



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Servizio
Pianificazione Urbana
e Sportello Unico Edilizia

***VARIANTE AL PACCHETTO LOCALIZZATIVO DI
INCENTIVI E AGEVOLAZIONI RIVOLTE ALLE
ATTIVITA' PRODUTTIVE E DEL TERZIARIO
AVANZATO CHE INVESTONO NEL COMUNE DI
CREMONA***



Indice

- 1.1 Premessa
- 1.2 Strategie
- 1.3 Sviluppo economico – il quadro economico generale cremonese
- 1.4 L'attuazione del pacchetto localizzativo 2013- 2025
- 1.5 Forme di incentivazione urbanistica
- 1.6 Forme di incentivazione edilizia
- 1.7 Forme di incentivazione fiscali/tributarie
- 1.8 Le Zone Logistiche Semplificate: la ZLS dei “Porti Fluviali Lombardi

Schede tecniche

- CR.2 Ex Annonaria
- CR.7 Ex Armaguerra
- CR.8 Ex Piacenza Rimorchi
- CR.28 S.Felice -via Mantova
- CR.30 Via delle Vigne
- CR.31 Via Bredina
- Porto Canale

1.1 Premessa

L'internazionalizzazione dei mercati e degli investimenti ha avuto tra le dirette conseguenze quella di intensificare la competizione tra aree geografiche, stimolando gli attori della vita economica e politica locale ad impostare delle strategie di "marketing d'area" che hanno come obiettivo quello di migliorare l'attrattività del territorio nei confronti degli investitori esterni.

Il "marketing d'area" inteso come attrazione degli investimenti, è una strategia fondata sul principio che non si vende ciò che si ha ma si cerca attraverso una serie di azioni, iniziative, incentivi, valorizzazioni a provare a dare quello che l'investitore economico vuole.

In un contesto di concorrenza sempre più intensa, le imprese ricercano quelle aree che, in virtù delle peculiarità socio-economiche, territoriali, infrastrutturali, finanziarie e politiche, sono in grado di offrire convenienze localizzative sia in termini di maggiori ricavi, sia di minori costi di gestione, sia di risparmio sugli investimenti e sui costi di start up (grazie, ad esempio, alla possibilità di ottenere incentivi pubblici o condizioni creditizie particolarmente favorevoli).

Il cambiamento dei modelli di sviluppo, e il contestuale incremento dei contenuti tecnologici della produzione, hanno profondamente trasformato le esigenze delle imprese, e, di conseguenza, si è decisamente modificato il mix di fattori localizzativi che spingono gli investitori a situare la propria attività in un'area piuttosto che in un'altra.

Per gli insediamenti industriali degli anni passati assumeva grande importanza la disponibilità dei fattori "naturali", quali le materie prime da utilizzare, le risorse di tipo minerario, l'acqua (che veniva usata come materia prima, o come veicolo per gli scarichi industriali, o ancora come fonte energetica). Oggi le dotazioni che le aree dovrebbero avere, cosiddette fattori di attrazione assumono altri valori e si assiste ad una modificazione delle cause che spingono le imprese a localizzarsi in un'area piuttosto che in un'altra; aumenta l'importanza di altri elementi, tra i quali:

- la dotazione di infrastrutture del territorio, che comprende le strutture di base (quelle di trasporto porti, strade, ferrovie, aeroporti), le utilities (ad esempio, un'adeguata rete per l'elettricità, o, una efficiente rete per le telecomunicazioni) le infrastrutture soft (università, centri di ricerca ecc.);
- la presenza di un adeguato bacino di manodopera, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo;
- l'esperienza di altri investitori e gli incentivi - finanziari;
- la possibilità di ottenere incentivi fiscali agli investimenti concessi dalle Amministrazioni Pubbliche;
- la presenza di una Pubblica Amministrazione puntuale ed efficace nelle risposte alle esigenze di semplificazione e tempestività delle imprese e degli operatori;

- la presenza di un milieu economico e sociale cioè di un “ambiente” favorevole, sia per quel che riguarda la predisposizione dell’area a generare economie esterne positive per le imprese, sia per la possibilità di integrare le stesse con il tessuto produttivo, sociale e culturale locale.

Al sopraggiungere della pandemia e delle relative misure di contenimento, il crollo dell’attività e della domanda unitamente al calo dell’occupazione e del reddito disponibile hanno amplificato le vulnerabilità preesistenti del sistema produttivo generando ripercussioni economiche.

È dunque importante potenziare la capacità di cogliere con tempestività gli sviluppi in atto al fine di consentire una ripresa delle attività economiche.

Per il rilancio economico del territorio il Comune di Cremona, grazie ad un lavoro congiunto, ha intrapreso un percorso per mettere a sistema gli interventi a favore dei possibili investitori, partendo da una serie di agevolazioni economiche e fiscali, di tipo urbanistico ed edilizio, di semplificazione burocratica e di promozione e valorizzazione.

Il pacchetto localizzativo che l’Amministrazione comunale vuole proporre rappresenta “il prodotto da offrire ai potenziali investitori esterni”.

Il Pacchetto localizzativo, teso alla valorizzazione del contributo della piccola e media impresa industriale, dell’artigianato e del terziario avanzato/quaternario e allo sviluppo del sistema produttivo delle aree a Cremona si configura come uno strumento per promuovere il territorio della città di Cremona.

Promuovere il territorio, semplificare la fruizione dei contenuti da parte degli utenti, individuare forme di collaborazione tra soggetti locali per ampliare l’azione promozionale, sono i principali contenuti del pacchetto localizzativo la cui elaborazione misura e valuta i gap rilevati tra ciò che l’area è ed ha e ciò che i potenziali investitori vorrebbero che avesse per considerarla attraente.

1.2 Strategie

Il territorio assume un ruolo sempre più centrale, pertanto, la gestione del territorio rappresenta un processo complesso che impone l'integrazione di professionalità e competenze specialistiche dei diversi attori locali e determina le condizioni per l'attuazione di politiche di Marketing Territoriale, che costituiscono sempre più una condizione indispensabile per la promozione degli investimenti e dello sviluppo, in termini di produzione, posti di lavoro e qualità della vita.

L'elemento principale riguarda il cambiamento del rapporto tra l'impresa e l'ambiente che la circonda e le persone.

Il territorio non è più visto come un luogo a sé stante, esterno alle imprese, e avente la funzione di fornire le risorse necessarie al processo di crescita delle stesse; piuttosto, appare sempre più evidente come un adeguato processo di integrazione tra imprese e ambiente circostante.

L'ambiente non appare più come un corpo esterno, ma come un fattore integrato interno in grado di modificare le strategie e le scelte gestionali dell'impresa stessa. L'attenzione non è più, rivolta alla competizione tra le imprese, ma alla competizione tra le aree geografiche che potenzialmente possono ospitarle.

L'azione sinergica tra operatore pubblico ed operatore privato diventa la modalità attuativa principale per conseguire tale fine.

Il cittadino e l'operatore diventano i protagonisti di una trasformazione della città, l'ente locale valorizza e incentiva i tentativi che emergono dalla società formando indirizzi per lo sviluppo armonico del territorio.

Per favorire questo, si valorizzano i poli produttivi, specificando le loro vocazioni e sviluppando un pacchetto localizzativo, al fine così di dar corso all'attuazione del piano attraverso specifici accordi con i privati sulla base di chiari indirizzi di sviluppo che, da un lato, valorizzino l'imprenditoria e dall'altro garantiscano il risanamento e l'incremento della qualità ambientale.

Obiettivi fondamentali sono, di conseguenza:

- a) la valorizzazione, anche alla luce delle connessioni infrastrutturali, del polo produttivo al Porto Canale, con una specificità industriale anche di rilievo;**
- b) la realizzazione del polo produttivo di San Felice, alla luce della strategicità localizzativa a ridosso del casello autostrade (A 21);**
- c) il recupero e la riqualificazione delle aree dimesse dell'ex Armaguerra e dell'ex Piacenza;**
- d) la riqualificazione urbana per lo sviluppo del terziario avanzato (polo tecnologico) nell'area ex Annonaria;**
- e) il consolidamento del polo produttivo di via Bredina.**

Le azioni da porre in campo saranno finalizzate a:

1. agevolare la costituzione di servizi all'impresa e la sinergia con attività di terziario avanzato presenti in città;
2. promuovere, per quanto possibile, la costituzione di filiere produttive, assecondando la localizzazione contestuale di attività complementari;
3. valorizzare le attività artigianali.

Le strategie offerte dal pacchetto e la volontà di farle atterrare sul territorio in base alle specifiche vocazioni rispondono all'obiettivo dichiarato di contenimento dell'uso improprio di suolo consapevoli della valenza economica e paesaggistica del territorio agricolo.

1.3 Sviluppo economico – il quadro economico generale cremonese

La provincia di Cremona è un'area considerata tra le più economicamente sviluppate della Lombardia. La caratteristica che distingue l'area cremonese consiste nella sua consolidata tradizione manifatturiera basata su un tessuto di piccole e medie imprese che può vantare numerose eccellenze nel settore agroalimentare.

Cremona, inoltre, è un importante centro di produzione artistica liutaria, di cui viene considerata la capitale mondiale. Nel 2012 è stata riconosciuta dall'UNESCO come bene immateriale dell'umanità per la sua tradizione liutaria.

Il tessuto economico di Cremona è un interessante mix che vede la presenza di alcune importanti aziende leader a livello sia nazionale che internazionale e la preponderante presenza di microimprese attive nel settore agricolo e alimentare, segmenti rimasti economicamente stabili negli ultimi anni, in quanto espressione dell'economia reale e quindi meno esposti alle fluttuazioni periodiche dei mercati finanziari e alle crisi internazionali.

Il sistema della formazione in provincia di Cremona è particolarmente avanzato. Accanto a una rete di scuole e di istituti tecnici e professionali è presente un sistema universitario composto da prestigiose università italiane (Politecnico di Milano, Università di Pavia, Università di Brescia e Università Cattolica del Sacro Cuore) in grado di garantire elevati standard formativi necessari per il mondo produttivo.

L'agricoltura e l'allevamento nella provincia di Cremona sono noti per gli elevati livelli produttivi, la qualità e l'uso delle più moderne tecnologie. Il settore della zootecnia è uno dei pilastri dell'economia cremonese e contribuisce per l'80% al valore complessivo dei prodotti del settore primario. La forza del settore agricolo risiede nella produzione di qualità che, in particolare per il latte e la carne, dà vita a un'industria alimentare di prim'ordine.

Sul territorio si trovano specifici centri di ricerca in biotecnologie e tecniche di trattamento alimentare, come il Centro Ricerche Biotecnologiche dell'Università Cattolica, il laboratorio di tecnologie avanzate per la riproduzione animale e la ricerca biotecnologica Avantea.

Il comparto metalmeccanico di Cremona, forte di aziende leader nel mercato internazionale per la produzione dell'acciaio, ma anche di piccole e piccolissime imprese, sempre più organizzate in reti d'impresa, ha gradualmente rafforzato la propria posizione sui mercati internazionali. La metallurgia, in provincia di Cremona, mirata alla produzione di tubi e di acciai di alta qualità, è rappresentata da 25 localizzazioni produttive con un totale di poco meno di tremila addetti ed è il settore che più ha contribuito alla crescita dell'export negli ultimi anni.

L'interesse verso le nuove tecnologie è evidente in tutto il territorio provinciale, anche in quelle aree dove le attività più tradizionali sono tuttora prevalenti. Nel settore ICT sono sorte reti di aziende private, supportate dal Cremona Technology Hub, dal campus del Politecnico di Milano a Cremona. Una presenza che fornisce valore aggiunto al profilo della provincia sono le infrastrutture digitali, nella forma di reti di fibre ottiche.

L'emergenza Covid-19 è stata certamente una delle crisi più profonde mai affrontate negli ultimi 100 anni con impatti nel medio-lungo termine ancora difficili da prevedere sotto molti i punti di vista (sociale, economico, ambientale); le conseguenze economiche e finanziarie discendenti dal contenimento della pandemia sono parse sin da subito molto severe.

La crisi economica innescata dalla pandemia di COVID-19 ha avuto conseguenze rilevanti ed eterogenee sull'attività delle imprese cremonesi. Le chiusure amministrative, la drastica riduzione della domanda, l'interruzione o il rallentamento delle catene del valore e la mancanza di liquidità hanno fortemente influenzato l'operatività delle unità produttive.

L'evoluzione della crisi ha determinato un'accelerazione nel processo di trasformazione digitale delle imprese, con interventi su processi aziendali chiave come la comunicazione interna all'impresa, la comunicazione all'esterno e i canali di commercializzazione di prodotti e servizi. In particolare, il progressivo affermarsi dello smart working ha favorito la diffusione di investimenti in beni immateriali quali server cloud e postazioni di lavoro, e software per la gestione condivisa di progetti; le misure di lockdown e di distanziamento sociale hanno stimolato, tra l'altro, una rapida crescita dell'offerta di servizi digitali complementari all'attività d'impresa e, dal lato della vendita, il raddoppio del numero di imprese che ricorrono all'e-commerce (commercio elettronico).

1.4 L'attuazione del pacchetto localizzativo 2013-2025

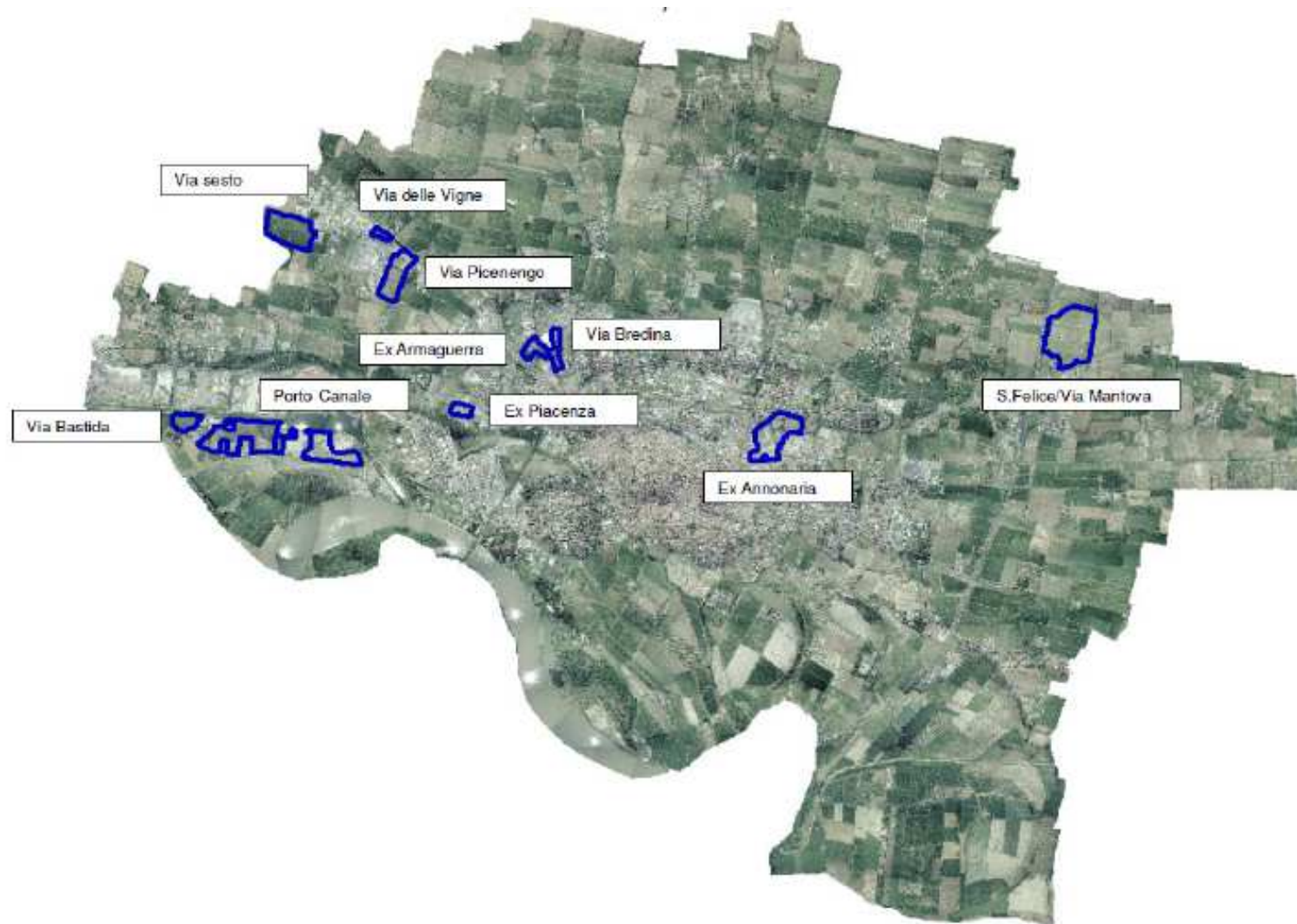


Tavola tratta dalla seconda variante al Pacchetto localizzativo DC n.9 del 20 marzo 2017

Il Pacchetto Localizzativo, teso alla valorizzazione del contributo della piccola e media impresa industriale, dell'artigianato e del terziario avanzato/quaternario e allo sviluppo del sistema produttivo delle aree a Cremona si configura come uno strumento per promuovere il territorio della città. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 30 settembre 2013 è stato approvato il Pacchetto Localizzativo di incentivi e agevolazioni rivolti alle attività produttive e del terziario avanzato che investono nel Comune di Cremona.

Il 7 aprile 2014 con Deliberazione di Consiglio comunale n.16 è stata approvata la variante al Pacchetto Localizzativo che consiste nell'inserimento di due ambiti di trasformazione CR 30 via delle Vigne e CR 31 via Bredina al fine di dare anche per queste due realtà industriali nuovi strumenti per rispondere alle crisi aziendali e settoriali attraverso misure di natura amministrativa ed economica da offrire ai potenziali investitori esterni.

Il 20 marzo 2017 con deliberazione di Consiglio comunale n.9 è stata approvata la seconda variante al Pacchetto localizzativo che consiste nell'estensione delle agevolazioni fiscali relative all'IMU per le attività riconducibili alle categorie catastali A10 (uffici e studi privati), C2 (magazzini e locali di deposito) e C3 (laboratori per arti e mestieri) limitatamente all'Ambito di Trasformazione CR.2 ex Annonario, ha la finalità di incentivare tali attività ad insediarsi all'interno dell'ambito anche per rispondere alle crisi aziendali e settoriali attraverso misure di natura amministrativa ed economica da offrire ai potenziali investitori esterni.

Il Pacchetto Localizzativo approvato con Delibera di Consiglio n.39 del 11 luglio 2022 rispetto a quello del 2017 vede l'eliminazione dell'ambito di trasformazione CR.32a via Picenengo in quanto a destinazione commerciale e l'eliminazione degli Ambiti di trasformazione CR.27 via Sesto, CR. 29 via Bastida e CR.32b via Picenengo in quanto la trasformazione prevista causerebbe un consumo di suolo agricolo nello stato di fatto. Si ritiene pertanto di escludere detti ambiti dall'incentivazione.

Si riporta di seguito la situazione ad oggi degli Ambiti di trasformazione, quelli attuati con la relativa Superficie territoriale e Superficie lorda di pavimento realizzata per attività produttive e/o terziarie, quelli in corso di attuazione (sono stati presentati i Piani attuativi necessari per l'edificazione delle aree) e quelli non ancora attuati.

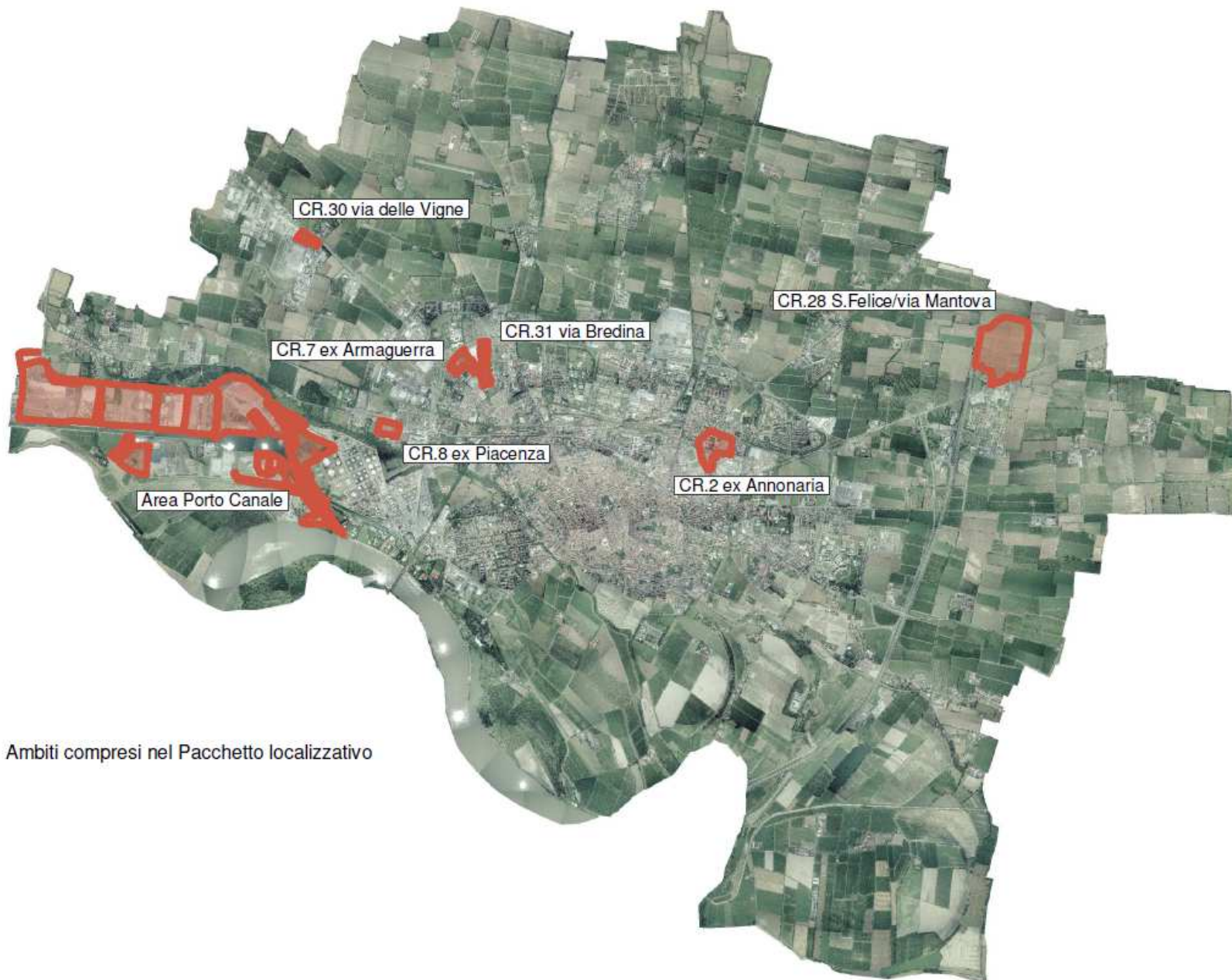
La presente variante al Pacchetto localizzativo riguarda:

1. l'eliminazione delle agevolazioni IMU all'interno delle forme di incentivazione fiscali/tributarie in quanto la fattispecie risulta soppressa all'interno delle Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata I.M.U.
2. l'introduzione del paragrafo 1.8 Le Zone Logistiche Semplificate: la ZLS dei "Porti Fluviali Lombardi" in seguito all'istituzione della ZLS dell'area portuale di Cremona (DPCM del 27 dicembre 2024).

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATTIVATI			
	ST	SLP attuata	FUNZIONE
CR.2 ex Annonaria	87.934	16.870	quaternariato avanzato
CR.7 ex Armaguerra	38.616	6.162,99	terziario
CR.8 ex Piacenza Rimorchi	28.124	6.740 circa	terziario

AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE			
	ST	SLP prevista	FUNZIONE
CR.28 San Felice	295.079	128.102	logistica
CR. 30 via delle Vigne	17.275	8.000	artigianale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DA ATTUARE			
	ST	SLP max	FUNZIONE
CR.31 via Bredina	35.080	17.540	produttivo



Ambiti compresi nel Pacchetto localizzativo

1.5 Forme di incentivazione urbanistica

Una strategia per il rilancio delle aziende e delle attività produttive è la possibilità d'insediare funzioni complementari (terziario e commercio) in alcuni ambiti di trasformazione a fronte di accordi convenzionali di partenariato che generino condizioni insediative vantaggiose per le nuove piccole e medie imprese. Tali accordi stipulati tra imprese e Amministrazione hanno una valenza strategica per il sostegno economico, particolarmente significativo in un momento in cui appare necessario razionalizzare l'utilizzo delle risorse disponibili, affinché il sistema pubblico possa produrre le migliori sinergie con gli operatori privati.

Il rapporto di partenariato tra l'Amministrazione e le imprese produttive si attua mediante la sottoscrizione di convenzioni, al fine di ottenere prezzi di vendita convenzionati con l'ente locale inferiori ai prezzi di mercato delle aree destinate alle nuove imprese artigianali.

Il Pgt prevede infatti, nella sua normativa, la possibilità di realizzare tali accordi convenzionali di partenariato con le imprese riservando all'ente locale il compito di sovrintendere l'assegnazione delle aree e di vigilare sul rispetto delle condizioni economiche.

A titolo esemplificativo è possibile valutare il valore convenzionato delle aree urbanizzate indicativamente nell'ordine di 70 – 80 €/mq (da mantenere per la durata di 5 anni, decorrente dalla data di approvazione del piano attuativo e variabili in relazione alla localizzazione dell'area) per le aree libere inferiore al prezzo di mercato stimabile in circa 110 €/mq.

La disponibilità di tali aree è subordinata all'approvazione del piano attuativo di iniziativa privata, per la cui approvazione l'amministrazione comunale assicura tempi contenuti (nell'ordine dei 60 giorni) dalla presentazione della proposta di piano conforme allo strumento urbanistico e completa di tutti gli elaborati richiesti rispondenti alle necessità di trasformazione delle aree; tale tempistica comprende l'istruttoria del piano effettuata dagli uffici mediante conferenze di servizi interne cui partecipano i gestori dei sottoservizi.

Le convenzioni attuative dei piani conterranno l'impegno dei lottizzanti a realizzare le opere di urbanizzazione in tempi ridotti mentre l'agibilità degli edifici a destinazione commerciale sarà subordinato alla realizzazione e cessione di eventuali opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) legate anche alla parte produttiva convenzionata.

1.6 Forme di incentivazione edilizia

L'obiettivo di un progressivo processo di "dematerializzazione" delle procedure a carattere edilizio nel Comune di Cremona rappresenta un tema strategico.

Il processo di semplificazione delle procedure necessita da una parte di regole certe, chiare e di facile consultazione, e dall'altra di tempistiche da parte della Pubblica Amministrazione che siano più omogenee e orientate a quelle degli operatori e dell'impresa oltre a quelle di vita dei cittadini.

Per questo, sin da subito, si sono individuate due distinte corsie di un unico percorso con lo stesso destino: la semplificazione dell'azione Amministrativa a favore delle imprese, degli operatori professionisti e dei cittadini.

Le due corsie sono rappresentate da:

- semplificazione formale e sostanziale della normativa specifica di settore a livello locale attraverso un Regolamento Edilizio per la Qualità Paesaggistica la Sostenibilità Ambientale e l'Efficienza Energetica e un Regolamento Viario e della Qualità Urbana che nei due testi (gestione della "proprietà privata" e della "proprietà pubblica") condensano almeno una decina di precedenti regolamenti;
- semplificazione, attraverso un processo di progressiva dematerializzazione, delle procedure a carattere edilizio che prevede:
 1. l'attivazione delle procedure edilizie da parte dei cittadini e delle imprese in modalità telematica attraverso l'accesso ad un portale dedicato;
 2. la gestione informatizzata di ogni tipologia di pratica dalla compilazione ed inoltro delle dei modelli e relativi allegati in formato pdf firmati digitalmente;
 3. la gestione del procedimento da parte degli uffici, compresa l'eventuale richiesta d'integrazioni, comunicazioni verso il progettista sempre con modalità digitale attraverso un software dedicato;
 4. esame congiunto della pratica da parte degli istruttori tecnici e dei progettisti;
 5. la possibilità dell'utente di monitorare anche lo stato d'avanzamento della pratica direttamente dal proprio personal computer.

I vantaggi derivanti dalla nuova modalità di attivazione e di gestione delle procedure a carattere edilizio in forma digitale sono:

- razionalizzazione delle risorse;
- riduzione dei costi;
- contrazione sensibile dell'accesso agli sportelli;
- snellimento dei tempi d'attesa per le imprese costruttrici;
- garanzie di competitività;

- facilitazione del dialogo fra cittadini, operatori e investitori economici e pubblica amministrazione attivando strumenti assistenza e supporto all'utente.

Pertanto, a fronte della completezza dell'istanza l'Amministrazione si impegna a rilasciare il permesso di costruire entro 30 – 40 giorni dalla consegna dell'istanza stessa; tale tempistica comprende l'istruttoria delle pratiche effettuate dagli uffici mediante una conferenza di servizi interna cui partecipano i gestori dei sottoservizi.

Valore degli oneri di urbanizzazione

Il Regolamento Edilizio per la Qualità Paesaggistica, la Sostenibilità Ambientale e l'Efficienza Energetica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 27 settembre 2012 prevede un sistema di premialità basato sulla classe energetica e sull'ecosostenibilità degli edifici introducendo per gli oneri di urbanizzazione una graduazione degli incentivi sulla base della certificazione energetica e dell'ecosostenibilità degli edifici al fine di agevolare ed incentivare gli operatori del settore alla realizzazione di edifici con classi energetiche elevate e quindi meno inquinanti ed impattanti sull'ambiente.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione introduce riduzioni percentuali degli stessi, denominata “efficienza energetica”, in funzione della migliore classe energetica certificata. La stessa prevede un'ulteriore possibilità di abbattimento per il riconoscimento dello “status” di ecosostenibilità dell'edificio denominato “azioni di ecosostenibilità” cumulabile con quelli previsti per l'efficienza energetica.

Permangono le riduzioni degli oneri previste nelle aree del Porto Canale di Cremona.

Si prevede per gli ambiti di trasformazione S. Felice (CR.28), ex Armaguerra (CR7), ex Piacenza Rimorchi (CR.8), ex Annonaria (CR.2), via Bredina (CR.31), via delle Vigne (CR.30)

- **in sede di pianificazione attuativa la determinazione degli oneri d'urbanizzazione primaria per le attività industriali e artigianali è abbattuta del 50% fatta salva la realizzazione da parte del proponente di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, nonché la riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti da corrispondere per attività industriali, artigianali e del quaternariato avanzato (information technology).**

Tempistica di pagamento degli oneri di urbanizzazione

Si è reso opportuno ricalibrare e riformulare le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione riducendo l'entità del versamento iniziale (dal 50% al 25%) e dilatando i termini per i pagamenti successivi (dai complessivi 18 mesi a 24 mesi).

L'insieme del valore degli oneri e le modalità di pagamento risultano competitive rispetto ad altre realtà territoriali.

1.7 Forme di incentivazione fiscali/tributarie

Agevolazioni Tributo comunale sui rifiuti.

Riduzione del 50% del Tributo comunale sui rifiuti per i primi cinque anni di occupazione dei locali o aree per le fattispecie sotto elencate:

- ***nuove attività produttive a carattere industriale, artigianale e relativi magazzini e depositi realizzati nelle aree di S. Felice (CR.28), dell'ex Armaguerra (CR.7), dell'ex Piacenza Rimorchi (CR.8), via Bredina (CR.31), via delle Vigne (CR.30) e del Porto Canale;***
- ***nuove attività di terziario avanzato realizzato nell'area dell'ex Annonaria (CR.2)***
- ***ristrutturazione di edifici dismessi destinati all'insediamento di nuove attività produttive a carattere industriale, artigianale e relativi magazzini e depositi realizzati nelle aree dell'ex Armaguerra (CR.7), dell'ex Piacenza Rimorchi (CR.8).***

La normativa del Tributo comunale sui rifiuti prevede l'esenzione per quelle superfici che producono rifiuti speciali. Spetta al contribuente dimostrare la produzione di rifiuti speciali e il loro smaltimento secondo la normativa vigente.

1.8 Le Zone Logistiche Semplificate: la ZLS dei “Porti Fluviali Lombardi”

Le Zone Logistiche Semplificate (ZLS) sono state definite con legge n. 205 del 2017 e attuate tramite apposito Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri. Il DPCM n.40 del 4 marzo 2024 ha adottato il *Regolamento per l'istituzione di Zone Logistiche Semplificate ai sensi dell'articolo 1, comma 65, della legge 27 dicembre 2017, n. 205*, il quale definisce (art. 2) le modalità per l'istituzione di ZLS, la loro durata, i criteri per l'identificazione e la delimitazione dell'area ZLS, le misure di organizzazione e di funzionamento della ZLS e le misure di semplificazione applicabili alla ZLS. Le ZLS sono istituite in presenza di un'area portuale composta da porti e aree retroportuali, anche di carattere produttivo, aeroportuale, piattaforme logistiche e interporti. Le ZLS sono governate da un Comitato di indirizzo, istituito anche questo tramite apposito DPCM.

La ZLS Lombardia è stata istituita con DPCM del 27 dicembre 2024 a cui ha fatto seguito il DPCM del 27 febbraio 2025 il quale ha istituito il Comitato di indirizzo della ZLS dei “Porti Fluviali”; su proposta del presidente della Regione Lombardia è stato inserito nel Comitato di Indirizzo l'Autorità Portuale di Cremona.

Un Piano di Sviluppo Strategico (PSS) ed altri allegati definiscono la ZLS dei Porti Fluviali Lombardi. Nello specifico sono sviluppati: il governo e la gestione delle attività tramite un Comitato di Indirizzo e la Cabina di regia e gli incentivi all'insediamento delle ZLS.

SCHEDE TECNICHE

Vincoli e rispetti limitanti l'edificabilità	
Classe di fattibilità geologica	2 – fattibilità con modeste limitazioni 3 – fattibilità con consistenti limitazioni
Reticolo idrico minore/consortile	Cavo Cerca
Vincoli paesaggistici	/
Vincoli idrogeologici	zona I del PAI interna al centro edificato
Vincoli geomorfologici	/
Zona rispetto pozzi acquedotto	/
Elettrodotti	/
Distanza da allevamenti	/
Rete ecologica	rete ecologica provinciale
SIC/ZPS	/
Plis	/
Connessione trasporti. Pubblici	Si
Connessione percorsi ciclabili	si

Reti tecnologiche	
Energia elettrica	Ente/società di gestione: AEM
Rete gas	Tipo gas: metano Ente/società di gestione: Linea Group LGH
Acqua per uso industriale	Acquedotto ad uso civile Ente/società di gestione: Padania Acque
Reti telematiche e sistemi di comunicazione avanzati	Tipologia: Ente/società di gestione: AEM
Rete acque civili: miste acque nere/bianche	Ente/società di gestione: Padania Acque
Impianto depurazione acque civili	Presente e Sito in località Ente/società di gestione: Padania Acque
Rete specifica acque industriali	Non presente Ente/società di gestione: nd
Impianto depurazione acque industriali	Non presente
Rifiuti industriali speciali	Termovalorizzatore Impianto depurazione rifiuti speciali liquidi

Poli funzionali e servizi	
Vigili fuoco	1.6 km
Ospedale/pronto soccorso	2.0 km
Distributore carburante	Presenti diversi distr. Lungo principali direttrici
Servizi logistici e di magazzinaggio	Presenza di diverse ditte in area porto canale e a nord/ovest della città
Centro congressi/fiera	1.6 km
Servizio postale/bancario	Presenti diverse filiali su tutto territorio

EX ANNONARIA CR.2

L'ambito è costituito dall'area urbana localizzata ad est della città, delimitata a nord dalla linea ferroviaria Cremona-Mantova, a sud dalla via Mantova, ad ovest dalla via Brescia. L'area è caratterizzata da una molteplicità funzionale ed insediativa in essa infatti sono presenti insediamenti residenziali, servizi (stadio) e complessi dismessi (ex macello, ex mercato ortofrutticolo, ex Magazzini Cariplo).



Destinazioni d'uso ammesse
residenza; produttivo artigianale,
terziario, commercio, servizi

Superficie territoriale mq 87.934
Slp max ammissibile mq 47.484

Proposte mitigazione VAS/VIC VAS:
Rapporto ambientale

Vincoli e rispetti limitanti l'edificabilità

Classe di fattibilità geologica	2 – fattibilità con modeste limitazioni 3 – fattibilità con consistenti limitazioni
Reticolo idrico minore/consortile	roggia Rodanino
Vincoli paesaggistici	area boscata
Vincoli idrogeologici	/
Vincoli geomorfologici	/
Zona rispetto pozzi acquedotto	/
Elettrodotti	/
Distanza da allevamenti	/
Rete ecologica	rete ecologica comunale
SIC/ZPS	/
Plis	/
Connessione trasporti. pubblici	Si
Connessione percorsi ciclabili	si

Reti tecnologiche

Energia elettrica	Ente/società di gestione: AEM
Rete gas	Tipo gas: metano Ente/società di gestione: Linea Group LGH
Acqua per uso industriale	Acquedotto ad uso civile Ente/società di gestione: Padania Acque
Reti telematiche e sistemi di comunicazione avanzati	Tipologia: Ente/società di gestione: AEM
Rete acque civili: miste acque nere/bianche	Ente/società di gestione: Padania Acque
Impianto depurazione acque civili	Presente e Sito in località Ente/società di gestione: Padania Acque
Rete specifica acque industriali	Non presente Ente/società di gestione: nd
Impianto depurazione acque industriali	Non presente
Rifiuti industriali speciali	Termovalorizzatore Impianto depurazione rifiuti speciali liquidi

Poli funzionali e servizi

Vigili fuoco	1.8 km
Ospedale/pronto soccorso	4.6 km
Distributore carburante	Presenti diversi distr. lungo principali direttrici
Servizi logistici e di magazzino	Presenza di diverse ditte in area porto canale e a nord/ovest della città
Centro congressi/fiera	2.5 Km
Servizio postale/bancario	Presenti diverse filiali su tutto territorio

EX ARMAGUERRA CR. 7

L'ambito urbano localizzato a nord-ovest della città è delimitato a nord e a ovest dalla tangenziale urbana e a est dall'insediamento produttivo Feraboli. Il contesto in cui l'area dismessa si inserisce è caratterizzato da una molteplicità funzionale ed insediativa, ai quartieri residenziali si affiancano ambiti produttivi industriali in attività (Feraboli, Negrioni...) e complessi di servizi (sede Politecnico, Istituto Tecnico Industriale, Clinica Figlie di S. Camillo) che caratterizzano l'ambito nella sua mixité. L'area è dismessa da vari decenni.



Destinazioni d'uso ammesse
produttivo artigianale; terziario;
commercio

Superficie territoriale mq 38.616
Slp max ammissibile mq 13.516

Proposte mitigazione VAS/VIC VAS:
Rapporto ambientale

EX PIACENZA RIMORCHI CR. 8

L'ambito è costituito da una ex area industriale (Officine Piacenza Rimorchi) abbandonata e dismessa, localizzata ad ovest della città, delimitata a nord dall'asse viabilistico della via Milano (importante arteria storica di penetrazione all'area urbana), a est con via Costone di Mezzo e una zona mista commerciale-produttiva, a ovest da via Costone di Sopra con una striscia di edifici a villetta molto ravvicinati prettamente unifamiliari o binati, a sud dal corso del Morbasco, l'ambito inoltre confina a sud direttamente con la Cascina Costone di Sopra.



Destinazioni d'uso ammesse
produttivo artigianale; terziario;
commercio

Superficie territoriale mq 17.789
Slp max ammissibile mq 6.226

Proposte mitigazione VAS/VIC VAS:
Rapporto ambientale

Vincoli e rispetti limitanti l'edificabilità

Classe di fattibilità geologica	1 – fattibilità senza particolari limitazioni
Reticolo idrico minore/consortile	Cavo Cerca
Vincoli paesaggistici	Art. 142 D.Lgs 42/2004 corsi d'acqua classificati pubblici
Vincoli idrogeologici	\
Vincoli geomorfologici	\
Zona rispetto pozzi acquedotto	\
Elettrodotti	\
Rischi incidente rilevante	Lesioni reversibili (Tamoil)
Distanza da allevamenti	\
Rete ecologica	\
SIC/ZPS	\
Plis	ambito in prossimità del Plis del Po e del Morbasco
Connessione trasporti. pubblici	Si
Connessione percorsi ciclabili	si

Reti tecnologiche

Energia elettrica	Ente/società di gestione: AEM
Rete gas	Tipo gas: metano Ente/società di gestione: Linea Group LGH
Acqua per uso industriale	Acquedotto ad uso civile Ente/società di gestione: Padania Acque
Reti telematiche e sistemi di comunicazione avanzati	Tipologia: Ente/società di gestione: AEM
Rete acque civili: miste acque nere/bianche	Ente/società di gestione: Padania Acque
Impianto depurazione acque civili	Presente e Sito in località Ente/società di gestione: Padania Acque
Rete specifica acque industriali	Non presente Ente/società di gestione: nd
Impianto depurazione acque industriali	Non presente
Rifiuti industriali speciali	Termovalorizzatore Impianto depurazione rifiuti speciali liquidi

Poli funzionali e servizi

Vigili fuoco	2,6 km
Ospedale/pronto soccorso	5,1 km
Distributore carburante	Presenti diversi distr. lungo principali direttrici
Servizi logistici e di magazzinaggio	Presenza di diverse ditte in area porto canale e a nord/ovest della città
Centro congressi/fiera	3,4 km
Servizio postale/bancario	Presenti diverse filiali su tutto territorio

S.FELICE - VIA MANTOVA CR.28

L'ambito si colloca nella parte nord-est del territorio comunale sull'asse nord di via Mantova contrapposto al quartiere di San Felice che confina a sud, confina a ovest con l'asse dell'A21 a nord e a est con l'area agricola.



Destinazioni d'uso ammesse produttivo; commercio - una quantità pari alla Slp commerciale dovrà essere destinata ad attività artigianale da convenzionare con l'Amministrazione comunale per il prezzo di vendita (partenariato pubblico-privato).

Superficie territoriale mq 295.079
Slp max ammissibile mq 147.539

Proposte mitigazione VAS/VIC VAS:
Rapporto ambientale

Vincoli e rispetti limitanti l'edificabilità

Classe di fattibilità geologica	2 - fattibilità con modeste limitazioni 3 - fattibilità con consistenti limitazioni
Reticolo idrico minore/consortile	roggia Bissolina
Vincoli paesaggistici	\
Vincoli idrogeologici	\
Vincoli geomorfologici	\
Zona rispetto pozzi acquedotto	\
Elettrodotti	\
Distanza da allevamenti	\
Rete ecologica	rete ecologica regionale
SIC/ZPS	\
Plis	\
Connessione trasporti. pubblici	si
Connessione percorsi ciclabili	no

Reti tecnologiche

Energia elettrica	Ente/società di gestione: AEM
Rete gas	Tipo gas: metano Ente/società di gestione: Linea Group LGH
Acqua per uso industriale	Acquedotto ad uso civile Ente/società di gestione: Padania Acque
Reti telematiche e sistemi di comunicazione avanzati	Tipologia: Ente/società di gestione: AEM
Rete acque civili: miste acque nere/bianche	Ente/società di gestione: Padania Acque
Impianto depurazione acque civili	Presente e Sito in località Ente/società di gestione: Padania Acque
Rete specifica acque industriali	Non presente Ente/società di gestione: nd
Impianto depurazione acque industriali	Non presente
Rifiuti industriali speciali	Termovalorizzatore Impianto depurazione rifiuti speciali liquidi

Poli funzionali e servizi

Vigili fuoco	4.4 km
Ospedale/pronto soccorso	3.3 km
Distributore carburante	Presenti diversi distr. lungo principali direttrici
Servizi logistici e di magazzinaggio	Presenza di diverse ditte in area porto canale e a nord/ovest della città
Centro congressi/fiera	3.8 km
Servizio postale/bancario	Presenti diverse filiali su tutto territorio

VIA DELLE VIGNE CR.30

Ambito posto a sud di via Castelleone nel comparto produttivo di Ca' de' Berenzani nel settore ovest della città e circondato sui tre lati di ovest, sud e est da attività produttive.

Vincoli e rispetti limitanti l'edificabilità	
Classe di fattibilità geologica	1 – fattibilità senza particolari limitazioni
Reticolo idrico minore/consortile	\
Vincoli paesaggistici	\
Vincoli idrogeologici	\
Vincoli geomorfologici	\
Zona rispetto pozzi acquedotto	\
Elettrodotti	\
Distanza da allevamenti	\
Rete ecologica	\
SIC/ZPS	\
Plis	\
Connessione trasporti. Pubblici	Si
Connessione percorsi ciclabili	\

Reti tecnologiche	
Energia elettrica	Ente/società di gestione: AEM
Rete gas	Tipo gas: metano Ente/società di gestione: Linea Group LGH
Acqua per uso industriale	Acquedotto ad uso civile Ente/società di gestione: Padania Acque
Reti telematiche e sistemi di comunicazione avanzati	Tipologia: Ente/società di gestione: AEM
Rete acque civili: miste acque nere/bianche	Ente/società di gestione: Padania Acque
Impianto depurazione acque civili	Presente e Sito in località Ente/società di gestione: Padania Acque
Rete specifica acque industriali	Non presente Ente/società di gestione: nd
Impianto depurazione acque industriali	Non presente
Rifiuti industriali speciali	Termovalorizzatore Impianto depurazione rifiuti speciali liquidi

Poli funzionali e servizi	
Vigili fuoco	3.5 km
Ospedale/pronto soccorso	6.7 km
Distributore carburante	Presenti diversi distr. Lungo principali direttrici
Servizi logistici e di magazzino	Presenza di diverse ditte in area porto canale e a nord/ovest della città
Centro congressi/fiera	4.1 km
Servizio postale/bancario	Presenti diverse filiali su tutto territorio



Destinazioni d'uso ammesse produttivo

Superficie territoriale mq 17.275
Slp max ammissibile mq 8.637

Proposte mitigazione VAS/VIC VAS:
Rapporto ambientale

VIA BREDINA CR.31

Ambito posizionato nel settore industriale di nord-ovest, a sud della tangenziale, e compreso tra questa a nord, via Bredina a est, un capannone artigianale a sud, l'insediamento della Ditta Feraboli e un piccolo insediamento residenziale a ovest il tutto al di là del cavo Rodanino.



Vincoli e rispetti limitanti l'edificabilità	
Classe di fattibilità geologica	3 – fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 15 (aree con falda prossima alla superficie)
Reticolo idrico minore/consortile	roggia Rodanino
Vincoli paesaggistici	area boscata, ; vegetazione di cui al D.Lgs. 227/2001 e Lr. 31/2008
Vincoli idrogeologici	\
Vincoli geomorfologici	\
Zona rispetto pozzi acquedotto	\
Elettrodotti	\
Distanza da allevamenti	\
Rete ecologica	\
SIC/ZPS	\
Plis	\
Connessione trasporti. Pubblici	Si
Connessione percorsi ciclabili	si

Reti tecnologiche	
Energia elettrica	Ente/società di gestione: AEM
Rete gas	Tipo gas: metano Ente/società di gestione: Linea Group LGH
Acqua per uso industriale	Acquedotto ad uso civile Ente/società di gestione: Padania Acque
Reti telematiche e sistemi di comunicazione avanzati	Tipologia: Ente/società di gestione: AEM
Rete acque civili: miste acque nere/bianche	Ente/società di gestione: Padania Acque
Impianto depurazione acque civili	Presente e Sito in località Ente/società di gestione: Padania Acque
Rete specifica acque industriali	Non presente Ente/società di gestione: nd
Impianto depurazione acque industriali	Non presente
Rifiuti industriali speciali	Termovalorizzatore Impianto depurazione rifiuti speciali liquidi

Poli funzionali e servizi	
Vigili fuoco	1.4 km
Ospedale/pronto soccorso	4.4 km
Distributore carburante	Presenti diversi distr. Lungo principali direttrici
Servizi logistici e di magazzinaggio	Presenza di diverse ditte in area porto canale e a nord/ovest della città
Centro congressi/fiera	2.0 km
Servizio postale/bancario	Presenti diverse filiali su tutto territorio

Destinazioni d'uso ammesse
produttivo

Superficie territoriale mq 35.080
Slp max ammissibile mq 17.540

Proposte mitigazione VAS/VIC VAS:
Rapporto ambientale

PORTO CANALE

L'ambito fa parte delle aree del Canale navigabile-zona sud ed è posto all'estremo lembo occidentale del territorio comunale, racchiuso tra il canale via Riglio ; confina con il Plis del Po e del Morbasco a sud-ovest



Vincoli e rispetti limitanti l'edificabilità	
Classe di fattibilità geologica	3 – fattibilità con consistenti limitazioni
Reticolo idrico minore/consortile	\
Vincoli paesaggistici	\
Vincoli idrogeologici	Fascia C del PAI
Vincoli geomorfologici	\
Zona rispetto pozzi acquedotto	\
Elettrodotti	\
Distanza da allevamenti	\
Rete ecologica	rete ecologica regionale
SIC/ZPS	A distanza inferiore di 500-1000 m da ZPS "Spinadesco"
Plis	\
Connessione trasporti. pubblici	Si
Connessione percorsi ciclabili	si

Reti tecnologiche	
Energia elettrica	Ente/società di gestione: AEM
Rete gas	Tipo gas: metano Ente/società di gestione: Linea Group LGH
Acqua per uso industriale	Acquedotto ad uso civile Ente/società di gestione: Padania Acque
Reti telematiche e sistemi di comunicazione avanzati	Tipologia: Ente/società di gestione: AEM
Rete acque civili: miste acque nere/bianche	Ente/società di gestione: Padania Acque
Impianto depurazione acque civili	Presente e Sito in località Ente/società di gestione: Padania Acque
Rete specifica acque industriali	Non presente Ente/società di gestione: nd
Impianto depurazione acque industriali	Non presente
Rifiuti industriali speciali	Termovalorizzatore Impianto depurazione rifiuti speciali liquidi

Poli funzionali e servizi	
Vigili fuoco	5.5 km
Ospedale/pronto soccorso	8.0 km
Distributore carburante	Presenti diversi distr. lungo principali direttrici
Servizi logistici e di magazzino	Presenza di diverse ditte in area porto canale e a nord/ovest della città
Centro congressi/fiera	6.0 km
Servizio postale/bancario	Presenti diverse filiali su tutto territorio

Destinazioni d'uso ammesse

Produttivo, artigianale

Superficie territoriale mq 1.705.846

Proposte mitigazione VAS/VIC VAS:
Rapporto ambientale