azioni per il potenziamento e la valorizzazione della viabilità fluviale.



### Ambiti del Parco Adda Sud:

Con questa definizione si va ad identificare tutto il territorio del Comune di Formigara assoggettato alla tutela del Parco Adda Sud.

All'interno di questo territorio sono ricompresi tutti gli elementi naturalistico-ambientali e storico-testimoniali che il Parco ha ritenuto di sottoporre a normativa di tutela.

Il PGT recepisce le direttive e le prescrizioni del Parco a cui rimanda alla specifica normativa di riferimento.

Pertanto in tutte le aree comunali ricadenti all'interno del Parco Adda Sud, il PGT non potrà produrre una classificazione ad hoc, ma dovrà far riferimento a quanto definito dall'Ente.

All'interno del territorio del Parco le "zone di iniziativa comunale IC" rappresentano le uniche aree, istituite dall'ente Parco in corrispondenza degli ambiti consolidati locali, in cui il Comune può presentare una specifica classificazione d'uso dei suoli, fermo restando le disposizioni di massima contenute all'interno della normativa del PTC del Parco Adda Sud. Per il Comune di Formigara il Parco ha previsto tre Zone IC poste in corrispondenza degli abitati del Capoluogo, piuttosto che alle frazioni di Cornaleto e di Ferie.

### Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Con questa classificazione il PdR identifica quelle parti di territorio che, per particolari condizioni e limitazioni sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto. In questi ambiti, interessati perlopiù da scarpate morfologiche ed elementi di valore ambientale e naturalistico, il PdR si prefigge di mantenere lo stato dei luoghi e, incentiva il potenziamento della dotazione a verde al fine di contribuire al raffittimento della rete ecologica di livello comunale.



#### 4. Destinazioni d'uso e categorie d'intervento del tessuto storico

Il PdR, strumento conformativo del regime dei suoli, ha predisposto un'apposita classificazione delle aree e degli edifici ricompresi all'interno dell'ambito storico; tale catalogazione trova evidenza nelle norme e negli elaborati cartografici PDR.T02 e PDR.T03, rispettivamente dedicati ad approfondire le tematiche delle destinazioni d'uso e delle categorie d'intervento in ambito all'interno del nucleo di antica formazione.

L'obiettivo dell'elaborato cartografico PDR.T02 - Destinazioni d'uso in ambito storico è la catalogazione del tessuto edificato, sia di matrice pubblica che privata, in funzione della tipologia principale di utilizzazione, nonché di tutte le superfici pertinenziali ed accessorie interessanti gli immobili stessi.

Alla luce di ciò, sono state individuate le seguenti destinazioni:

- edifici residenziali;
- edifici complementari;
- autorimesse private;
- aree private giardino-corte;
- ambiti per servizi;
- ambiti per la mobilità;
- ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Attraverso dell'elaborato cartografico PDR.T03 – Categorie d'intervento in ambito storico, il PdR classifica ogni immobile presente all'interno dell'ambito storico al fine di definirne la categoria d'intervento edilizia e/o urbanistica con la quale è possibile intervenire sull'immobile stesso.

Le categorie d'intervento sono state individuate nelle seguenti:

- ricostruzione;
- riqualificazione
- ripristino;
- Valorizzazione;
- Restauro architettonico;
- Ambito di Trasformazione confermato (ATE)



## 5. Classificazione delle aree interne al Parco Adda Sud

Il PdR attraverso l'elaborato cartografico PDR.T05 – Classificazione del territorio comunale con indicazione degli ambiti del Parco Adda Sud - individua e ripropone la classificazione delle aree localizzate all'interno del perimetro del Parco fluviale, così come determinate ed individuate dalla Variante Generale del PTC con Deliberazione di Giunta regionale n. X/1195 del 20 dicembre 2013.

Infatti, come detto nel capitolo 3, la classificazione delle aree ricadenti all'interno del territorio del PTC è prevalente rispetto al PGT ad eccezione delle Zone di Iniziativa Comunale entro le quali il Piano propone una propria definizione.

La classificazione dello strumento sovraordinato suddivide il territorio in due macroambiti: le Zone e le Subzone. Nello specifico fanno parte delle Zone le seguenti tipologie:

- Zone naturalistiche;
- Zone ambientali naturali e zone umide;
- Zone golenali agricolo-forestali;
- Zone agricole di II° fascia;
- Zone agricole di III° fascia;
- Emergenze storico-architettoniche;
- Zone di iniziativa Comunale (IC);
- Poli di attrezzature per la fruizione di livello locale;
- Poli di attrezzature per la fruizione di livello territoriale;
- Zone di esercizio dell'attività estrattiva;
- Cave di recupero;
- Fiumi, opere idrauliche e spiagge

Fanno invece parte delle "Subzone" le seguenti tipologie:

- rispetto paesaggistico ambientale;
- rispetto paesaggistico monumentale;
- centri e i nuclei storici;
- elementi costitutivi del paesaggio agrario;
- recupero di ambienti degradati



## 6. Ambiti di tutela, salvaguardia e fasce di rispetto

Il PdR ha predisposto uno specifico elaborato “PDR.T04 – Vincoli e tutele” nel quale sono riportati gli elementi e le aree sottoposte a specifica disciplina.

Si deve premettere che l’elaborato in questione è da leggersi parallelamente agli studi specifici e di settore congiunti o separati al PGT, con particolare riferimento allo Studio Geologico a cui il PdR rimanda interamente per quanto riguarda le seguenti tematiche riferite alla difesa del suolo:

- Reticolo idrico;
- Fasce del Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico;
- Le zone umide;
- Le zone di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico;
- Le fasce di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico;
- I geositi;
- Le scarpate morfologiche.

La ricognizione degli elementi concorrenti alla definizione dell’apparato vincolistico e di tutela è da supportata da fonti di natura differente e, in taluni casi, sovrapposte tra loro, quali:

- la normativa di settore, di carattere nazionale o regionale;
- gli strumenti di pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale;
- i contenuti e le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Sud;
- i Piani o gli strumenti di settore quali, ad esempio, il Piano di Indirizzo Forestale;
- gli Atti o i provvedimenti specifici.

Per una maggiore chiarezza di quanto appena esposto, le norme di attuazione riportano, laddove possibile, la fonte che origina il vincolo, la tutela o la fascia di rispetto.