

REGIONE LOMBARDIA  
*Provincia di Cremona*  
**COMUNE di PIADENA**

---

**P. G. T.**

**Piano di Governo del Territorio**

*pianificazione comunale ai sensi e per gli effetti  
dell'Art. 7 comma 1 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

***Piano delle Regole***

\*\*\*\*\*  
adottato con D.C.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
senza modificazioni

= PdR

***Allegato 01 – Relazione***

# *Criteri ispiratori generali e linee guida per il P.G.T.*

*= in generale*

Principalmente si pone preminente la ricerca da compiersi nella stesura del progetto di P.G.T., per il raggiungimento delle azioni di piano, così in sintesi:

1. *la predisposizione di un contesto accogliente per processi di decentramento di azioni e di funzioni nell'ambito di un possibile prossimo Piano d'Area, per l'ACI di appartenenza e interprovinciale;*
2. *la predisposizione di un contesto accogliente per processi di integrazione nei servizi intercomunali tra i comuni contermini ed in particolare con i Comune dell'ACI\_12;*
3. *la riconferma degli ambiti di trasformazione già individuati dal P.R.G., posti come "continuo urbanizzato" con le attuali aree residenziali;*
4. *l'individuazione di un'unica area comunale quale ambito di trasformazione con destinazione artigianale – industriale – commerciale;*
5. *le ripercussioni positive e negative legate alla viabilità sovra comunale-interprovinciale pertinente la proposta **autostradale CR-MN e Ti-Bre di rilevanza regionale**;*
6. *valorizzazione dei suoli prefiggendosi un contenuto utilizzo degli stessi sfruttando le aree già urbanizzate;*
7. *una modesta e contenuta espansione del centro abitato, attraverso Piani Attuativi già attivi ed in corso di realizzazione, ma soprattutto mediante la possibilità di recupero dei volumi esistenti già destinati ad ex stalle, fienili e fabbricati dismessi, facilitando azioni ed interventi di recupero, tuttavia nel rispetto delle tipologie e dei materiali;*
8. *promozione degli interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati a migliorare la viabilità del nucleo storico e del tessuto urbano consolidato;*
9. *introduzione nei diritti edificatori degli strumenti dell'incentivazione, compensazione e perequazione soprattutto per gli ambiti di trasformazione (aree di espansione), nonché promozione di incentivi per realtà nei nuclei di antica formazione (centro storico e recupero delle cascine nell'intero territorio)*
10. *la creazione e valorizzazione di aree di mitigazione ambientale nel rispetto degli elementi del paesaggio, ma soprattutto in relazione alle costruende infrastrutture viabilistiche di primo livello, nonché altrettanto in relazione alla presenza di possibile espansione dell'ambito produttivo endogeno ad Est dell'abitato;*
11. *tutela del patrimonio storico / artistico / ambientale nel contesto dei due centri del Capoluogo e della Frazione San Paolo Ripa d'Oglio, pur valutandone con discrezione l'apposizione dei vincoli solo per gli immobili o aree di particolare pregio storico o paesaggistico rilevati;*
12. *ricerca, valorizzazione e potenziamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali e della "rete ecologica provinciale", altresì confermandola ed assumendola quale entità costituente la "rete ecologica comunale" (R.E.C.) in tutti i suoi aspetti e componenti;*
13. *il mantenimento di aree, intorno all'abitato, a destinazione agricola, ancorchè non soggette a trasformazione;*
14. *la predisposizione ad un costante "monitoraggio" secondo lo schema disposto dal P.T.C.P..*

*Per completezza dell'elaborazione documentale, si rimanda alle rispettive relazioni pertinenti il Documento di Piano ed il Piano dei Servizi e per completare il quadro complessivo addotto nella stesura del P.G.T. al fine di coordinare le scelte operate e nel senso del recepimento delle varie normative di dettaglio; i dati acquisiti determinano altresì l'efficacia del piano e dei programmi in esso determinati; le norme tecniche definiscono inoltre ogni dettaglio attuativo definendo le tipologie degli interventi a coronamento dell'analisi effettuata dal P.G.T. nel suo complesso.*

# orientamenti iniziali di piano e stima degli effetti attesi

Il P. G. T. articola il territorio nei seguenti ambiti generali :

- *aree agricole;*
- *nuclei di antica formazione;*
- *cascine;*
- *tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali;*
- *tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi;*
- *aree interessate da piani attuativi in corso di realizzazione;*
- *aree per servizi;*
- *aree di trasformazione;*
- *ambiti agricoli nel perimetro del territorio comunale;*
- *ambiti ricompresi nella perimetrazione del Parco Regionale.*

Ogni ambito presenta natura e finalità differenti e pertanto ad ognuno di essi corrispondono specifici obiettivi di ordine strategico.

## **1. Aree agricole**

Sono tutte quelle aree, prevalentemente non edificate, esterne agli abitati esistenti e riservate all'attività agricola. Per questo ambito il P.G.T. propone specifici obiettivi da perseguire:

- la valorizzazione attraverso forme di agricoltura multifunzionale;
- la riqualificazione degli insediamenti agricoli presenti;
- la tutela delle aree di interesse naturalistico; il miglioramento delle componenti ecosistemiche e delle reti ecologiche;
- la riqualificazione o l'eventuale nuova formazione di percorsi ciclo pedonali a consolidamento della rete di connessione tra il territorio comunale e quello limitrofo.

## **2. Nuclei di antica formazione**

Il P.G.T. individua i nuclei di primo impianto di rilevanza storico ambientale relativi all'abitato, alla frazione ed ai nuclei sparsi, sulla base degli insediamenti presenti sulle carte IGM, prima levata del 1890 e per i quali risulta imprescindibile la valorizzazione ai fini della conservazione della memoria del territorio e della riorganizzazione dei tessuti urbani.

Per questo ambito il P.G.T. propone:

- Il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Il miglioramento delle condizioni ambientali e della qualità degli insediamenti;
- Il miglioramento della mobilità interna soprattutto di tipo ciclo pedonale;
- La rivitalizzazione e il potenziamento delle strutture commerciali di vicinato.

## **3. Cascine**

Si tratta di quegli immobili, sparsi sul territorio o perlopiù addossati ai nuclei abitati, costituiti da cascine in cui è ancora leggibile l'antico impianto planimetrico ed edilizio; alcune di queste tendono ad essere gradualmente abbandonate dalle originali funzioni agricole che ne avevano determinato la presenza, altre invece, nonostante la stretta vicinanza all'abitato, sono ancora in piena attività.

Gli obiettivi specifici che il P.G.T. propone per questi circoscritti ambiti sono:

- Il recupero o la riconversione;
- La promozione di attività agrituristiche;
- L'integrazione funzionale e ambientale con il contesto.

#### **4. Tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali**

Si tratta di quelle porzioni di tessuto urbanizzato che realizzate i tempi diversi costituiscono oggi l'ampliamento dei nuclei originari. Per queste aree il P.G.T. prevede:

- Il contenimento degli interventi di nuova edificazione;
- Il miglioramento della qualità insediativa;
- La riorganizzazione degli spazi pubblici; la valorizzazione e l'implementazione delle aree destinate ai servizi;
- L'integrazione delle aree verdi pubbliche;
- La promozione della riqualificazione funzionale degli insediamenti ai fini del miglioramento delle performance ecologiche degli edifici;
- La promozione della biodiversità delle aree pertinenziali;
- Il miglioramento della funzionalità del sistema viabilistico;
- Il completamento della mobilità ciclo pedonale e delle aree di sosta;

#### **5. Tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi**

L'ambito è costituito dai tessuti consolidati a carattere prevalentemente produttivo e da quei piccoli insediamenti produttivi interni al tessuto residenziale però di rilevanza per la riorganizzazione di questi ultimi. Per queste aree il P.G.T. prevede:

- La riqualificazione;
- La riduzione delle criticità specifiche degli insediamenti;
- Il potenziamento delle aree verdi;

#### **6. Aree interessate da piani attuativi in corso di realizzazione**

Il P.G.T. individua quelle aree, recepite dal vecchio strumento urbanistico generale, interessate da Piani Attuativi ancora oggi in corso di realizzazione.

Per queste gli obiettivi da perseguire sono sostanzialmente quelli alla loro corretta integrazione col contesto e alla loro organicità funzionale.

#### **7. Aree per i servizi**

Il Documento di Piano rimanda al Piano dei Servizi l'individuazione e le definizioni di tutte le aree destinate al soddisfacimento dei servizi pubblici e di interesse generale.

Quindi, fermo restando il necessario rimando al Piano dei Servizi per la specifica articolazione dei diversi usi e utilizzazioni di detta dotazione, sulla scorta delle stime effettuabili, allo stato attuale del processo di pianificazione si assume come riferimento minimo la dotazione media di aree per servizi pari a 18 mq. per abitante.

#### **8. Aree di trasformazione**

Gli ambiti territoriali coinvolti negli interventi di trasformazione sono stati individuati tenendo conto del contesto territoriale con cui entrano in relazione una volta urbanizzati.

Si tratta di quelle aree per le quali si prevede una destinazione futura a carattere produttivo ad integrazione dell'esistente.

In particolare l'ambito di trasformazione è unico ed è interamente distribuito a carattere endogeno sulla parte ad Est del territorio comunale in derivazione dalla viabilità principale SPCReSS10; l'ambito ricomprende altresì una vasta area posta a mitigazione e valorizzazione ambientale.

#### **9. Ambiti agricoli nel perimetro del territorio comunale**

Le aree inedificate situate nel perimetro del territorio comunale sono classificate come "aree di tutela del paesaggio agricolo periurbano".

Si tratta di aree inedificate e che tali prevalentemente devono rimanere, al fine di consentire la valorizzazione e la percezione indisturbata del territorio, pur tuttavia edificabili ai sensi e per gli effetti della disciplina vigente del P.T.C.P..

## impostazione metodologica

Il Piano delle Regole (PdR) costituisce lo strumento di pianificazione del Piano di Governo del Territorio a cui compete la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano (DdP).

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

- territorio edificato consolidato;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree di interesse paesaggistico-ambientale;
- aree o edifici sottoposti a tutela;
- ambiti di riqualificazione del tessuto edificato.

Il fondamento analitico alla base delle azioni di piano contenute nel PdR è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nel Quadro Conoscitivo e nel Rapporto Ambientale.

Costituiscono inoltre elementi essenziali di riferimento per le scelte del PdR le analisi e gli scenari strategici propedeutici alla redazione del P.G.T..

## costruzione del PdR

Come richiesto dai Criteri Regionali esplicativi della Legge Regionale 12/2005, il PdR è stato predisposto in stretta relazione con la definizione dell'assetto programmatorio complessivo contenuto nel DdP e con le strategie in materia di servizi definite dall'apposito Piano dei Servizi (PdS).

In materia di tutela del territorio e delle sue risorse, con particolare riferimento agli elementi di naturalità presenti e alle aree meritevoli di tutela, il PdR ha recepito le indicazioni contenute nella VAS e nello studio geologico.

## gli elaborati del PdR

Gli elaborati tecnico-grafici del PdR contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni urbanistiche del PGT. Vengono infatti individuate e definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali e paesaggistiche. Anche la pianificazione attuativa prevista per l'unico Ambito di Trasformazione (ATCP 0.01) deve infatti rispettare le disposizioni generali del PdR, in quanto questo definisce, nelle relative norme, parametri e procedure per tutti gli interventi edificatori.

Il PdR costituisce inoltre strumento complementare al PdS, in quanto individua e classifica le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Il PdR si compone, quindi, oltre al presente documento, di tavole grafiche, in adeguata scala, che riproducono l'intero territorio, nonché, nello specifico il Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) ed il Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.); inoltre si compone anche delle Norme Tecniche, che costituiscono il documento contenente le disposizioni normative di attuazione.

Tutti gli elaborati sopra elencati costituiscono elementi prescrittivi del PdR.

## gli obiettivi della Amministrazione Comunale

A livello di macro obiettivi, la coerenza con l'identificazione enunciata del territorio e una fruibilità qualificata del medesimo richiede una sintesi delicata fatta di limitazioni condivise e di attività connesse e tali da evitare lo scadimento nel semplice congelamento dell'esistente.

**La linea d'azione deve essere imperniata sul percorso : salvaguardia, riqualificazione, sviluppo e promozione.** Se oggi siamo in grado di interpretare tanti segni del passato, si deve anche al fatto che negli ultimi decenni si è tenuta sotto controllo e disciplinato l'espansione edilizia salvaguardando un bene limitato come la terra. Nel nostro caso il rapporto tra "terra" ed aree edificate rimane di gran lunga favorevole alla prima. Questo è il risultato positivo del vigente P.R.G. e permette di guardare con fiducia alla auspicabile valorizzazione di un territorio cercando una prospettiva di modernizzazione e sviluppo in grado di trovare una sintesi equilibrata tra caratteristiche da salvaguardare e trasformazioni ammesse.

Sulla base dell'assunto programmatico ed evidenziata pertanto la linea di tendenza da seguire, è possibile coniugare schematicamente indicazioni più precise per singoli settori:

## **a. - strategie ambientali e paesistiche**

I temi ambientali sono importanti elementi di confronto per il Piano di Governo del Territorio, in particolare per la sua relazione con la campagna circostante. La strategia ambientale si incentra attraverso la ricerca di una sintesi nelle ““tutele”” da considerare risorse territoriali da salvaguardare, recuperare e valorizzare; elementi da ritenere invariati nella gestione delle politiche di trasformazioni territoriali e cardini su cui impostare le politiche di sviluppo sostenibile.

Pertanto si affida al **P.G.T.**, e soprattutto attraverso il procedimento di successivo monitoraggio conseguente al processo di **V.A.S.**, l'indicazione delle seguenti prevalenti ““tutele”” :

**Tutela storica** : la tutela si basa sull'insieme di edifici e manufatti di interessi testimoniali, sui percorsi e luoghi di cultura fondanti la storia locale.

**Tutela naturalistica** : si propone di collegare il sistema del Parco con il resto del territorio comunale attraverso la rete dei corridoi ecologici e dei percorsi ciclopedonali e campestri, ancorchè la creazione di aree di mitigazione ambientale.

**Tutela della rete irrigua** : la tutela irrigua si estende al sistema delle reti irrigue puntualmente individuato nel Reticolo Idrico Minore.

**Tutela paesistica** : la tutela del paesaggio, urbano ed exstra-urbano, si impernia sulla tutela delle parti urbane consolidate e la tutela del paesaggio agrario, anche mediante l'applicazione dello strumento di compensazione.

## **b. - strategie urbane e politiche di intervento settoriali: qualità dello sviluppo per una nuova produzione del territorio.**

Il Comune di **Piadena** aderisce all'indicazione di contemperare le esigenze di sviluppo del territorio con le istanze di sviluppo insediativo evitando altresì inutili urbanizzazioni del territorio. Pertanto il **PdR** vuole rigorosamente valutare la scelta di prevedere un contenuto uso di nuovo territorio agricolo e di procedere con una più appropriata ricollocazione e ridistribuzione della quantità di area già conurbata ed impegnata nell'attuale P.R.G.. Questa indicazione si accompagna all'esigenza di prevedere margini di crescita della realtà in ambito residenziale, produttivo, di infrastrutture e servizi in grado di migliorare l'oggettiva attuale situazione territoriale di cui gode il comune di Piadena.

La dinamicità di una discreta realtà si misura dalla capacità di intercettare queste nuove possibilità :

il settore dell'agricoltura

il settore residenziale

il settore produttivo (attività commerciali/artigianali/industriali/terziario)

il settore delle infrastrutture e viabilità

il settore dei servizi comunali ed intercomunali

Questi sopra elencati sono gli obiettivi che l'Amministrazione si prefigge di raggiungere ed affida al Piano di Governo del Territorio e che, sintetizzando, sono riconducibili a due principali categorie: la prima è quella di dare risposte ad esigenze generali e diffuse, la seconda è quella di realizzare interventi specificatamente selezionati tra quelli possibili.

## **finalità e contenuti del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo della qualità urbana e del territorio in quanto esso esamina, valuta e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, con l'eccezione delle aree individuate come ambiti di trasformazione dal Documento di Piano, le quali si attuano tramite piani attuativi e/o permesso di costruire convenzionato, secondo i criteri, anche insediativi e morfologici, dettati dalle “Determinazioni di Piano” del Documento di Piano medesimo.

Il Piano delle Regole, d'ora in avanti indicato con l'acronimo **PdR**, per il territorio comunale si pone le seguenti finalità:

- contenimento del consumo del suolo attraverso l'individuazione di aree di completamento già edificabili secondo il P.R.G. previgente;
- compatibilità paesistico - ambientale degli interventi, individuando anche opere di mitigazione dell'impatto visivo per gli ampliamenti ed i nuovi interventi edilizi;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, specie per i nuclei storici;
- tutela e valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche, attraverso il recepimento dei contenuti prescrittivi dei P.T.C. sovraordinati;
- sostenibilità ambientale delle azioni di piano.

## **Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati**

Sulla scorta di quanto indicato nel Documento di Piano, il **PdR** individua:

### **a) nella parte cartografica:**

- *gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa Statale e Regionale;*
- *il tracciato della viabilità intercomunale;*
- *il tracciato delle linee di elettrodotto, di metanodotto, ferroviarie, ecc.;*

### **b) nella parte normativa il recepimento di :**

- *strumenti di pianificazione di livello sovra comunale per materie di loro competenza, in specie al P.T.C.P.;*
- *piani di settore di livello sovra comunale;*
- *disposizioni delle leggi nazionali e regionali, in specie in materia edilizia, sanitaria, lavori pubblici ed ambiente;*
- *indicazioni ed alla normativa riferita al Regolamento Locale d'Igiene vigente in ambito comunale.*

## **Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina**

Il **PdR** individua:

### **a) nella parte cartografica:**

- gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, indicando al loro interno i Nuclei di Antica Formazione con i beni storico-artistico-monumentali, le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, lo stato di conservazione di ogni immobile e le zone di recupero edilizio;
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

### **b) nella parte normativa:**

- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per i nuclei di antica formazione (**N.A.F.**);
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per il tessuto urbano consolidato (**T.U.C.**) a prevalente destinazione residenziale esterno ai nuclei di antica formazione;
- le norme per le zone di recupero edilizio del tessuto urbano consolidato, fino all'approvazione del relativo piano attuativo;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per le zone destinate all'attività agricola;
- le modalità di intervento con le destinazioni d'uso vietate ed i relativi parametri edilizi per gli immobili esistenti nelle zone agricole e non più adibiti all'attività agricola;

## **Il tessuto urbano consolidato (**T.U.C.**) ed i nuclei di antica formazione (**N.A.F.**)**

Per l'individuazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato dei nuclei edificati in cui si suddivide il territorio urbanizzato, si è proceduto nel modo seguente:

- *l'ambito del tessuto urbano consolidato coincide con il territorio urbanizzato, comprendendo anche le aree di pertinenza dei fabbricati, i lotti liberi interclusi e le aree dei Piani Attuativi in esecuzione e/o in itinere, sia a fini residenziali che produttivi.*

Il tessuto urbano consolidato viene suddiviso in ambiti principali : quello a prevalente destinazione residenziale, con le attività di tipo terziario (commerciale e direzionale) esistenti, e quello a prevalente destinazione produttiva.

La suddivisione è in funzione dell'utilizzo degli immobili riscontrato nelle indagini condotte per l'elaborazione del P.G.T. e sostanzialmente riconferma le previsioni del P.R.G. previgente.

All'interno del tessuto urbano consolidato è stato individuato i Nucleo di Antica Formazione ed i beni storici e monumentali, con le loro aree di pertinenza, utilizzando i catasti storici, le indicazioni locali e del P.T.C.P., con verifica in base ai rilievi sul posto.

Il **PdR**, nella parte cartografica individua il **perimetro** del "nucleo di antica formazione" in funzione al grado di interesse storico-ambientale consolidato (*a seguito di avvenuta indicazione e comparazione della situazione attuale esistente con la prima levatura delle tavolette I.G.M. 1890 – il perimetro degli ambiti definito nel PdR è il risultato dell'analisi del centro storico allo stato di fatto*)

All'interno del tessuto urbano consolidato, il Nucleo di Antica Formazione è stato individuato, nel suo intero ambito, quale **“Zona di Recupero”**.

Per i Nuclei di Antica Formazione (**N.A.F.**) è necessario procedere alla individuazione del **“valore”** degli edifici, suddividendo quest'ultimi in :

- *edificio di notevole interesse storico ed architettonico, con vincolo di legge;*
- *edificio di interesse architettonico ed ambito di interesse ambientale;*
- *edificio privo di interesse architettonico ed ambientale, in quanto di recente edificazione;*
- *superfetazioni.*

In ottemperanza alla finalità della salvaguardia e conservazione delle caratteristiche storiche, monumentali, morfologiche e tipologiche del nucleo di antica formazione, lo studio del N.A.F. dovrà ulteriormente ricercare e classificare gli edifici esistenti nella loro realtà.

Per l'intero ambito omogeneo in cui è suddiviso il tessuto urbano consolidato, con l'esclusione dei nuclei di antica formazione N.A.F., è stato calcolato l'indice medio di utilizzo fondiario esistente a cui ci si dovrà attenere per le trasformazioni edilizie sia nei lotti liberi che nelle eventuali sostituzioni edilizie dei manufatti esistenti.

La parte normativa indica i parametri per l'utilizzo a fini edificatori sia dei fabbricati esistenti che dei lotti liberi, con la precisazione che l'altezza massima raggiungibile sarà riferita a quella degli edifici dell'intorno di più remota edificazione e la posizione del fabbricato nel lotto dovrà tener conto delle posizioni di visuale sulle emergenze del nucleo di antica formazione limitrofo.

Per l'attuazione delle zone di recupero, nel proporre il piano attuativo, si dovrà far riferimento all'indice medio di utilizzo fondiario del quartiere in cui ricade la zona, oppure alla volumetria esistente, se superiore all'applicazione dell'indice medio all'area di pertinenza, nel caso il recupero venga previsto senza sostituzione edilizia.

Lo strumento attuativo per le zone di recupero deve contenere un documento di valutazione di dettaglio semplificata che evidensi:

- *il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano attuativo in programma;*
- *la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con l'esistente;*
- *la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico o nucleo di antica formazione;*
- *la ricerca di unitarietà materica all'interno della zona di recupero;*
- *le opere previste, in caso di richiesta dei bonus urbanistici, per il miglioramento della qualità ambientale della zona e/o l'incremento delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico.*

***dal confronto in sovrapposizione della mappa storica con lo stato di fatto dei luoghi riscontrati, è stato rideterminato il nuovo perimetro dei nuclei di antica formazione nei quali privilegiare il mantenimento storico-architettonico-ambientale in salvaguardia –***

*pertanto ne segue la valorizzazione documentale, nella pagina successiva :*



## *Notizie storiche e sviluppo storico – Sintesi per elementi essenziali*

### **Il Comune di Piadena**

Attualmente Piadena è il centro più importante dell'ACI 12 (Area di Coordinamento Intercomunale) - art. 13 della Normativa del PTCP vigente di Cremona, che comprende i Comuni di Calvatone, Tornata, Drizzona, Isola Dovarese, Pessina Cremonese, Torre de' Picenardi e Cà D'Andrea.

La 'perla' storica della aggregazione dell'ACI\_12 è Calvatone - Bedriacum, antico vicus romano, posto sulla direttrice della Postumia, teatro della battaglia tra Ottone e Vitellio per la successione all'Impero (69 d.C.). Ma da queste parti nacque uno dei primi insediamenti neolitici dell'umanità: gli uomini della località Vho di Piadena (nel XIX secolo era Comune) più nota come "Monumento Naturale 'I Lagazzi", sono studiati da tutti gli esperti della preistoria del mondo. Molti reperti neolitici, preistorici e romani sono conservati presso il Museo Comunale "Antiquarium Platina": il più importante del territorio circostante e meta di turismo, visite guidate di scolaresche, non solo locali. Il territorio agricolo è regolarmente suddiviso in centurie, con cardini e decumani discretamente identificati, risalenti a epoca imperiale romana.

### **STORIA**

Questo popoloso centro è posto nella pianura a nord di Casalmaggiore, sulla sponda destra dell'Oglio, a lato della statale n. 10 che da Cremona conduce a Mantova. Fu abitato già in età preistorica, come testimoniano ritrovamenti archeologici nella zona; nel neolitico le popolazioni primitive vivevano quasi sicuramente in capanne poste su alture e in villaggi lacustri nell'età del bronzo. L'etimologia di Piadena non è certa: secondo un'ipotesi piuttosto antica, il nome sarebbe dovuto all'esarca di Ravenna Giovanni Platina che nel 686 fondò qui il "castrum Platinae". Secondo altri storici la nascita del centro deriverebbe invece da un insediamento etrusco. La denominazione di Vho sembra trarre origine dal termine latino "vadum", cioè guado, poiché in quel punto era possibile attraversare l'Oglio. Abitato dai Romani, fu anche teatro degli scontri avvenuti nella vicina Calvatone nel 69 d.C. La località appare nominata in un atto del 990 con cui il vescovo cremonese dona il castello al Monastero di S. Lorenzo in Cremona. Nel 1019 venne ceduta dal marchese di Toscana Bonifacio di Canossa ai vescovi cremonesi. Sconvolta per due secoli (XIII e XIV) dalle lotte fra guelfi e ghibellini, fu incendiata nel 1306 dai guelfi bresciani e mantovani. Occupata da Ludovico Gonzaga, nel 1348 fu ceduta ai Visconti che ne rafforzarono il sistema difensivo e che fecero erigere torrioni di guardia (le "torrazze di Salvaterra") che ancora oggi spiccano sullo stemma civico. Nel XV sec. fu espugnata dai veneziani, ma ritornò ben presto al ducato di Milano. Fu feudo di parecchie famiglie, tra cui gli Oscasali di Cremona e gli Araldi. Nel XVII sec. venne saccheggiata durante la guerra che opponeva il conte di Modena agli spagnoli. Nel corso del XVIII e XIX Piadena condivise le sorti del resto del territorio lombardo dalla prima dominazione asburgica, all'avvento di Napoleone, alla costituzione del regno Lombardo-Veneto. Significativo fu il contributo dato dai piadenesi ai moti rivoluzionari del Risorgimento. Tra diversi illustri personaggi, in particolare Piadena ha dato i natali al pittore cinquecentesco Altobello Ferrara, più noto come Altobello Melone, e all'umanista Bartolomeo Sacchi detto "Il Platina" (1421-1482), celebre autore di opere latine, precettore presso i Gonzaga a Mantova, ricoprì anche la carica di prefetto della Biblioteca Apostolica Vaticana.

### **ECONOMIA**

Grazie a vie di comunicazione ferroviarie e stradali rapide ed efficienti, Piadena non è rimasta legata soltanto alla sua tradizione agricola. Molto sviluppato è infatti il comparto industriale, in particolare quello alimentare, con un pastificio ed una latteria attiva dal 1902.

La sagra si tiene la seconda domenica di settembre.

### **EX CONVENTO DEI GIROLAMINI**

Il seicentesco convento dei Girolamini ospita oggi in una metà la sede del Municipio e del museo archeologico "Platina" e nell'altra metà la sede della parrocchia di Piadena. Fu con decreto del 24 maggio 1624 che il Vescovo Campori autorizzò la fondazione piadense dei monaci eremitani di San Girolamo, aggregati al Monastero di San Sigismondo a Cremona. Nello stesso anno iniziarono i lavori per la costruzione del nuovo claustro a pianta quadrata che comportò la demolizione di parte dell'adiacente pieve. La fabbrica viene portata a termine nel 1626. Alla soppressione del monastero, che avvenne nell'autunno del 1772 a seguito del decreto dell'imperatore d'Austria, il convento fu adibito a caserma e prigione; poi a Pretura ed in seguito ad uffici comunali. Dal 1774 ad oggi, quindi, l'intero complesso monastico rappresenta il fulcro della vita civile e religiosa di Piadena.

La struttura è perfettamente conservata, con la sola costruzione ottocentesca dello scalone a lato ovest per accedere agli uffici comunali del primo piano. Particolarmente suggestivi sono il chiostro interno, scandito da eleganti colonne di stile tuscanico sormontati da archi a tutto sesto ed un'ampia sala voltata sotterranea adeguatamente recuperata ed adibita ad aula didattica del museo archeologico.

## VILLA MAGIO-TRECCHI

Il palazzo è stato edificato negli ultimi decenni del secolo XVIII, come residenza estiva, presumibilmente dal marchese Giuseppe Antonio Maggi, discendente dell'illustre casato cremonese. L'edificio presenta una prestigiosa facciata neoclassica, decorata con una serie di busti di antenati impaludati alla romana entro nicchie, un timpano, pinnacoli piramidali sul fastigio ed un avamportico a tre fornici anteriori con terrazza, protettivo dell'ingresso. Nell'interno, oltre a molte sale dai soffitti a volta finemente decorati con stucchi, notevole è il grande salone centrale fatto sontuosamente ornare nel 1793. L'ambiente completamente affrescato, è diviso in due piani da una finta balconata dipinta sulle pareti lunghe e reale sulle pareti brevi. Nella zona inferiore presenta una ricca decorazione a lesene e candelabre dai colori vivaci, nella zona superiore spicca la serie di armi, trofei, stemmi, bandiere e scudi, simboli ostentanti l'autorità dei Magio che vantavano origini romane. Nell'ampia volta, circondato da ricche decorazioni a stucco, si apre il grande riquadro raffigurante l'apoteosi della famiglia Magio e, in particolare evidenza, lo stemma della casata. Autori di tali decorazioni furono Felice Campi di Mantova e Giovanni Motta di Bozzolo. Antistante la villa si stende un vasto parco giardino. Nel 1841 dalla famiglia Magio la villa passò in proprietà alla famiglia Trecchi. Estintosi poi il ramo della nobile casata, la villa fu acquistata della Congregazione delle Figlie della Carità di San Vincenzo de' Paoli. Inizialmente la villa venne adibita a collegio femminile ed in seguito a Casa di Riposo per anziani.

### **estratto dal P.T.C.P. : ANALISI STORICA NELLO STUDIO DELLE CASCINE :**

Una delle principali caratteristiche morfologiche della regione casalasca è la presenza di una conca senza sfoghi naturali, della larghezza di alcuni chilometri, subito all'interno delle arginature dei fiumi Oglio e Po, che scorrono pensili. La differenza di altimetria tra gli argini e i punti più depressi raggiunge i 4-5 metri. Tutto ciò ha reso per secoli la lunga conca un desolato acquitrino, risanato completamente solo negli anni Trenta.

L'insediamento della popolazione è avvenuto soprattutto ai margini della conca, lungo la sponda dei fiumi, sotto forma di borgate allungate lungo gli argini e lungo le strade.

I territori rivieraschi (gerre), privi di acque stagnanti, permettevano una messa a coltura del terreno abbastanza redditizia; le caratteristiche del terreno favorirono in special modo la coltura della vite, oggi molto diminuita, a vantaggio di un'agricoltura sul tipo di quella delle aree irrigue più interne.

La bonifica si preoccupò più di prosciugare che di irrigare ed infatti il territorio è irriguo solo per il 4% della sua superficie; con la sistemazione idraulica si modificali in parte sia le condizioni degli insediamenti che quelle degli ordinamenti fondiari.

Per questo motivo nel Casalasco prevale la media azienda e soprattutto la piccola in cui le basi economiche sono fornite dal lavoro diretto dei componenti la famiglia e da un tipo di agricoltura molto diversificata all'interno dell'azienda medesima, gravitante attorno a quattro produzioni base, quali il frumento, il granoturco, la vite, il prato.

A queste si aggiunge inoltre una serie di coltivazioni minori, quali gli ortaggi, e l'allevamento degli animali da cortile, destinati alla sussistenza della famiglia o a un commercio spicciolo locale.

Dal punto di vista formale è la cascina monofamiliare che caratterizza queste zone, presentando gli stessi organismi della "corte" cremonese, cioè l'aia, i fienili, la stalla, (di minor ampiezza quella per i bovini, a vantaggio di quella degli equini che venivano allevati e utilizzati per dissodare il terreno, qui particolarmente tenace), ma in genere mancante delle abitazioni dei salariati, non più necessarie, visto lo svolgimento diretto delle attività da parte dei componenti del nucleo familiare stesso.

Un'analisi dei particolari architettonici evidenzia in questo tipo di cascina una casa di abitazione con tetto a pen-

denza massima di 30° circa, a fil di muro, e sovrastato spesso da lunghi comignoli.

Il rustico è un unico blocco con tetto enorme a due spioventi che copre tutto il complesso stalla-fienile-porticato; quest'ultimo ricavato (non aggettato) in un lato lungo per mezzo di alcune campate di archi, separati da enormi pilastri. Tutti i rimanenti lati dell'edificio sono chiusi, fatta eccezione per un altro arco che immette, su entrambi i lati brevi della costruzione, nel porticato stesso.

Nelle cascine dei piccoli proprietari del Casalasco e della fascia costiera cremonese, la casa di abitazione (orientata di solito a Sud o Sud-Est) presenta spesso alla mezziera del tetto una torretta colombaia e ai soliti locali aggiunge la *stia*, non più ricavata in un angolo della cucina, come nel Cremonese.

Al primo piano si trovano le camere da letto, mentre è raro trovare un secondo piano adibito a granaio, sempre si ha invece il sottotetto di cui solo una parte con funzioni di granaio sussidiario.

Da sottolineare, a pianterreno, la presenza della cantina, talvolta leggermente interrata, che conteneva vino destinato al solo uso giornaliero, perché di solito esisteva nella cascina una cantina più grande e meglio attrezzata, generalmente posta, nelle corti, dietro la stalla, quindi a Nord. Il Casalasco è dunque caratterizzato dalla presenza prevalente di insediamenti modesti per dimensioni e di poche grandi cascine, il cui modello si rifa a quello della cosiddetta *corte capitalistica*; questo per la già citata difficolta gestione delle acque e della conseguente impossibilità di attuare un'agricoltura irrigua.

Interessante in questa forma di insediamento rurale è infine la collocazione stessa della cascina, che preferisce il raggruppamento in piccole comunità paesane alla dislocazione sulle pertinenze stesse, dando luogo così ad un paesaggio e ad un modo di vita assai diverso dal resto del cremonese.

Per questo motivo sui fondi, talvolta, si nota ancora oggi il *casino*, piccolo edificio in muratura ad un solo vano con una o due finestrelle sulle pareti e un'ampia porta a due battenti di assi con lucchetto; oppure a due vani, uno dei quali un tempo adattato a cucina dormitorio, l'altro a stalletta.

I casini, ora semplici magazzini per attrezzi quando non del tutto scomparsi, servivano un tempo per il ricovero d'emergenza di contadini o animali.

.... estratto dallo studio in allegato al P.T.C.P. :

## PIADENA

Il territorio del comune di Piadena è situato nella parte Sud-orientale della provincia di Cremona, nell'omonima pianura. La superficie complessiva del comune è di circa kmq 19,80. La superficie agricola utilizzata è pari al 69,80% del territorio.

Oltre al capoluogo vi sono le frazioni abitate di S. Lorenzo Guazzone, S. Paolo Ripa d'Oglio e Vho. Di 18 cascine censite, 13 sono abitate, 15 in attività, 4 ospitano allevamenti di diverso genere e dimensione, 1 ospita attività agritouristica e nessuna risulta abbandonata.

TABELLA DI SINTESI DEI DATI EMERSI DALL'INDAGINE

nome	pregio	antico	att. econ.	abitata
cascina Ca' dell'Ora	ambientale	si	si	no
cascina Ca' de' Chiozzi	ambientale	si	si	no
cascina Belgiardino	ambientale	si	si	si
cascina La Favorita	ambientale	si	si	si
cascina Battaglia	ambientale	si	si	si
cascina Miglioli	scarso interesse	si	si*	si
cascina Ca' Nuova Ronchi	ambientale	si	si	si
cascina Caselle del Re	scarso interesse	si	no	si
cascina Volongoli	ambientale	si	si	si
cascina Caselle Vedovi	ambientale	si	si	si
cascina S.Lorenzo	ambientale	si	si*	si
cascina s.n.	ambientale	si	no	si
cascina S.Lorenzo (?)	architettonico	si	si*	si
cascina Colombarola	scarso interesse	si	si*	si
cascina Caselle Ardigò-Saletti	scarso interesse	si	si	no
cascina Campagnole	ambientale	si		no
cascina delle Bardelle	ambientale	si	si	no
cascina Podere Grande	architettonico	si	si	si

\* presenza di animali



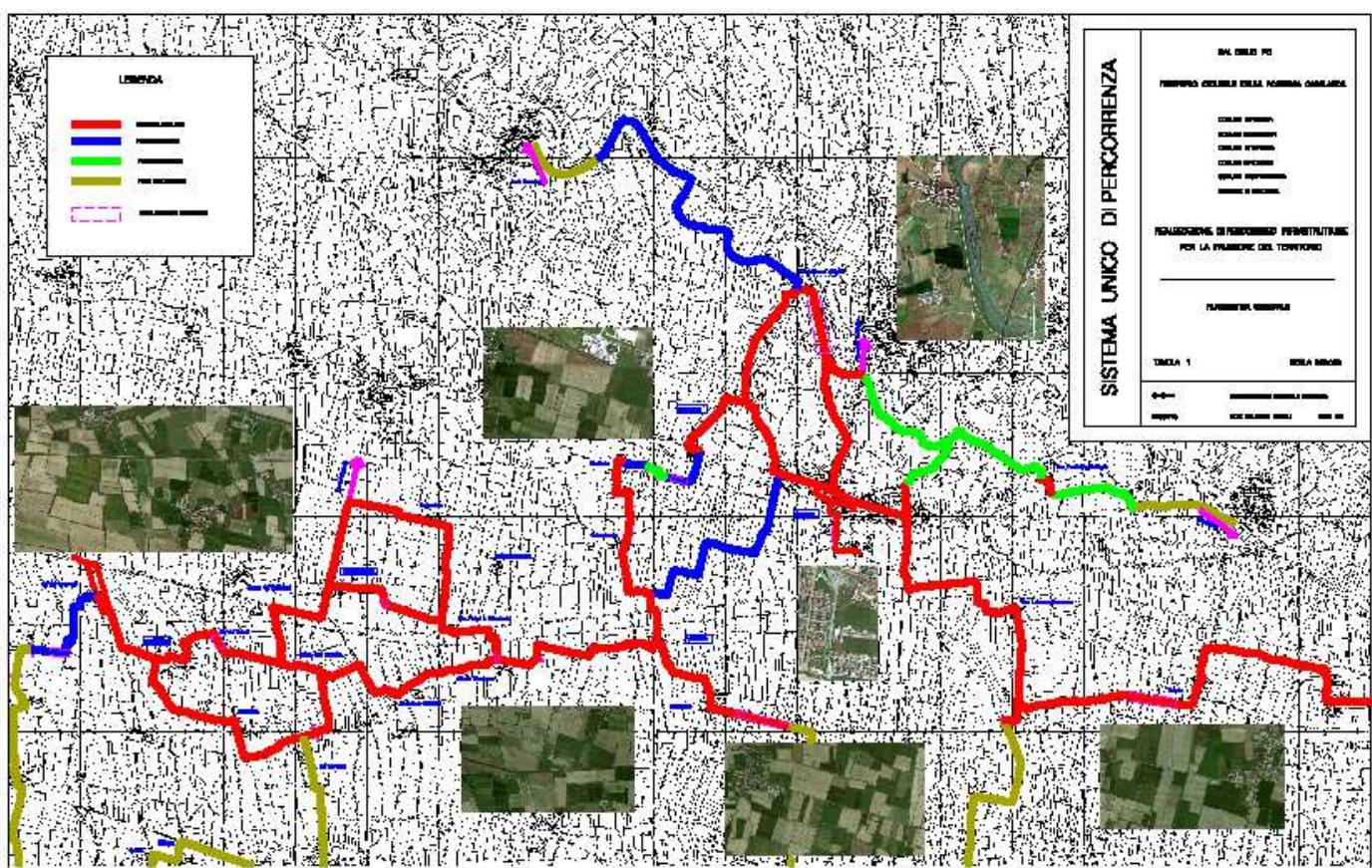
Cascina S. Lorenzo II



Cascina S. Lorenzo I

## Piadena ed il sistema delle piste ciclabili

- Il territorio comunale, come quelli degli altri 7 Comuni, è parte integrante del Piano di Sviluppo Locale 2007 -2013 “Terre d’acqua: un territorio da vivere. Qualità, tradizione e innovazione tra Oglio e Po” (PSL) approvato con decreto 5267 del 14 luglio 2009 a sostegno gli Enti Locali che intendono realizzare e/o migliorare percorsi ciclopedinali inseriti nel sistema unico di percorrenza realizzato nell’ambito della programmazione IC Leader+ 2000 – 2006 e per realizzare aree di sosta e ricreative con annessi servizi di piccola ricettività;
- Ha promosso in qualità di capofila e cofinanziato con altri comuni, lo sviluppo del progetto “Sistema Unico di Percorenza – I borghi della Postumia Casalasca” a valere sulle risorse del Piano di Sviluppo Locale 2000 - 2006;
- E’ capofila di sei Comuni del sistema denominato ‘Itinerario ciclabile della Postumia casalasca’ di cui quattro (Tornata, Drizzona, Cà d’Andrea e Piadena) compresi nell’ACI 12 (nella tavola allegata è evidenziato tutto il sistema di percorrenza della Postumia Casalasca e sono inseriti gli ultimi interventi)



## gli insediamenti produttivi / commerciali

Oltre che per il fenomeno dell'incremento residenziale in atto, è necessario valutare in sede preliminare le previsioni inerenti il settore delle attività economiche ed, all'interno di queste, il comparto produttivo e commerciale che, sotto il profilo della struttura urbanistica, è stato oggetto di previsioni di sviluppo all'interno del P.R.G. vigente.

Le aree produttive (*intendendole nella loro definizione estensiva: artigianato / industria / commercio*) risultano essere prevalentemente edificate e sature, ad eccezione dei lotti a completamento del P.I.P.; tuttavia tutte aree sono da considerarsi comunque consolidate, pur suscettibili di possibili, ed eventuali parziali o totali, interventi di nuova costruzione, ovvero dismissione e riqualificazione urbana anche attraverso Piani Attuativi di riconversione.

Quindi tutte le aree e gli ambiti produttivi già inseriti nel P.R.G. vigente sono comunque da considerarsi nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.), giacché ne costituiscono parte di completamento urbanizzato.

Per quanto riguarda la classificazione delle aree a destinazione produttiva, il PdR individua:

- = ambiti artigianali/industriali consolidati;
- = ambiti commerciali consolidati;
- = ambiti commerciali/artigianali misti;
- = ambiti produttivi/commerciali/residenziali consolidati.

Dall'analisi della situazione esistente e dai dati forniti dall'Amministrazione Comunale risulta una sostanziale situazione di "soddisfacimento teorico" delle domanda di aree e della domanda di posti di lavoro nel settore produttivo.

*Si tratta tuttavia di "soddisfacimento teorico" poiché, anche se numericamente buona parte del fabbisogno risulta soddisfatto, si deve considerare che nel territorio non sono presenti tutti i tipi di attività che rispondono alle singole specialità lavorative dei cittadini e quindi, anche in presenza di un sufficiente numero di posti di lavoro, resta sempre una quota di abitanti che si sposta all'esterno del territorio, per la mancanza, all'interno, di aziende corrispondenti alla tipologia di lavoro richiesto.*

In questo settore, quindi, l'Amministrazione Comunale non può non considerare che l'eventualità di nuovi sviluppi, per insediamenti del settore produttivo / commerciale / terziario / direzionale, anche attraverso l'attuazione di Piani di iniziativa pubblica, deriverebbe non tanto da necessità di soddisfacimento della domanda attuale di posti di lavoro, ma dall'assunzione di scelte strategiche per lo sviluppo economico del territorio.

*Tuttavia l'Amministrazione Comunale non potrà esimersi da una approfondita verifica dei costi e dei benefici, che una nuova offerta di insediamenti potrebbe portare – in positivo o in negativo – in rapporto alla capacità di iniziativa economica degli operatori locali o esterni, anche in rapporto al consumo del suolo, alle problematiche della mobilità e della viabilità, alle necessità di attrezzature dei servizi ed infine alla qualità complessiva del quadro territoriale, dell'ambiente e, in sostanza, della vita dei cittadini.*

Tali valutazioni non possono quindi essere prevedibili all'interno di singole operazioni edilizie, ma devono necessariamente essere considerate all'interno di scelte strategiche che sono oggi da porre alla base del Piano di Governo del Territorio, anche attraverso il conseguente "Piano di Monitoraggio".

Risulta quindi opportuno che gli interventi di riqualificazione urbanistica di ambiti dismessi o di possibile dismissione, o di degrado urbano ambientale, che siano volti alla definizione di nuove destinazioni, abbiano riguardo ad individuare soluzioni che siano realmente compatibili con la fase attuativa-gestionale del P.G.T. e la cui scala necessiti di considerazioni a livello complessivo delle scelte di medio periodo.

## **Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola**

Sul territorio la pratica agronomica comprende limitate presenze di colture specializzate ed ancorché prevalenti suoli seminativi a rotazione (in genere utilizzati praticando la monocoltura del mais da granella e da “trinciare”), nonché prati stabili e qualche campo coltivato ad erba medica o ad erbaio di graminacee. La pratica agronomica utilizza una limitata rete di rogge e fossati per l'irrigazione dei campi coltivati, mentre è diffusa l'irrigazione a pioggia. Ultimamente, nella rotazione agricola, sono comparsi anche i terreni a “riposo”. Ai margini dei campi coltivati ed a riposo resiste ancora il residuo filare di quella che un tempo era la ricca vegetazione ripariale delle rogge e dei fossati utilizzati per l'irrigazione. L'individuazione delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola è stata condotta seguendo i criteri e le indicazioni desunte dal P.T.C.P. e dal Piano Paesistico Regionale. Nel territorio agrario si riscontrano altresì vaste aree condotte alla specializzazione florivivaistica e che costituiscono altresì una caratterizzazione dei luoghi. Il PdR indica nella parte cartografica il limite delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento dell'equilibrio naturale e paesaggistico consolidato e così le individua:

**Sistema Ambiti Agricoli (S.A.A.)** - ex art. 15 comma 4 della L.R. n° 12/2005 - **edificabile** ai sensi del P.T.C.P., del Titolo III° (artt. 59/60/62) della L.R. n° 12/2005 e delle norme del PdR.

**Sistema Agricolo di Connessione (S.A.C.)** – **inedificabile in assoluto**;

**Sistema Agricolo Speciale Edificato (S.A.S.E.)** di Connessione tra territorio rurale ed il territorio edificato - **parzialmente edificabile**;

**Sistema Agricolo di Trasformazione (S.A.T.)** - *[previa certificazione di dismissione]*  
**inedificabile ai fini agricoli, ma edificabile** mediante obbligatoria e preventiva individuazione d'ambito assoggettato a **V.A.S.** e conseguente **P.A.** (con esclusione di edifici a destinazione agricolo-rurale) nei limiti e nei parametri di cui alle norme del PdR.

All'interno delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola possono coesistere edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e nella parte normativa sono indicate le limitate possibilità di intervento. Per gli edifici delle preesistenze rurali e per le eventuali nuove costruzioni di edifici rurali nell'area destinata all'agricoltura vengono indicate le norme ed i relativi indici in netto riferimento al disposto della L.R. n° 12/2005, sicché la parte normativa del PdR è stata elaborata nel rispetto del *titolo III “Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura”* della citata L.R. n° 12/2005. Il settore primario o la pratica agricola, comprendendo in questa anche l'allevamento zootecnico, è regolamentata da una varia e complessa normativa, sia nazionale che regionale (specie nelle parti di competenza dei regolamenti d'igiene) in continuo divenire, nella quale rivestono fondamentale importanza anche i meccanismi di finanziamento dei Piani di Aiuto Comunitario ed il recepimento delle Direttive della Comunità Europea in materia.

## **Salvaguardia e vincoli ambientali**

Particolare attenzione viene prestata alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche, della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti, nonché alle caratteristiche geo – pedologiche e agronomiche dei vari ambiti, ancorché l'inserimento dei corridoi ecologici.

Il PdR assume la rete ecologica provinciale (R.E.C.) nella sua interezza e la determina quale elemento costituente la rete ecologica comunale (R.E.C.), ancorché estesa all'intero territorio del Parco Oggio Sud.

## **Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica**

Il PdR indica le aree non soggette a trasformazione urbanistica, individuandole :

- negli ambiti di valorizzazione ambientale [v.a.], ancorché poste in dipendenza delle infrastrutture stradali in itinere;
- nelle aree destinate all'agricoltura finalizzate a mitigazione ambientale [m.a.] e compensazione ambientale [c.a.]; ancorché poste in dipendenza delle infrastrutture stradali in itinere;
- negli ambiti individuati e destinati alla determinazione del verde privato [v.p.];
- nelle aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture stradali ad ogni livello.

Gli ambiti [v.p. – verde privato] sono caratterizzati dalla presenza di giardini o parchi o da rapporti significativi con edifici circostanti di valore storico ambientale; per gli edifici ricompresi in tali aree, sono possibili solo interventi manutentivi e di restauro conservativo.

## **Le aree non soggette ad edificazione**

Le aree **S.A.C.** (Sistema Agricolo di Connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato), non soggette ad edificazione, giocano un ruolo strategico per le future revisioni e programmazioni del P.G.T. e per il mantenimento della cortina edificata di frangia.

**Tali ambiti saranno oggetto di futura capacità edificatoria a seguito degli aggiornamenti del DdP mediante ambiti di trasformazione.**

In queste aree può proseguire l'esercizio dell'attività agricola in atto.

=====

---

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P\_G\_T\COMUNE DI PIADENA\03\_P\_G\_T - Ok  
\_2014\_approvato\02\_PdR\_approvazione\PdR\_All\_01\_Relazione\_approvazione.doc