



COMUNE DI

# Crema

PROVINCIA DI COMO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)



## INDIRIZZI STRATEGICI

La rigenerazione urbana e territoriale - Il monitoraggio e gli indirizzi strategici  
*PARTE SECONDA*

adozione delibera C. C. n° del .2022  
approvazione delibera C. C. n° del .2022

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

Ing. Diego Manzi

Resp. Area Tecnica  
autorità procedente VAS

Ing. Anna Ragni

Autorità  
competente VAS

Geom. Emiliano Valli.



## **9.1 – LA L.R. 31/14 - CONSUMO DI SUOLO LA LEGGE REGIONALE 18/19 – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

La L.R. 31/2014 del 28.11.2014 approvata da Regione Lombardia introduce dei nuovi temi urbanistici quale la “rigenerazione urbana” ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo.

La variante con integrazione del Piano Territoriale Regionale per adeguamento alla L.R. 31/2014 per la riduzione di consumo di nuovo suolo, approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n° 411 del 19.12.2018 e pubblicata sul BURL n°11 del 13.03.2019, introduce le modalità di pianificazione per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l’obiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.

La legge introduce dei disposti normativi, immediatamente applicabili, affinché, nell’ambito delle varianti ai vigenti piani del governo del territorio, vengano poste in essere delle azioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di nuovo suolo agricolo, per rispondere alle esigenze abitative della popolazione residente e della popolazione fluttuante.

### **L.R. 31/2014**

#### **Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)**

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'[articolo 5, comma 3](#), i comuni definiscono:

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l’attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'[articolo 11 della L.r. 12/2005](#), la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

La Legge Regionale n° 16 del 26.05.2017 "Modifiche all'art. 5 della L.R. 28.11.2014 n° 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)" pubblicata sul BURL supplemento n° 22 del 30.05.2017, modifica l'art. 5 della L.R. 31/2014 e consente ai comuni nell'ambito del regime transitorio di *"approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---*"

La L.R. 18/2019 introduce il tema della "rigenerazione territoriale" e pone in essere molteplici azioni a diversi livelli volti ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale valida alternativa al consumo di nuovo suolo.

Taluni disposti regolamentari attuativi sono resi immediatamente applicabili dall'applicazione della legge a titolo esemplificativo possono essere citate le agevolazioni economiche rispetto agli oneri concessori per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'ampliamento delle possibilità di effettuare dei cambi di destinazioni d'uso, qualora non espressamente vietate dallo strumento urbanistico e l'esenzione della monetizzazione delle aree standard in caso di aumento del peso insediativo.

In relazione a talune tematiche importanti strettamente connesse alle peculiarità territoriali, ambientali paesistiche dei singoli territori la legge regionale ha demandato ai singoli comuni, attraverso proprie puntuali delibere consigliari la facoltà di meglio declinare rispetto alle singole realtà i principi enunciati dalla legge regionale.

Le opportunità introdotte dalla L.R. 18/2019 hanno consentito di poter meglio declinare le agevolazioni introdotte preliminarmente attraverso le delibere attuative della legge medesima, di seguito meglio illustrate, ove vengono delineate le strategie poi meglio declinate negli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio.

## **9.2 – LEGGE REGIONALE N° 18 DEL 26.11.2019 “MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE N° 12 DEL 11.03.2005 (LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO) ED ALTRE LEGGI REGIONALI. LE DELIBERE ATTUATIVE**

### **9.2 a - Premialità volumetriche e deroghe**

La Legge regionale 12/2005 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 18/2019 ammette delle premialità e deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente meglio indicate all'art. 11 comma 5 e successivi conferendo possibilità ai Comuni con propria deliberazione consigliare di escludere dall'applicazione dei disposti regolamentari porzioni del territorio comunale per motivi di ordine paesaggistico ed ambientale.

Regione Lombardia con D.g.r. 5 agosto 2020 – n. XI/3508 “Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05) –Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)” pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria del 17.08.2020 nonché l'Allegato A- Tabella finalità/criterio per l'incremento dell'indice di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5, ha declinato i criteri attraverso i quali poter accedere alle succitate agevolazioni.

Il Comune di Crema con propria deliberazione di Consiglio Comunale n° 23 del 26.11.2020 “AMBITI TERRITORIALI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DI DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 11” COMPENSAZIONE- PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA” COMMA 5 -COMMA 5 TER DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.” ha proceduto ad escludere dell'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. alcune parti del territorio comunale.

A seguito delle considerazioni effettuate rispetto alla pianificazione urbanistica vigente, alla morfologia dei luoghi, all'ambiente ed alle rilevanze paesaggistiche presenti sul territorio comunale, le quali vengono di seguito illustrate ed esplicitano le motivazioni, a fronte delle quali, è stata operata la scelta di escludere alcune porzioni del territorio comunale costruito, dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Considerato le peculiarità proprie dell'ambito territoriale “NAF-Nuclei di antica formazione” composto dai nuclei storici delle singole frazioni che appartengono al territorio comunale, nonché dei nuclei sparsi e degli insediamenti e degli edifici storici che ancor oggi si distinguono nei contesti agricoli, non si reputa che gli incentivi promossi dai sopra indicati disposti regolamentari possano essere idonei per promuoverne il recupero.

Le differenti tipologie di intervento elencate nei criteri regionali che consentono di acquisire un incremento dell'indice edificatorio, sino ad un massimo del 20%, che, nel caso del centro storico coincide con l'aumento del volume e l'opportunità di operare una deroga sino al 20% del parametro dell'altezza oltre a essere di difficile applicazione negli immobili storici ne determinerebbe anche delle significative criticità.

Considerato inoltre che il Comune di Crema ha dato avvio alla procedura di stesura del nuovo piano del governo del territorio e tra i principi enunciati nell'avvio del procedimento è contemplata “l'introduzione dei criteri di perequazione e compensazione di incentivazioni per il recupero del centro storico e di utilizzo e/o recupero del patrimonio edilizio esistente, avendo come riferimento i nuovi disposti regionali in materia di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”.

Preso atto pertanto che l'Amministrazione Comunale intende introdurre delle azioni, nell'ambito della stesura del nuovo strumento urbanistico volte al recupero dei vecchi nuclei, in attuazione dei principi propri della L.R. 18/19, che siano maggiormente idonee alla realtà territoriale comunale e conducano ad opportunità concrete di riqualificazione dell'impianto storico e degli insediamenti ed edifici storici di architettura rurale montana nei contesti agricoli.

Dato atto delle succitate considerazioni e valutate le opportunità di incentivazioni promosse dall'art.11 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si reputa inopportuna l'applicazione del disposto normativo per gli ambiti territoriali che afferiscono al centro storico poiché inappropriate rispetto all'impianto dei vecchi nuclei ed alla salvaguardia dei medesimi.

In relazione all'aspetto paesaggistico si esclude altresì l'opportunità di applicazione dell'art. 11 comma 5 ter, relativamente alla possibilità di deroga delle altezze, nel limite del 20% per l'utilizzazione delle volumetrie aggiuntive, in deroga rispetto ai parametri massimi ammessi dall'ambito urbanistico a cui si riferiscono.

Si reputa diversamente per quanto attiene gli edifici posti lungo i corsi d'acqua che sono sottoposti dallo studio idrogeologico comunale in ambito di vincolo classe 4, di non procedere alla loro esclusione dall'applicazione dei criteri regionali, trattandosi di ambiti territoriali per i quali si reputano efficaci le azioni introdotte dalla suddetta deliberazione.

I sopra indicati edifici saranno altresì individuati, in apposita deliberazione quali ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis- della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Ritenuto pertanto a fronte delle motivazioni riportate nella narrativa su esposta di procedere all'esclusione dell'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. degli ambiti territoriali così come identificati negli elaborati:

Tavola 01a PR Piano della Regole - Disciplina tessuto urbanizzato, scala 1:2.000 e Tavola 01b PR Piano della Regole - Disciplina tessuto extra-urbano, scala 1:5.000 – approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 13.12.2018 e pubblicate sul BURL n° 8 del 19.02.2020 e di seguito indicati:

- *“NAF-Nuclei di antica formazione”*

- *Gli edifici posti lungo i corsi d'acqua*, i quali sono sottoposti dallo studio idrogeologico comunale in ambito di vincolo classe 4, non sono esclusi dall'applicazione dei criteri regionali, trattandosi di ambiti territoriali per i quali si reputano efficaci le azioni introdotte dalla suddetta deliberazione. I sopra indicati edifici saranno altresì individuati, in apposita deliberazione quali ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis- della L.R. 12/2005 e s.m.i.

## **9.2 a - Premialità economiche**

La Legge regionale 12/2005 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 18/2019 ammette delle premialità e deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente meglio indicate dell' art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 attribuisce ai comuni la facoltà di modulare la riduzione prevista dai criteri regionali, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità elencate nell'articolo e meglio declinate in successiva D.g.r. 05.08.2020- n. XI/3509 "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/05) – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale ( l.r. 18/19) pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria del 17.08.2020 nonché l'Allegato A- Tabella rimodulazione percentuali di riduzione

L'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 prevede che il comune possa avvalersi della facoltà di modulare tali riduzioni. Le percentuali indicate nell'Allegato A, per ciascuna finalità o criterio potranno essere modulate dal comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione – eccezion fatta per la lettera d) j) e K) per la quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5% e 15% e 5%- ad una percentuale maggiore di quella riportata nell'Allegato A anche sulla base delle seguenti considerazioni:

- applicazione o mancato utilizzo, per lo stesso intervento, dell'incremento dell'indice edificatorio massimo previsto dal comma 5 art. 11 L.R. 12/2005
- applicazioni delle ulteriori riduzioni già previste dal comma 8 art. 44, comma 6 art. 48, comma 2 quater, art. 43
- livello qualitativo raggiunto, complessità, costo degli interventi e collocazione territoriale degli stessi

Il Comune di **Crema** con propria deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 26.11.2020 "APPROVAZIONE DELLA MODULAZIONE DELLE PERCENTUALI RELATIVE AI CRITERI PER L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 43 COMMA 2 QUINQUIES DELLA L.R. 12/2005) – ATTUAZIONE DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 18/19)" ha approvato la revisione delle percentuali di riduzione del contributo di costruzione.

Ritenuto pertanto a fronte delle motivazioni riportate nella narrativa della deliberazione, di procedere ad applicare una riduzione percentuale del contributo di costruzione per le finalità:

- c) di aumentare la riduzione tabellare dal 30 al 40% al fine di incentivare il recupero degli edifici dismessi ubicati lungo i corsi d'acqua con vincolo idrogeologico*
- f) relativa gli interventi da realizzarsi su immobili di interesse storicoartistico, finalizzati al loro recupero di incrementare la riduzione tabellare dal 15%- 20% al 30% al fine di incentivarne il recupero.*
- a), b), d), e), g), h), i), j) e k) di mantenere le percentuali di riduzione previste dalla tabella A allegata alla sopra indicata deliberazione regionale*

Quanto sopra è stato meglio rappresentato nell'Allegato A - rimodulazione percentuali di riduzione – Comune di Crema, con le percentuali di riduzione prescelte, allegato alla deliberazione.



### **9.3 - LE DELIBERA DI CUI ALL'ART. 8 BIS DELLA L.R. 12/2005 "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGERAZIONE URBANA E TERRITORIALE"**

L' Art. 8-bis. *(Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale)* della L.R. 12/2005 L.R. 12/2005 e s.m.i. così come modificata dalla L.R. 18/19 conferisce l'opportunità ai comuni di individuare gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale con gli scopi di seguito rappresentati:

*"a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo; b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente; c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati; d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria."*

Nei comparti e contesti urbanistici individuati quali ambiti della rigenerazione urbana e territoriale si applicano delle agevolazioni di natura economica inerenti una riduzione sino al cinquanta per cento del costo di costruzione, e consente di poter partecipare sia ai comuni che ai privati ai bandi regionali in tema di rigenerazione che la Regione Lombardia intende promuovere.

Il Comune di Crema con propria deliberazione di consiglio comunale C.C. n° 2 del 27.04.2021 ha "Individuato gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale per promuovere processi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale- art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i."

Alla suddetta deliberazione sono allegati gli elaborati tecnici illustrativi che rappresentano le strategie che l'Amministrazione Comunale intende promuovere, in sede della redazione del presente nuovo documento di piano, così come previsto dall'art. 8 comma 2 della L.R. 12/2005, ai fini di *"avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente"*



Si riportano di seguito il progetto di rigenerazione urbana e territoriale che ben rappresenta gli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio in materia di rigenerazione urbana e territoriale.

### **PREMESSA**

Nel vigente del piano del governo del territorio del Comune di Crema sono stati redatti degli elaborati di analisi con le destinazioni e le condizioni dell'edificazione mentre l'aspetto progettuale degli interventi è demandato ad uno specifico articolo delle norme tecniche di attuazione del piano del governo del territorio.

Nella fase di indagine preliminare è stata effettuata una ricognizione delle mappe catastali storiche risalenti alle soglie del Catasto Teresiano (1722), Catasto Lombardo Veneto (1859-1901), Catasto Lombardo Veneto Aggiornamenti (1898) e UDID (1904 - 1905) al fine di definire sia la consistenza dei diversi centri storici e nuclei di antica formazione, nonché dei nuclei di architettura rurale montana, il cui impianto è ancora oggi leggibile sul territorio comunale.

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato si possono identificare diversi centri storici e nuclei di antica formazione, localizzati per lo più nel territorio di mezza costa nella parte centrale del territorio comunale partendo da sud verso nord si identificano nei borghi di Vezzedo, Lumera, Cheis, Marnino, Semurano, Somano, Cadreglio, Colcenolio, Vignola, Crema, Ghiano, Somaino, Cantone, Pusgnano, Motto e a lago il nucleo di San Vito.

Nel territorio montano vi sono radure con agglomerati di edifici rurali che definiscono i nuclei di architettura rurale montana, un tempo utilizzati ai fini agricoli e della pastorizia, nella contemporaneità in parte riconvertiti per un uso stagionale.

Un ulteriore contributo nella qualificazione del patrimonio storico rispetto alla sua visione nel tempo è stata determinata dalle fotografie storiche e dalle cartoline che consentono di poter meglio comprendere anche la percezione dell'impianto storico dei nuclei rispetto al territorio e definire lo sviluppo dell'edificazione attorno al borgo storico.

Al fine di avere contezza in relazione all'importante patrimonio storico culturale sono stati effettuati dei preliminari sopralluoghi in alcuni dei nuclei storici, differenti tra loro per peculiarità oppure caratterizzati da particolari situazioni di degrado, dei quali viene allegata apposita documentazione fotografica.

Lo stato del patrimonio storico – culturale dei centri storici rilevato nell'indagine preliminare e propedeutica alla presente deliberazione rileva che alcune porzioni dei nuclei storici sono stati oggetto di interventi di recupero, mentre alcune porzioni risultano essere totalmente dismesse ed oggetto di abbandono; si rileva altresì la presenza di alcuni nuclei che sono totalmente abbandonati, interessati da vegetazione ed in parte crollati.

Risulta altresì di significativa importanza l'articolazione del patrimonio costruito esistente che, per la maggior parte afferisce ai nuclei storici, attorno ai quali, nel corso di epoche, pressochè recenti si è sviluppata una edificazione con tipologia di villa con ampio spazio a giardino e/o edificazione mono – bifamigliare con spazi pertinenziali a verde.

Nella costruzione del quadro di riferimento risulta di significativa importanza determinare la consistenza del patrimonio edilizio dismesso, anche rispetto alla rimanente porzione del tessuto urbano consolidato, al fine di poter individuare le strategie maggiormente idonee per il loro recupero.

Il Comune di Crema ha in corso la revisione del piano del governo del territorio, nel quale si procederà a meglio individuare i nuclei di antica formazione e la loro delimitazione, avendo come riferimento la lettura delle mappe catastale storiche ed un rilievo puntuale che definisca gli edifici meritevoli di tutela, in quanto, nella contemporaneità, preservano le caratteristiche proprie dei borghi storici.

Verrà redatto un piano particolareggiato dei singoli nuclei storici con un rilievo puntuale, mettendo in evidenza gli edifici di valore storico ed architettonico, gli elementi di pregio architettonico ed ambientale e gli elementi di contrasto, nonché gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazioni improprie ed avulse dal contesto di appartenenza, volto ad individuare modalità di intervento semplificate per l'esecuzione degli interventi, con l'introduzione di incentivi di natura economica per il recupero del patrimonio edilizio sottoutilizzato.

La L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ha introdotto alcune importanti modifiche alla L.R. 12/2005 e s.m.i. ed incentivi rivolti ad agevolare i cambi di destinazioni d'uso sia con funzioni residenziali che con funzioni a quest'ultima compatibili di cui un esempio possono essere bar – artigianato di servizio alla persona e funzioni turistico – ricettive (B&B- affittacamere- albergo diffuso) nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

## **LA RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

### **A – I CENTRI STORICI - I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - LE CASCINE**

#### **A1 – I CENTRI STORICI**

Il territorio del Comune di Crema è caratterizzato da una morfologia dei luoghi che si distingue per caratterizzazione nella fascia a lago, nella fascia di mezzacosta e nel territorio montano. I centri storici del comune di Crema sono diffusi sull'intero territorio comunale e corrispondono alle singole frazioni di seguito elencate:

Crema - Vignola - Semurano - Somano - Cheis - Vezzedo - Cadreglio - Samaino - Cantone Pusgnano - Motto - Ghiano - San Vito - Marnino - Coloceno - Lumera

### **STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione  
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

La prima strategia che sarà posta in essere dall'Amministrazione Comunale in attuazione dei disposti contenuti dall'art 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e del D.P.R. n° 380/2001 s.m.i., quest'ultimo per quanto attiene l'introduzione del nuovo concetto di "ristrutturazione edilizia", inerisce la semplificazione delle procedure amministrative attraverso la redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, il quale costituirà parte integrante del nuovo piano del governo del territorio.

Nell'ambito del piano particolareggiato, avendo come riferimento le soglie storiche dell'edificazione derivante dalla lettura dei catastali storici, ed attraverso un rilievo puntuale dei singoli edifici appartenenti al nucleo storico, saranno messi in evidenza gli edifici di valore storico ed architettonico, gli elementi di pregio architettonico ed ambientale e gli elementi di contrasto, nonché gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazioni improprie ed avulse dal contesto di appartenenza.

La fase progettuale porterà alla redazione degli elaborati nei quali verranno rappresentate le modalità d'intervento con indicazioni puntuali circa gli interventi che potranno essere eseguiti per singolo edificio e delle relative e puntuali norme tecniche di attuazione, in quest'ultime saranno altresì dettate le linee guida per eliminare le criticità rilevate nella fase di analisi e per il mantenimento degli elementi di pregio.

La redazione di una pianificazione urbanistica accompagnata da una normativa di dettaglio costituiscono un'importante agevolazione per la modalità semplificata di presentazione delle pratiche e per l'esecuzione degli interventi di recupero, poiché vengono già definite nel piano del governo del territorio le peculiarità che devono essere preservate e gli adeguamenti che devono essere operati per riportare l'edificazione ai caratteri coerenti con il contesto di appartenenza.

La L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ha introdotto alcune importanti modifiche alla L.R. 12/2005 e s.m.i. ed incentivi rivolti ad agevolare i cambi di destinazioni d'uso sia con funzioni residenziali che con funzioni a quest'ultima compatibili, quali nel caso di specie la categoria turistico – ricettiva, nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

Il recupero dei centri storici potrà avvenire anche a fronte dell'identificazione degli spazi da destinare a parcheggi pubblici, in parte esterni e/o interni al nucleo, ma nelle immediate vicinanze, al fine di poter rendere nuovamente appetibile il riuso del patrimonio esistente, introducendo un ampio raggio di ammissibilità delle possibili funzioni insediabili: residenza, artigianato di servizio alla persona, bar , ristorazione, esercizi di vicinato di settore un esempio può essere la vendita e/o consumazione di prodotti a Km 0 etc., B&B- affittacamere- case vacanze.- albergo diffuso , proprio a fronte della presenza di spazi per la sosta dei veicoli e pertanto dalla facilità di poter raggiungere i luoghi.

Il potenziamento degli stalli di sosta pubblico riveste una significativa importanza in considerazione dell'impianto dei vecchi nuclei, ove internamente vi è una esigua distanza tra gli edifici e la viabilità ha dei calibri ridotti, per lo più pedonali e a volte con gradinate in acciottolato che precludono il transito veicolare interno.

Ove la fisicità dei luoghi lo renderà possibile si potranno prevedere, anche internamente al vecchio nucleo, degli spazi per la sosta, con la finalità di rendere maggiormente recuperabile le porzioni dismesse più interne.

La razionalizzazione del sistema dei parcheggi ubicati attorno al vecchio nucleo non può essere indipendente rispetto alla integrazione dei percorsi ciclopedonali che definiscano dei collegamenti immediati e diretti.

Un'ulteriore azione premiante, in particolare per i comparti dismessi interni al centro storico, può avvenire anche attraverso interventi puntuali, anche di sostituzione edilizia che ben si integrino rispetto al contesto nel quale i medesimi sono inseriti e preservando le tipologie e le caratteristiche proprie dei nuclei di antica formazione.

Nell'ambito dello studio del nuovo piano del governo del territorio verranno valutate rispetto alle diverse realtà territoriali ed in considerazione della ricognizione rispetto alla situazione vincolistica le migliori opportunità di recupero per i compendi dismessi e/o edifici crollati ai fini di applicare incentivi idonei e concreti in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana e territoriale.

L'individuazione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione tra gli ambiti della rigenerazione territoriale, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente, oltre all'introduzione nel nuovo piano del governo del territorio delle azioni in precedenza descritte, di poter applicare le agevolazioni dirette ed immediate e di poter partecipare a bandi regionali per la rigenerazione urbana e territoriale sia per quanto riguarda le parti pubbliche che per quanto attiene le parti private.





*COMUNE DI CREMIA - PIEVE DI DONGO COMASCO 1722*  
*Stralcio mappa catasto teresiano (1722)*



**Stralcio legenda e tavola “ 1A Individuazione ambiti della rigenerazione urbana e territoriale”**

**INDIVIDUAZIONE AMBITI DELLARIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

art. 8.bis, comma 1, L.R.12/2005

---

**AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE**

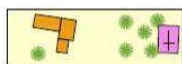
IL TESSUTO STORICO



Il centro storico

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| 1 - Crema - Vignola   | 8 - Pusgnano  |
| 2 - Semurano - Somano | 9 - Motto     |
| 3 - Cheis             | 10 - Ghiano   |
| 4 - Vezzedo           | 11 - San Vito |
| 5 - Cadreglio         | 12 - Mamino   |
| 6 - Samaino           | 13 - Coloceno |
| 7 - Cantone           | 14 - Lumera   |

**LEGENDA:**



principali servizi pubblici esistenti

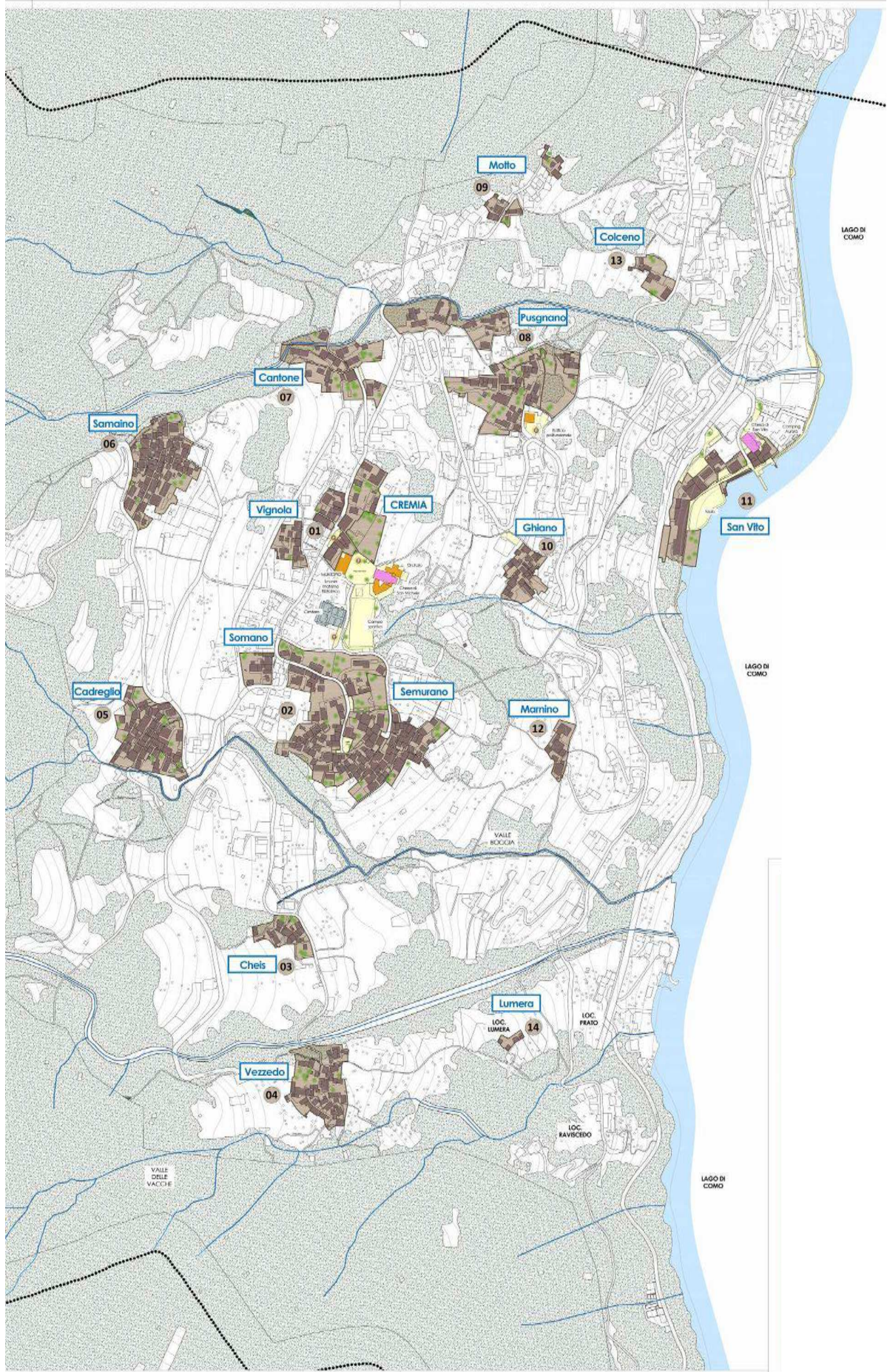


ambiti boscati



corsi d'acqua







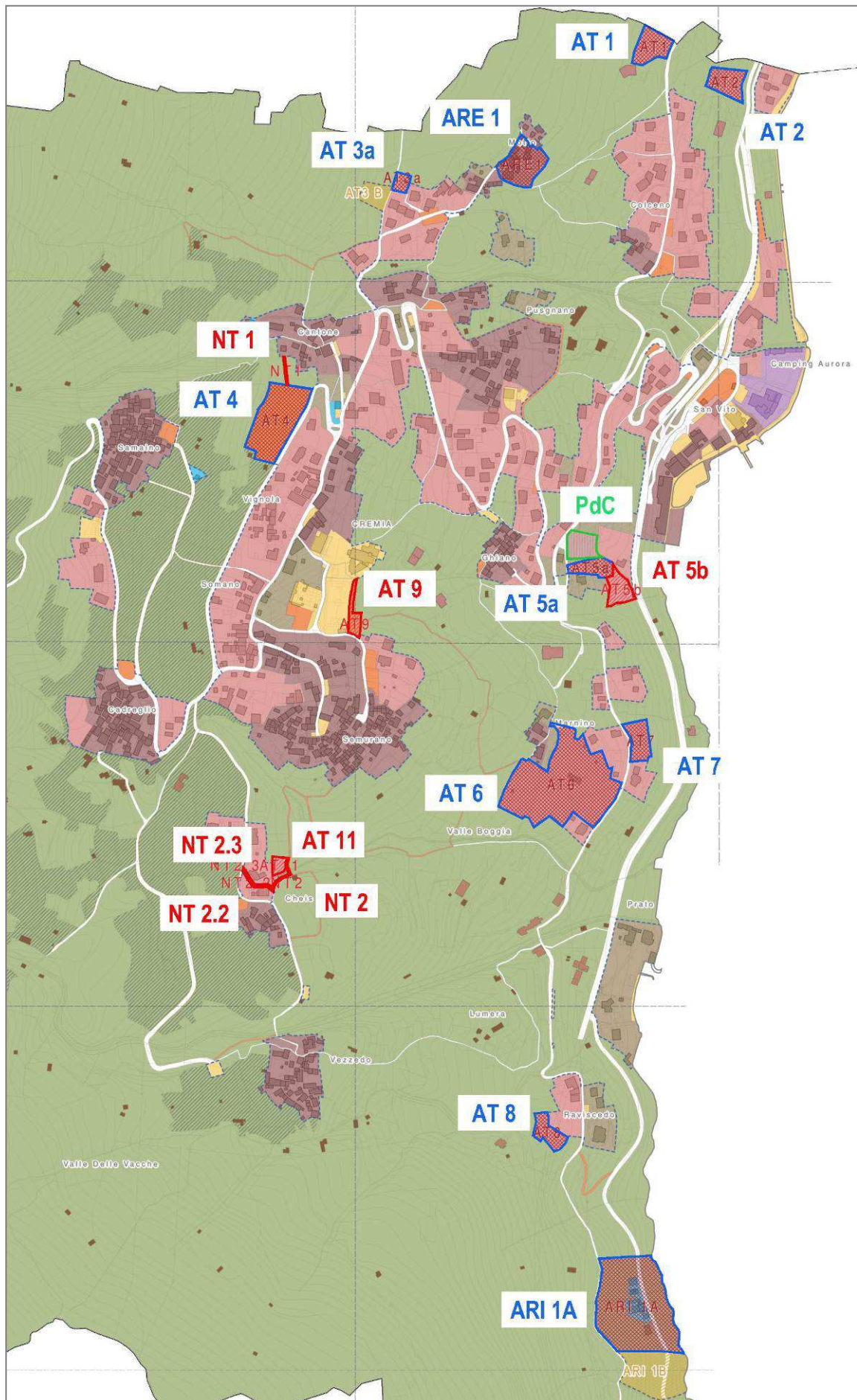
## 10- LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. VIGENTE

E' stato predisposto apposito elaborato di sintesi grafico (allegato 2) nel quale è stato riportato lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, avendo come riferimento: gli interventi recepiti dalla vigente strumentazione urbanistica poiché in fase di attuazione al momento della redazione, la pianificazione attuativa del piano delle regole per la maggior parte consistente in permessi di costruire.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PGT VIGENTE		
		STATO
1	AT 1 – Località Colceno Alto - Residenziale	NON ATTUATO 
2	AT 2 – Località Colceno Basso - Area di atterraggio	NON ATTUATO 
3	AT 3 – Località Motto Alto - Residenziale	NON ATTUATO 
4	AT 4 – Località Vignola - Ambito per servizi	NON ATTUATO 
5	AT 5a – Località Ghiano - Area di atterraggio	NON ATTUATO 
6	AT 6 – Località Marnino Alto - PA in itinere	IN CORSO DI ATTUAZIONE 
7	AT 7 – Località Marnino Basso - Residenziale	NON ATTUATO 
8	AT 8 – Località Prato - Residenziale	IN CORSO DI ATTUAZIONE 
9	ARI 1 – Strada Regina - Impianto tecnologico Depuratore	NON ATTUATO 
10	ARE 1 – Località Motto	NON ATTUATO 

AMBITI DI TRASFORMAZIONE		
		STATO
1	AT5b – Località Ghiano - Residenziale	NON ATTUATO 
2	AT 09 – Crema - Ampliamento Centro Sportivo	NON ATTUATO 
3	AT 11 – Località Cheis - Ampliamento Centro Sportivo	NON ATTUATO 
4	NT 1 – Località Cantone - Nuovo tracciato viabilistico	NON ATTUATO 
5	NT 2 – Località Cheis - Nuovo tracciato viabilistico	NON ATTUATO 
6	NT 2.2 – Località Cheis - Nuovo tracciato viabilistico	NON ATTUATO 
7	NT 2.3 – Località Cheis - Nuovo tracciato viabilistico	NON ATTUATO 

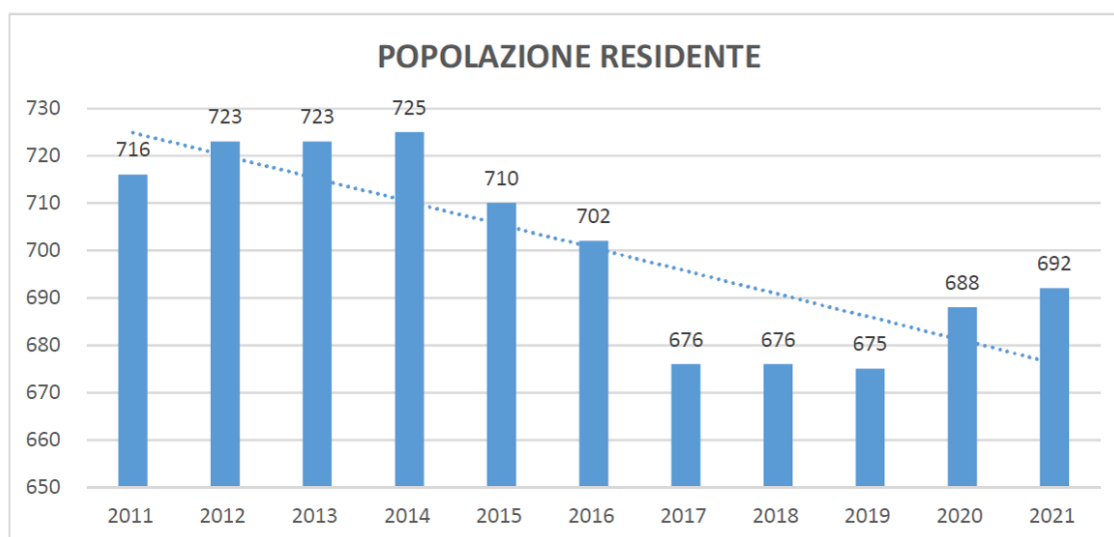
PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI		
		STATO
1	PdC – Località Ghiano	IN CORSO DI ATTUAZIONE 



## 11 - ANALISI DEMOGRAFICA DEL TREND DI CRESCITA DELLA POPOLAZIONE (Riferita agli ultimi 10 anni)

La popolazione a Crema negli ultimi dieci anni ha avuto un andamento demografico altalenante che rileva una crescita della popolazione dal 2011 al 2014 poi una decrescita sino al 2019 e poi negli ultimi anni, pur in presenza dell'anomalia derivante dalla crisi pandemica COVID 19, si rileva una crescita della popolazione.

POPOLAZIONE RESIDENTE NEGLI ULTIMI 10 ANNI		
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE
2011	716	/
2012	723	7
2013	723	0
2014	725	2
2015	710	-15
2016	702	-8
2017	676	-26
2018	676	0
2019	675	-1
2020	688	13
2021	692	+ 4





## **12- IL MONITORAGGIO E GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO- PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE**

Viene riportato di seguito, rispetto alle diverse aree tematiche, il monitoraggio relativo agli indirizzi strategici poi concretizzati in azioni nel vigente strumento urbanistico.

La verifica dell'esecuzione delle finalità che si era prefissa la variante urbanistica risulta di fondamentale importanza al fine di poter rilevare le difficoltà che hanno determinato la non esecuzione di alcune previsioni e pertanto introdurre quelle varianti necessarie al fine di superare le criticità incontrate nell'esecuzione degli interventi.

Nella definizione degli indirizzi strategici costituisce importante elemento di riferimento lo stato di attuazione delle previsioni edificatorie, l'andamento demografico della popolazione e tutte le premesse progettuali poste in essere dall'Amministrazione Comunale in tema di rigenerazione urbana e rigenerazione territoriale.



## **AMBIENTE**

**OBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI**

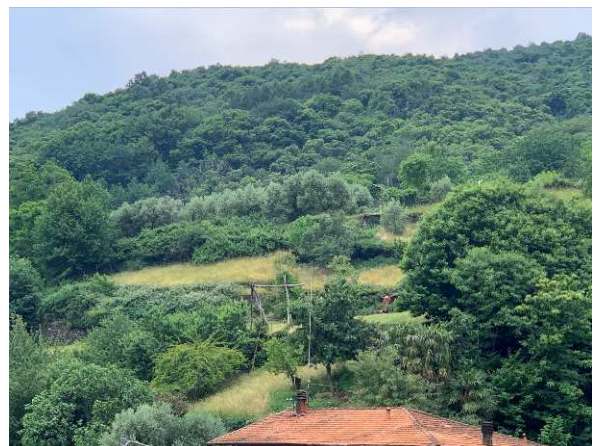
### **P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali, nella porzione del territorio comunale con valore naturalistico e paesaggistico, sia con valenza interna al territorio comunale, sia come collegamento con gli ambienti naturali appartenenti ai territori dei comuni contermini.  
L'obiettivo proposto si pone la finalità di definire dei collegamenti con il tracciato Panoramico n° 36 "SS340 DIR Regina- da Menaggio al Ponte del Passo e dei Tracciati guida Paesaggistici individuati nel Piano Paesistico Regionale:
  - Tracciato n° 1" Sentiero Italia" tracciato di interesse escursionistico e n° 14" Via dei Monti Lariani"
  - Tracciato n° 2" Sentiero del Giubileo", tracciato di interesse storico- culturale
  - Tracciato n° 15" Antica Strada Regina", tracciato di interesse storico- culturale
  - Tracciato n° 36- Linee di Navigazione dei Laghi Lombardi"
2. Riqualificazione ed integrazione della mobilità dolce urbana: pedonali e ciclopedonali e sentieristica per gli ambiti montani per la definizione di nuovi collegamenti tra gli ambiti a lago, di mezza costa ed i territori montani al fine di una promozione turistico ricettiva del territorio comunale.
3. Riqualificazione dei percorsi storici di collegamento tra i nuclei di antica formazione quali la vecchia via Regina Alta e le mulattiere.
4. Salvaguardia e promozione degli ambiti boscati, anche attraverso il recepimento del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) in corso di redazione e degli ambiti agricoli, nel quale sono evidenziate le peculiarità ed il valore ambientale per la rete ecologica sovralocale sia per quanto riguarda le vaste aree boscate in ambito montano che le macchie boscate che si alternano alle aree prative negli ambiti di mezza costa. Dall'analisi della documentazione prodotta nella fase di scoping emerge la presenza di un bosco di eccellenza (Alneto di Ontano Bianco) e la presenza di diversi boschi non trasformabili poiché oggetto di incendi boschivi negli scorsi anni.
5. Promozione di una politica di sostenibilità energetica attraverso l'introduzione di disposti normativi volti a interventi per il risparmio energetico e per la riduzione di emissioni di inquinanti.
6. Tutela, valorizzazione dei corsi d'acqua presenti nel territorio comunale e che dalla montagna si immettono nel Lago di Como: n° 310 Valle Vezzede e n° 311 - Torrente Val Quaradella o Calseno oltre che dei diversi corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore e del conoide di San Vito.
7. Delimitazione dei contesti, in relazione alla qualificazione delle aree boscate ed agricole di valore ambientale e paesaggistico, appartenenti alla rete ecologica regionale (per una minor parte aree di primo livello della RER e per la maggior parte aree di secondo livello della RER) e provinciale (ambiti di massima naturalità MNA ed Aree e sorgenti di biodiversità di 1^ livello- CAP), nonché dei tracciati e della fruibilità dei luoghi.
8. Redazione di un progetto urbanistico integrato da un progetto di rete ecologica comunale, al fine di migliorare le interconnessioni tra gli habitat e le aree sottoposte a tutela, le aree agricole di valore paesistico e le area di appoggio della rete, attraverso la definizione di corridoi ecologici, della valorizzazione degli ambiti boscati lungo gli argini dei corsi d'acqua e delle macchie boscate sparse.



9. Mantenimento della fruizione degli alpeggi attraverso anche la conservazione degli edifici “Alpe Mero” utilizzato dagli alpigiani e del Rifugio “La Canua- Alpe Palù”, quest’ultimo in gestione al comitato per la caccia con riserva d’uso nei mesi estivi agli alpigiani, ai fini di preservare l’utilizzo del territorio montano, anche in attuazione delle strategie promosse per il Sistema Montano da parte del Piano Territoriale Regionale e di valorizzazione del paesaggio.
10. Recupero e valorizzazione dei terrazzamenti, utilizzati nei tempi antichi per la coltivazione della vite e degli ulivi, come già è avvenuto in parte per un uso familiare, in aderenza con le finalità promosse per il Sistema dei Laghi del Piano Territoriale Regionale e di valorizzazione del paesaggio.





## AREE AGRICOLE

**OBIETTIVO GENERALE:  
MANTENERE LE REALTA' AGRICOLE LOCALI**

## P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

La tradizione storica agricola e di allevamento che dovrà essere preservata e valorizzata.

Le aziende agricole oggi insediate per lo più svolgono attività di sfalcio dei prati per produzione di fieno ed alcune hanno anche alcuni capi di animali per lo più pecore e taluni producono e vendono formaggi, cavalli ed apicoltori.

Le piantumazioni tipiche storiche erano i gelsi per i bachi da seta lavorati nella filanda ubicata nella frazione di San Vito a lago ed ora ristrutturata in residenza, mentre gli ulivi, coltivazione diffusa nei terrazzamenti sul lago, di recente sono stati reimpiantati per la produzione di olio con utilizzo di tipo familiare.

Nell'ambito del settore agricolo vi sono gli alpeggi, utilizzati nei mesi estivi, ove vengono portati da parte degli alpigiani, con sede nei comuni contermini, il bestiame.

Il nuovo piano del governo del territorio potrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Promozione e riconoscimento del ruolo multifunzionale alle aree e delle attività agricole, individuando, nell'ambito della costruzione del quadro conoscitivo, gli ambiti da preservare poiché luoghi con elevata sensibilità paesaggistica e garantendo la possibilità di utilizzo dei suoli per la coltivazione.
2. Analisi delle potenzialità proprie delle aree agricole in relazione al tessuto agricolo comunale sia negli aspetti socio – economici e culturali, che in quelli territoriali e paesistici, anche ai fini di un riconoscimento di un valore paesaggistico, rispetto alle visuali significative dalle percorrenze pubbliche, nonché al progetto delle percorrenze pedonali e ciclabili.
3. Definizione nella carta dell'uso del suolo agricolo in relazione ai "Criteri" del Piano Territoriale Regionale, nel suo recente adeguamento ai disposti della L.R. 31/2014 rispetto alle peculiarità pedologiche, naturalistiche del valore agricolo dei suoli.
4. Valorizzare la presenza di colture e delle aziende agricole insediate, nonché dell'utilizzo dei terrazzamenti per la coltivazione dell'ulivo, anche come elemento di valorizzazione delle colture storiche e di percezione del paesaggio.
5. Progetto di rigenerazione e riqualificazione del territorio per una promozione turistico ricettiva locale per la valorizzazione e diffusione delle culture storico tradizionali tipiche e promozione di un mercato agricolo con prodotti a km. 0.
6. Individuazione delle percorrenze nelle propria caratterizzazione di tracciati storici, mulattiere ed agrosilvopastorali, viabilità interna ai nuclei di antica formazione, anche montani, quale presidio del territorio e manutenzione dei percorsi montani.



## SISTEMA IDROGEOLOGICO

**OBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE LA TUTELA IDROGEOLOGICA ATTRAVERSO UNA PIANIFICAZIONE SPECIFICA**

### P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Riconoscimento della tutela degli elementi geomorfologici ed idrogeologici rilevanti e peculiari nell'ambito della stesura delle regolamentazioni in materia di invarianza idraulica, di cui alle recenti disposti e linee guida regionali.
2. Considerazioni in relazione alla situazione idrogeologica rispetto al quale è già rappresentata nel vigente studio geologico comunale nella zona montana la presenza di alcune Valanghe (VA), aree di pericolosità molto elevata e la presenza di una frana (Fa) aree di frana attiva di minore rilievo
3. Valutazioni rispetto al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2020) ove si rilevano delle aree di Pericolosità RSCM – scenario frequente H, lungo i due corsi d'acqua principali, in prossimità della loro immissione nel Lago di Como, mentre in aderenza al conoide in località San Vito vi è un'area di Pericolosità RSCM – scenario poco frequente M, e la maggior parte è classificato in area di Pericolosità RSCM – scenario raro L
4. Esame del Nuovo Documento di Polizia Idraulica D.P.I. (ex Studio del Reticolo Idrico Minore) redatto ai sensi della d.g.r. n. X/2581 del 18/12/2017 e s.m.i., in fase di aggiornamento ed adeguamento ai nuovi disposti normativi intervenuti in materia.
5. Coordinamento della pianificazione urbanistica con quella idrogeologica e sismica anche a livello sovracomunale con la finalità della redazione di una integrazione delle risorse naturali e degli habitat con le esigenze di completamento del tessuto consolidato esistente.
6. Garantire una adeguata pianificazione locale attraverso la tutela delle risorse idriche superficiali ed il riconoscimento delle particolarità idrogeologiche presenti sul territorio.
7. Recepimento dell'aggiornamento dello studio del reticolo idrico minore e di adeguamento dello studio geologico in fase di redazione unitamente alla nuova strumentazione urbanistica.
8. Monitoraggio dei corpi idrici principali in relazione all'espandersi della vegetazione verso l'alveo dei corsi d'acqua.
9. Integrazione del piano dei servizi con il piano urbano dei servizi del sottosuolo (PUGSS)



## PAESAGGIO

**OBIETTIVO GENERALE:  
RICONOSCERE E VALORIZZARE GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE**

## P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

L'intero territorio, sotto l'aspetto paesaggistico e territoriale, riveste una significativa importanza non solo locale, ma anche sovralocale, anche in considerazione delle presenze storiche e di ritrovamenti archeologici, delle percorrenze storiche, nonché della presenza di diversi nuclei storici presenti alle diverse altitudini morfologiche che preservano ad oggi la propria identità e leggibilità sul paesaggio.

Il comune di **Crema** è inserito nell'ambito del P.P.R per la parte più montana e di mezza costa nell'Unità Tipologica di Paesaggio "**FASCIA ALPINA - Paesaggi delle valli e dei versanti**" e "**FASCIA ALPINA - Paesaggi energie di rilievo**"; mentre per la parte più prossima al lago di Como in "**FASCIA PREALPINA - Paesaggi dei laghi insubrici**".

Il comune di Crema è sottoposto a tutela ambientale e paesistica secondo i disposti dell'**art. 17 PPR "Ambiti di elevata naturalità"** e **art 19, comma 4 PPR "Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici"**

E' inoltre interessato dal tracciato Panoramico n° 36 "SS340 DIR Regina- da Menaggio al Ponte del Passo e dei Tracciati guida Paesaggistici individuati nel Piano Paesistico Regionale:

- Tracciato n° 1" Sentiero Italia" tracciato di interesse escursionistico e n° 14" Via dei Monti Lariani"
- Tracciato n° 2" Sentiero del Giubileo", tracciato di interesse storico- culturale
- Tracciato n° 15" Antica Strada Regina", tracciato di interesse storico- culturale
- Tracciato n° 36- Linee di Navigazione dei Laghi Lombardi"

Nella parte più alta e montana del territorio comunale vi è una **Visuale Sensibile** (art. 27, comma 3 PPR) denominata "**n° 34 - Vetta del Costone del Bregagno**"

Sul comune di Crema sono inoltre presenti due ambiti sottoposti a tutela per "**Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico**" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89":

- n° 39 Decreto Ministeriale del 16 Agosto 1955  
*"DICHIAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELLA FASCIA COSTIERA DEL LAGO DI COMO, SITA NELL'AMBITO DEI COMUNI DI COMO, CERNOBBIO, MOLTRASIO, CARATE URIO, LAGLIO, BRIENNO, ARGEGNO, COLONNO, SALA COMACINA, OSSUCCIO, LENNO, TREMEZZO, GRIANTE, MENAGGIO, SANTA MARIA REZZONICO, CREMIA, PIANELLO LARIO, MUSSO, DONGO, GRAVEDONA, DAMASO E GERA."*, che vincola la porzione di territorio comunale lungo le coste del lago di Como al di sotto della Strada Provinciale Regina.;
- 7. n° 437 Decreto Ministeriale del 11 Settembre 1973:  
*"DICHIAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELL'INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI CREMIA"*, che ne vincola l'intero territorio comunale;



Si rileva altresì la presenza di ambiti territoriali sottoposti a vincolo poiché oggetto di ritrovamenti archeologici

**1-Cremia Antica via Regina-** tracce di percorso viario di datazione incerta

**2-Cremia -area montuosa tra Vezzedo e Soriano:** nell'area montuosa compresa tra le frazioni di Vezzedo (nel comune di Crema) e Soriano (nel Comune di San Siro) sono state individuate fra il 1989-1990 trentatré rocce recanti incisioni di diverso tipo e cronologia.

**3-Cremia - Vezzedo:** nell'abitato sono visibili varie incisioni su rocce affioranti e su pietre del lastricato

**4-Cremia - Loc. San Vito:** nel complesso medioevale della Chiesa di San Vito presso cui sono state rinvenute nel XIX secolo resti di probabili tombe a incinerazione di età romana; nel 2018 e il 2019 è stato rinvenuto un sito pluristratificato con livelli neolitici, necropoli di epoca preistorica.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como evidenzia per il comune di Crema, oltre ai centri storici, i seguenti elementi di rilevanza storico- culturale (Tavola A2A):

**Elementi fisico-morfologici:**

- **A5.11** - Conoide lacustre Conoide di San Vito
- **A8.12** - Orrido o forra Orrido di Prato
- **A14.9** - Area con presenza di alpeggi Alpe Sumero

**Elementi storico-culturali:**

- **P7.4** - Elemento Storico di Difesa area complesso fortificato medioevale
- **P10.19** - Chiesa di San Vito e Modesto
- **P10.20** - Parrocchiale di San Michele

**Elementi paesaggistici:**

- **P16.34** - Punto panoramico San Vito
- **P16.35** - Punto panoramico Monte Bregagno (Sul confine comunale in PLESIO)
- **P16.36** - Punto panoramico Sant'Amate (Sul confine comunale in PLESIO)

Sono state, inoltre, prese in considerazione le informazioni su Crema contenute nel **SIRBeC** (Sistema Informativo dei Beni Culturali della Regione Lombardia), il sistema di catalogazione del patrimonio culturale lombardo, pubblico o privato, diffuso sul territorio o conservato all'interno di musei, raccolte e altre istituzioni culturali.

Nella schedatura sopra menzionata ogni bene viene descritto attraverso una serie di informazioni riguardanti la tipologia, la materia, la tecnica di realizzazione, la denominazione, l'autore, l'ubicazione, il periodo di realizzazione la condizione giuridica e i vincoli a cui è sottoposto.

Per il comune di Crema sono presenti le seguenti schedature:

- **Chiesa di S. Michele - complesso con campanile**
- **Chiesa di S. Vito - complesso**

Il nuovo piano del governo del territorio potrà in essere le strategie di seguito indicate:

1. Conservazione, recupero e valorizzazione dei beni storici, architettonici, monumentali e paesaggistici appartenenti alla tradizione locale quali emergenze di una tutela paesistica diffusa che salvaguarda l'identità complessiva del territorio.
2. Valorizzazione e Tutela del Punto di Osservazione del Paesaggio Lombardo n° 34 " Vetta del Costone del Bregagno" e dei punti panoramici indicati dal Piano Provinciale **P16.34** - Punto panoramico San Vito, **P16.35** - Punto panoramico Monte Bregagno (Sul confine comunale in PLESIO), **P16.36** - Punto panoramico Sant'Amate (Sul confine comunale in PLESIO) nonché delle visuali paesaggistiche significative rispetto alle percorrenze di interesse sovralocale, nell'ambito del sistema di individuazione della mobilità leggera di interconnessione tra gli ambiti urbanizzati e le aree agricole e verso i contesti identificativi del paesaggio sottoposti a tutela.

3. Salvaguardia dei coni di visuale paesaggistica dal territorio verso il Lago di Como, dalle porzioni montane verso gli ambiti territoriali posti ad una quota minore e dal Lago di Como, verso il territorio del Comune e dei comuni contermini.
4. Garantire attraverso opportuni indirizzi di inserimento paesistico, l'impatto degli interventi rispetto al paesaggio affinché possano contribuire al miglioramento dell'immagine dell'edificazione esistente, anche attraverso l'introduzione di norme morfologico – costruttive, sia per i contesti di mezza costa che per gli edifici di architettura rurale montana
5. Valorizzazione e riqualificazione dei nuclei storici presenti sul territorio e ben distinguibili nella propria conformazione rispetto al nucleo di completamento e agli ambiti agricoli, nei contesti a lago, di mezza-costa e montani, nonché degli edifici di architettura rurale sparsi. Verrà redatto uno studio particolareggiato volto a fornire indicazioni di intervento morfologico che preservino la caratterizzazione storico- morfologica dei medesimi
6. Riqualificazione dell'edificato dismesso appartenente ai nuclei storici ed in particolare dell'edificazione a monte, meno appetibile rispetto alla vista a lago, anche attraverso l'introduzione di incentivazione per il recupero degli edifici abbandonati.
7. Sviluppo di una pianificazione urbanistico territoriale e paesistica integrata volta a migliorare attraverso interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente l'immagine d'insieme del vecchio nucleo e dell'edificazione che si è sviluppata nell'intorno in epoche successive, che in taluni casi definisce un'immagine di disordine percettivo.
8. Recupero dei terrazzamenti, oggi dismessi e degradati, di valore storico – paesaggistico con l'inserimento delle colture storiche, con la finalità oltre che di utilizzo ai fini agricoli delle aree, anche di una percezione delle coltivazioni storiche rispetto ad una visione d'insieme dal lago e dai tracciati viari sensibili.
9. Tutela dell'identità dei tracciati storici e della loro lettura nel territorio, nonché delle architetture minori quali edicole, fontane etc...









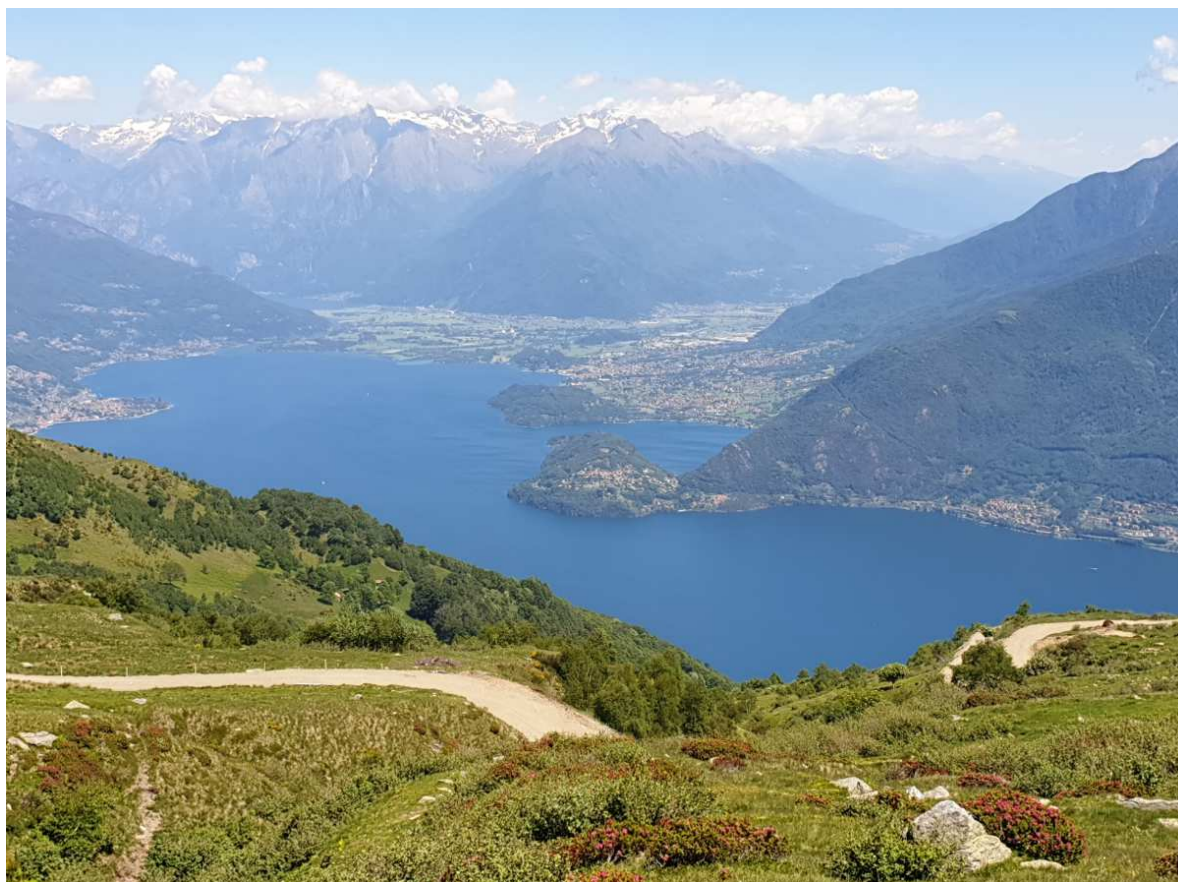
## MOBILITA'

**OBIETTIVO GENERALE:  
RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA ESISTENTE E DELLE AREE DI SOSTA**

## P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le strategie di seguito indicate:

1. Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali, dei tracciati storici e delle percorrenze in zona agricola (sentieri e tracciati agrosilvopastorali), attraverso la creazione di un sistema di mobilità pedonale per la promozione del territorio comunale.
2. Analisi della situazione viabilistica comunale e delle strategie da porre in essere al fine della razionalizzazione dell'assetto viario.
3. Valutazioni in relazione all'assetto viario al fine di una sua razionalizzazione volta a migliorare l'accessibilità dei luoghi, resa a volte difficile dai ridotti calibri stradali.
4. Studio e riordino del sistema dei parcheggi, nelle zone critiche del territorio comunale, anche a seguito del monitoraggio dell'attuazione del Piano dei Servizi ed in particolare e revisione di nuove aree a parcheggio, nei punti critici ossia in prevalenza a raggera rispetto ai nuclei storici così da incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.









**URBANISTICA: LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO**

**OBIETTIVO GENERALE:  
AGEVOLARE IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE COME ALTERNATIVA AL  
CONSUMO DI NUOVO SUOLO E COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO  
(NEL RISPETTO DEI VALORI PAESISTICI)**

**P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI**

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Redazione di un nuovo piano del governo del territorio in adeguamento al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 411 del 19.12.2018, rispetto ai parametri di contenimento di consumo di nuovo suolo.
2. Redazione di un progetto urbanistico - ambientale con anche la definizione di una rete ecologica comunale, volto alla salvaguardia delle visuali paesaggistiche e dell'ambiente del Lago di Como, anche attraverso l'inserimento di norme morfologico costruttive per il miglioramento delle visuali d'insieme.
3. Considerazioni di merito in relazione agli ambiti di trasformazione previsti nel documento di piano e degli ambiti in fase di attuazione non ancora eseguiti e degli ambiti di completamento del piano delle regole, incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'utilizzo di lotti interclusi di completamento nell'ambito nel tessuto urbano consolidato.
4. Redazione della "carta del consumo di suolo" avendo come riferimento i criteri contenuti nel Piano Territoriale Regionale di recente approvazione.
5. Studio del calcolo del fabbisogno abitativo così come previsto dai "Criteri" del P.T.R. così come adeguato alla L.R. 31/2014, anche in relazione alla importante decrescita della popolazione che si è registrata nel comune nell'ultimo decennio, avendo considerato come dato anomalo l'anno 2020 a causa della pandemia COVID-19 e le strategie di sviluppo da porre in essere, sempre privilegiando il riuso del patrimonio esistente dismesso e/o sottoutilizzato.
6. Promozione del territorio ai fini turistico ricettivi attraverso l'introduzione di possibilità di ricezione alberghiera con strutture quali affittacamere e bed end breakfast, anche in considerazione che il medesimo rappresenta uno dei settori economici prevalenti del comune, nell'ambito della sostenibilità ambientale e dei servizi.
7. Introduzione di agevolazione ed incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente in relazione ai disposti introdotti dalla L.R. 18/19
8. Redazione di uno studio di dettaglio dei vecchi nuclei e degli edifici di architettura e degli insediamenti di architettura rurale montana che ancor oggi si distinguono nei contesti agricoli con la finalità di fornire delle indicazioni puntuali per interventi coerenti rispetto al patrimonio edilizio esistente di significativa importanza storica e paesaggistica, il quale assuma le caratteristiche di piano particolareggiato così da consentire l'applicazione del nuovo concetto di "ristrutturazione edilizia" di cui al Dpr n° 380/2001 e s.m.i.
9. Ridefinizione urbanistica ed introduzione delle agevolazioni per i compendi appartenenti al vecchio nucleo ed in particolare dell'importante patrimonio dismesso in particolare per l'edificazione posta a monte, coniugando la presenza del vincolo con le necessità di recupero, declinando le strategie meglio illustrate nella deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. ove sono stati individuati gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana e territoriale.

10. Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso l'introduzione di disposti normativi che consentano lo svecchiamento dell'edificazione attraverso interventi volti al miglioramento della classe energetica dell'edificazione.
11. Incentivazione della sussidiarietà con gli accordi tra pubblico e privato nell'ambito della pianificazione urbanistica con la finalità di realizzazione di opere pubbliche a titolo di perequazione e scomputo oneri concessori.
12. La redazione del nuovo regolamento edilizio secondo il modello edilizio tipo di Regione Lombardia comporterà una revisione complessiva del testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole e del piano dei servizi, anche con la finalità di definire un coordinamento con le definizioni uniche omogenee e con la nuova modalità di calcolo delle volumetrie e degli accessori.





## SISTEMA DEI SERVIZI

**OBIETTIVO GENERALE:  
GARANTIRE UN SISTEMA DI SERVIZI ANCHE A LIVELLO SOVRACCOMUNALE**

## P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Analisi e valutazioni in merito al vigente Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla normativa tecnica per l'attuazione degli interventi e di criteri non vincolanti per la realizzazione delle nuove opere pubbliche e per l'uso delle risorse derivanti da perequazioni economiche e oneri concessori, per interventi volti al mantenimento dei servizi esistenti e per la realizzazione delle nuove opere pubbliche necessarie.
2. Valutazioni in relazione alla realizzazione degli interventi effettuati in attuazione del vigente piano dei servizi, rispetto alle esigenze della popolazione sia sul patrimonio comunale esistente sia ai nuovi servizi per il miglioramento della qualità della vita.
3. Progetto per la realizzazione di spazi per la sosta, soprattutto a raggera rispetto ai centri storici con lo scopo di poterne agevolare la loro riqualificazione.
4. Redazione di un progetto degli spazi per la sosta che tenga in considerazione sia le esigenze della popolazione residente e della popolazione fluttuante turistico ricettiva di cui un esempio possono essere: la necessità di previsione di spazi per la sosta in prossimità dei vecchi nuclei, i quali assumano anche la funzione di punti di partenza per i fruitori della sentieristica, rispondere all'esigenza di spazi per la sosta per i fruitori delle spiagge pubbliche e dei servizi ad essi connessi, nonché una miglior fruizione dei servizi pubblici comunali e sovralocali.
5. Redazione di un progetto della mobilità leggera urbana e della sentieristica, anche di valenza storica e sovralocale per una promozione turistico ricettiva del territorio comunale.
6. Il piano dei servizi sarà integrato con il Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), il quale raccoglierà, in un sistema informatizzato tutte le informazioni inerenti le diverse reti e servizi presenti nel sottosuolo, nonché il progetto delle reti di futura realizzazione.









## SISTEMA ECONOMICO

**OBIETTIVO GENERALE:  
VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA E DELLE FORZE ECONOMICHE PRESENTI SUL TERRITORIO**

### P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Il sistema turistico ricettivo attuale si caratterizza in prevalenza dalla presenza di seconde case, strutture bed and breakfast , affittacamere , locanda albergo con alcune camere, un campeggio.  
Le azioni che potrà in essere la variante urbanistica sono rivolte alla valorizzazione del settore turistico ricettivo attraverso la promozione del territorio non limitandosi pertanto al servizio alberghiero differenziato ma comprendendo anche le attività ad esso connesse quali la ristorazione, bar, punti di vendita di prodotti tipici. Quanto sopra è strettamente connesso anche alle azioni che si intendono promuovere nel settore agricolo.
2. Il settore agricolo vede oggi la presenza di un insediamento agricolo con produzione e vendita di formaggi ed un apicultore con produzione e vendita di miele.  
Le azioni che potrà in essere la variante hanno l'intento di recuperare i terrazzamenti storici ai fini agricoli attraverso l'incentivazione dell'impianto delle colture storiche quali la vite e l'ulivo.  
La volontà è quella di mettere a sistema le risorse tipiche dei luoghi con la creazione di un sistema che coinvolga gli aspetti culturali, con la promozione turistica e culinaria con utilizzo di prodotti locali provenienti da coltivazione e/o produzione agricoli locali.
3. Valorizzazione del settore agricolo e delle realtà di allevamento presenti sul territorio anche in relazione ad un progetto di promozione turistico- ricettiva locale del territorio comunale con l'inserimento di prodotti locali a Km. 0.

