



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# NUOVO DOCUMENTO DI PIANO

PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO - LA RETE VERDE  
LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Schede normative

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO  
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera C. C. n° del .2023  
approvazione delibera C. C. n° del .2023

il tecnico  
dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco  
Ing. Diego Manzi

Resp. Area Tecnica  
Ing. Anna Ragni

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - v. C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

COMUNE DI CREMIA (CO)

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE VERDE  
LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
SCHEDE NORMATIVE

**Abc: testo modificato/introdotta a seguito espletamento procedura di VAS**

## **1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO ED IL PROGETTO DEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **1.1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ED I CONTENUTI DEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI, LE AZIONI DEL P.G.T., LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE**

Il Comune di Crema è dotato di Piano del Governo del Territorio (Documento di Piano - Piano delle Regole - Piano dei Servizi comprensivo di VAS, dello Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica) approvato con deliberazione di C.C. n° 03 del 28.11.2013 e pubblicato sul BURL n° 24 del 12.06.2013.

Successivamente è stata redatta la 1<sup>a</sup> variante agli atti del P.G.T., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 13.12.2018 e pubblicata sul BURL n. 8 del 19.02.2020;

E' stata altresì effettuata una procedura di "Interpretazione autentica" con rettifica dell'art.47 "Nuclei rurali extraurbani - NR" e art. 47.5 delle NTA del Piano delle Regole ai sensi dell'art. 13, comma 14 bis - L.R. 12/2005 e s.m.i., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 29.11.2021 e pubblicato su BURL n° 07 del 16.02.2022.

Il Comune di Crema con 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.

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.

Con delibera di Giunta Comunale n° 23 del 09.03.2020 è stato effettuato l'avvio del procedimento avente oggetto: "Avvio del procedimento per la redazione del Nuovo Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi comprensivo di Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo e Piano delle Regole con relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

Con apposita delibera di Giunta Comunale n° 24 del 24.05.2022 si è provveduto ad individuare quale Autorità proponente e procedente il Responsabile dell'Area Tecnica l'Ing. Anna Ragni ed Autorità Competente per la VAS l'Istruttore Tecnico per le Pratiche Paesaggistiche il Geom. Emiliano Valli.

In considerazione dell'approvazione del Piano Territoriale Regionale in adeguamento alla L.R. 31/2014 in materia di contenimento di consumo di suolo, nonché le importi modifiche intervenute alla L.R. 12/2005 e s.m.i. a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 18/19 in materia di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente si è reso necessario, essendo la pianificazione vigente vetusta, procedere alla redazione di un nuovo piano del governo del territorio composto da : documento di piano, piano dei servizi e piano delle regole.

Nell'ambito del testo coordinato della D.G.R. 29 ottobre 2021. N. XI/5439- Testo Coordinato della d.g.r. 29 ottobre 2021, n. XI/5439 "Nota di aggiornamento di economia a finanza regionale-NADEFR 2021" integrata con la d.g.r. 8 novembre 2021, n° XI/5486 ed in particolare nell'allegato 6: Aggiornamento dell'integrazione al P.T.R. ai sensi della L.R. 31/14 (Ex art. 22 L.R. 12/2005), pubblicato sul BURL Serie ordinaria n° 49- martedì 07.12.2021, a seguito del monitoraggio effettuato con l'indagine offerta P.G.T. 2020/2021 e ricadute sull'offerta insediativa al 2014 sono stati meglio definite la temporalità delle soglie di riduzione di consumo di suolo , anche in funzione delle proiezioni degli scenari effettuate dal CRESME per Polis Lombardia ed operate delle modifiche alle modalità di calcolo del fabbisogno e della redazione della carta del consumo di suolo.

*La soglia regionale del consumo di suolo è fissata:*

- *per il 2030 pari al 45% della superficie complessiva degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 02.12.2014, ridotta al 20-25% al 2025.*
- *per il 2025, pari al 20% degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalente per altre funzioni urbane e vigenti al 02.12.2014.*

Per la Provincia di Como, a cui appartiene il comune di Crema sono confermate le percentuali di riduzione di consumo di suolo sopra indicate.

Il Comune di Crema ha iniziato un percorso finalizzato a raggiungere la soglia di contenimento del consumo di nuovo suolo previsto nel PTR per l'ATO di appartenenza, attraverso la riduzione delle capacità edificatorie conferite dal precedente strumento urbanistico.

Il progetto urbanistico del nuovo piano del governo del territorio, rispetto alle previsioni di nuova edificazione di aree verdi libere ha applicato il principio del “bilancio ecologico” al fine di meglio definire il completamento del tessuto urbano consolidato.

Le opportunità introdotte dalla L.R. 18/2019 hanno consentito di poter meglio declinare le agevolazioni già in parte preliminarmente applicate e rese esplicite dall'Amministrazione Comunale nei contenuti della deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. ove sono stati individuati gli ambiti della rigenerazione territoriale e le strategie da porre in essere per agevolare ed incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli elaborati allegati alla suddetta deliberazione costituiscono un documento direttore e delle linee guida, riferimento dapprima per la stesura degli indirizzi strategici e poi per la traduzione del medesimo in azioni, nel nuovo piano del governo del territorio.

**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."*

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."

La suddetta deliberazione è correlata di 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"

Nella fase di indagine preliminare funzionale alla redazione della suddetta deliberazione 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.

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.

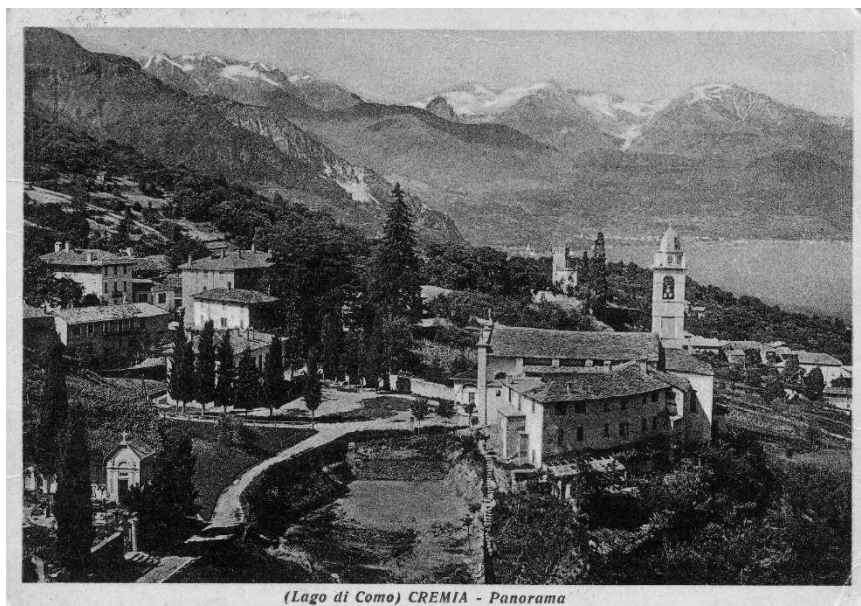
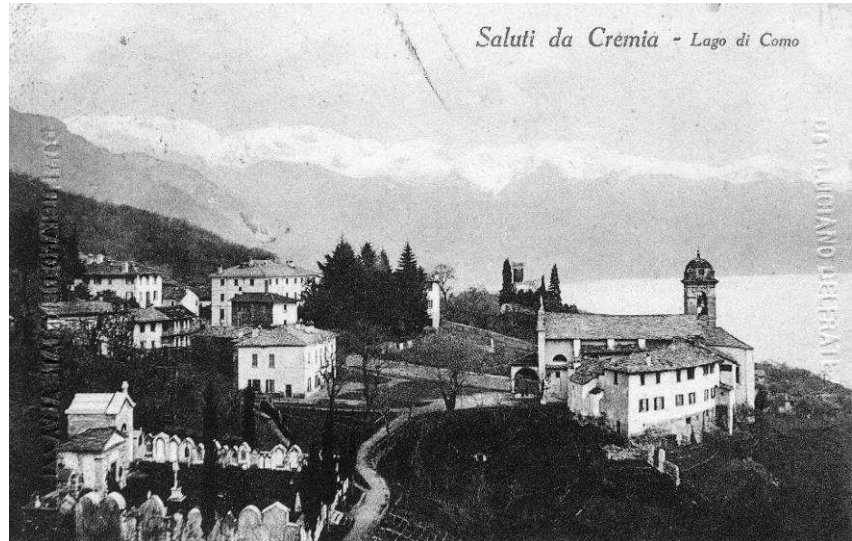


*Stralcio mappa catasto teresiano (1722)*



*Stralcio mappa catasto teresiano (1722)*







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:

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

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.

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.

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.

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.

Con la suddetta deliberazione sono stati definiti i centri storici quali ambiti della rigenerazione territoriale e sono state definite le strategie da porre in essere nel nuovo documento di piano al fine di dar luogo alla riqualificazione ed al recupero di un importante patrimonio edilizio dismesso.

Nella redazione del piano particolareggiato del centro storico 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 del borgo storico.

Già a seguito dei rilievi effettuati e dei sopralluoghi puntuali sono state identificate le aree verdi che definiscono una barriera verde che consente la lettura dell'impianto storico ed è stata ridefinita la classificazione alcuni edifici, posti ai margini che risalgono ad una epoca di edificazione di primo impianto dopo l'edificazione storica e/o sono stati oggetto di trasformazioni tali che ne hanno modificato radicalmente le caratteristiche, nonché delle ville storiche con parco.

Il piano particolareggiato dei singoli nuclei storici attraverso un rilievo puntuale, metterà 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.

Il Comune si è già avvalso della facoltà di azzerare gli oneri concessori per i soggetti che intervengono con delle ristrutturazioni nel centro storico, le quali hanno dei costi maggiormente elevati in considerazione anche delle condizioni non agevoli con le quali possono essere portati i materiali ed eseguiti gli interventi.

La maggior parte delle attività ricettive presenti sul territorio afferisce alla tipologia di affittacamere e B&B, dando già un importante offerta nel settore e, talune strutture sono già insediati in ambiti appartenenti ai centri storici.

Nei disposti normativi di attuazione verrà ulteriormente reso possibile spaziare tra diverse destinazioni d'uso consentendo dei cambi di destinazione 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).

La creazione di una sorta di “albergo diffuso” nei nuclei storici verrà agevolato attraverso la previsione di non dover monetizzare le aree standard in caso di cambio di destinazione d’uso compensato dalla previsione di realizzazione di parcheggi a raggera attorno ai vecchi nuclei.

Rimane implicito nell’utilizzo del bene immobile ai fini turistico - ricettivi di poter lasciare un automezzo esternamente e raggiungere l’alloggio attraverso la viabilità o le scalinate che consentono l’accesso agli edifici posti nelle porzioni piu’ interne del nucleo.

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 piu’ 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 piu’ 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.

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 costituisce 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.

Negli indirizzi strategici è stato effettuato il monitoraggio dello stato di attuazione del vigente piano del governo del territorio, sono poi state analizzate sotto il profilo tecnico – urbanistico le circa 75 istanze preliminari pervenute agli atti del comune, a cui è seguito un confronto, nell'ambito del percorso partecipativo con gli operatori del settore turistico- ricettivo e gli imprenditori agricoli e con i soggetti privati, questi ultimi hanno reso manifesto le proprie esigenze di realizzazione di una edificazione per dare una risposta alle esigenze della popolazione residente.

Le principali criticità emerse dal monitoraggio della strumentazione urbanistica vigente, anche in parte riportate nelle istanze preliminari sopra citate si possono riassumere nei punti di seguito rappresentati:

- l'applicazione dei criteri di edificazione attraverso l'utilizzo del borsino dei diritti edificatori non ha avuto una attuazione poiché la realtà territoriale risulta essere fuori scala rispetto ad una dimensione locale che rileva delle esigenze puntuali connesse alla necessità di mantenere nel paese un trend di crescita della popolazione residente.
- è stata posta in evidenza la necessità di garantire un'offerta residenziale concretamente attuabile complementare rispetto alle attività paraturistiche – extra- alberghiere, queste ultime comunque ricomprese nella funzione residenziale e che costituiscono il maggior traino dell'economia del paese, al fine di mantenere la cittadinanza nel paese e rendere attrattivo il comune
- l'introduzione di tutti gli incentivi resi possibili per il recupero del patrimonio dismesso dei vecchi nuclei considerando altresì i limiti che possono avere gli interventi in centro storico, connessi alla difficoltà del raggiungimento dei luoghi e la non appetibilità degli interventi sugli edifici a monte privi della vista del lago e l'introduzione di previsioni volte ad agevolare l'accesso ai luoghi, sia per la fruizione che per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione.

- Prevedere, anche rispetto al calcolo del fabbisogno, l'incremento della differenti possibilità di alloggio per la destinazione d'uso turistico- ricettiva, al fine di un potenziamento delle diverse tipologie di strutture presenti sul territorio
- Consentire alle aziende agricole un uso dei luoghi idoneo per lo svolgimento delle attività insediate anche con la possibilità di reimpiego delle colture storiche sui terrazzamenti quali le coltivazioni ad ulivo e/o gli adeguamenti delle strutture esistenti nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio
- La riqualificazione della maglia viaria principale di accesso al paese dalla strada statale regina, nonché la viabilità secondaria di collegamento tra le frazioni e con i comuni contermini, adeguamento di viabilità già esistente, nonché riqualificazione dell'antica via Regina e della viabilità agrosilvopastorale montana, definendo dei collegamenti con i confinanti comuni di Pianello del Lario e San Siro.

La costruzione del nuovo progetto urbanistico ha avuto come riferimento alcune importanti tematiche derivanti dalla pianificazione sovraordinata e recepite nella strumentazione urbanistica quali:

- il Piano di Indirizzo Forestale P.I.F. redatto dalla Comunità Montana, ove vi sono delle azioni rivolte al recupero dei terrazzamenti
- l'aggiornamento dello studio geologico con il recepimento del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) ed il piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA), il quale costituirà parte integrante dello strumento urbanistico.
- la definizione del progetto di rete ecologica con particolare riguardo all'aspetto paesaggistico in considerazione del vincolo di tutela a cui è sottoposto l'intero territorio comunale e al vincolo di tutela della fascia di rispetto dei laghi dettato dal piano paesistico regionale.

La volontà espressa, sin dalla stesura degli indirizzi strategici, è stata quella di predisporre un nuovo strumento urbanistico che contemplasse la riduzione di consumo di nuovo suolo libero favorendo la riqualificazione e rigenerazione del tessuto dismesso e/o sottoutilizzato, con una particolare attenzione agli ambiti territoriali già identificati quali ambiti dismessi e/o sottoutilizzati identificati nell'ambito della deliberazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Nell'ambito dell'applicazione del bilancio ecologico, sono stati inseriti alcuni lotti di completamento, in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente, serviti dalle urbanizzazioni, con la finalità di dare una risposta alle esigenze della popolazione, che non ha avuto la possibilità con la pianificazione vigente di poter edificare e mantenere la popolazione residente nel paese riducendo il fenomeno dello spopolamento.

Il progetto del nuovo piano del governo del territorio si pone la finalità di adeguarsi alla soglia di riduzione di consumo di suolo prevista dal piano territoriale regionale con riferimento all'ATO di appartenenza, attraverso una riduzione di consumo di suolo vergine, sia rispetto alle previsioni contenute nel documento di piano, che per quanto attiene gli ambiti di completamento ed espansione del piano delle regole, al netto dell'applicazione del "bilancio ecologico" e di introdurre delle azioni che pongano le condizioni per dare esecutività agli interventi di rigenerazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La pianificazione urbanistica è correlata dall'analisi del "fabbisogno abitativo" residenziale, definito in relazione alle reali esigenze della popolazione residente e della popolazione fluttuante, avente come riferimento "i criteri" del piano territoriale regionale.

## **1.2 - IL DOCUMENTO DI PIANO: IL PROGETTO**

Il progetto urbanistico del nuovo documento di piano trova riferimento nella sintesi delle indicazioni fornite dai piani sovraordinati e degli studi di settore illustrati nel fascicolo parte prima ed ha una correlazione diretta con la revisione del progetto del tessuto urbano consolidato che afferisce al piano delle regole e con il progetto della città pubblica del piano dei servizi e della mobilità.

Il nuovo documento di piano ha effettuato delle considerazioni riguardo gli ambiti di trasformazione previsti dalla vigente strumentazione urbanistica, di seguito esplicitate in relazione ad ogni singolo comparto.



## **1.2.A ANALISI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE**

### **A1- Località Colceno Alto**

Il comparto è costituito da un ambito territoriale libero dopo il nucleo di Colceno a confine con il Comune di Pianello del Lario

Il vigente piano del governo del territorio ha inserito il compendio nel documento di piano e, nel corso del monitoraggio, è stato verificato che gli interventi non hanno trovato attuazione nella vigenza dello strumento urbanistico.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la conferma della previsione urbanistica di completamento poiché funzionale all'adeguamento della viabilità di collegamento tra il Comune di Crema ed il Comune di Pianello del Lario.

### **AT2- località Colceno Basso**

L'ambito territoriale è ubicato lungo la Strada Statale Regina ed è stato attuato con la realizzazione di una nuova edificazione che viene riconosciuta dallo strumento urbanistico.

### **ATR3 – località Motto Alto**

L'ambito territoriale è composto da due lotti posti a nord e a sud dell'antica via regina in prossimità del confine con Pianello del Lario.

La prima variante (2018) agli atti del P.G.T. ha suddiviso il comparto in due ambiti AT 3a e AT3b nel quale si prevedeva che la volumetria fosse concentrata nella porzione nord del comparto, lasciando la parte a sud libera da edificazione.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede, in considerazione dello stato sensibile dei luoghi posti nelle vicinanze della via Antica Regina, ove quest'ultima preserva le caratteristiche di naturalità, di eliminare la previsione di trasformazione urbanistica, restituendo le aree agli ambiti agricoli.

Si prevede altresì la riqualificazione dell'antica via Regina, preservandone la qualificazione, al fine di migliorare il collegamento con il comune di Pianello del Lario.

### **AT4- Vignola**

Il compendio interessa un'area agricola prativa posta a nord dell'abitato di Crema e confinante con contesti, in parte agricoli coltivati, con macchie boscate.

L'edificazione andrebbe a coinvolgere dei contesti posti oltre la viabilità pubblica che delimita l'abitato di Vignola e Crema.

Il vigente piano del governo del territorio ha inserito il compendio denominato AT4 per la realizzazione di una casa di riposo.

Il progetto del nuovo Piano del Governo del Territorio elimina la previsione di trasformazione delle aree con la nuova edificazione con la trasformazione dei contesti in ambiti agricoli a fronte delle considerazioni di seguito riportate:

- le diverse richieste effettuate da parte dei privati di eliminare l'area edificabile
- la non necessità di previsione di un servizio in una realtà territoriale di piccole dimensioni
- lo stato dei luoghi di elevato valore agricolo, anche in considerazione dei contesti che lo circondano coltivati.
- l'esigenza di lasciare, oltre la viabilità esistente le aree prive di edificazione al fine di consentire la lettura degli spazi costruiti rispetto agli ambiti agricoli coltivati

#### - AT5 - Località Ghiano- Marnino Alto

Il compendio interessa un'area agricola prativa posta tra la via antica Regina e la Strada Statale n° 340.

La prima variante (2018) ha previsto l'ampliamento della previsione di trasformazione urbanistica, coinvolgendo un'area posta lungo la S.S. n°340 e suddividendo il comparto in attuazione in due comparti AT5a e AT5b.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'eliminazione della previsione di espansione residenziale con la restituzione delle aree agli abiti agricoli anche in considerazione della qualificazione dei contesti interessati dalla trasformazione urbanistica.

#### - AT6- Marnino Alto

Il compendio interessa un'area libera da edificazione, già area edificabile nel piano urbanistico precedente al P.R.G., la quale è stata riconfermata dal vigente P.G.T. ed ha trovato la propria attuazione attraverso l'approvazione del piano attuativo.

Il piano attuativo approvato ha previsto la concentrazione volumetrica dell'edificazione lasciando una vasta area a verde agricola a sud del nucleo storico di Marnino e a nord dell'edificazione esistente.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio considera nel calcolo del fabbisogno abitativo l'aumento del peso insediativo derivante dal piano di attuativo e classifica la restante porzione a verde in area verde barriera a verde inedificabile.

- **AT7 – Marnino Basso**

Il comparto un'area per la maggior parte prativa ed in parte boscata posta a sud della via Antica Regina.

Il vigente piano del governo del territorio ha inserito il compendio nel documento di piano e, nel corso del monitoraggio, è stato verificato che gli interventi non hanno trovato attuazione nella vigenza dello strumento urbanistico.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la conferma della previsione urbanistica di completamento poiché funzionale all'adeguamento della viabilità pubblica.

- **AT8- località Prato**

Il piano del governo del territorio prevedeva la realizzazione di una nuova edificazione in una porzione del compendio, mentre nella restante parte, già indicava di mantenere una porzione con destinazione agricola - verde.

Il comparto ha avuto attuazione attraverso la realizzazione di una nuova abitazione, mantenendo la restante porzione del comparto in ambito agricolo.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio registra l'attuazione del comparto inserendo la nuova edificazione in ambito residenziale e la restante parte nelle aree agricole.

- **AT9- ampliamento campo sportivo**

La prima variante (2018) introduce l'ampliamento del campo sportivo qual ambito di trasformazione, in considerazione dell'impostazione del piano urbanistico che prevede in conferimento di diritti edificatori.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio in considerazione della differente impostazione del piano prevede il mantenimento dell'area come area standard in progetto del piano dei servizi.

- **AT11- località Cheis**

La prima variante (2018) introduce una porzione di area con destinazione residenziale in ampliamento al fine di compensare la previsione di realizzazione di un breve nuovo tratto stradale di collegamento tra della viabilità esistente.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio in considerazione della conformazione dei luoghi prevede l'eliminazione della previsione di trasformazione residenziale e mantiene l'indicazione del nuovo tratto di collegamento viario.

- **N2- strada in progetto**

La prima variante (2018) introduce un nuovo collegamento stradale

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio in considerazione della non esigenza rilevata della realizzazione del nuovo tratto viario prevede l'eliminazione della nuova previsione viabilistica

- **ATR1- depuratore**

Il piano del governo del territorio prevedeva una vasta area per l'ampliamento del depuratore, nell'ambito di una pianificazione originaria che coinvolgeva diversi comuni.

La prima variante (2018) ha già in parte ridotto una porzione dell'area, compensando la restituzione con le altre aree con le alte aree che nella variante producevano consumo di nuovo suolo.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'eliminazione della previsione di espansione del nuovo depurate e riconosce l'edificazione esistente come impianto tecnologico.

- **ARE1- Motto**

Il compendio interessa un'area edificata dismessa appartenente al centro storico sito in località "Motto"

Il piano attuativo prevede la realizzazione di un intervento di recupero e di una strada di accesso al comparto, secondo il parere espresso dalla Soprintendenza.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio considera nel calcolo del fabbisogno abitativo l'aumento del peso insediativo derivante dal piano di recupero e registra l'intervento come in fase di attuazione.

## **1.2 B - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio preserva quale unico comparto mantenuto come ambito di trasformazione il compendio AT1 - Località Colceno Alto poiché funzionale all'adeguamento della viabilità di collegamento tra il comune di Crema ed il Comune di Pianello del Lario ed il compendio AT7- Marnino Basso con le medesime motivazioni di necessità di adeguamento della viabilità pubblica. Gli ambiti sono regolamentati da apposita scheda normativa che viene di seguito riportata.

Il progetto urbanistico, al netto delle aree agricole che devono essere restituite per il rispetto della soglia di riduzione di consumo di suolo in relazione all'ATO di appartenenza, applica il principio del bilancio ecologico al fine di inserire degli ambiti di completamento dell'edificazione del piano delle regole, finalizzati principalmente a soddisfare le esigenze della popolazione residente.

Le aree per cui si prevede il consumo di nuovo suolo saranno sottoposte a permesso di costruire convenzionato e la realizzazione della nuova edificazione sarà subordinata alla esecuzione di interventi volti al miglioramento dell'assetto della rete viaria ed alla realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio.

### **1.2 C – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

Il nuovo documento di piano ha declinato al proprio interno il tema della rigenerazione urbana e territoriale, così come previsto dall'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. che per quanto attiene il Comune di Crema si identifica nella redazione del progetto di rigenerazione volto ad agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente dei centri storici.

#### **IL CENTRO STORICO ED I NUCLEI STORICI**

Le caratteristiche del centro storico rilevano la presenza di un articolato frazionamento delle proprietà che rende difficile la realizzazione di interventi organici che coinvolgano delle parti di edifici o che possano essere rappresentative per la riqualificazione dei contesti.

E' altresì poco appetibile il recupero dei contesti ai fini residenziali poiché risulta difficile poter dotare gli edifici oggetto di recupero degli accessori funzionali alla residenza e dei posti auto necessari ed indispensabili per un utilizzo quotidiano delle abitazioni, anche in considerazione del fatto che l'accesso agli edifici più interni avviene attraverso una viabilità di ridotto calibro oppure attraverso scalinate in acciottolato e pietra perlopiù transitabile predominalmente.

Gli interventi in centro storico hanno altresì dei costi superiori rispetto alla edificazione in ambiti territoriali appartenenti al tessuto urbano consolidato, sia per la esecuzione degli interventi di ristrutturazione che per gli oneri aggiuntivi derivanti dalle fasi progettuali che prevedono una progettazione urbanistica intermedia tra il P.G.T. ed il titolo edilizio, oltre alla monetizzazione delle aree standard, da aggiungere agli oneri concessori.

La situazione attuale del centro storico rileva la presenza di un'occupazione da parte di una fascia di utenza in prevalenza straniera e un utilizzo stagionale di tipo turistico/ricettivo, in prevalenza della porzione di edifici che possono godere della vista del lago.

Non si registrano nel corso della vigenza dello strumento urbanistico degli interventi significativi di recupero degli immobili ubicati in centro storico, se non connessi come anzidetto ad un recupero e/o un utilizzo ai fini turistici quali affittacamere e B&B.

In attuazione delle strategie di rigenerazione, già indicate nella deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005, il centro storico sarà interessato da un progetto particolareggiato di dettaglio volto a semplificare le procedure per intervenire e sarà correlato da un elaborato di dettaglio, ove verranno date delle indicazioni puntuali di intervento per ogni singolo edificio, anche in relazione agli elementi di pregio che devono essere mantenuti e agli elementi in contrasto che debbono essere eliminati.

La semplificazione delle modalità di intervento, limitare gli interventi sottoposti a piano di recupero, consente altresì di introdurre la non richiesta di monetizzazione delle aree standard, incentivo economico che si aggiunge a quanto già previsto dalla L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 18/2018 per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Un ulteriore agevolazione, sempre in attuazione dei principi introdotti dalla L.R. 18/2019, è l'ampliamento delle destinazioni funzionali introducendo la possibilità di insediare oltre ad esercizi di vicinato, uffici, altre destinazioni oltre quella residenziale quali ristorazione, bar, para - turistico-ricettive quali: B&B- affittacamere etc....., artigianato di servizio alla persona etc...

L'estensione delle sopra citate destinazioni funzionali pone le condizioni di poter incentivare un recupero poiché ci si rivolge ad un uso del costruito che prevede una frequentazione dei luoghi differenziato e che non rileva le esigenze che può avere una riqualificazione con la funzione residenziale.

Nell'ambito di una strategia rivolta ad incentivare il recupero del centro storico rientra la previsione di implementare i parcheggi posti a raggiera rispetto ai centri storici così da agevolare la fruizione sia ai fini turistico- ricettivi che ai fini residenziali.

Le previsioni di realizzazione di nuovi spazi da destinare a parcheggio in prossimità dei centri storici delle singole frazioni costituisce un incentivo per il recupero del patrimonio immobiliare dei vecchi nuclei.

Il progetto di rigenerazione del centro storico pone le condizioni per incentivare il recupero attraverso semplificazioni procedurali e progettuali, incentivi economici, ampliamento delle destinazioni d'uso, creazioni di spazio a parcheggio tuttavia solo nella fase di monitoraggio del progetto urbanistico si potrà avere un riscontro in merito alla efficacia delle azioni introdotte dal nuovo progetto urbanistico.

Un'ulteriore agevolazione che consente di rendere maggiormente agevole l'accesso alle frazioni consiste nell'adeguamento della viabilità esistente al fine di riqualificare i collegamenti storici, nel rispetto dell'ambiente di elevato valore ambientale.



## **1.2 D – LA RAZIONALIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELLA RETE VIARIA URBANA**

La criticità evidente che interessa ed incide in modo evidente sulle possibilità di sviluppo del comune e di recupero del patrimonio edilizio esistente si individua nell'assetto viario ed in particolare nella viabilità di accesso che dalla S.S. n° 340 porta alle frazioni poste a nord sino al nucleo di Pusgnano (S.P. 6) via Roma, nonché la viabilità secondaria di collegamento tra le singole frazioni ed i comuni contermini.

Il nuovo P.G.T. introduce cartograficamente nelle aree, ove la morfologia dei luoghi lo consente, lungo la viabilità e la previsione di eseguire interventi di allargamento stradale e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Viene in ogni caso introdotto un disposto normativo e regolamentare che indica ove reso possibile dalla fisicità dei luoghi la possibilità per il comune di acquisizione delle aree e di realizzazione degli adeguamenti stradali necessari.

Il progetto di collegamento tra le frazioni con una viabilità di tipo secondaria indica l'adeguamento dei tracciati già esistenti e mappati con in alcuni punti delle integrazioni, che confermano alcune delle previsioni già contenute nello strumento urbanistico vigente.

Si citano a titolo esemplificativo i collegamenti tra la frazione di Cheis e Semurano e Marnino e l'adeguamento della viabilità che si dirama dalla S.P. 6 a sud est di Pusgnano sino a giungere in due aree destinate a parcheggio in progetto.

Le previsioni di adeguamento stradale verranno eseguite con tipologia di materiali adeguate all'ambiente e al paesaggio in cui si inseriscono.

Un ulteriore azione introdotta dal progetto urbanistico si individua nella valorizzazione del collegamento con i confinanti comuni di Pianello del Lario e San Siro, attraverso la riqualificazione della antica via Regina e di una viabilità agrisilvopastorale posta a nord negli ambiti montani.



## **1.2 E a- IL PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA SOVRALocale**

Il nuovo documento di piano ha rivisto il progetto della rete ecologica sovraordinata al fine di una valorizzazione degli ambiti di natura ambientale considerando anche l'aspetto paesaggistico dei contesti, così come esplicitato anche nel progetto di valorizzazione del paesaggio di Regione Lombardia, quest'ultimo in regime di salvaguardia rispetto al Piano Paesistico Regionale.

Si è provveduto ad inserire nelle cartografie gli ambiti boscati così come definiti dal piano di indirizzo forestale PIF redatto dalla Comunità Montana.

Si rende necessario evidenziare che l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ed inoltre il territorio è interessato dai vincoli dettati dal piano paesistico regionale che coinvolge in particolare l'"Ambito di Salvaguardia dello scenario lacuale- laghi insubrici" (art. 19, comma 4- PPR) e la "gli ambiti ad elevata naturalità" (art. 17- PPR) porzione di territorio oltre il 1000 m di quota di altitudine.

Rivestono una significativa importanza i corsi d'acqua di maggior rilievo quali il Conoide di San Vito – Torrente Val Quaradella o Calseno n° 311 e l'Orrido di Prato – Valle Vezzade (n° 310) che dalle pendici delle montagne giungono sino al lago.

La rete ecologica sovralocale viene classificata dal piano regionale per una minor parte aree di primo livello della RER e per la maggior parte aree di secondo livello della RER, mentre la rete ecologica provinciale definisce gli ambiti appartenenti alla rete ecologica ambiti di massima naturalità MNA ed Aree e sorgenti di biodiversità di 1^ livello- CAP

Il progetto della rete ecologica sovraordinata si è delineato considerando le peculiarità proprie del territorio suddividendolo negli ambiti territoriali di seguito meglio rappresentati

## GLI AMBITI MONTANI

La rete ecologica provinciale prevede la massima naturalità per gli ambiti piu' elevati in quota ove si rileva la presenza di aree boscate che si alternano a aree prative, perlopiù utilizzate come pascoli.

Negli ambienti naturali vi sono gli alpeggi e gli 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.

Nel territorio montano si trovano gli edifici sparsi e/o raccolti in piccoli nuclei gli edifici di architettura rurale montana, i quali rappresentano una testimonianza di una tradizione storica di utilizzo del territorio per l'allevamento.



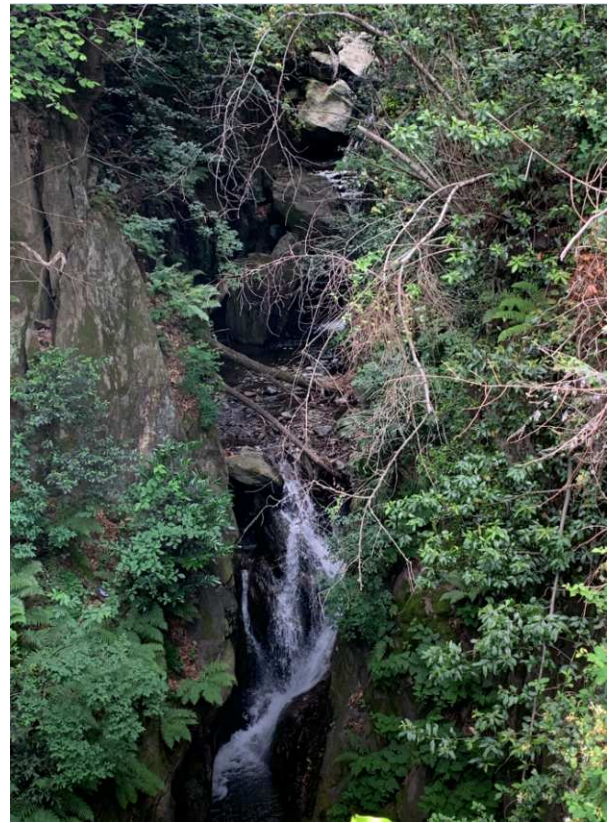
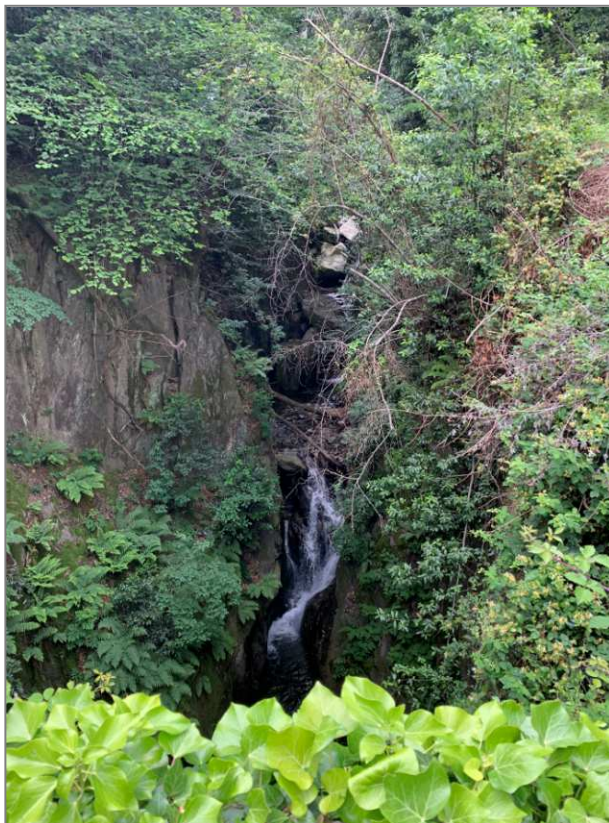
Il progetto del piano del governo del territorio prevede dei disposti volti alla tutela degli ambiti montani e alla salvaguardia degli habitat e del paesaggio ed introdurrà dei disposti normativi puntuali per il recupero con un uso stagionale degli edifici di architettura rurale montana, quale

testimonianza storico – culturale dell'uso del territorio montano che, nei secoli scorsi ha costituito il motore dell'economia del paese.

Il collegamento tra gli ambiti naturali montani risulta essere diretto e continuo, la divisione dei territori è limitata alla definizione amministrativa del territorio comunale.

Il progetto di P.G.T. prevede di realizzare un collegamento montano tra Crema ed i confinanti comuni di San Siro e Pianello del Lario, con un tracciato agrosilvopastorale, nel rispetto dei disposti dettati dalle norme del piano provinciale per gli interventi negli ambiti di rete ecologica.

Una ulteriore connessione nell'ambito della rete ecologica che definisce i collegamenti tra gli ambiti montani ed il lago sono i due principali corsi d'acqua che nascono in ambito montano e giungono sino al lago.



Nella storia la forza motrice del corso d'acqua ha costituito una risorsa importante per il territorio, in particolare il corso del Torrente Val Quaradella o Calseno (n° 311) che ancora oggi utilizza la forza motrice per la centrale elettrica (Gestore A2A), nonché l'acqua ha costituito un'importante risorsa per i mulini e per l'economia la cui testimonianza ancora presente rileva la presenza di una filanda posta proprio in prossimità della centrale elettrica, attualmente edificio dismesso.

Un'altra filanda a lago in località San Vito è stata negli anni ristrutturata ed è una struttura ricettiva con ristorazione.



Negli ambiti agricoli e boscati sono oggi ancora distinguibili “le coppelle” testimonianza della storia delle origini storiche del comune di cui si è ampiamente trattato nella sezione dedicata alle analisi e alla definizione del quadro conoscitivo.

Il progetto urbanistico individua i sopra citati edifici, i quali rappresentano una testimonianza storico simbolica della tradizione e dell'economia culturale del paese, così come vengono individuati gli ambiti territoriali ove sono oggi ancora visibile le “coppelle” simbolo della storia del Comune.

Il progetto di piano individua il corso d'acqua Torrente Val Quaradella o Calseno (n° 311) che si amplia nell'immissione nel lago con il Conoide di San Vito e il corso d'acqua della Valle Vezzedo (n° 310) che è interessata anche dall'Orrido di Prato, i quali rappresentano i principali corsi d'acqua, che definiscono una connessione idrogeologica tra il territorio ed il lago.

L'identificazione del corso d'acqua quale connessione idrogeologica prevede nei disposti normativi di riferimento la riqualificazione degli habitat ed in particolare la promozione di interventi rivolti a preservare l'alveo del corso d'acqua e a impedire che le alberature, poste lungo le sponde, ostruiscano il transito naturale dell'acqua.

La caratterizzazione degli ambienti montani e la presenza di elementi simbolico- culturali può costituire un potenziamento della fruizione che già attualmente si ha della sentieristica esistente, attraverso la promozione di percorsi tematici culturali.

## **LE AREE AGRICOLE DI MEZZA COSTA**

Le aree agricole di mezza costa sono caratterizzate dalla presenza di ambiti prativi coltivati che rilevano la presenza di aziende agricole e di ambiti boscati ove si distinguono i nuclei dei centri storici, attorno ai quali si è sviluppata una edificazione di primo impianto e gli ambiti di completamento.

Il progetto urbanistico ha evidenziato nel territorio agricolo le peculiarità dell'ambiente naturale con una lettura trasversale che contemplatesse anche la percezione del paesaggio attraverso le visuali maggiormente sensibili.

Negli elaborati di piano sono stati riportati gli ambiti boscati indicati nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF), ed un progetto di recupero dei terrazzamenti coltivati come meglio indicato nelle medesime normative del piano medesimo di cui di seguito si riporta uno stralcio:

## **I TERRAZZAMENTI COLTIVATI**

### **Allegato B. Norme tecniche di attuazione**

Norme per il governo generale del comparto forestale, per la valorizzazione del paesaggio e per il raccordo con la pianificazione territoriale sovra e sotto ordinata (in corso di redazione)

Redatto dalla Comunità Montana valli del Lario e del Ceresio – Territorio della ex Comunità Montana Alto Lario Occidentale

### **Art.27 Trasformazioni speciali non cartografate**

2. La tavola n. 13 "Carta delle trasformazioni ammesse" individua le zone suscettibili di trasformazioni speciali non cartografabili. Le trasformazioni speciali sono realizzabili su tutte le superfici boscate indipendentemente dalla funzione riconosciuta ai soprassuoli purché il richiedente dimostri che non sono diversamente ubicabili fuori dal bosco o in altri boschi. Sono considerate "trasformazioni speciali" quelle finalizzate alla realizzazione di:

- a) creazione di radure a ridosso di edifici rurali, civili e residenziali, manufatti d'interesse storico e artistico e roccoli (anche per ampliamento degli edifici) per una superficie massima di 2.500 mq. e una distanza massima di 30 m dall'edificio di riferimento;
- b) realizzazione di accessi agli edifici rurali che dovrà avvenire preferibilmente mediante il recupero e l'adeguamento delle percorrenze esistenti con modificazione dei tracciati nella misura minima sufficiente a garantirne la transitabilità. La larghezza di eventuali nuovi tratti non potrà avere larghezza superiore a 3m.
- c) creazione di recinzioni in aree boscate strettamente pertinenti ad immobili edilizi in regola con ogni altra autorizzazione.

- d) apertura di radure intorno a soggetti arborei da frutta manifestamente vecchi e meritevoli di tutela al fine di non perderne la qualità genotipica locale;
- e) interventi di trasformazione delle superfici boscate finalizzate alla ricostituzione di habitat a carattere erbaceo, come identificato nelle cartografie dei piani di gestione dei siti della rete natura 2000.
- f) interventi finalizzati alla migliore fruizione del territorio quali bacheche, segnaletiche, arredi per la sosta ecc. secondo il modello del «Quaderno delle opere tipo» di ERSAF oppure aventi le caratteristiche previste dal “Quaderno delle Opere Tipo” della Provincia di Como
- g) viabilità podereale e interpodereale, a scopo esclusivamente agricolo e forestale;
- h) opere di approvvigionamento idrico o piccole derivazioni d’acqua;
- i) opere pubbliche di sistemazione idraulico-forestale o relative alla realizzazione e all’adeguamento delle infrastrutture dell’accessibilità e delle reti tecnologiche;
- j) opere di difesa dall’inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico;
- k) realizzazione delle opere antincendio boschivo e di prevenzione dei rischi di incendio boschivo, realizzate secondo le prescrizioni del «Piano regionale delle attività di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi»;
- l) realizzazione di strutture con finalità legate alla gestione agro-silvo-pastorale del territorio.
- m) ripristino di terrazzamenti preesistenti a fini agricoli e per la stabilità dei versanti;**
- n) creazione di orti familiari, in aree di pertinenza di edifici esistenti, prioritariamente su aree di neoformazione, su massimo 500 mq;
- o) realizzazione della viabilità agrosilvopastorale così come definita dal piano VASP
3. A queste trasformazioni si applicano gli oneri di compensazione nel rispetto degli articoli 36, art. 37, art. 38, art. 39 delle presenti NTA.

Art.37 Interventi esonerati dall’obbligo di interventi compensativi

1. Ai sensi dell’art. 43 della L.R. 31/2008 comma 5 e della d.g.r. 675/2005 e s.m.i., le trasformazioni dei boschi finalizzate ai seguenti interventi sono esonerate dall’obbligo di compensazione, purché effettuati nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni del presente PIF:
- a) sistemazione del dissesto idrogeologico, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica;
- b) realizzazione o manutenzione della viabilità agro-silvo-pastorale prevista dal piano VASP o in piani di assestamento forestale approvati;
- c) opere pubbliche di superficie inferiore a 2000 mq
- d) manutenzione e realizzazione di sentieri e itinerari di pubblica utilità;
- e) interventi di conservazione della biodiversità o di ripristino del paesaggio previsti dai piani di gestione dei Siti Natura 2000.
- f) Manufatti d’interesse storico e artistico finalizzati ad una valorizzazione fruitiva
- g) trasformazioni effettuate in boschi di neoformazione (massimo 50 anni) per il recupero agronomico di prati permanenti, pascoli o colture agrarie terrazzate in aree boscate suscettibili di “trasformazioni ordinarie a finalità agricola” e in boschi suscettibili di “trasformazione speciale non cartografati”, come previsto dalla l.r. 31/2008, art. 43 – commi 8 bis e 8 ter, ma nei limiti di quanto indicato nel presente PIF;
- h) trasformazioni ordinarie a delimitazione areale per finalità paesaggistiche ed ecologiche, recupero di aree aperte finalizzate alla conservazione/ripristino della biodiversità, del paesaggio e per la creazione di ambienti idonei ad alcune specie di fauna selvatica, purché previsto dai piani di gestione delle riserve, dei siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS), dai programmi pluriennali dei PLIS, dai piani d’intervento sulla rete ecologica provinciale o regionale, dal piano faunistico-venatorio e altri piani simili o assimilabili per una superficie massima di 2 ha accorpati per richiesta.
- i) opere di difesa attiva/passiva dalle valanghe;
- j) recupero di aree aperte per la valorizzazione, il recupero e la conservazione di manufatti ed elementi di valenza storico-testimoniale (es. trincee, terrazzamenti, elementi del paesaggio rurale, etc.);**
- k) opere espressamente realizzate a funzione di prevenzione o lotta contro gli incendi di boschi e vegetazione naturale (es. condotte idriche e vasche, fasce tagliafuoco senza funzione di viabilità, piazzole di atterraggio per elicotteri e mezzi simili, torri di avvistamento, ecc.);
- l) interventi di somma urgenza da realizzare in attuazione a norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

Al fine di valorizzare il sistema dei terrazzamenti e delle colture storiche degli ulivi sono stati effettuati dei confronti tra le mappe del catasto teresiano (1722), ove erano stati indicati con apposita rappresentazione simbolica delle diverse coltivazioni degli appezzamenti e lo stato dei luoghi rilevato.

Si è pertanto provveduto a rappresentare negli elaborati di piano gli ambiti ove si rileva la presenza dei terrazzamenti coltivati con ulivi e gli ambiti dei terrazzamenti che devono essere oggetto di riqualificazione.

## TERRAZZAMENTI

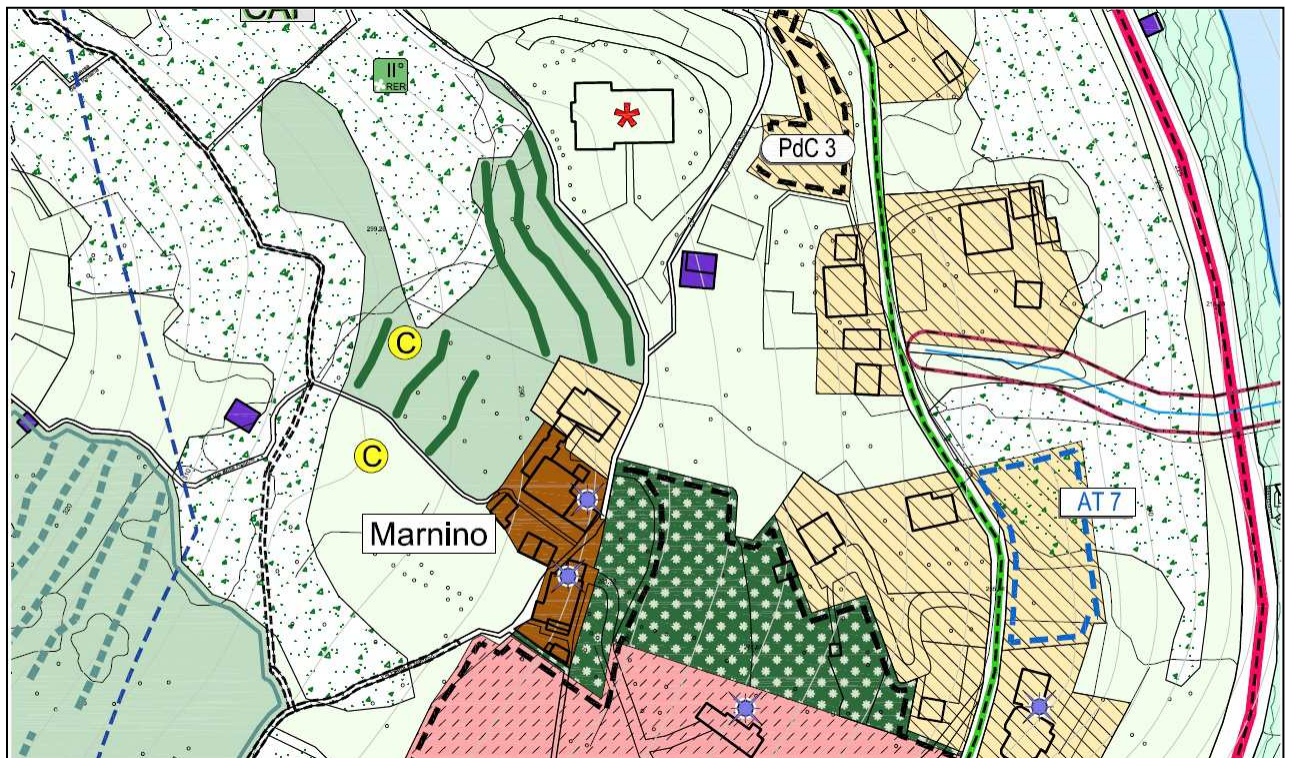
### TERRAZZAMENTI IN LOCALITÀ MARNINO



Catasto Teresiano 1722



Foto aerea



Stralcio elaborato di PGT

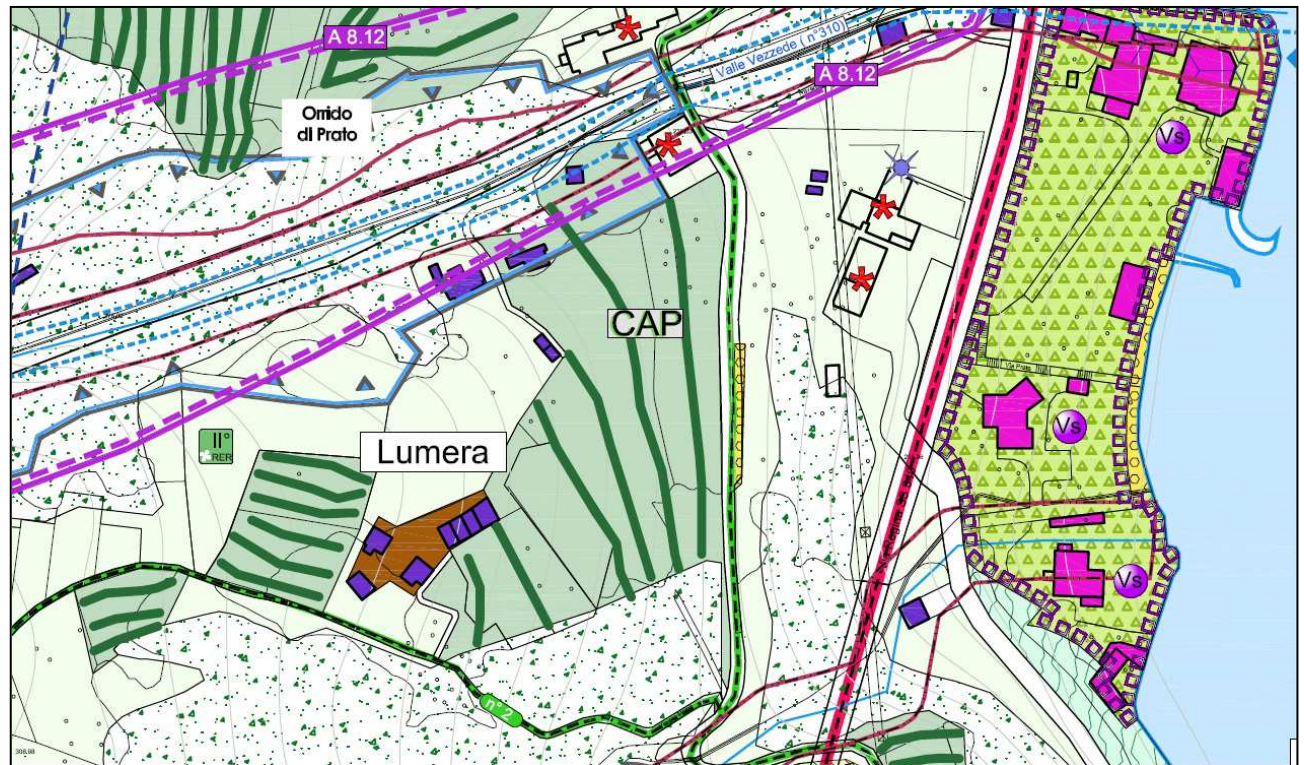
TERRAZZAMENTI IN LOCALITÀ LUMERA



Catasto Teresiano 1722



Foto aerea



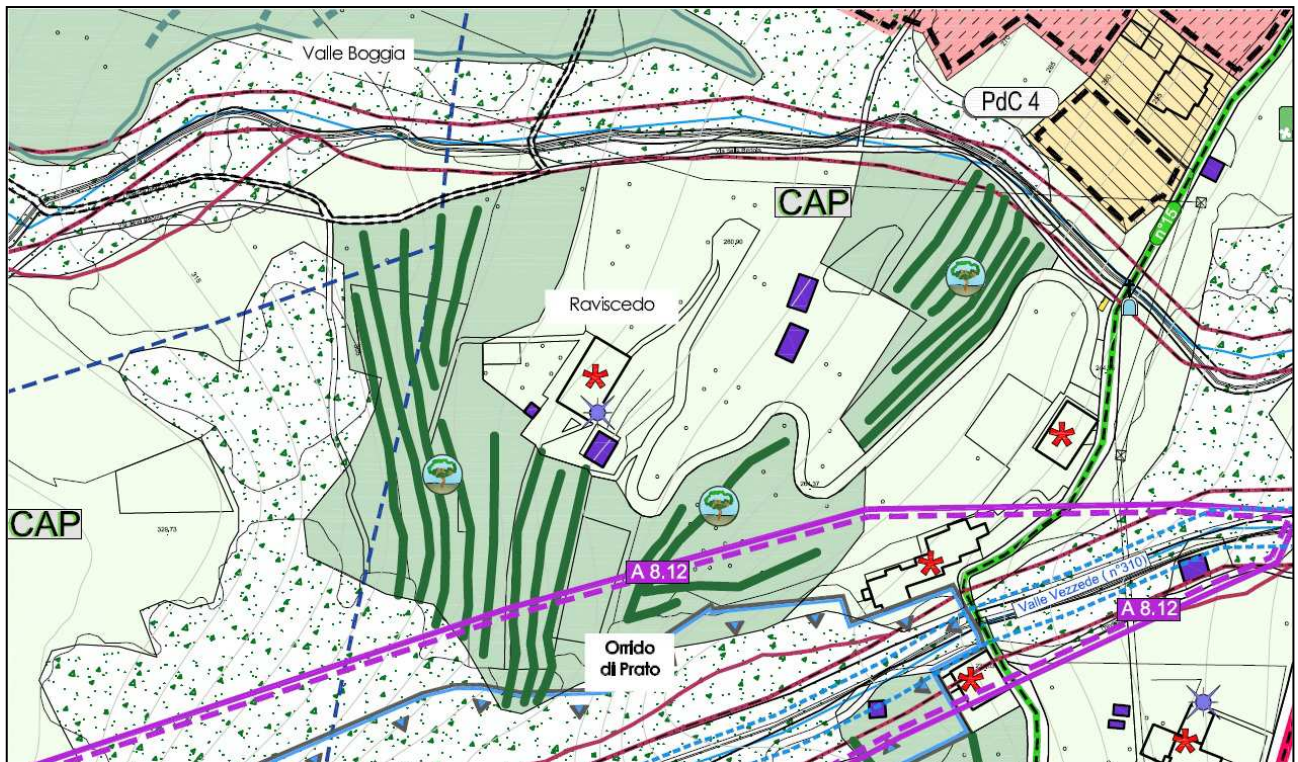
Stralcio elaborato di PGT



TERRAZZAMENTI IN LOCALITÀ RAVISCEDO



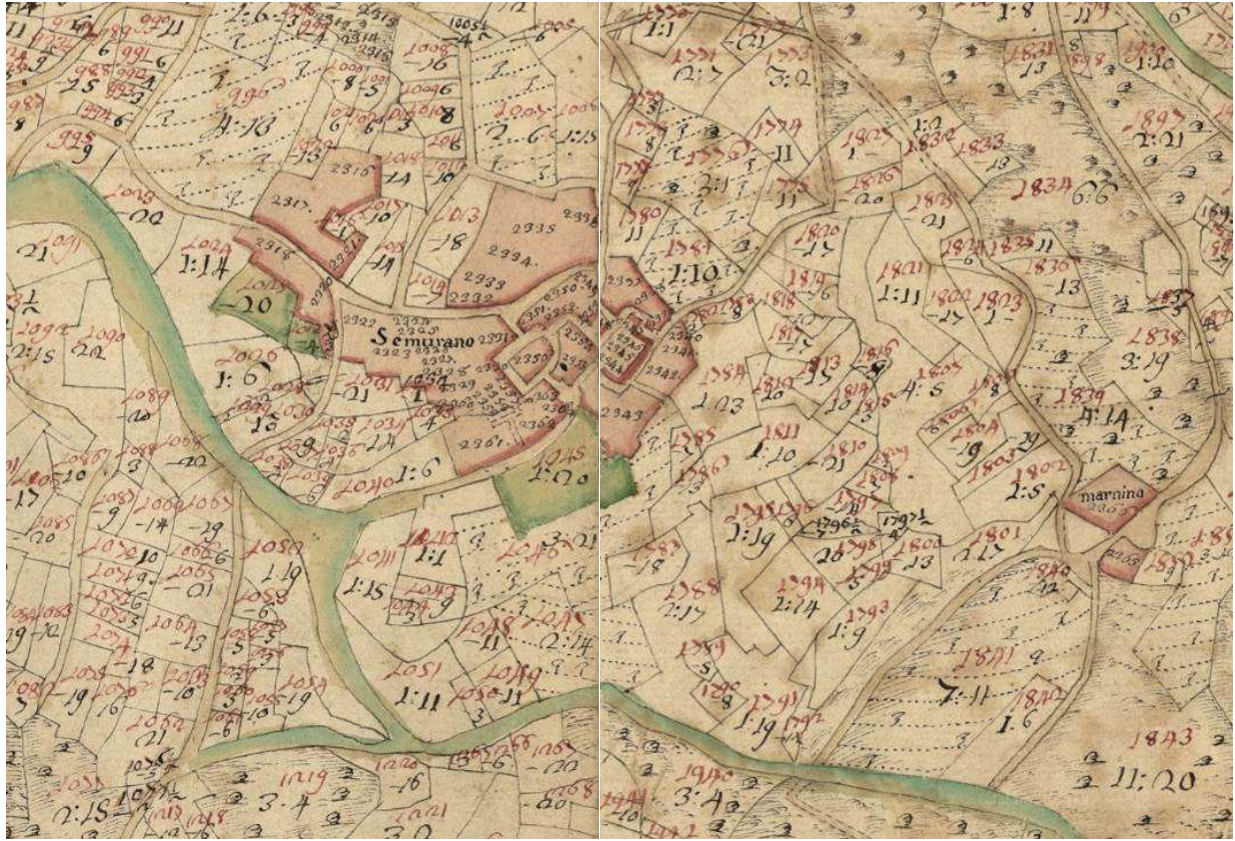
Foto aerea



Stralcio elaborato di PGT

### TERRAZZAMENTI IN LOCALITÀ SEMURANO

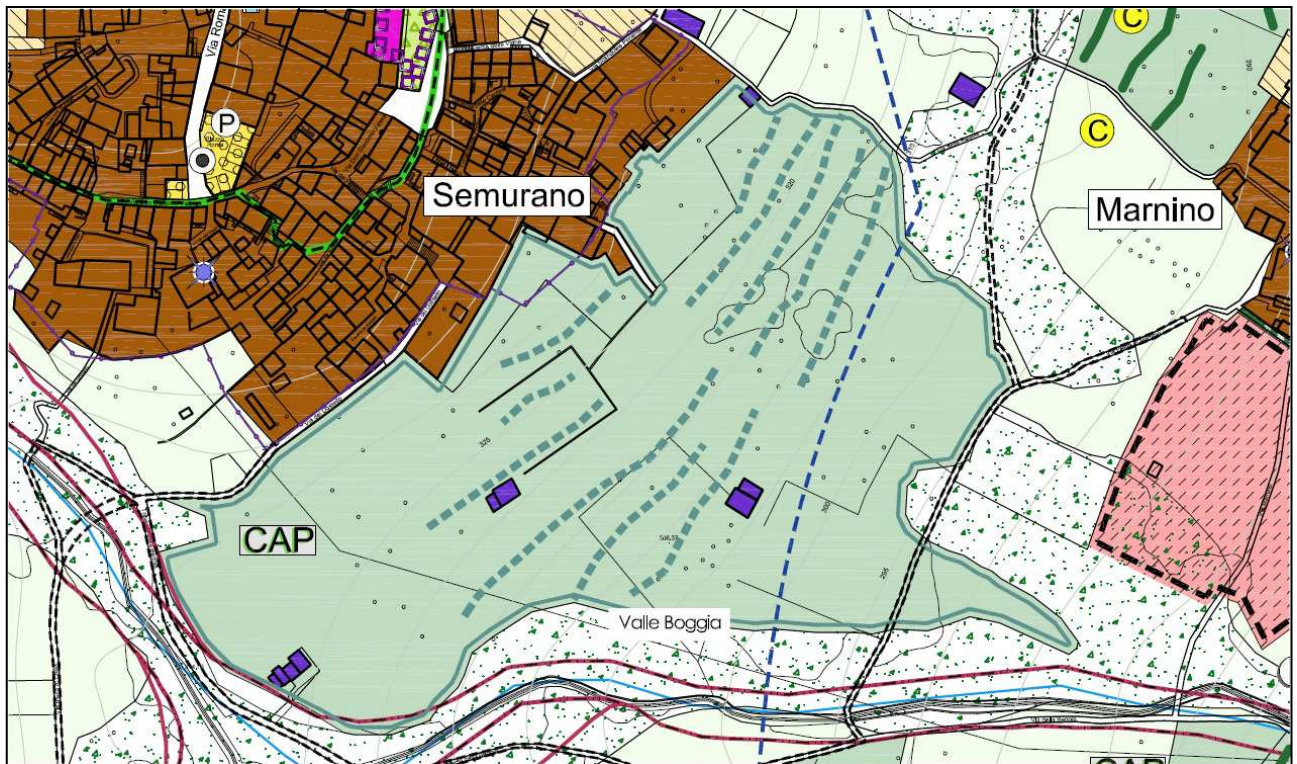
Terrazzamenti da destinare al reimpianto delle colture storiche



Catasto Teresiano 1722

Foto aerea





Stralcio elaborato di PGT

### IMMAGINI DEI TERRAZZAMENTI COLTIVI



## LE AZIENDE AGRICOLE

Negli ambiti agricoli vi sono diverse aziende talune si occupano dello sfalcio dell'erba per foraggio mentre altre sono allevamenti e/o apicoltori.



## LE PERCORRENZE STORICHE

Negli ambiti agricoli vi sono una parte dei tracciati storici che rivestono anche un rilievo sotto il profilo paesaggistico, i quali nei tratti di tessuto consolidato hanno le caratteristiche di viabilità locale, mentre esternamente nei contesti agricoli hanno preservato le caratteristiche del tracciato originario.

- 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”



### **La coerenza tra il progetto dei contesti agricoli ed il progetto del paesaggio.**

Gli approfondimenti effettuati ed i rilievi del territorio comunale al fine di acquisire la conoscenza dei luoghi e la percezione delle visuali ha consentito di redigere un progetto degli ambiti appartenenti alla rete ecologica ed alle zone agricole coerente ed aderente alle esigenze delle attività insediate ma rispettoso del paesaggio.

La rappresentazione e rilevazione dei terrazzamenti coltivati unitamente agli ambiti prativi coltivati e agli ambiti boscati diventa parte integrante della percezione e visione del paesaggio.

Il mantenimento delle aree agricole e boscate quale divisione tra i diversi nuclei delle singole frazioni consente di preservare la percezione e visione d'insieme del territorio che caratterizza le sponde dal Lago.

La riqualificazione delle percorrenze di valore storico consente di definire dei collegamenti tra le singole frazioni e valorizzare la fruizione dei luoghi sotto il profilo turistico – ricettivo.

## **CONNESSIONE DI RETE ECOLOGICA**

Il progetto di interconnessione della rete ecologica vede il collegamento tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale, le aree verdi di connessione, gli ambiti di valore ambientale interni al tessuto urbano consolidato, questi ultimi identificabili principalmente nelle barriere verdi poste in adiacenza ai centri storici delle singole frazioni che fungono da appoggio della rete ecologica, fino a giungere a contesti a verde in zona agricola.

Al fine di preservare la funzione di collegamento ambientale le aree verdi debbono essere preservate nei propri connotati di naturalità ed in particolare le essenze arboree presenti nei contesti a verde debbono essere mantenute e il loro reimpianto deve avvenire attraverso un progetto del verde delle aree coinvolte.

La eventuale nuova edificazione o ampliamenti, e le recinzioni devono preservare il corridoio verde di interconnessione.

## **CONI DI VISUALE PAESAGGISTICA**

L'identificazione dei coni di visuale paesaggistica consente di preservare la visuale degli ampi contesti verdi coltivati e le visuali verso il lago e dal Lago verso il territorio.

Negli elaborati del P.G.T. sono individuati i coni di visuale paesaggistica che prevedono la salvaguardia delle visuali dalle percorrenze in ambito agricolo e/o dei punti di visuale significativi in ambito di tessuto consolidato che devono essere preservati.

I punti panoramici significativi e le percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura "coni di visuale paesaggistica" per cui il P.G.T. prevede la salvaguardia della visuale del paesaggio che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio ed alla tutela delle visuali.

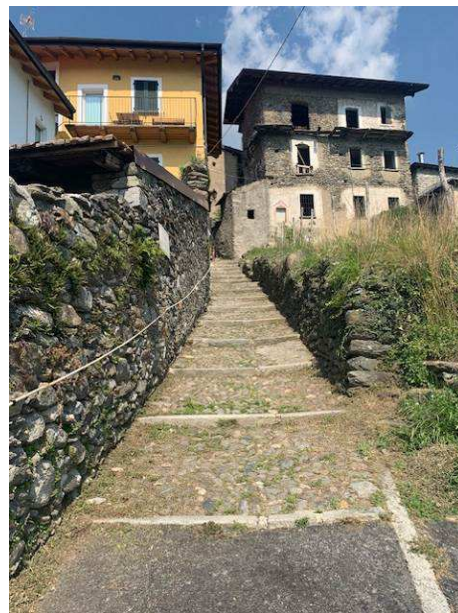
## **1.2 E b– IL PROGETTO DELLA RETE VERDE**

Il progetto urbanistico della rete verde definisce delle connessioni tra la rete ecologica sovralocale (regionale e provinciale) e gli ambiti appartenenti alla rete verde comunale, valutando non solo gli aspetti strettamente connessi con gli habitat e l'ambiente ma anche quelli strettamente connessi con la percezione del paesaggio.

Il progetto della rete verde si qualifica attraverso le azioni di seguito rappresentate:

- l'identificazione di BV – Barriere verdi ambientali corrispondenti a di aree a verde poste in prossimità dei vecchi nuclei, in parte attualmente destinate ad orti e giardini e/o coltivazioni quali viti ed ulivi.

Il mantenimento di una fascia a verde in prossimità del vecchio nucleo consente di preservare l'identità e la percezione dell'impianto del centro storico e la lettura della divisione delle singole frazioni nella lettura del paesaggio.



- il riconoscimento del valore ambientale e paesaggistico delle aree verdi poste a sud della S.S. n° 340 che giungono fino al limite della linea dell'acqua poste tra gli insediamenti a lago. La conservazione dei contesti a verde consente di preservare la percezione dal Lago del nucleo di San Vito e degli insediamenti isolati con vaste aree verdi pertinenziali



## **2 – IL PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI:**

### **REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO**

Il progetto del piano delle regole e del piano dei servizi viene di seguito illustrato.

#### **2.1 – IL PIANO DEI SERVIZI**

Il Comune di Crema è una realtà territoriale di esigue dimensioni e pertanto si serve principalmente dei servizi dei comuni contermini.

Le esigenze di adeguamento delle previsioni contenute nel piano dei servizi sono dettate dalla necessità di realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio in particolare ai margini dei centri storici, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e dismesso.

Viene altresì confermata la previsione di realizzazione di un nuovo parcheggio in località San Vito, al servizio delle diverse attività ricettive presenti, il quale è posto in capo ad un intervento di nuova realizzazione e sottoposto a permesso di costruire convenzionato.

Una conferma di previsione si individua nell'ampliamento dell'area destinata al campo sportivo posto in adiacenza alla Chiesa ed alla sede municipale.





Un importante progetto inerisce la riqualificazione dell'assetto viario che rappresenta la principale criticità implicita per evitare lo spopolamento del comune da parte della popolazione residente e migliorare la fruibilità dei luoghi da parte della popolazione turistica.

Quanto sopra è stato meglio rappresentato e descritto nella parte introduttiva del presente documento.

## **2.2 – IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE E LE SCHEDE NORMATIVE**

Nella fase propedeutica e funzionale alla redazione del nuovo piano del governo del territorio sono state effettuate degli approfondimenti tecnici, il monitoraggio delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente, una ricognizione dello stato dei luoghi con una particolare attenzione alle tipologie architettoniche che definiscono il tessuto urbano consolidato, ed un'indagine dettagliata in relazione alle diversificazioni di offerta di strutture del settore turistico-ricettivo (Alberghi, B&B, case vacanze etc..).

E' stata utilizzata una nuova cartografia di base che fosse maggiormente simile e prossima ad una coerente rappresentazione dello stato dei luoghi, poi integrata con le opere pubbliche eseguite e con la nuova edificazione eseguita, nonché coerente con la cartografia utilizzata per la redazione dell'aggiornamento dello studio geologico al P.G.R.A. ed al PAI redatto dallo studio di Geologia Tecnica ed Ambiente Geo – TE – AM di Colico- Dott. Geologo DePoli Claudio e Dott. Geologo Amadoli Cristian e costituente parte integrante del nuovo strumento urbanistico.

Nell'ambito del percorso partecipativo sono state esaminate le circa 75 istanze pervenute al fine di poter dare una risposta, ove reso possibile, alle richieste formulate dalla cittadinanza.

Dalla ricognizione effettuata rispetto al territorio comunale emerge il quadro urbanistico di riferimento che viene di seguito rappresentato e che ha poi portato alla definizione del progetto urbanistico.

La prima edificazione risale ai diversi nuclei storici diffusi nel territorio comunale, il cui impianto è chiaramente leggibile nelle mappe catastali risalenti al 1700 e per la maggior parte ancora leggibile sul territorio e da cui deriva il toponimo delle singole frazioni.

In prossimità dei centri storici e nelle aree a lago vi sono le ville storiche con parco.

Lo sviluppo della prima edificazione avviene in prossimità del vecchio nucleo o attraverso la trasformazione dell'edificazione posta ai margini dei medesimi e/o posta nelle immediate vicinanze come avvenuti nelle frazioni di Vignola e Somano.

Una edificazione più recente di complemento del vecchio nucleo è caratterizzata dalla presenza di edifici mono-famigliari con area a verde pertinenziale.

La situazione attuale del centro storico rileva la presenza di un'occupazione ridotta da parte della popolazione residente, per la maggior parte occupata da persone anziane mentre la maggior parte ha un utilizzo, implementato negli ultimi anni come casa vacanze e B&B con una destinazione d'uso turistico – ricettiva diffusa.

I centri storici, individuati quali ambiti della rigenerazione territoriale saranno interessati da uno studio puntuale di dettaglio, come meglio ampiamente descritto nella parte iniziale della presente relazione.

L'articolazione del territorio del piano delle regole rappresenta gli ambiti territoriali di seguito indicati:

CS- Nuclei Storici che si identificano nei nuclei di impianto storico delle singole frazioni, i quali saranno oggetto di un piano particolareggiato ove si andranno a definire le modalità di intervento per ogni singolo edificio.



### 3 - 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’obbiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.

La legge introduce dei disposti normativi, immediatamente applicabili, affinché, nell’ambito della redazione di un nuovo documento di piano del piano 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 sopra 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.

Il nuovo piano del governo del territorio, declina al proprio interno i sopra indicati disposti normativi e regolamentari per la riqualificazione del tessuto urbano consolidato e degli ambiti dismessi attraverso l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale.

Le azioni poste in essere hanno come finalità il contenimento del consumo di nuovo suolo e la stima del fabbisogno abitativo residenziale e di altre funzioni insediabili a seguito dell'attuazione del progetto di rigenerazione, con la riduzione di suolo libero prevista per l'ATO di appartenenza in relazione alle diverse funzioni, diversamente contemplan interventi volti alla individuazione di servizi, nonché piccoli completamenti di ambiti residenziali consolidati, sempre nel rispetto del criterio del "bilancio ecologico".

Il progetto urbanistico è pertanto esplicitato nelle schede del documento di piano e del piano delle regole e dai disposti normativi del piano delle regole.

In apposito capitolo dedicato si riporta la sintesi delle risultanze derivanti dalle considerazioni effettuate avendo come riferimento le banche dati comunali, regionali e provinciali e/o approfondimenti di settore, rivolti a meglio rappresentare il quadro generale del fabbisogno abitativo del paese che si identifica nella funzione residenziale e turistico- ricettiva.

Un ulteriore sezione è dedicata alla sintesi delle risultanze derivanti dalle verifiche della carta del consumo di suolo rispetto alla riduzione della soglia dell'ATO di appartenenza e dell'applicazione del principio del bilancio ecologico, nel cui fascicolo dedicato si ritrovano le considerazioni in merito alla quantità e qualità delle aree.

### **3.1 - LA STIMA DEL FABBISOGNO**

Al fine di determinare la stima del fabbisogno per il Comune di Crema sono state effettuate delle analisi statistiche riportate nella relazione del Documento di Piano parte prima.

La lettura delle diverse banche dati finalizzata alla determinazione della stima del fabbisogno ha portato ad effettuare le considerazioni di merito di seguito rappresentate.

#### **3.1 a - SINTESI DELLE RISULTANZE RISPETTO ALLE BANCHE DATE COMUNALI ED IL PROGETTO DI SVILUPPO DEL PAESE**

La popolazione di Crema negli ultimi venti anni ha avuto una decrescita della popolazione residente ad eccezione degli anni 2020 e 2021 in cui si registra un aumento della popolazione pari a +13 abitanti nel 2020 e +4 abitanti nel 2021 da considerarsi "anomalo", anche in considerazione della intervenuta pandemia relativa al COVID-19 che dovrebbe determinare una decrescita della popolazione residente.

Si registra un dato di popolazione residente al 31.12.2022 pari a 691 abitanti.

Esaminando una media degli ultimi tre anni che rileva un incremento della popolazione residente, stante altresì che il dato è da leggere positivamente in modo estensivo in considerazione che trattasi degli anni ove vi è stata la crisi pandemica derivante da Covid 19 per cui si sarebbe dovuto prospettare una diminuzione della popolazione residente, si può considerare valido un incremento medio di 8 persone annue.

Dall'analisi della composizione delle famiglie emerge che la composizione media della famiglia risulta essere pari a 2 persone per nucleo familiare.

Una ulteriore valutazione in relazione alla percentuale tra la popolazione residente e la popolazione turistica può derivare dal dato comunale fornito in relazione al pagamento della tassa rifiuti da cui emerge che vi sono circa 300 famiglie residenti e 700 famiglie non residenti.

La popolazione turistica rappresenta oltre il doppio della popolazione residente

Il progetto urbanistico del P.G.T. ha voluto garantire delle soluzioni adeguate per le diverse tipologie connesse alle esigenze del settore turistico- ricettivo, ma ha altresì individuato dei comparti puntuali, sottoposti a permesso di costruire convenzionato per dare una risposta alle esigenze della popolazione residente e contrastare il fenomeno dello spopolamento.

Dall'analisi delle tipologie costruttive rispetto alle quali sono stati depositati dei progetti agli atti del comune e/o sono stati eseguiti degli interventi edificatori emerge che in prevalenza la villa con giardino pertinenziale viene realizzata ed utilizzata dalla popolazione residente, anche se una parte di essa viene utilizzata ed affittata per il settore turistico ricettivo, mentre ha un maggiore bacino di utenza per il settore turistico la tipologia degli appartamenti.

Necessita tuttavia effettuare altresì la considerazione che oltre alle persone residenti che hanno espresso chiaramente di avere esigenze di realizzare nuova edificazione al fine di poter avere abitazioni residenziali per i residenti a prezzi calmierati necessita avere anche una quota di abitazioni per i residenti che trovi riferimento nella soluzione progettuale degli appartamenti.

Una diversa considerazione deve essere effettuata in relazione al recupero dei centri storici per cui si ha già un costruito esistente il quale deve essere oggetto di recupero per cui la determinazione delle unità abitative viene definita dalla sagoma della edificazione esistente.

A tal proposito è stato possibile avere come riferimento il recupero del borgo di cui all'ambito ARE1 in località Motto così da replicare i presunti recuperi che le azioni poste in essere dal P.G.T. si auspica che possano essere eseguite, con particolare riguardo per i nuclei storici di maggiore consistenza e dimensioni.

### **3.1 b - GLI SCENARI DI SVILUPPO RIFERITI ALL'AMBITO TERRITORIALE DI APPARTENENZA**

#### **SCENARI SOCIO-ECONOMICI E MERCATO DELLE COSTRUZIONI NELLA PROVINCIA DI COMO - RAPPORTO FINALE DEL 31.10.2022**

Studio CRESME promosso da ANCE Como e dalle principali Associazioni di Categoria del territorio

Dall'analisi territoriale emerge che il comune di Crema si prevede una crescita della popolazione nella variazione dal 2022 al 2031 in una fascia > 10% (19,4%), realtà territoriale con il maggior indice assoluto di crescita rispetto ai comuni contermini.

I suddetti studi evidenziano un aumento della popolazione anziana (> 64 anni) e indice di dipendenza strutturale anziani (65 anni e più/15-64 anni) che per il comune di Crema si attestava nel periodo di variazione dal 2012-2021 tra il 40%-50%, proiezione di variazione che si mantiene anche per il periodo dal 2022-2031.

Quanto sopra rispecchia quanto emerso dagli approfondimenti effettuati confrontando la banca dati ISTAT ed i dati comunali.

#### **INDAGINE SULL'OFFERTA ABITATIVA IN LOMBARDIA, A SUPPORTO DELLE POLITICHE PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO (L.R. 31/2014)**

I dati e le considerazioni che seguono sono stati desunti dalla ricerca commissionata da **PoliS Lombardia al CRESME Ricerche**, denominata "**Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (L.R. 31/2014)**", - **SOC17006** – effettuata nell'agosto 2018, ha consentito la stima, alla scala ATO, della domanda in base al numero di famiglie attese nell'arco temporale 2020 al 2036 e di sostituire le stime demografiche originariamente considerate dall'integrazione del PTR alla L.R. 31/2014 (vecchie stime ISTAT della popolazione in Italia dal 2011 al 2064).



*La ricerca ha tenuto in considerazione il patrimonio abitativo inutilizzato:*

**Invenduto** – abitazioni collocate sul mercato della compravendita che non hanno ancora trovato un acquirente;

**Sfitto** – abitazioni collocate sul mercato dell'affitto che non hanno ancora trovato un conduttore;

**Inutilizzato** – abitazioni inutilizzate e non disponibili per la vendita o l'affitto, perché inagibili, per la volontà dei proprietari di tenerle libere (ad es. per essere occupate dai figli o, in alcuni casi, dichiarate libere e locare in maniera non regolare) o per semplice disinteresse (ad es. proprietari residenti all'estero).

*Lo stesso stock abitativo invenduto o sfitto può essere ulteriormente suddiviso in due sottoinsiemi:*

**Usato** – abitazioni in precedenza già utilizzate messe in vendita o in affitto che non abbiano ancora trovato un acquirente o un conduttore (in prevalenza di proprietà di famiglie);

**Nuovo** – abitazioni di nuova costruzione collocate sul mercato per la vendita e/o l'affitto (in prevalenza di proprietà di imprese o cooperative edilizie).

E' stata effettuata altresì una indagine campionaria che ha considerato i dati catastali per le categorie A, che corrisponde con lo stesso criterio di interpolazione utilizzato nei capitoli precedenti in relazione alla popolazione residente, al numero delle famiglie ed alla situazione tributaria – catastale e successivamente una stima dello stock abitativo invenduto.

Il suddetto studio porta alla lettura di uno scenario demografico di espansione per ambiti territoriali omogenei che colloca il comune di Crema nell'ATO n° 13 del Lario Comasco di cui si riportano di seguito le tabelle relative alla:

- Popolazione: si evince un'ipotesi di scenario di crescita dal 2017 al 2026 che considera la soglia alta pari al 3,2% e nella fascia dal 2027 al 2036 una crescita che considera una soglia di crescita alta pari all'0,3%
- Struttura demografica: emerge dalla ipotesi di scenario al 2036 di un aumento della popolazione oltre i 64 anni ed un aumento della popolazione nella fascia di età da 0 a 14 anni ed anche per la fascia dai 15 ai 34 e dai 35 ai 64 anni.
- Famiglie: si evince considerando un'ipotesi di scenario 2017-2026 un aumento della crescita di nuove famiglie.

In sintesi esaminando lo scenario per l'ambito territoriale del Lario Comasco nel grafico 3.1- Distribuzione della popolazione e dinamica demografica nell'orizzonte ventennale (2017-2036) si evince una distribuzione della popolazione al 2036 del 3,5% ed una variazione percentuale dal 2017 al 2036 pari all'-2,1%, mentre per quanto attiene le Famiglie residenti al 2016 e nello scenario previsionale 2017-2036 si ha una decrescita del numero delle famiglie.

## **IL PROGETTO DI SVILUPPO DEL PAESE**

Dalle analisi dei dati comunali confrontati con le indagini statistiche effettuate dal CRESME sia per l'ANCE Como che per POLIS Lombardia emerge uno scenario con una prospettiva di dieci anni di crescita pari al 3,6% che qualora rapportato alla popolazione residente significherebbe un aumento di 25 persone residenti.

Qualora dovessimo confrontare il suddetto dato con la crescita media della popolazione degli ultimi anni pari ad una media di 7 persone anno avremmo un incremento pari a 70 persone per i prossimi dieci anni.

Considerando una media di 2 persone a famiglia avremmo un incremento di 35 famiglie nei prossimi 10 anni.

In relazione al progetto del P.G.T. sopra illustrato di ripopolazione del paese evitando l'emigrazione della popolazione residente nei comuni con maggior disponibilità di alloggi a prezzi calmierati e maggiormente vicini ai luoghi di lavoro lo scenario che si auspica di ottenere è quello prospettato dalla crescita avvenuta nel comune negli ultimi anni per cui è stata operata una proiezione per i prossimi dieci anni.

In relazione al fabbisogno abitativo del settore turistico ricettivo dai dati comunali rileva una apertura media di case vacanze nel corso degli ultimi otto anni pari a 8,5 unità ad anno.

Quanto sopra determinerebbe un incremento di 85 unità per i prossimi dieci anni.

Al fine di differenziare l'offerta del settore turistico è stato altresì inserito un comparto sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato con destinazione turistico – ricettivo così da lasciare aperta l'opportunità di realizzazione di una struttura diversa, anche in considerazione dell'eterogeneità dell'offerta presente sul territorio.

## **LA VERIFICA DEL FABBISOGNO ABITATIVO RISPETTO AL PROGETTO DI P.G.T**

A seguito delle considerazioni sopra effettuate si ripropone una sintesi delle capacità edificatorie dei singoli ambiti e come queste concorrono alla proiezione di sviluppo del paese in relazione alle esigenze di nuove abitazioni.

### **DOCUMENTO DI PIANO – COMPARTI IN FASE DI ATTUAZIONE**

#### **AT 6- EX P.A. 3**

Lotto A . 8 appartamenti

Lotto B/C . 8 villette + 12 appartamenti

Totale : 8 villette

20 appartamenti

5 unità turistico – ricettiva  
3 unità residenziale  
12 unità turistico – ricettiva  
8 unità residenziale

#### **ARI 1- PR MOTTO**

Edificio A . 1 unità

Edificio B . 1 unità

Edificio C . 4 unità

Edificio D . 3 unità

Edificio E . 2 unità

Edificio F1 . 6 unità

Edificio F2 . 3 unità ( torre)

Totale : 20 unità

14 unità turistico – ricettiva  
6 unità residenziale

#### **TOTALE**

5 villette turistico- ricettive  
26 unità turistico – ricettiva  
17 unità residenziale

### **DOCUMENTO DI PIANO – SCHEDE NORMATIVE**

#### **GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

AT1	1.633,00 mc	2 appartamenti	1 unità turistico – ricettiva 2 unità residenziale
AT7	1.350,00 mc	2 appartamenti	1 unità turistico – ricettiva 2 unità residenziale
<b>TOTALE</b>			2 unità turistico – ricettiva 4 unità residenziale

## **LA RIGENERAZIONE TERRITORIALE IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO**

La rigenerazione territoriale interessa i centri storici delle singole frazioni

Non vengono considerati nell'ambito del dimensionamento eventuali recuperi per i nuclei di dimensioni minore di Cantone, Colceno, Ghiano, Marnino, Cheis e Lumera.

Per quanto riguarda il nucleo storico di Motto è stato già considerato il piano di recupero in fase di attuazione sopra elencato.

Considerando come riferimento il piano di recupero della frazione di Motto è stata effettuata una proiezione dei possibili interventi che possono essere eseguiti per le altre frazioni che per consistenza e dimensioni e con le incentivazioni introdotte dal P.G.T. possono avere una possibilità di interventi di recupero

### SOMAINO:

In considerazione che la frazione ha già avuto di recente un recupero con destinazioni funzionali turistico- ricettivo si quantifica un possibile recupero del patrimonio edilizio esiste rispetto alla suddetta destinazione funzionale

10 unità turistico – ricettiva

### PUSGNANO:

In considerazione che la frazione ha già avuto di recente un recupero con destinazioni funzionali turistico- ricettivo si quantifica un possibile recupero del patrimonio edilizio esiste rispetto alla suddetta destinazione funzionale

5 unità turistico – ricettiva

### VEZZEDO:

In considerazione che la frazione ha già avuto di recente un recupero con destinazioni funzionali turistico- ricettivo si quantifica un possibile recupero del patrimonio edilizio esiste rispetto alla suddetta destinazione funzionale

5 unità turistico – ricettiva

CADREGLIO: Si reputa in relazione alla conformazione dei luoghi che possa esserci un eventuale recupero che sia rivolto in prevalenza ad un utilizzo con la destinazione funzionale turistico ricettiva ed in minore parte con la destinazione residenziale

10 unità turistico – ricettiva

3 unità residenziale

SEMURANO: Si reputa in relazione alla conformazione dei luoghi che possa esserci un eventuale recupero che sia rivolto in prevalenza ad un utilizzo con la destinazione funzionale turistico ricettiva ed in minore parte con la destinazione residenziale

10 unità turistico – ricettiva

3 unità residenziale

### **TOTALE**

40 unità turistico – ricettiva

6 unità residenziale

## **PIANO DELLE REGOLE – SCHEDE NORMATIVE**

### **GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO**

Pdc1 b	367,00 mc + esistente	1 villa	1 unità residenziale
Pdc 2	532,00 mc	1 villa	1 unità residenziale
Pdc 3	697,60 mc	1 villa	1 unità residenziale
Pdc 4	705,60 mc	1 villa	1 unità residenziale
Pdc 5	606,20 mc	1 villa	1 unità residenziale
Pdc 6	1.016,00mc	2 villa	2 unità residenziale
Pdc 7	cambio d'uso di edifici già edificati ed abitati		
Pdc 8	1.260,00 mc	edificazione turistico- ricettivo con altre destinazioni	

### **TOTALE**

1 attività turistico – ricettiva  
7 unità residenziali

### **VERIFICA DELLE PREVISIONI DEL NUOVO P.G.T. RISPETTO AL FABBISOGNO**

Le valutazioni e considerazioni di merito in precedenza riportate, si riferiscono ad un quadro di riferimento il più verosimilmente prossimo alla realtà, poiché principalmente derivante dalla banca dati comunale e da un confronto con lasso di tempo di anni prossimi alla contemporaneità  
Si riporta di seguito la sintesi del fabbisogno:

#### **Destinazione residenziale**

##### a) DDP

- Comparti in fase di attuazione 17 unità residenziali
- Ambiti di trasformazione 4 unità residenziali
- La rigenerazione del centro storico 6 unità residenziale

##### b) PDR– gli ambiti di completamento

7 unità residenziale

#### **Totale incremento unità abitative residenziali**

**34 unità residenziali**

Si può considerare che ogni nuova unità residenziale corrisponde una famiglia con una media di due occupanti quindi si prefigura un incremento per i prossimi dieci anni di 34 famiglie e di popolazione residente pari a 70 abitanti che risulta essere pari ad un incremento annuo di 7 persone.

#### **Totale incremento di abitanti**

**70 abitanti**

Si opera un confronto con l'andamento della popolazione con il trend di crescita della popolazione derivante dall'analisi dei dati comunali degli ultimi anni si rileva che la previsione effettuata risulta essere coerente con la crescita intervenuta, pur considerando la crescita negli anni in cui vi è stato la crisi pandemica connessa al Covid 19.

Quanto sopra si pone anche in aderenza agli obiettivi che si pone il piano di un ripopolamento del comune e di stabilire un equilibrio tra la crescita della popolazione turistica e la crescita della popolazione residente.

La situazione prospettata dai dati CRESME prevede una crescita inferiore della popolazione anche in considerazione che il bacino d'utenza rispetto al quale è stata effettuata la simulazione della crescita risulta molto ampio se rapportato alla piccola realtà del comune di Crema per cui si reputano maggiormente veritieri e auspicabili i dati forniti dal comune.

Dall'analisi della situazione della disponibilità offerta del patrimonio immobiliare previsto con destinazione turistico- ricettiva si rappresenta di seguito una sintesi di quanto in precedenza illustrato.

### **Destinazione turistico- ricettiva**

#### a) DDP

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| - Comparti in fase di attuazione      | 5 villette turistico- ricettive<br>26 unità turistico – ricettiva |
| - Ambiti di trasformazione            | 2 unità turistico- ricettive                                      |
| - La rigenerazione del centro storico | 40 unità turistico- ricettive                                     |

#### b) PDR– gli ambiti di completamento

1 attività turistico – ricettiva

### **Totale disponibilità del settore turistico- ricettivo**

**5 villette turistico- ricettive**  
**1 attività turistico – ricettiva**  
**68 unità turistico- ricettive**

Si può considerare che le previsioni effettuate in relazione al settore turistico – ricettivo sono coerenti con il fabbisogno abitativo derivante dalla media dell'apertura di case vacanze degli ultimi otto anni che porterebbe ad una proiezione per i prossimi dieci anni di 85 unità.

La scelta operata è stata quella di differenziare anche con l'offerta delle diverse tipologie turistiche proposte.

#### 4 - L'APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO - BES

Il nuovo piano del governo del territorio è redatto in conformità alla riduzione di soglia di consumo di suolo prevista per l'ATO di appartenenza dal PTR, rispetto alle cui verifiche si darà conto nel successivo capitolo. Le riduzioni effettuate si riferiscono agli ambiti appartenenti al Documento di Piano.

Il progetto urbanistico del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole opera di riduzioni di consumo di suolo libero restituendo taluni ambiti alla rete ecologica e prevede l'utilizzo di alcune aree agricole per la realizzazione di servizi o per aree di espansione poste ai margini del tessuto urbano consolidato.

Quanto sopra avviene nell'ambito dell'applicazione del "bilancio ecologico" con riferimento ad ambiti territoriali appartenenti al piano delle regole ed al piano dei servizi con un disavanzo positivo, ossia non a saldo zero, a favore della restituzione delle aree agricole sia per qualità che per quantità di aree.

Le scelte operate e le considerazioni effettuate anche nell'ambito della procedura di valutazione ambientale strategica sono meglio descritte nell'elaborato "allegato 3.e"

Di seguito si riporta una sintesi delle verifiche numeriche rispetto all'applicazione del criterio del bilancio ecologico.

Superfici sottratte o aggiunte alla "superficie agricola e naturale" a seguito della presente Variante:

##### **Riconoscimenti di aree edificate ed urbanizzate ai sensi della L.R. 12/2005**

A seguito dell'aggiornamento cartografico e l'utilizzo della nuova base DBT si è reso necessario effettuare un lavoro di riconoscimento di piccole parti del territorio urbanizzato e pertinenze di edificazioni esistenti con contestuali restituzioni di superfici agricole in conformità allo stato dei luoghi. Tali modifiche, cartografate nell'elaborato Tav. 3d, si reputano ininfluenti ai fini del bilancio ecologico dei suoli.

##### **SUPERFICI SOTTRATTE**

##### **alla "superficie agricola e naturale" previste dalla presente Variante**

1 – Area residenziale - Via Monte Bregagno – Loc. Cadreglio	<b>485 mq</b>
2 – Area residenziale - Via Roma – Loc. Ghiano	665 mq
3 – Area residenziale - Via Antica Regina di Ponente – Loc. Marnino	872 mq
4 – Area residenziale - Via Antica Regina di Ponente – Loc. Marnino	882 mq
5 – Area residenziale - Via della Chiave – Loc. Cheis	754 mq
6 – Area residenziale - Via delle Selve – Loc. Cheis	1.270 mq
7 – Area residenziale - Via della Pezza – Loc. Motto	563 mq
8 – Parcheggi - Via Monte Bregagno – Loc. Somano	758 mq
9 – Parcheggi - Via del Mulinetto – Pusgnago	388 mq
11 – Viabilità – Strada di collegamento – Loc. Cadreglio	657 mq
12 – Viabilità – Strada di collegamento – Loc. vezzedo	240 mq
<b>TOTALE AREE SOTTRATTE :</b>	<b>7.507 mq</b>

**NOTA:** Si precisa che in merito alle previsioni viabilistiche, sono state considerate ai fini del bilancio ecologico dei suoli unicamente i tratti di nuove, mentre non sono state considerati i sedimi con previsione di adeguamento di strade esistenti così come previsto dal Cap.4.1 “Criteri per la carta del consumo di suolo del PGT - CRITERI GENERALI” dell’aggiornamento del PTR , di cui si riporta uno stralcio.

“ .Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo:

- l’adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale; ”

## SUPERFICI AGGIUNTE

### alla "superficie agricola e naturale" previste dalla presente Variante

1 – Lotto edificabile – Via Monte Bregagno – Loc. Samaino	935 mq
2 – Lotto edificabile – Via della Laga – Loc. Somano	890 mq
3 – Lotto edificabile – Via della Chiave – Loc. Cheis	340 mq
<b>TOTALE AGGIUNTE</b>	<b>2.165 mq</b>

**TOTALE SUPERFICI SOTTRATTE** alla "superficie agricola e naturale"  
 previste dalla presente Variante **7.507 mq**

**TOTALE SUPERFICI AGGIUNTE** alla "superficie agricola e naturale"  
 previste dalla presente Variante **2.165 mq**

**APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO**  
 $2.165 \text{ mq} - 7.507 \text{ mq} = - 5.342 \text{ mq}$

**UTILIZZO DELLA CAPACITA' RESIDUA A SEGUITO DELLA RIDUZIONE  
 DELLA SOGLIA DEL CONSUMO DI SUOLO DdP:**  
 $- 5.342 \text{ mq} + 5.342 \text{ mq} = 0 \text{ mq} > 0$   
**BILANCIO ECOLOGICO VERIFICATO**



## **5 - SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO - (Cap. 2.2.1 Criteri PTR)**

Il nuovo Piano del Governo del Territorio viene redatto in adeguamento alla riduzione della soglia del consumo di suolo prevista dal Piano Territoriale Regionale – L.R. 31/2014 che indica per la Provincia di Como la soglia regionale di riduzione di consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali pari al 20% - 25%.

La soglia di riduzione del consumo di suolo è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT Vigente al 02.12.2014 (data di entrata in vigore della Legge Regionale 31/2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

Il **PGT Vigente del comune di Crema alla data del 02.12.2014** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 28.01.2013 e pubblicato su BURL n° 24 del 12.06.2013) prevedeva i seguenti Ambiti di Trasformazione su suolo libero:

DOCUMENTO DI PIANO 2013	CONSUMO SUOLO LIBERO mq		mq	STATO 2023
<b>AT 1</b>	Località Colceno Alto	RESIDENZIALE	1.633	NON ATTUATO
<b>AT 2</b>	Località Colceno Basso	RESIDENZIALE	1.500	ATTUATO
<b>AT 3</b>	Località Motto alto	RESIDENZIALE	1.491	NON ATTUATO
<b>AT 4</b>	Località Vignola	SERVIZI - Casa di riposo	4.723	NON ATTUATO
<b>AT 5</b>	Località Ghiano	RESIDENZIALE	1.130	NON ATTUATO
<b>AT 6</b>	Marnino alto	RESIDENZIALE (tot. 12.211 mq)	10.574	IN ATTUAZIONE
	"PA n° 3" in attuazione	area di concentrazione volumetrica		
		area priva di capacità edificatoria	1.637	
<b>AT 7</b>	Marnino basso	RESIDENZIALE	1.350	NON ATTUATO
<b>AT 8</b>	Località Prato	RESIDENZIALE (tot. 1.150 mq)	614	ATTUATO
		area in RETE ECOLOGICA art. 11 PTCP	536	
<b>ARI 1</b>	Depurate	SERVIZI - depuratore (tot. 16195) depuratore ampliamento	14.745	NON ATTUATO
		depuratore esistente (non conteggiato)	1.450	IMPIANTO ESISTENTE
<b>ARE 1</b>	Motto	RESIDENZIALE PdR in attuazione	0	IN ATTUAZIONE
<b>CONSUMO DI SUOLO LIBERO DdP PGT 2013 mq</b>			<b>37.760</b>	

Il comune di Crema ha effettuato una **variante al Documento di Piano** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 13.12.2018 e pubblicato su BURL n° 8 del 19.02.2020) che prevedeva le seguenti modifiche agli Ambiti di Trasformazione su suolo libero:

DOCUMENTO DI PIANO 2013		CONSUMO SUOLO LIBERO mq		STATO 2023
DOCUMENTO DI PIANO var 2018				
AT 1	Località Colceno Alto	RESIDENZIALE	1.633	NON ATTUATO
AT 2	Località Colceno Basso	RESIDENZIALE	1.500	ATTUATO
<del>AT 3</del>	Località Motto alto	RESIDENZIALE	<del>1.491</del>	NON ATTUATO
AT 3a	variante 2018	RESIDENZIALE	410	
AT 3b	variante 2018	ceduto a RETE ECOLOGICA	1081	
AT 4	Località Vignola	SERVIZI - Casa di riposo	4.723	NON ATTUATO
<del>AT 5</del>	Località Ghiano marnino alto	-	<del>1.130</del>	NON ATTUATO
AT5a	variante 2018	RESIDENZIALE	1130	
AT5b	variante 2018	RESIDENZIALE	1118	
AT 6	Marnino alto	RESIDENZIALE (tot. 12.211 mq)	10.574	IN ATTUAZIONE
	"PA n° 3" in attuazione	area di concentrazione volumetrica		
		area priva di capacità edificatoria	1.637	
AT 7	Marnino basso	RESIDENZIALE	1.350	NON ATTUATO
AT 8	Località Prato	RESIDENZIALE (tot. 1.150 mq)	614	ATTUATO
		area di concentrazione volumetrica		
		area in RETE ECOLOGICA art. 11 PTCP	536	
AT9	variante 2018	ampliamento campo sportivo	660	NON ATTUATO
AT11	variante 2018	RESIDENZIALE	367	NON ATTUATO
NT 2	variante 2018	strada in progetto	253	NON ATTUATO
<del>ARI 1</del>	depurate	SERVIZI - depuratore (tot. 16195)	<del>14.745</del>	NON ATTUATO
		depuratore ampliamento		
		depuratore esistente (non conteggiato)	1.450	
ARI 1A	variante 2018	depuratore esistente (non conteggiato)	1450	IMPIANTO ESISTENTE
		depuratore ampliamento	9472	NON ATTUATO
ARI 1B	variante 2018	area in RETE ECOLOGICA	5273	
ARE 1	Motto	RESIDENZIALE PdR in attuazione	0	IN ATTUAZIONE

<b>CONSUMO DI SUOLO LIBERO DdP PGT 2018</b>	<b>33.804</b>
---	---------------

La Variante al Documento di Piano 2023 prevede i seguenti modifiche agli Ambiti di Trasformazione su suolo libero:

DOCUMENTO DI PIANO var 2023		CONSUMO SUOLO LIBERO mq		STATO 2023
AT 1	Località Colceno Alto	RESIDENZIALE	1.633	AT 1 - confermato
AT 2	Località Colceno Basso	RESIDENZIALE	1.500	ATTUATO
AT 6	Marnino alto	RESIDENZIALE (tot. 12.211 mq)	10.574	IN ATTUAZIONE
	"PA n° 3" in attuazione	area di concentrazione volumetrica		
		area priva di capacità edificatoria	1.637	
AT 7	Marnino Basso	RESIDENZIALE	1.350	AT 7 - confermato
AT 8	Località Prato	RESIDENZIALE (tot. 1.150 mq)	614	ATTUATO
		area di concentrazione volumetrica		
		area in RETE ECOLOGICA art. 11 PTCP	536	
<b>CONSUMO DI SUOLO LIBERO DdP PGT 2023 mq</b>			<b>15.671</b>	

Sintesi delle previsioni di trasformazione di suolo libero rispetto al pgt 2013 e alle previsioni della variante 2023:

**DOCUMENTO DI PIANO 2013**  
 sup. a consumo di suolo libero

Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE**:

Totale funzione residenziale: **37.760,00 mq**

Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI**:

Totale altre funzioni : **0,00 mq**

**NUOVO DOCUMENTO DI PIANO 2023**  
 sup. a consumo di suolo libero

Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE**:

Totale funzione residenziale: **15.671,00 mq**

Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI**:

Totale altre funzioni : **0,00 mq**

## VERIFICA DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO:

A seguito della verifica, ed **al netto**, delle superfici necessarie al soddisfacimento del **BES**, si procede al calcolo della **soglia di riduzione del consumo di suolo rispetto ai fabbisogni del quinquennio di vigenza** della variante in corso, rispetto alle soglie percentuali provinciali riferite al 2030.

**Soglia di riduzione di consumo di suolo prevista per la provincia di Como al 2030:**

**Funzioni residenziali 20% - 25 % e altre funzioni 20%**

### DOCUMENTO DI PIANO 2013:

Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE**: : **37.760,00 mq**  
Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI** : **0,00 mq**

**Calcolo della soglia di riduzione richiesta:**

**RESIDENZIALE** 37.760,00 mq x 25% = **9.440,00 mq**  
**ALTRE FUNZIONI** 0,00 mq x 20% = **0,00 mq**

### NUOVO DOCUMENTO DI PIANO 2023:

Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE**: : **15.671,00 mq**  
Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI** : **0,00 mq**

**Verifica della riduzione della soglia provinciale richiesta al 2030 :**

**RESIDENZIALE** 37.760,00 mq – 15.671,00 mq = **22.089,00 mq**  
**ALTRE FUNZIONI** 0,00 mq - 0,00 mq = **0,00 mq**

#### RESIDENZIALE:

Riduzione prevista dalla Variante 2023 **22.089 mq > 9.440 mq** riduzione richiesta

Utilizzo di parte della riduzione del consumo di suolo per soddisfacimento BES:

**22.089 mq – 5.342 mq = 16.747 mq**

Riduzione prevista dalla Variante 2023 **16.747 mq > 9.440 mq** riduzione richiesta

**paria ad una riduzione del 44.35 % > 25% di riduzione richiesta**

#### ALTRE FUNZIONI:

**Non ci sono previsioni di uso di suolo libero per altre funzioni**

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato negli elaborati cartografici di seguito indicati che, con il presente elaborato, nel loro insieme costituiscono la “Carta del consumo di suolo”:

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

**ELEMENTI DELLA QUALITA' AGRICOLA DEL SUOLO UTILE NETTO**

a) Fertilità dei suoli e indagine acidità - carta pedologica

b) Analisi dei suoli liberi (DUSAF)





c) Classi di sensibilità paesistica





d) Foto aerea

e) Valore agricolo dei suoli - indagine PTR

f) Valore agricolo dei suoli - CARTA DI SINTESI

<b>AT/ARI</b> AMBITI DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO PREVISTI DAL <b>PGT 2013</b> :	 FUNZ. RESIDENZIALE	 ALTRE FUNZIONI	 SUP. NON EDIFICABILE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>AT 1</b> – Località Colceno Alto - Residenziale</li> <li>• <b>AT 2</b> – Località Colceno Basso - Residenziale</li> <li>• <b>AT 3</b> – Località Motto alto - Residenziale</li> <li>• <b>AT 4</b> – Località Vignola - Servizi - casa di Riposo</li> <li>• <b>AT 5</b> – Località Ghiano - Residenziale</li> <li>• <b>AT 6</b> – PA3 Marnino alto - Residenziale (tot. 12.211 mq)</li> <li>• <b>AT 7</b> – Località Marnino basso - Residenziale</li> <li>• <b>AT 8</b> – Località Prato - Residenziale (tot. 1.150 mq)</li> <li>• <b>ARI 1</b> - Servizi - Ampliamento depuratore Impianto esistente non conteggiato (1.450 mq)</li> <li>• <b>ARE1</b> - Località Motto - Residenziale</li> </ul>	1.633 mq 1.500 mq 1.491 mq 4.723 mq 1.130 mq 10.574 mq 1.350 mq 614 mq 14.745 mq  PdR su edifici esistenti		1.637 mq  536 mq
<b>TOTALE :</b>	<b>37.760 mq</b>	<b>0 mq</b>	<b>2.173 mq</b>

<b>AT/ARI</b> AMBITI DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO PREVISTI DAL <b>PGT 2018</b> :	 FUNZ. RESIDENZIALE	 ALTRE FUNZIONI	 SUP. NON EDIFICABILE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>AT 1</b> – Località Colceno Alto - Residenziale</li> <li>• <b>AT 2</b> – Località Colceno Basso - Residenziale</li> <li>• <b>AT 3a</b> – Località Motto alto - Residenziale</li> <li>• <b>AT 3b</b> – Località Motto alto - Restituito a suolo libero</li> <li>• <b>AT 4</b> – Località Vignola - Servizi - casa di Riposo</li> <li>• <b>AT 5a</b> – Località Ghiano - Residenziale</li> <li>• <b>AT 5b</b> – Località Ghiano - Residenziale</li> <li>• <b>AT 6</b> – PA3 Marnino alto - Residenziale (tot. 12.211 mq)</li> <li>• <b>AT 7</b> – Località Marnino basso - Residenziale</li> <li>• <b>AT 8</b> – Località Prato - Residenziale (tot. 1.150 mq)</li> <li>• <b>AT 9</b> – Località Cemìa via Don L. Lucca - Servizi</li> <li>• <b>AT 11</b> – Località Ghiano - Residenziale</li> <li>• <b>NT2</b> - Strada in progetto</li> <li>• <b>ARI 1A</b> - Servizi - Ampliamento depuratore  Impianto esistente non conteggiato (1.450 mq)</li> <li>• <b>ARI 1B</b> - Restituito a suolo libero</li> <li>• <b>ARE1</b> - Località Motto - Residenziale</li> </ul>	1.633 mq 1.500 mq 410 mq  4.723 mq 1.130 mq 1.118 mq 10.574 mq 1.350 mq 614 mq 660 mq 367 mq 253 mq 9.472 mq  PdR su edifici esistenti		1.081mq  1.637 mq 536 mq  5.273 mq
<b>TOTALE :</b>	<b>33.804 mq</b>	<b>0 mq</b>	<b>8.527 mq</b>

AT	AMBITI DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO PREVISTI DALLA <b>VARIANTE 2023</b> O CONFERMA DI UTILIZZO DEL SUOLO:			
		FUNZ. RESIDENZIALE	ALTRE FUNZIONI	SUP. NON EDIFICABILE
•	AT 1 – Località Colceno Alto - Residenziale - CONFERMATO	1.633 mq		
•	AT 2 – Località Colceno Basso - Residenziale - ATTUATO	1.500 mq		
•	AT 3a – Località Motto alto - Residenziale - ELIMINATO			410 mq
•	AT 3b – Località Motto alto - Restituito a suolo libero - ELIMINATO			1.081mq
•	AT 4 – Località Vignola - Servizi - casa di Riposo - ELIMINATO			4.723 mq
•	AT 5a – Località Ghiano - Residenziale - ELIMINATO			1.130 mq
•	AT 5b – Località Ghiano - Residenziale - ELIMINATO			1.118 mq
•	AT 6 – PA3 Marnino alto - Residenziale (tot. 12.211 mq) - IN ATTUAZIONE	10.574 mq		1.637 mq
•	AT 7 – Località Marnino basso - Residenziale - CONFERMATO	1.350 mq		
•	AT 8 – Località Prato - Residenziale (tot. 1.150 mq) - ATTUATO	614 mq		536 mq
•	AT 9 – Località Cemina via Don L. Lucca - Servizi - CONFERMATO PdS (660 mq ) (bilanciato con BES)			
•	AT 11 – Località Ghiano - Residenziale - ELIMINATO			367 mq
•	NT2 - Strada in progetto - ELIMINATO			253 mq
•	ARI 1A - Servizi - Ampliamento depuratore - ELIMINATO  Impianto esistente non conteggiato (1.450 mq)			9.472 mq
•	ARI 1B - Restituito a suolo libero - ELIMINATO			5.273 mq
•	ARE1 - Località Motto - Residenziale - IN ATTUAZIONE	PdR su edifici esistenti		
<b>TOTALE :</b>		<b>15.671 mq</b>	<b>0 mq</b>	<b>26.000 mq</b>

## 6 - LA VERIFICA DELLE AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE

Viene riportato di seguito il dimensionamento del nuovo piano del governo del territorio esclusivamente finalizzato alla verifica delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale per la popolazione residente, per la popolazione potenzialmente insediabile e per la popolazione che usufruisce dei servizi di interesse sovrallocale.

Il calcolo della popolazione potenzialmente insediabile si riferisce alla stima del “fabbisogno abitativo” effettuato nel precedente capitolo e redatto ai sensi dei criteri del P.T.R..

- |   |              |
|---|--------------|
| • Abitanti residenti al 31.12.2022  | 691 abitanti |
| • Abitanti derivanti da ambiti di completamento previsti dal nuovo P.G.T. e dai comparti afferenti al Documento di Piano – Rigenerazione definiti secondo il calcolo del fabbisogno di cui al capitolo precedente | 70 abitanti  |
| • Abitanti turistici  | 85 abitanti  |

<b>TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI INSEDIABILI A SEGUITO DEL NUOVO P.G.T.</b>	<b>TOTALE</b>	<b>846 abitanti (in 10 anni)</b>
--	---------------	----------------------------------

Il nuovo P.G.T. ripropone come dotazione di aree standard pro capite 18,00 mq./ab., come già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente.

### VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

#### Aree ed attrezzature di uso pubblico comunali

Aree di uso pubblico e generale dovute per 846 abitanti x 18 mq/ab.	15.228,00 mq
--	--------------

- |   |                     |
|---|---------------------|
| • Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti   | <b>19.872,00 mq</b> |
| • Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto | <b>7.600,00 mq</b>  |

---

<b>TOTALE</b>	<b>27.472,00 mq</b>
---------------	---------------------

**27.472,00 mq > 15.228,00.mq**  
**pari ad una dotazione di 32,47 mq/ab > 18,00 mq/ab.**

## **7 – IL DOCUMENTO DI PIANO: L'AMBITO DI COMPLETAMENTO – SCHEDA NORMATIVA**

Nel progetto del documento di piano vi sono due ambiti di cui si prevede il mantenimento, come già meglio indicato nella relazione del progetto nell'apposto capitolo dedicato.



**DOCUMENTO DI PIANO**  
**GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**Crema- località Colceno Alto**

**AT 1- AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
 VIA ANTICA REGINA DI LEVANTE**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'ambito è già previsto nello strumento urbanistico vigente quale ambito di trasformazione regolamentato da apposita scheda normativa secondo il principio di sviluppo dettati dal vigente strumento urbanistico.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio, rilevato che l'intervento non ha avuto attuazione, prevede di mantenere la previsione urbanistica, modificando la regolamentazione delle aree secondo le finalità dettate dalle strategie declinate dal nuovo strumento urbanistico per cui si prevede che venga adeguato il tratto stradale dell'Antica via Regina di Levante al fine di migliorare il collegamento con il vicino comune di Pianello del Lario.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale/fondiarìa</u>	1.633,00 mq.
• <u>Indice territoriale</u>	1,0 mc/mq
• <u>Volumetria</u>	1.633,00 mc
• <u>Altezza massima</u>	9,00 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	30%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni</u> :	vedi ambito R2 N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5.

Nella realizzazione dei nuovi interventi deve essere preservata l'identità del tracciato della via Antica Regina di Levante.

**Aree di uso pubblico o generale:**

Il progetto del Piano dei Servizi prevede la cessione e realizzazione degli spazi necessari per gli adeguamenti stradali della viabilità storica che garantisce l'accesso al lotto oltre che gli spazi da destinare a parcheggio al servizio delle nuove unità abitative.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

**Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 30% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto appartenenti agli ambiti di espansione.

**Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico. Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

**Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b - 300m) del Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona ( n°194), Ambito di tutela D. Lgs 42/2004 - Bellezze d'insieme "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89" n° 39 e n° 437, Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici- art. 19, comma 4 – PPR.
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

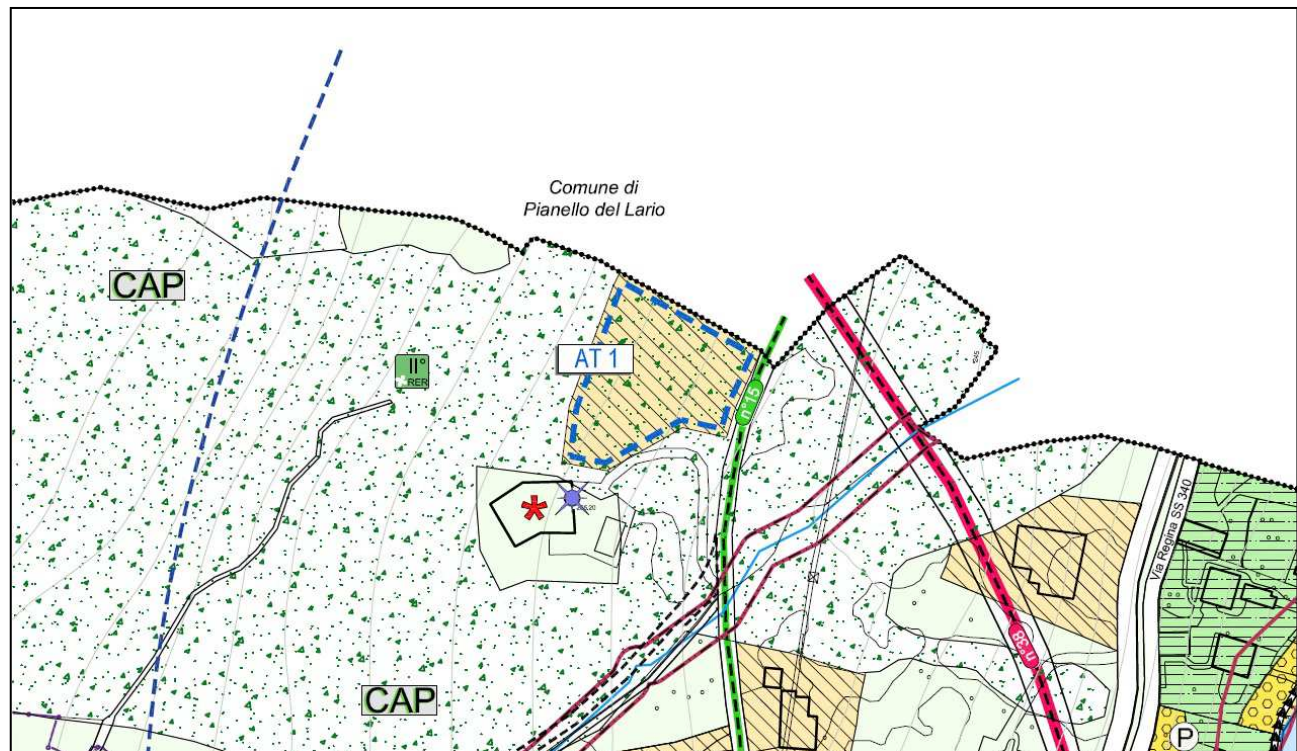
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**Cremia- località Colceno Alto**

**AT 1- AMBITO DI TRASFORMAZIONE  
VIA ANTICA REGINA DI LEVANTE**



Stralcio tavola PdR/ Piano delle Regole 01a – Disciplina tessuto urbanizzato - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

**Cremia- località Marnino Basso**  
**AT 7- AMBITO DI TRASFORMAZIONE**  
**VIA ANTICA REGINA DI PONENTE**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'ambito è già previsto nello strumento urbanistico vigente quale ambito di trasformazione regolamentato da apposita scheda normativa secondo il principio di sviluppo dettati dal vigente strumento urbanistico.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio, rilevato che l'intervento non ha avuto attuazione, prevede di mantenere la previsione urbanistica, modificando la regolamentazione delle aree secondo le finalità dettate dalle strategie declinate dal nuovo strumento urbanistico per cui si prevede che venga adeguato il tratto stradale dell'Antica via Regina di Ponente al fine di migliorare il transito dei luoghi.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale/fondiarìa</u>	1.350,00 mq.
• <u>Indice territoriale</u>	1,0 mc/mq
• <u>Volumetria</u>	1.350,00 mc
• <u>Altezza massima</u>	9,00 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	30%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni :</u>	vedi ambito R2 N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5.

Nella realizzazione dei nuovi interventi deve essere preservata l'identità del tracciato della via Antica Regina di Levante.

**Aree di uso pubblico o generale:**

Il progetto del Piano dei Servizi prevede la cessione e realizzazione degli spazi necessari per gli adeguamenti stradali della viabilità storica che garantisce l'accesso al lotto oltre che gli spazi da destinare a parcheggio al servizio delle nuove unità abitative.

Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

**Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 30% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto appartenenti agli ambiti di espansione.

### **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico. Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

#### **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

#### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b - 300m) del Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona ( n°194), Ambito di tutela D. Lgs 42/2004 - Bellezze d'insieme "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89" n° 39 e n° 437, Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici- art. 19, comma 4 – PPR.
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 e Classe 3
- Classe studio acustico: classe III – Aree di tipo misto

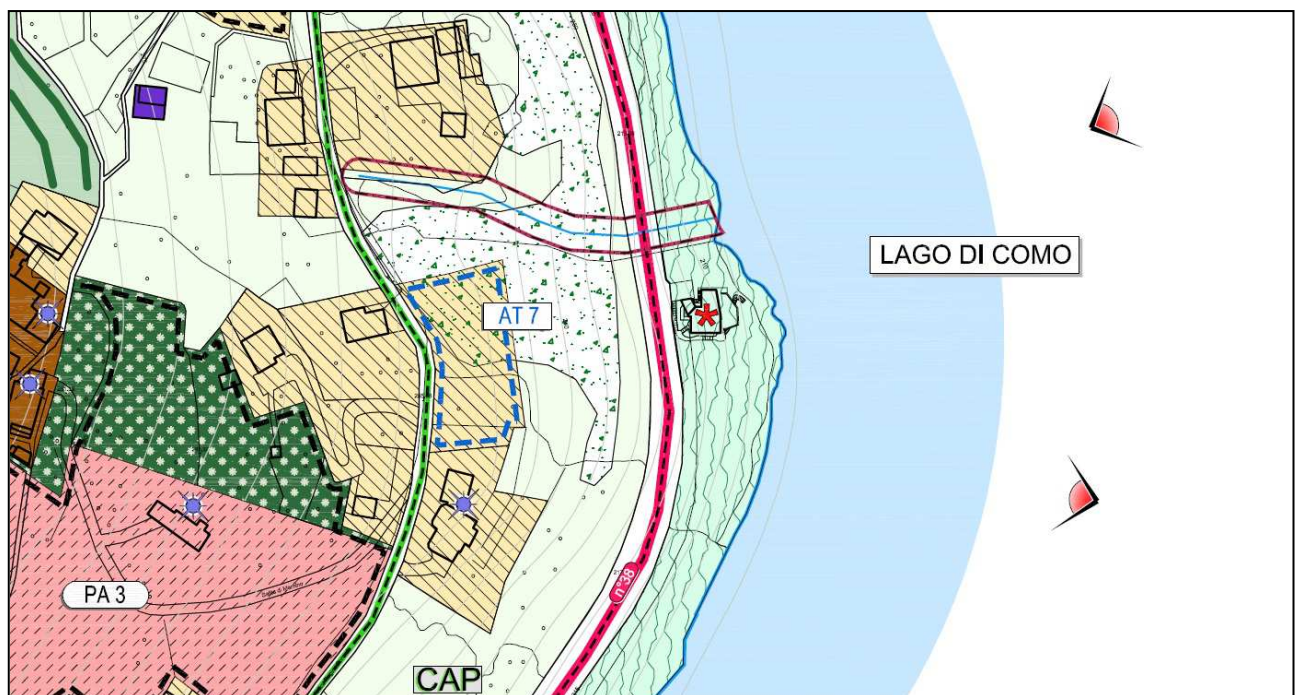
#### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**Crema- località Marnino Basso**  
**AT 7- AMBITO DI TRASFORMAZIONE**  
**VIA ANTICA REGINA DI PONENTE**



Stralcio tavola PdR/ Piano delle Regole 01a – Disciplina tessuto urbanizzato - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE