

Piano di Governo del Territorio

Relazione

Variante puntuale via Seminario - via Bergamo



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica,
Commercio, Artigianato
SUAP - SUE e
Area Vasta

SOMMARIO

| | | |
|----|---|----|
| 1] | L'impianto industriale e le aree di completamento oggetto di variante..... | 1 |
| 2] | Le previsioni della strumentazione urbanistica vigente | 4 |
| 3] | Le motivazioni alla base della variante e le considerazioni correlate | 7 |
| 4] | Avvio della procedura di variante | 10 |
| 5] | Procedura di verifica assoggettabilità a VAS | 11 |
| 6] | I contenuti della variante operata | 12 |
| 7] | Consumo di suolo e bilancio ecologico | 15 |
| 8] | Elaborati di variante..... | 19 |

1] L'impianto industriale e le aree di completamento oggetto di variante

L'impianto industriale della Società GREEN OLEO S.p.a. Società Benefit (perimetrato con linea continua in Fig.1) è posto tra le vie: Darlerio, Bergamo, Sant'Ambrogio e Bredina, ed ha una superficie di circa 46.400 m2. Le aree di completamento allo stesso, di recente acquisizione, poste in adiacenza nord (perimetrato con linea tratteggiata in Fig.1), sono ricomprese tra le vie: Bredinetta, Seminario, Bergamo e Darlerio, ed hanno una superficie di circa 18.500 m2.



Fig. 1 Perimetrazioni Green Oleo SpA - Base Google Satellite 2023

Green Oleo S.p.A. Società Benefit è uno dei principali produttori oleochimici in Europa. L'azienda è tra i leader nel mercato della chimica verde da fonti rinnovabili, quali olii acidi (prevalentemente da ulivo) e

grassi animali. Le materie prime utilizzate derivano sostanzialmente dai sottoprodotti (by-product) delle lavorazioni dell'industria alimentare che non possono più essere indirizzati al consumo, né umano, né animale. Utilizzando materie prime provenienti dal territorio, l'azienda ha attivato una filiera corta e sostenibile, attuando un approccio di sviluppo sostenibile orientato verso un'economia circolare¹.

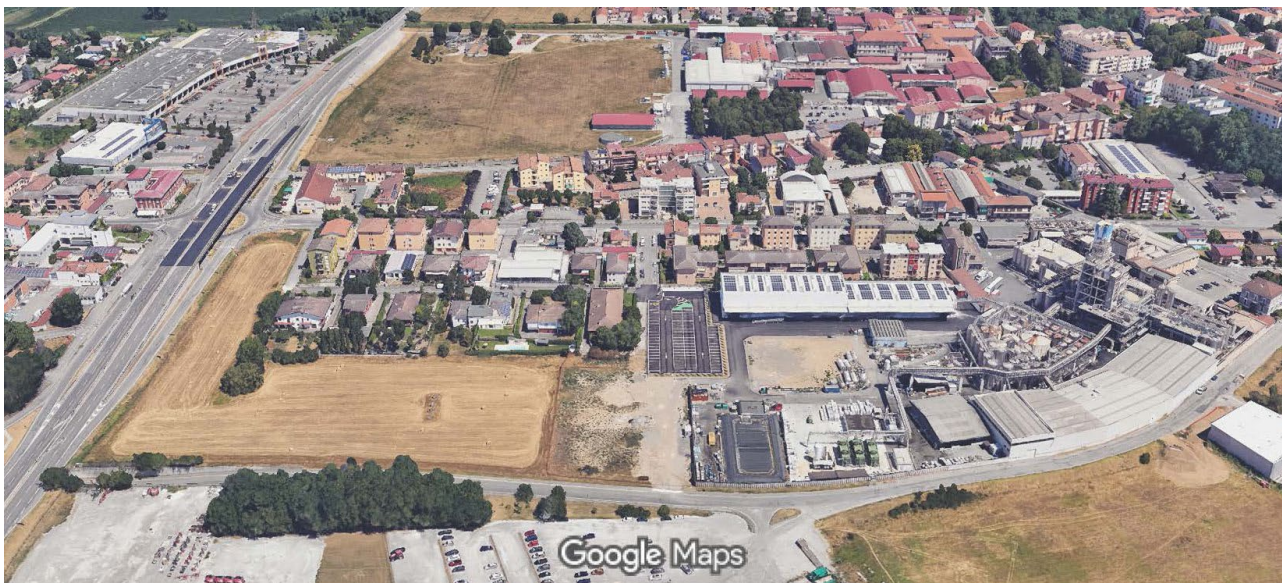


Fig. 2 Google Maps 2023 - Vista 3D da ovest del complesso industriale nel contesto urbano

L'accesso all'impianto industriale avviene al civico n. 66 di via Bergamo tramite il cancello automatico, che risulta arretrato di circa 5 m rispetto alla viabilità ordinaria.



Fig. 3 Google Street View 2024 - Accesso Green Oleo SpA al civico 66 di via Bergamo

Il cancello consente l'ingresso ai mezzi pesanti (autoarticolati e cisterne) per lo più provenienti da nord; allo stesso modo ne consente l'uscita, sempre in prevalente direzione nord per la connessione al sistema viabilistico costituito dalla così detta tangenziale urbana (sistema Seminario – Sauro – Zaist).

¹ <https://www.greenoleo.com/>

Le manovre per il carico/scarico, le operazioni di pesatura e le inversioni di marcia intervengono tutte all'interno dell'impianto industriale appena oltre il cancello d'ingresso, negli spazi minimali presenti.

Si evidenzia che l'attuale accesso dista circa 80 m dal centro dell'incrocio (tra la via Bergamo e la via Sant'Ambrogio) posto immediatamente a sud dello stesso, incrocio che risulta regolamentato da impianto semaforico.



Fig. 4 Google Street View 2024 – Vista vs. sud del contesto viabilistico di via Bergamo in prossimità dell'accesso Green Oleo



Fig. 5 Google Street View 2024 – Vista vs. nord del contesto viabilistico di via Bergamo in prossimità dell'accesso Green Oleo

2] Le previsioni della strumentazione urbanistica vigente

Il Piano delle Regole, oltre ad individuare l'impianto industriale in ambito consolidato produttivo, ha previsto due aree di trasformazione assoggettate a PdC convenzionato (identificate con i codici 36 e 37).

La prima (37), acquisita da GREEN OLEO poco più di un decennio fa, e ormai ricompresa nel perimetro dello stabilimento non è ancora stata interessata da trasformazioni edilizie, ma è stata interessata da infrastrutturazioni ed utilizzata come deposito materiali in occasione delle recenti realizzazioni e riorganizzazioni interne allo stabilimento stesso consistite nell'edificazione del nuovo capannone e nel nuovo parcheggio dipendenti collocato in fregio a via Darlerio.



Fig. 6 Google Street View 2022 – Vista da ovest delle aree interessate dal PdC conv (37)

La seconda (36), acquisita recentemente da GREEN OLEO (nel 2024), è un'area incolta, saltuariamente interessata da sfalci del prato, per la quale si prevedeva una trasformabilità per funzioni produttive per poco più di un quarto della sua superficie, mentre il resto è individuato quale ANT.2 - *aree di rispetto urbano, in prevalenza corrispondenti a spazi con valenza naturalistica*, localizzati in prossimità del TUC.



Fig. 7 Google Street View 2022 – Vista da nord delle aree interessate dal PdC conv (36)

A livello di cartografia si riportano di seguito gli stralci della strumentazione di PdR e PdS in argomento.

Nella Carta dell'intervenibilità edilizia del PdR si individuano le due aree soggette a PdC convenzionato (perimetro blu) e le parti del territorio per cui sono permessi gli interventi di Riqualificazione (giallo).



Fig. 8 Stralcio PdR 3.1.c - Carta della intervenibilità edilizia

Nella Carta del regime dei suoli del PdR si coglie come le parti del territorio per cui sono permessi gli interventi di Riqualificazione sono individuati come ambiti CER.4, cioè ambiti produttivi consolidati. Le restanti parti degli ambiti sono aree non soggette a trasformazione urbanistica quale rispetto urbano (ANT.2). Si coglie, a nord, anche la possibilità di interventi sulla mobilità urbana della tangenziale urbana.

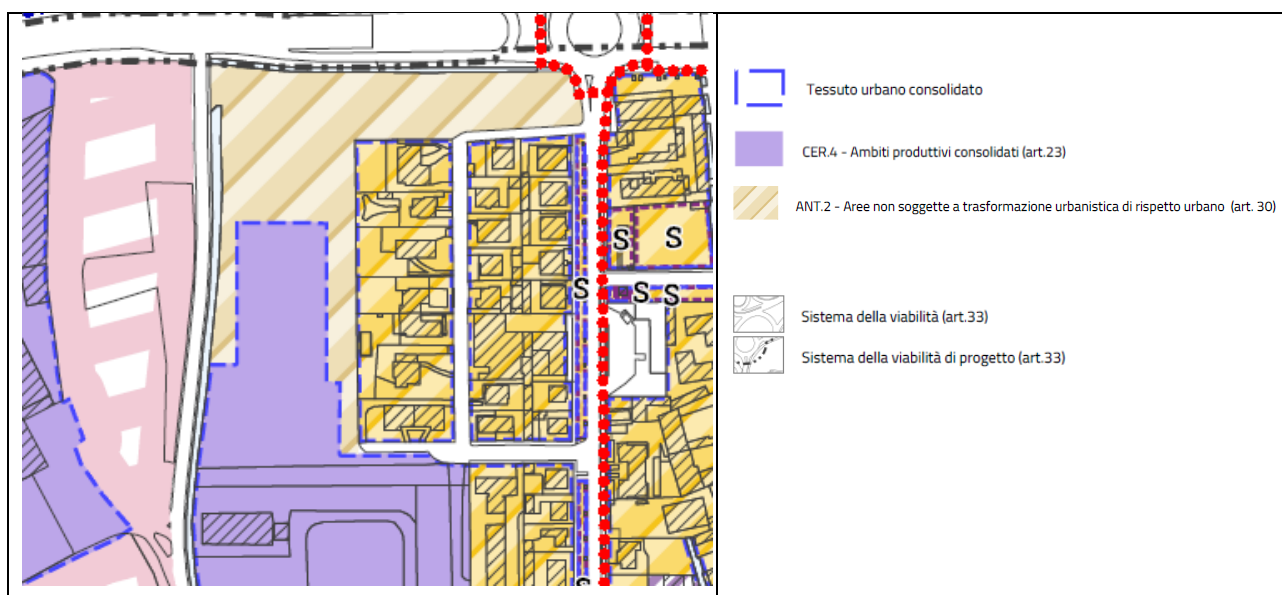


Fig. 9 Stralcio PdR 3.3.c - Carta del regime dei suoli

Nella Carta delle aree protette e della rete ecologica locale del PdS, sono riprese e riportate le porzioni di ANT.2 come aree di particolare interesse per la rete ecologica.

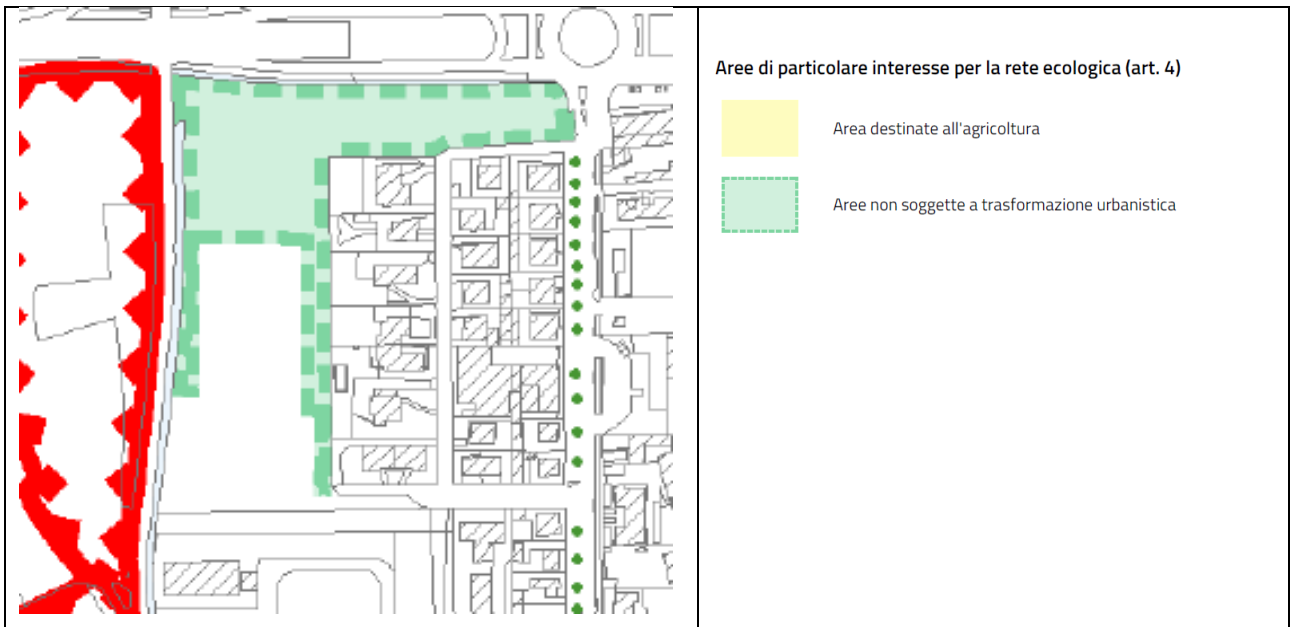


Fig. 10 Stralcio PdS 3.1 - Carta delle Aree protette e della rete ecologica locale

La figura seguente rappresenta la sintesi dell'assetto urbanistico vigente sviluppato dalle Carte 3.1 e 3.3 del PdR, con i relativi valori areali delle aree di trasformazione assoggettate a PdC convenzionato.



| | ST area intervento | CER.4 | ANT.2 |
|---------------|--------------------|-----------------|------------------|
| PdC conv 37 | 3.341 m2 | 3.341 m2 | - |
| PdC conv 36 | 17.905 m2 | 4.716 m2 | 13.189 m2 |
| TOTALI | 21.246 m2 | 8.057 m2 | 13.189 m2 |

Fig. 11 Rappresentazione di sintesi e valori areali del vigente Piano delle Regole

3] Le motivazioni alla base della variante e le considerazioni correlate

Nel febbraio 2025 la Società GREEN OLEO S.p.a. ha richiesto alla Amministrazione Comunale un parere preventivo per la trasformazione urbanistica delle aree di proprietà pertinenti allo stabilimento collocato in via Bergamo n. 66. A tale richiesta l'Amministrazione Comunale ha dato il proprio benestare a fronte delle indicazioni sviluppate dal Settore Mobilità sostenibile, Verde pubblico e Protezione civile, e dal Settore Urbanistica, Commercio Artigianato, SUAP, SUE e Area vasta di cui giusta comunicazione di ipotesi di variante del giugno 2025.

A luglio 2025 con istanza trasmessa con pec il 23/02/2025 (P.G. 63455) la Società GREEN OLEO S.p.a. ha richiesto alla Amministrazione Comunale di procedere alla variante al vigente PGT adducendo le seguenti motivazioni:

col fine di eliminare dalla via Bergamo il traffico di automezzi pesanti rendendo agevole il loro accesso allo stabilimento senza intralciare la viabilità della importante e già trafficata arteria del centro abitato, si propone la realizzazione un nuovo accesso all'area industriale dalla strada di arrocco parallela alla tangenziale urbana – Via Seminario, con la realizzazione di un parcheggio privato riservato agli automezzi pesanti ed autoveicoli di visitatori che accedono allo stabilimento.

Tali motivazioni supportano le seguenti richieste:

- **la variante urbanistica di parte dell'area da ambito ANT.2 a CER.4 per la superficie strettamente necessaria alla realizzazione dello svincolo, del parcheggio e relativa viabilità;**
- **la risagomatura dell'attuale area in ambito CER.4 per consentire la realizzazione di una fascia di rispetto piantumata di 20 ml. verso l'area residenziale di Via Darlerio.**

La figura sottostante è stralcio della proposta cartografica allegata all'istanza di variante.

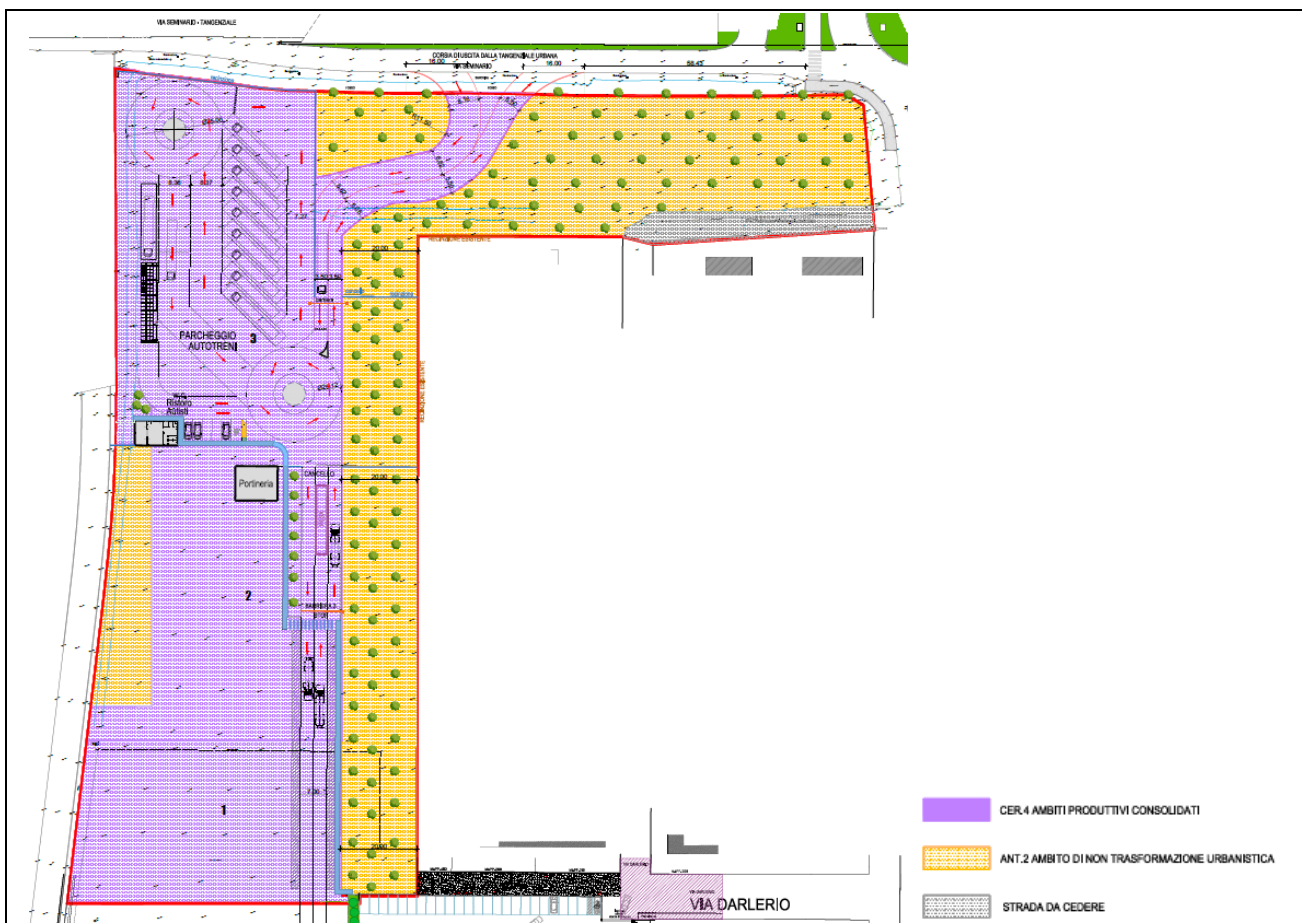


Fig. 12 Rappresentazione dell'istanza di variante

L'istanza di variante è in linea con l'ipotesi rappresentata nel giugno 2025 differenziandosi solo per il completamento a CER.4 verso nord della nuova area di trasformazione (il PdC convenzionato 63), ma lasciando ad ANT.2 parte dell'area di trasformazione centrale (il PdC convenzionato 36).



Fig. 13 Estratto dalla comunicazione giugno 2025. A sx è rappresentato il PGT vigente a dx l'ipotesi di sua variante

Ciò è giustificato dalla necessità di sviluppare le manovre interne al nuovo parcheggio degli automezzi. L'immagine seguente riporta l'ipotesi degli Uffici del giugno 2025 a seguito del parere preventivo.

Richiamando i *Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo* definiti dal PTR vigente, l'istanza sottesa alla variante alle previsioni del PGT con riguardo alle aree di trasformazione destinati all'insediamento di altre funzioni urbane, in particolare quelle produttive, che implicano nuovo consumo di suolo, devono fondarsi su basi quanto più possibile oggettive.

Ciò viene supportato dall'approfondimento conoscitivo mirato a verificare la dinamicità della realtà aziendale richiedente, la connessione diretta con la disponibilità di aree, la necessità di razionalizzazione degli spazi e delle strutture esistenti, la dotazione infrastrutturale, i servizi, ecc. Nel seguente specchio si dà una sintesi dei dati.

| | |
|--|---|
| Superficie stabilimento attuale | 46.400 m ² |
| SL attualmente destinata allo svolgimento delle attività produttive | circa 12.500 m ² |
| Superfici interne allo stabilimento libere per ampliamenti (da PdR) | circa 3.340 m ² + 1.200 m ² |
| N° addetti e attivi | n. 90 |
| Superfici destinate a parcheggi auto interni/esterni | 2.220 m ² + 110 m ² |
| Superfici destinate a parcheggi autotreni interni | 340 m ² |
| Superficie di proprietà esterne ma contermini allo stabilimento | 18.500 m ² |
| Superfici esterne allo stabilimento libere per ampliamenti (da PdR) | circa 4.700 m ² |
| Superfici esterne allo stabilimento libere ma non trasformabili (da PdR) | circa 13.200 m ² |
| Superfici esterne allo stabilimento a strada (da PdR) | circa 600 m ² |
| Programmi di sviluppo produttivo e occupazionale: | |
| <ul style="list-style-type: none"> • in primis la necessità di dotare lo stabilimento di una superficie in ampliamento per la realizzazione di un parcheggio interno per i mezzi pesanti; • in prospettiva di nuove attività da programmare, l'area d'ampliamento produttivo servirà a realizzare: laboratori/magazzini/spogliatoi; nuove attività produttive, ad integrazione di quelle esistenti, saranno realizzabili compatibilmente con le caratteristiche dell'attività produttiva stessa. | |

| | |
|---|---|
| <p>Condizioni di criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> le attuali condizioni di criticità dello stabilimento sono la scarsa dotazione di spazi a parcheggio dei mezzi pesanti all'interno dello stabilimento e l'intralcio alla viabilità generato dagli stessi sulla via Bergamo. | |
| <p>La necessità di variante in ampliamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> ha come fine quello di realizzare una superficie a parcheggio degli automezzi pesanti nell'ottica di una logistica interna ed esterna, accedendo allo stabilimento da una corsia laterale della tangenziale urbana, eliminando al contempo dalla via Bergamo il traffico di automezzi pesanti e rendendo agevole il loro accesso allo stabilimento senza intralciare la viabilità della importante e già trafficata arteria del centro abitato. | |
| <p>Le mitigazioni sottese:</p> <ul style="list-style-type: none"> realizzazione di una fascia di rispetto verso la zona residenziale di via Darlerio, mitigazione ambientale da realizzare con impianti vegetali appositi (filari di piante ed arbusti). | |
| <p>Superfici esterne allo stabilimento libere per ulteriori ampliamenti da destinare a parcheggio mezzi pesanti (da variante)</p> | <p>circa 4.520 m²</p> |

A fronte di ciò si ritiene fondata la motivazione di tale fabbisogno, considerando inoltre che tale trasformazione rientra nelle necessità endogene dell'attività produttiva insediata, essendo pari a poco meno del 10% della superficie dell'attuale stabilimento.

Tale nuova possibilità d'ampliamento sommata alle già previste possibilità d'ampliamento produttivo consentito dalla strumentazione vigente, porterà ad una potenzialità totale pari a poco meno del 20% dell'attuale impianto produttivo.

A margine si dà conto di alcune questioni inerenti ai suoli interessati dalle trasformazioni:

- la totalità delle aree assoggettate a PdC convenzionato sono ricomprese nelle *Aree agricole nello stato di fatto* individuate da Regione Lombardia nel 2010; tale individuazione comporta ai sensi dell'articolo 43, c. 2-bis e c. 2-sexies della L.R. 12/2005 e s.m.i., maggiorazioni percentuali del contributo di costruzione e del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto (ove siano previsti titoli abilitativi onerosi);
- la totalità delle aree assoggettate a PdC convenzionato non sono ricomprese negli Ambiti agricoli strategici del PTCP della Provincia di Cremona;
- la totalità delle aree assoggettate a PdC convenzionato non sono individuate nelle aree agricole dal PGT.

4] Avvio della procedura di variante

Alla luce dell'istanza presentata e delle motivazioni addotte da parte della società Green Oleo S.p.A., la Giunta Comunale, valutando positivamente l'eliminazione del traffico pesante da e per lo stabilimento sulla via Bergamo e la formazione di una barriera di mitigazione verso le residenze di via Darlerio, con deliberazione n.225 del 10 settembre 2025 ha dato avvio al procedimento di formazione di una variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

La suddetta deliberazione disponeva anche l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale (VAS) e l'individuazione dell'autorità procedente e dell'autorità competente.

Secondo il disposto della legge regionale n.12/2005 (Legge per il governo del territorio) la fase di partecipazione pubblica è stata avviata con la pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento all'Albo Pretorio informatico e sul sito internet del Comune dal 26 settembre 2025 al 13 ottobre 2025; la pubblicazione è avvenuta anche su un periodico locale.

L'avviso indicava per il giorno 13 ottobre 2025 il termine per la consultazione pubblica: entro tale data è stato presentato un solo suggerimento/contributo da parte di "Circolo Vedo Verde – Legambiente Cremona" con i contenuti riportati nella successiva scheda di sintesi.



Variante puntuale
al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole relativa ad un'area sita
in via Seminario – via Bergamo
Fase partecipativa – Suggerimenti/proposte presentate

| | | | |
|---|--|---------------------|-------------------|
| Identificativo istanza | 1.0 NT | Protocollo Generale | 88181 |
| Termini AT ante termini NT nei termini FT fuori termini | | data presentazione | 13/10/2025 |
| Carattere dell'istanza: | Specifico | Tipologia: | |
| Presentata da: CIRCOLO VEDO VERDE – LEGAMBIENTE CREMONA | | | |
| Localizzazione | via Seminario – via Bergamo | | |
| Dati catastali: | | | |
| Superficie (circa) | | | |
| Sintesi dell'istanza | Premesso che si cementificheranno ancora aree che nelle previsioni del PGT dovrebbero rimanere a suolo libero e piantumate per ridurre le criticità ambientali della zona. | | |
| Richiesta espressa | Si chiede: <ul style="list-style-type: none">- garantire la massima permeabilità delle aree pavimentate;- il parcheggio sia alberato;- si crei una quinta alberata di mitigazione verso le residenze e verso la tangenziale;- gli accessi da via Seminario non compromettano la viabilità attuale. | | |

5] Procedura di verifica assoggettabilità a VAS

La variante in oggetto è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale (VAS).

Con Decreto in data 29 dicembre 2025 (P.G. 111432/2025) l'Autorità competente per la VAS ha escluso la proposta di variante puntuale al Piano di Governo del Territorio per un'area sita in via Seminario - via Bergamo dalla procedura di Valutazione Ambientale - V.A.S.

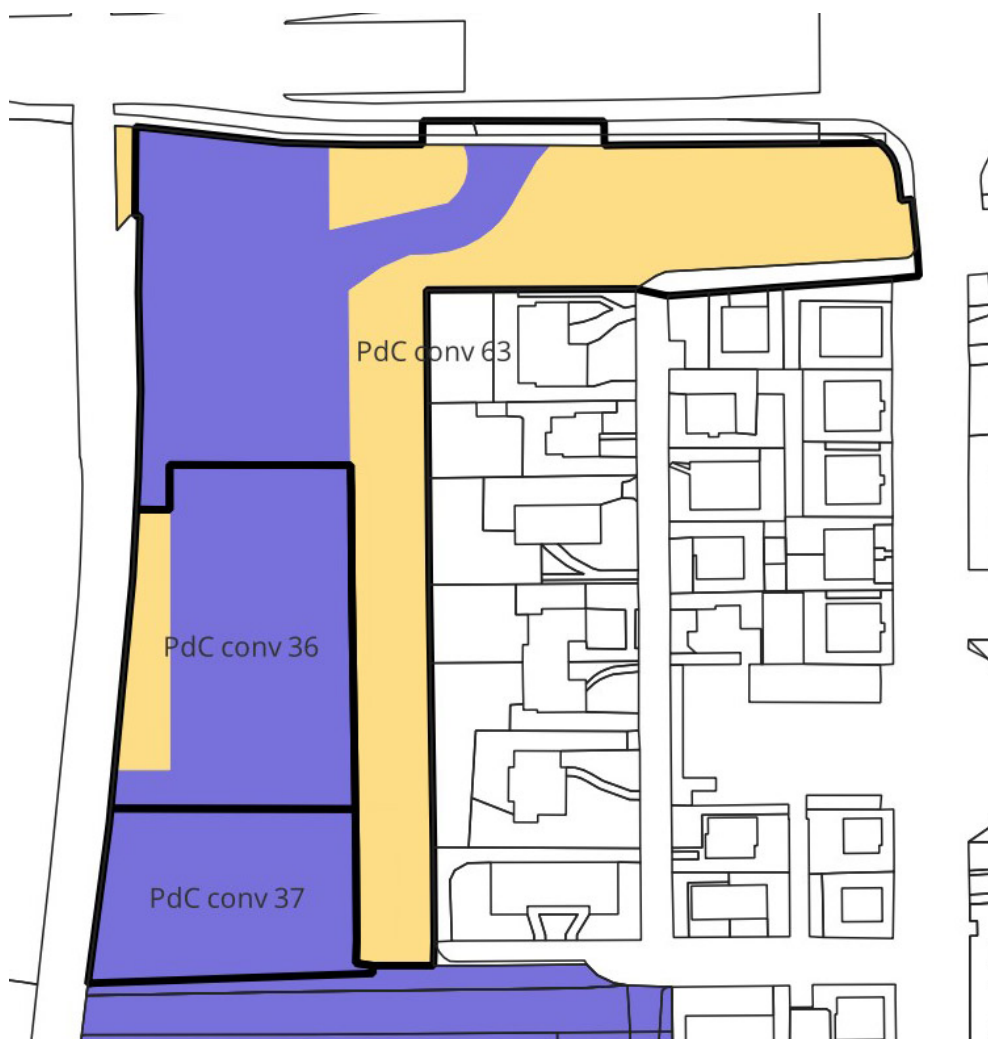
Il suddetto Decreto (che viene allegato alla delibera di adozione della variante puntuale) contiene alcune indicazioni e raccomandazioni da sviluppare in sede di progettazione definitiva delle trasformazioni sottese alle aree assoggettate a variante.

6] I contenuti della variante operata

Alla luce dell'istanza presentata e delle motivazioni addotte, a fronte delle considerazioni assunte si procede a variare puntualmente il PGT, specificatamente la cartografia del PdR e conseguentemente del PdS. Per quanto attiene al PdR sono modificate:

- la tavola *PR-3-1-c int-edi*, con un riassetto dei perimetri dei PdC convenzionati passando tra l'altro da due a tre;
- la tavola *PR-3-3-c reg-suolo*, variata con riguardo alle superfici in ambito CER.4 e delle aree ANT.2; conseguentemente viene aggiornato anche il perimetro del TUC.

Nella figura seguente la sintesi del nuovo assetto sviluppato nelle tavole di variante al PdR Carte 3.1 e 3.3, con i relativi valori areali delle aree di trasformazione assoggettate a PdC convenzionato.



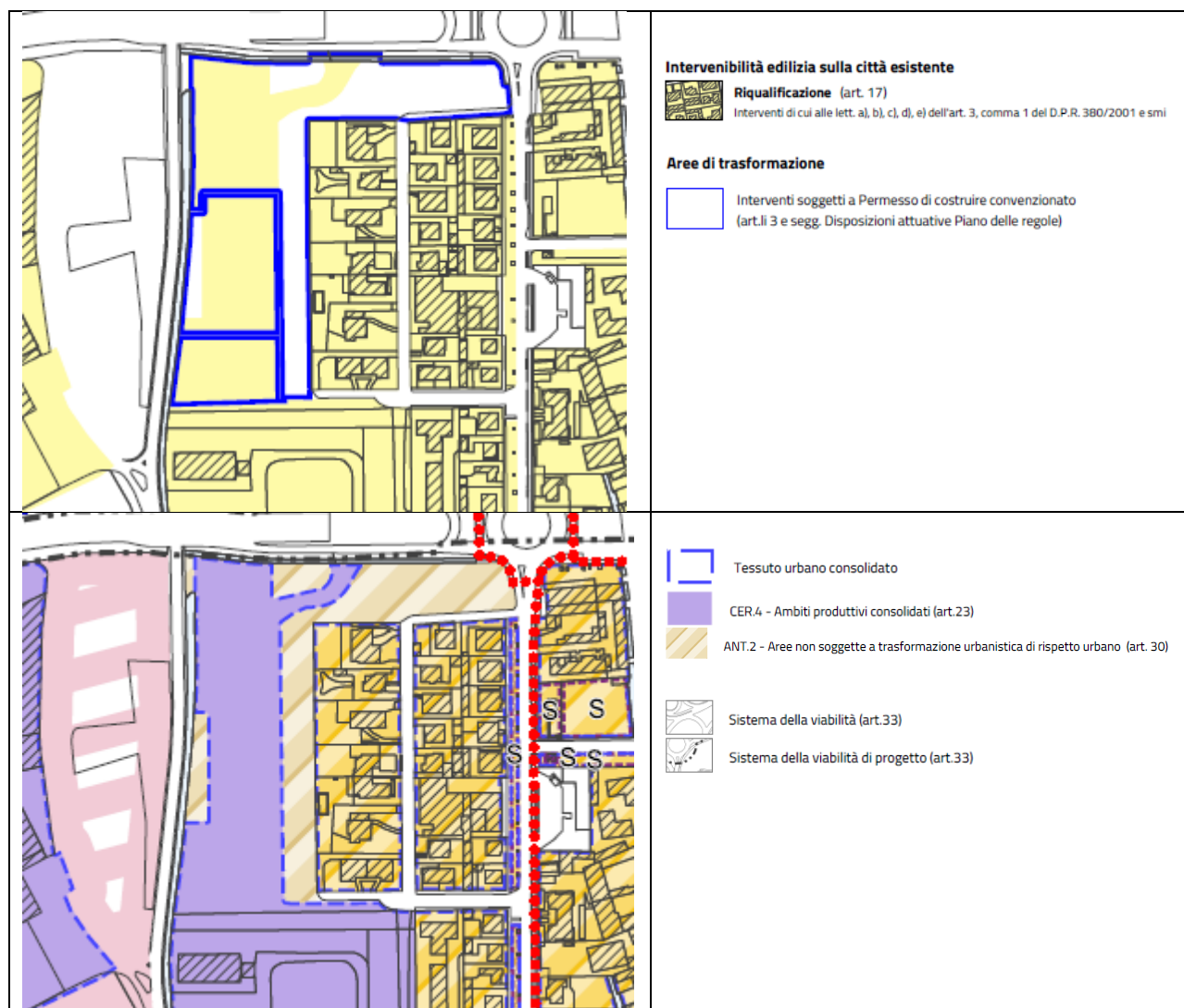
| | ST area intervento | CER.4 | ANT.2 | Viabilità |
|---------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| PdC conv 37 | 2.909 m ² | 2.909 m ² | - | - |
| PdC conv 36 | 5.090 m ² | 4.343 m ² | 747 m ² | - |
| PdC conv 63 | 13.809 m ² | 5.326 m ² | 7.798 m ² | 685 m ² |
| ² | 123 m ² | - | 123 m ² | - |
| TOTALI | 21.931 m² | 12.578 m² | 8.668 m² | 685³ m² |

² La piccola area in alto a sx pari a 123 m² resta fuori dalla ripermimetrazione delle Aree di trasformazione assoggettate a PdC convenzionato, ma viene confermata quale ANT.2

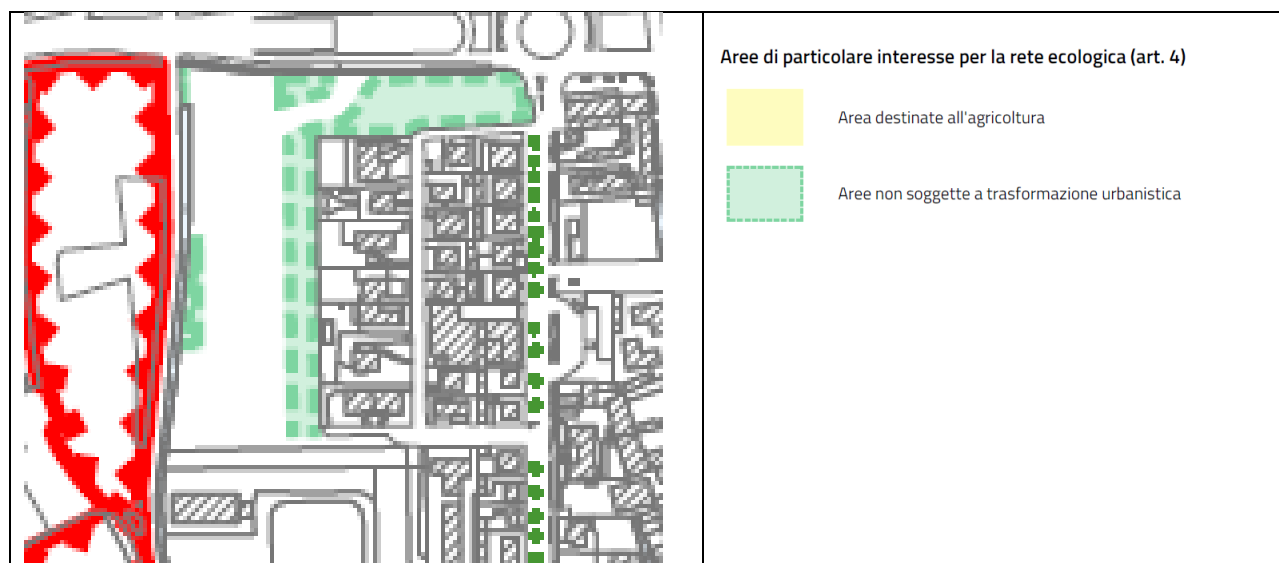
³ Aree della mobilità aggiunte al perimetro del PdC convenzionato (63) per sviluppare il nuovo accesso da via Seminario e per portare a soluzione le pregresse questioni inerenti alla parte privata di via Darlerio.

Fig. 14 Rappresentazione di sintesi e valori areali della variante al Piano delle Regole

Di seguito gli estratti dalle tavole 3-1 e 3-3 di variante al PdR predisposti



Conseguentemente la variante modifica il PdS con riguardo alla tavola *PS-3-1-rete-eco-locale*, recependo il nuovo disegno dell'ANT.2.



La variante si completa con l'aggiornamento della tavola *PR-2-6-Consumo-di-suolo* in quanto l'ampliamento delle previsioni di trasformazione sottese all'insediamento produttivo esistente introduce nuovo consumo di suolo (argomento trattato al successivo paragrafo).

Il nuovo consumo di suolo afferisce alla componente endogena ed essendo nel suo valore assoluto pari a 4.521 m², quindi inferiore alla soglia di 5.000 m² viene allocato nella categoria di superficie URBTa relativamente alla rappresentazione nell'ambito dell'aggiornamento 2025 della tavola *PR-2-6-Consumo-di-suolo*.

La progettazione esecutiva delle trasformazioni delle aree sottese agli ampliamenti dell'insediamento industriale, da inquadrare in appositi PdC convenzionati, dovranno tra l'altro prevedere:

- la non compromissione della viabilità attuale alla luce dei nuovi accessi (via Seminario);
- una verifica complessiva rispetto alla normativa geologica vigente;
- il coinvolgimento dell'Ufficio tecnico consortile del Consorzio di Bonifica DUNAS per la realizzazione di manufatti interferenti con il corso d'acqua denominato Fosso di via Bredina;
- la verifica della necessità di formalizzare le modifiche all'assetto funzionale dell'installazione produttiva all'interno dell'autorizzazione integrata ambientale vigente;
- l'effettuazione delle analisi delle criticità riconducibili alla componente acustica e alla valutazione impatto acustico;
- la realizzazione di un terrapieno mediante l'utilizzo delle terre da scavo, da inerbire e alberare per creare una barriera avente lo scopo di realizzare la mitigazione visiva e ambientale dell'intervento e che abbia carattere permanente durante la stagionalità; tale barriera dovrà avere le dimensioni idonee da fungere anche come barriera acustica;
- la realizzazione di una schermatura vegetale di mitigazione verso le abitazioni di via Darlerio, con la previsione di fasce verdi di adeguata profondità, con sesti d'impianto caratterizzati da una buona densità di alberi e arbusti, nonché da una struttura verticale sufficientemente articolata, tale da compensare la perdita fogliare stagionale;
- la verifica (anche in sede di cantiere) delle problematiche inerenti alle emissioni odorigene e quelle derivate dall'aumento di traffico/sosta (emissioni in atmosfera) e inquinamento acustico in coerenza con i documenti tecnici di riferimento sul tema segnalati da ARPA e alle indicazioni della Regione Lombardia;
- la gestione dei volumi delle acque meteoriche di dilavamento e l'indicazione dei recapiti;
- le azioni (in sede di cantiere) atte a mitigare i possibili impatti relativi a rumore, polveri, acque, suolo /sottosuolo, gestione dei materiali da scavo e componente fito-vegetazionale;
- un piano di monitoraggio sviluppato dall'azienda al fine di verificare la sostenibilità nel tempo delle opere previste.

7] Consumo di suolo e bilancio ecologico

Circa il nuovo consumo di suolo generato dalla presente variante, questi andrà a bilancio con le riduzioni già operate dal PGT vigente (2024) in adempimento della L.R. 31/2014, rispetto alla soglia del 2 dicembre 2014.

I calcoli sottesi al nuovo consumo di suolo indotto dalla presente variante sono i seguenti:

- CER.4 aggiunto = 5.326 m2 (relativo al PdC convenzionato 63)
- CER.4 eliminato = 432 m2 (relativo al PdC convenzionato 37)
- CER.4 eliminato = 373 m2 (relativo al PdC convenzionato 36)

Il Differenziale tra i suddetti valori da un nuovo consumo di suolo pari a **4.521 m2**.

Richiamando i contenuti della relazione del vigente PdR, specificatamente la Parte IV – *Il contenimento del consumo di suolo*, al paragrafo 5.7 *La verifica del bilancio ecologico del PGT 2024*, si riportano i dati sui quali il nuovo consumo di suolo indotto dalla presente variante va a impattare. La verifica del bilancio ecologico nel PGT 2024 portava ad una riduzione del consumo di suolo pari a 579.079 m2, dati dalla restituzione di 634.326 m2 a superficie agricola o naturale (LIBERO) rispetto a previsioni di trasformazione, nonché, al coinvolgimento di 55.247 m2 d'aree. La presente variante incrementa quest'ultime per 4.521 m2, portandole nel lor totale a 59.768 m2.

La verifica del bilancio ecologico nella presente variante - PGT 2025 - porta ad una diminuzione dei suoli sottratti alla trasformazione, attestandosi ora a **574.558 m2**

Il Bilancio ecologico è sempre positivo rispetto alle previsioni di trasformazione del PGT alla soglia del 2 dicembre 2014.

Come già anticipato al paragrafo precedente **il nuovo consumo di suolo** afferisce alla componente endogena ed essendo nel suo valore assoluto pari a 4.521 m2, quindi inferiore alla soglia di 5.000 m2 **viene allocato nella categoria Superficie urbanizzata – URBT**, relativamente alla rappresentazione nell'ambito dell'aggiornamento 2025 della tavola *PR-2-6-Consumo-di-suolo*.

Il nuovo consumo di suolo prodotto dalla presente variante puntuale comporta l'aggiornamento di superfici, soglie ed indici (in **grassetto blu** i valori aggiornati) come segue:

- **Superficie urbanizzata - URBT** varia in aumento e risulta ora di **22.763.966 m2**, pari al **32,33%** (32,3278%) del territorio comunale.
- **Superficie urbanizzabile - URBL** rimane invariata e risulta di **415.809 m2**, pari allo **0,59%** (0,5905%) del territorio comunale.
- **Superficie agricola o naturale LIBERO** varia in decremento e risulta ora di **47.236.384 m2**, pari al **67,08%** (67,0817%) del territorio comunale.

A fronte della rideterminazione delle Superfici succitate i valori di soglie e indici della presente variante al PGT sono i seguenti:

- **Soglia comunale di consumo di suolo (Scs)**, calcolato come il rapporto percentuale fra la somma delle superfici urbanizzata/urbanizzabile (al netto degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale⁴) e la superficie territoriale⁵, è pari al **32,92%**;
- **Indice di consumo di suolo (Ics)**, calcolato come il rapporto percentuale fra la somma delle superfici urbanizzata/urbanizzabile (al lordo degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale⁶) e la superficie territoriale, è pari al **33,33%**;

⁴ Comma 4, art. 2 della l.r. 31/2014 e DGR 1141/2019.

⁵ La ST del Comune di Cremona (secondo lo Shapefile Comuni_2020 contenuto in Limiti amministrativi 2020_2021) è pari a 70.416.159 m2

⁶ Si ricorda che per tali interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale (INT.PUB.) si è assunta un'incidenza sul suolo libero (come sedime) di circa 290.000 m2 (0,4118%)

- **Indice di urbanizzazione territoriale (Iut)**, calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale, è pari al **32,33%**.

Di seguito si rappresenta l'istogramma dell'evoluzione pianificatoria dei valori di superficie per URBTA, URBLE e LIBERO, espressi in ettari (Ha), dal 2014, la variante 2018, il vigente PGT 2024e la presente variante 2025. Infine, l'immagine della Carta del Consumo di suolo (PR-2-6) sottesa alla presente variante puntuale.

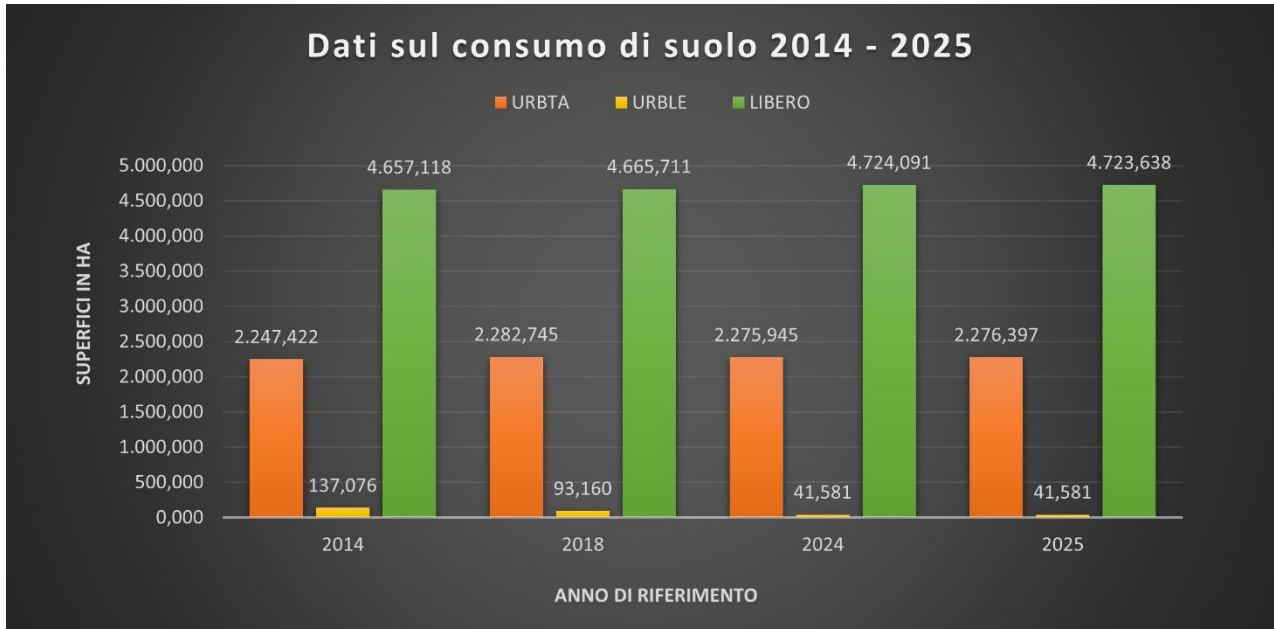


Fig. 15 Istogramma dell'evoluzione dei dati sul Consumo di suolo 2014 - 2025

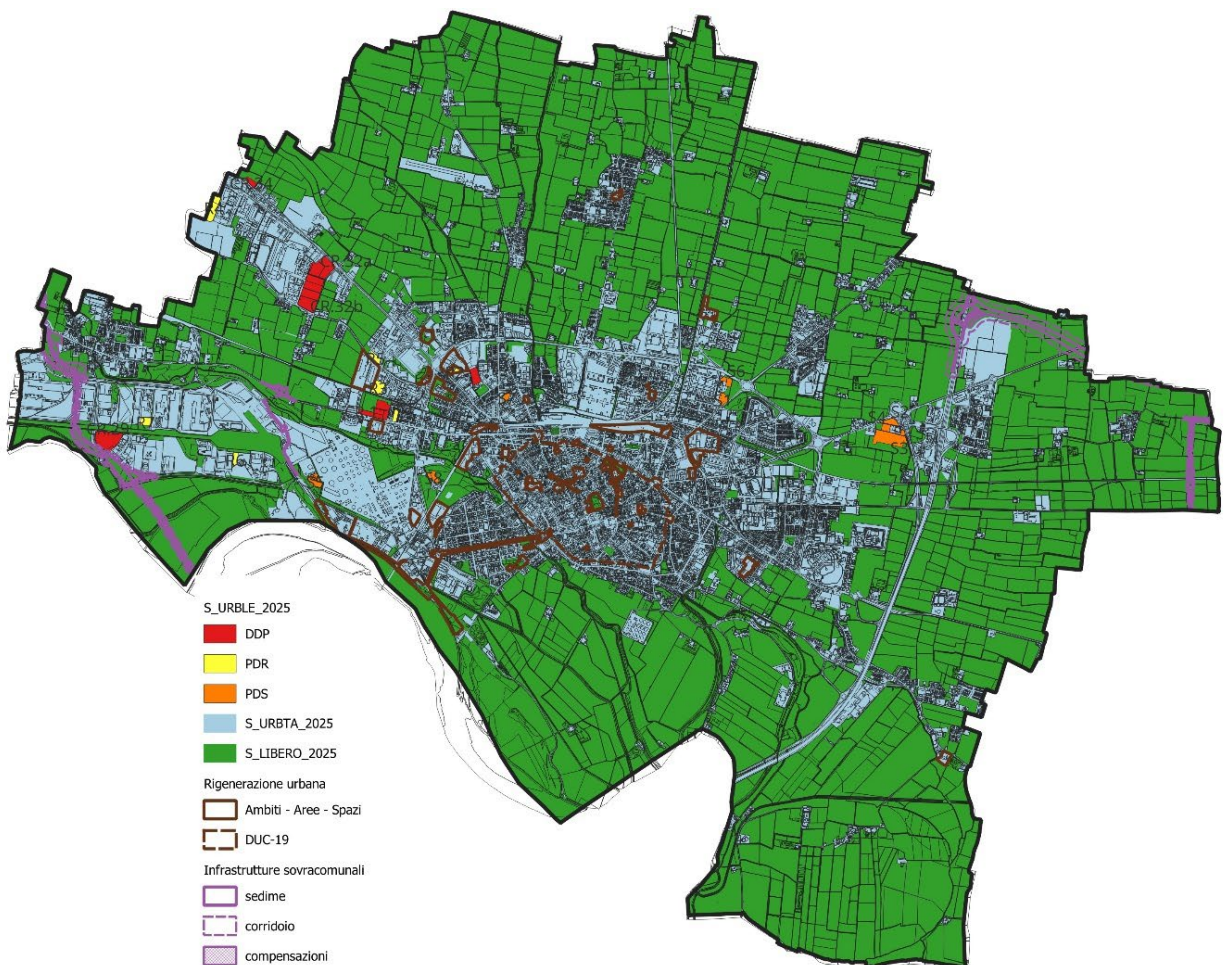


Fig. 16 Estratto dall'aggiornamento 2025 della PR-2-6 Carta del consumo di suolo

I successivi grafici danno conto, con riferimento alle tre categorie di superfici autoescludenti previste dalla l.r. 31/2014:

- dei differenziali assoluti in Ha con riferimento dal 2014 al 2025
- del confronto delle misure assolute in Ha tra quanto in essere al 02/12/2014 e con la presente variante 2025

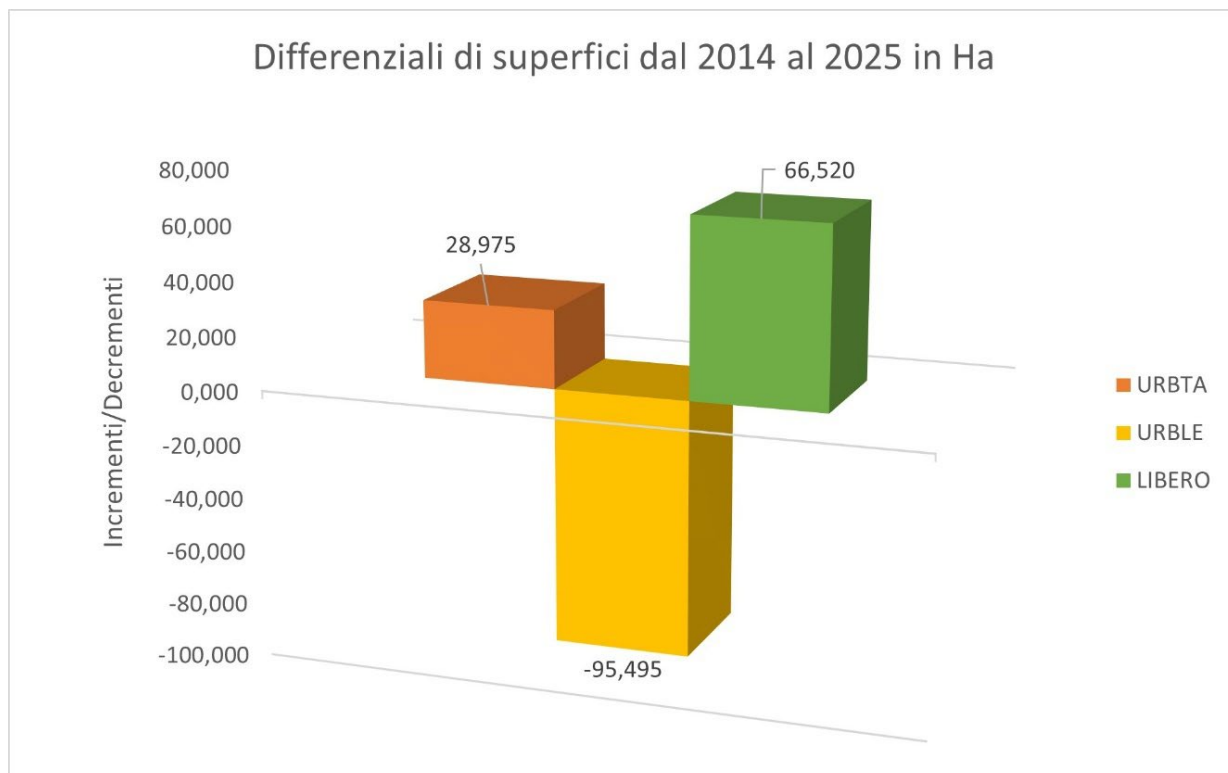


Fig. 17 Grafo differenziali superfici dal 2014 al 2025

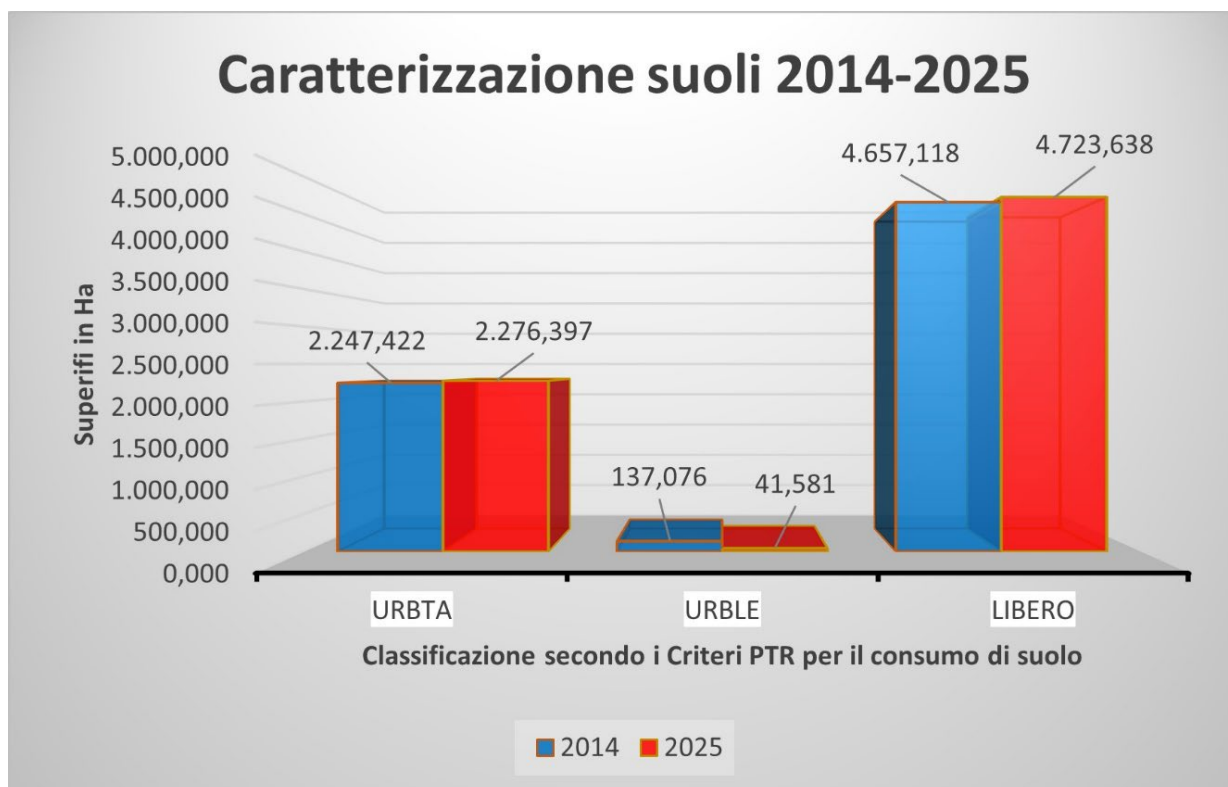


Fig. 18 Grafo misure assolute superfici autoescludenti al 2014 ed al 2025

A livello di dati ed indicatori si richiamano quelli presentati nell'ambito del vigente PGT (2024),rappresentano solo quelli che si aggiornano con la presente variante puntuale (**grassetto blu**).

Set di dati e indicatori

- a) **Superficie urbanizzata** (URBTA), distinta per destinazione funzionale tra: residenziale, non residenziale, servizi pubblici e infrastrutture = **22.763.966 m2**
- Residenziale = 9.148.841 m2 **40,19%**
- Non residenziale = **7.645.145 m2** **33,58%**
- Servizi pubblici = 3.370.490 m2 14,81%
- Infrastrutture = 2.599.490 m2 11,42%
- b) **Superficie urbanizzabile** (URBLE) resta invariata
- c) **Ambiti e Aree della rigenerazione** restato tutto invariato
- d) **Superficie degli Ambiti di trasformazione su suolo libero** resta invariata
- e) **Soglia comunale di riduzione del consumo di suolo** resta invariata
- f) **Soglia comunale di consumo di suolo** (rapporto percentuale tra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile e la superficie territoriale comunale)

| % URBTA + URBLE 2014 | % URBTA + URBLE 2025 |
|----------------------|----------------------|
| 33,86 | 32,92 |

8] Elaborati di variante

Cartografia variata e aggiornata

Carte del Piano delle Regole modificate:

- *PdR 3.1.c - Intervenibilità edilizia*
- *PdR 3.3.c - Regime dei suoli*

Carte del Piano delle Regole aggiornata:

- *PdR 2.6 - Consumo di suolo*

Carte del Piano dei Servizi modificata:

- *PdS 3.1 - Rete ecologica locale*

Oltre alla cartografia la variante si compone della presente Relazione, nonché del Provvedimento di esclusione dalla VAS (Decreto Autorità competente per la VAS).