

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA  
 Settore Gestione Territorio  
 e Sviluppo Economico  
 Sportello Unico per le Imprese e per l'Edilizia  
**Ufficio Pianificazione**



Cremona, 29 giugno 2007

N. Prot. Gen. **36032/07**  
 N. Prot. int. 328 - 07

**Oggetto:** Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380. Immobile ed area identificato al FG. 74 Mapp. 3

Egr. Sig.

**M.S. ABULAIHA**

**DIRETTORE GENERALE TAMOIL  
 RAFFINAZIONE s.p.a.**

P.le Caduti del lavoro  
 26100 - CREMONA  
 Tel.0372/559215

In riscontro alla richiesta presentata in data 25 giugno 2007 dal Sig

**M.S. ABULAIHA****DIRETTORE GENERALE TAMOIL RAFFINAZIONE s.p.a.**

si rilascia il certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili descritti nella domanda;

Si precisa a tal fine che le aree interessate sono comprese nelle zone sotto indicate individuate dal **vigente P.R.G.** adottato con delibera del consiliare n.31/20019 del 25.03.1999 ed integrata con le delibere consiliari n.45/24453 del 29.04.99, n.96/59342 del 28.10.99, n.34/9162 del 24.02.2000, controdedotta con deliberazione consiliare n.97/51772 del 12.10.2000, nonché dalla delibera consiliare n.106/56349 del 31/10/2001 di adozione della Variante di adeguamento all'Asseverazione dello studio geologico del territorio con aggiornamento dei vincoli (approvazione delle controdeduzioni con delibera consiliare n.16/8894 in data 14.02.2002), approvata dalla Regione Lombardia con D.G.R. n.VII/10499 del 30.09.2002 e dalle successive Rettificazione degli errori materiali e recepimento delle prescrizioni regionali approvata con delibera consiliare n.17/11670 del 27.02.2003; Variante di adeguamento alle disposizioni di cui al R.R. 3/00 per il settore del commercio adottata con delibera consiliare n.71/48686 del 03.10.2002 controdedotta con deliberazione consiliare n.37/17382 del 05.04.2004 - Variante parziale per la ripermetrazione dell'ambito B/AUR Incrociatello adottata con deliberazione consiliare n.28/21511 del 10.04.2003 e controdedotta con deliberazione consiliare n.67/45643 del 16.09.2003 - Piano dei Servizi adottato con deliberazione consiliare n.80/52511 del 30.10.2003 e controdedotto con deliberazione consiliare n.38/17394 del 05.04.2004 - Variante parziale per l'adeguamento delle previsioni viabilistiche adottata con deliberazione consiliare 81/52510 del 30.10.2003 e controdedotta con deliberazione consiliare n.39/17398 del 05.04.2004.

Con deliberazione consiliare n.18/13020 del 07.03.2005 sono state adottate le varianti parziali alla strumentazione urbanistica generale, definitivamente approvate con deliberazione consiliare n.48/35849 del 15.07.2005.

Variante parziale alla strumentazione urbanistica generale relativa alle aree in prossimità del casello autostradale approvata con deliberazione consiliare n.13 del 12.03.2007.

sottozona **BD1** - produttiva industriale esistente

Riferimenti catastali:

FG.74 mapp.3 (parte)

**ART. 46 SOTTOZONA BD1 - PRODUTTIVA INDUSTRIALE ESISTENTE**

## 46.01 Definizione degli ambiti

Responsabile procedimento: arch. Marco Messerdotti  
 Pratica trattata da: dr.urb. Omar Defendenti  
 Via Aselli, 13/e - 26100 Cremona  
 tel.:0372407554 - fax.:0372407510  
 email: omar.defendenti@comune.cremona.it

Prot. prec. 35414-28/06/2007



Trattasi di ambiti sui quali insistono edifici e complessi edilizi destinati prevalentemente ad attività produttive industriali ed artigianali e nei quali la Variante generale prevede interventi di completamento e di riorganizzazione.

46.02 Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme, sono ammessi interventi di nuova costruzione ivi compresi quelli di ampliamento.

46.03 Indici edilizi

46.03.1 Nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento

a. Indice di utilizzazione fondiaria:

$$U_f = 0.80 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$$

Nei casi di nuova costruzione su lotti già edificati, previa la demolizione delle costruzioni che su di essi insistono, la Slp, eventualmente maggiore già in essere non superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice  $U_{fm}$  che segue

b. Indice di utilizzazione fondiaria massima: che nei casi di Superficie lorda di pavimento preesistente a quella ad essi corrispondente ed in quelli in cui vale l'indice  $U_f = 0.80 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$  può essere raggiunto in forza di trasferimento di Slp promosso in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme (vedi in particolare articolo 21.05 ed anche articolo 5)

$$U_{fm} = 1.00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2.$$

46.03.2 Ai fini della razionalizzazione delle attività produttive esistenti è consentito l'aumento della Slp esistente in misura massima del 10% a condizione che ciò non comporti un rapporto di copertura più elevato del 75% anche se tale incremento comportasse il superamento dell' $U_{fm}$ .

Tale incremento di Slp è soggetto alle disposizioni contenute nel Titolo III delle presenti Norme e si applica una sola volta dalla data di adozione della Variante generale.

46.04 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale trovano, di norma, attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

46.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

46.05.1 Nella zona in oggetto trovano applicazione, in relazione alle scelte degli operatori relative alle funzioni ammesse, i coefficienti di ponderazione e gli indici ad essi correlati di cui alla seguente tabella che contiene, oltre all'indicazione delle funzioni stesse, anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

46.05.2 I coefficienti di ponderazione si applicano solo nei casi di interventi di nuova edificazione ivi compresi quelli di ampliamento.

46.05.3 Il rispetto delle prescrizioni relative ai parcheggi minimi è obbligatorio solo nei casi di interventi di nuova costruzione. Nei casi di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia tale rispetto è necessario solo nella misura occorrente in rapporto alla Slp aggiunta e sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la realizzazione di almeno un posto auto di 15 m<sup>2</sup>.

Gf	Cp	Uf	Pp
		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
II a	1.0	0.80	3.34
II b	1.0	0.80	3.34
II c	0.8	0.64	1.66
II d	1.0	0.80	3.34
II e	1.0	0.80	3.34
II f	1.0	0.80	3.34
II g	1.0	0.80	/

II h	1.0	0.80	3.34
II i	1.0	0.80	3.34
III a1	1.0	0.80	/
III b	1.0	0.80	/
III c1	1.0	0.80	3.34
III c2	1.0	0.80	3.34
III d1	1.0	0.80	2.50
III d2	0.8	0.64	2.50
VII c	1.0	0.80	/
XII a	1.0	0.80	/

46.06

**Parametri tipomorfologici**

Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sostituzione edilizia trovano applicazione le seguenti prescrizioni:

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	m	%	%	%	m	m2
1.0	/	70	/	10	vedi art. 7.06	/

**IN CASO DI INTERVENTI CON CONCESSIONE EDILIZIA DIRETTA O PIANI ATTUATIVI E/O PARTICOLAREGGIATI POSSONO TROVARE APPLICAZIONE LE NORME DI CUI AL TITOLO IV "NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI DECORO URBANO"**

Parco locale di interesse sovracomunale "Parco del Po e del Morbasco"  
sottozona FPc - connettivo del Parco

Riferimenti catastali:

FG.74 mapp.3 (parte)

**ART. 61 PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DENOMINATO "PARCO DEL PO E DEL MORBASCO"**

61.01 Identificazione dell'area del Parco locale di interesse sovracomunale denominato "Parco del Po e del Morbasco"

La Variante generale individua, con apposito perimetro, la parte del territorio riservata alla creazione del Parco locale di interesse sovracomunale denominato "Parco del Po e del Morbasco" (di seguito semplicemente chiamato Parco del Po e del Morbasco o Parco) in conformità a quanto indicato nel Protocollo d'intesa sottoscritto con l'Amministrazione Provinciale. All'interno di detto perimetro risultano individuate le seguenti sottozone:

- sottozone territoriali;
- sottozone specifiche del Parco, normate secondo quanto indicato al punto 61.07 del presente articolo;
- sottozone territoriali Ac1, Ac2, Ac3, Ac4; BE; G5; G5p; N e I, disciplinate come indicato nei relativi articoli del Titolo V delle presenti Norme.

61.02 Vincoli esistenti

L'area del Parco è interessata:

- dai seguenti vincoli paesaggistici, ambientali e storici imposti in applicazione delle disposizioni delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939;

- ♦ dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del Fiume Po (Decreto Ministeriale del 30.10.1956);



- ♦ dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica (Decreto Ministeriale del 19.05.1964);
  - ♦ complesso monumentale di S.Sigismondo e aree limitrofe (Decreto del Presidente della Regione Lombardia del 13.02.1981);
  - ♦ Badia di Cavatigozzi;
  - ♦ complesso Colonie Padane;
- dai vincoli imposti direttamente dalla legge n. 431/1985 e relativi alle sponde dei seguenti corsi d'acqua;
- ♦ Fiume Po;
  - ♦ Colatore Morbasco;
  - ♦ Cavo Robecco;
  - ♦ Cavo Cerca;
  - ♦ Cavo Reale, Realino, Fossadone;
- dai vincoli previsti dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali per il Bacino del fiume Po per la fascia A e la fascia B approvato con D.P.C.M. del 24.07.1998;
- ♦ vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della legge 1150/1942 per le aree esterne al centro edificato di cui all'art. 18 della legge 865/1971;
- dai vincoli previsti dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) adottato con deliberazioni n. 1 del 11.05.1999 e n. 18 del 26 aprile 2001 dall'Autorità di Bacino del fiume Po e definitivamente approvato con DPCM 24 maggio 2001;

#### 61.03 Finalità del Parco del Po e del Morbasco

Il Parco del Po e del Morbasco, che si chiede venga riconosciuto, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 86/1983 e successive modifiche ed integrazioni, come "Parco locale di interesse sovracomunale" viene promosso al fine di tutelare, recuperare e valorizzare le presenze e le caratteristiche paesistiche, storiche, ambientali, naturalistiche e agricole dei vari ambiti in esso ricompresi.

Particolare attenzione viene prestata con la Variante generale ed in sede di attuazione delle previsioni della stessa alle esigenze di salvaguardia delle reti e delle risorse idriche della fauna, della flora e degli ecosistemi esistenti nonché delle caratteristiche geopedologiche ed agronomiche delle varie zone.

Viene assunta come obiettivo unificante dei vari interventi ed azioni previsti una organica tutela dell'ambiente fluviale del Po e delle sue sponde e del più composito ambiente costituito anche dai corsi d'acqua naturali e artificiali con relative sponde e delle zone agricole ed incolte ricadenti tutti nell'ambito del Parco.

Vengono considerati compatibili con gli obiettivi di cui sopra interventi aventi la finalità di offrire alle popolazioni locali e circostanti impianti da localizzarsi in aree attrezzate individuate allo scopo, per la cultura, lo svago, lo sport e il tempo libero.

Nei limiti consentiti dalle risorse disponibili e dagli strumenti cui in concreto risulterà possibile fare ricorso, l'ente gestore del Parco perseguirà, in attuazione della Variante generale, l'obiettivo del risanamento paesistico ed ambientale che per alcune zone risulta necessario, provvedendo in particolare a promuovere:

- il trasferimento di funzioni improprie incompatibili ed il superamento di situazioni di degrado, di inquinamento, di dissesto idrogeologico o di subsidenza;
- la diminuzione od attenuazione degli impatti ambientali conseguenti alla realizzazione ed al funzionamento degli impianti tecnologici pubblici esistenti nel Parco dei quali non venga previsto il trasferimento, nonché degli impatti ambientali di impianti tecnologici e industriali esistenti in ambiti adiacenti al Parco.

#### 61.04 Ente gestore del Parco

Transitoriamente, sino alla costituzione di un Consorzio ai sensi dell'art. 25 della legge 142/90, Ente gestore del Parco, per quanto riguarda l'ambito interessato dalla Variante Generale, è il Comune di Cremona.

#### 61.05 Prescrizioni generali per l'intero territorio del Parco

Nelle aree del Parco non è consentito:

- chiudere gli attuali accessi pedonali al Parco;



- chiudere gli attuali accessi al fiume Po e ai corsi d'acqua;
  - chiudere, alterare o modificare, in assenza di un piano attuativo approvato dall'ente gestore del Parco, la rete delle strade interpoderali, vicinali e dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
  - chiudere, interrare, alterare o modificare la rete idrica esistente, sia naturale che artificiale, i manufatti, le opere idrauliche e di protezione ad essa connesse fatto salvo le piccole opere irrigue (colatori al servizio di singoli appezzamenti) legati alle colture a breve ciclo;
  - spandere e disperdere rifiuti di ogni tipo o ammassare anche temporaneamente materiali di qualsiasi natura fuori dalle aree appositamente destinate e all'esterno delle aree di pertinenza degli edifici agricoli o produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati fatto salvo l'utilizzo del letame sul terreno, compreso il suo ammasso temporaneo in funzione dello spargimento;
  - spandere fanghi civili o industriali;
  - attivare nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle a scopo di bonifica o di ripristino ambientale in esecuzione di programmi o progetti promossi o assentiti dall'Ente gestore del Parco;
  - installare cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, eccezion fatta per la segnaletica di interesse pubblico e per quella ritenuta necessaria dall'Ente gestore del Parco ivi compresa la segnaletica rurale a servizio delle cascine ed aziende agricole;
  - alterare la morfologia superficiale dei terreni mediante scavi o riporti, eccezion fatta solo per quelli previsti da progetti e programmi promossi o assentiti dall'Ente gestore del Parco;
  - distruggere, alterare o ridurre le zone umide, i bodri, le paludi, le lanche, gli stagni, i laghetti, le fasce marginali dei fiumi, le spiagge e i boschi inondata lungo le rive;
  - abbattere le alberature esistenti, con l'eccezione dell'arboricoltura da legno a rapido accrescimento (pioppeti e altre specie arboree), nonché gli impianti di latifoglie pregiate a finalità produttiva, nonché gli interventi idonei al "buon governo dei boschi" (diradamenti, ceduzione, ecc.), non in esecuzione di un programma o progetto approvato dall'Ente gestore del Parco;
  - allestire impianti fissi e percorsi per le attività sportive da esercitare con mezzi motorizzati;
  - accendere fuochi;
- e quanto altro stabilito dal Regolamento d'uso.

61.07

#### Zone territoriali di articolazione del Parco

##### 61.07.2 Sottozona FPc - connettivo del parco

Questa sottozona individua quell'insieme di aree e funzioni che costituiscono la struttura del Parco.

Alle previsioni ad esse relative viene attribuita la funzione di connettere tra loro gli elementi di alto interesse naturalistico, tipici dell'ambiente fluviale del Po e dei territori posti a valle del terrazzo morfologico, con le aree marginali periurbane e con la città, anche mediante l'inserimento di attrezzature, in aree opportunamente individuate, destinate a servizi, sia comunali che sovracomunali, per la cultura, lo svago, lo sport e il tempo libero compatibili con le indicazioni di protezione dei corsi d'acqua e di ripristino naturalistico. Nell'ambito di dette aree verranno anche promossi interventi di forestazione urbana sia con funzioni di filtro tra insediamenti residenziali e insediamenti industriali e grande viabilità, sia al fine della creazione di una cintura verde con funzioni di connessione tra la città e le zone agricole e di interesse naturalistico, previ accordi e convenzioni per la realizzazione di detti interventi, con i proprietari delle aree stesse.

Nelle zone oggetto delle presenti disposizioni potranno essere creati spazi aperti periurbani con funzione di valorizzazione di ambiti di interesse paesistico-ambientale e potranno essere realizzati interventi diretti alla conservazione o ricostruzione di



ambienti naturali, previa verifica sulle attività agricole in atto e/o con collaborazioni e convenzioni con i proprietari delle aree.

In questa sottozona, sino alla predisposizione dei programmi o dei progetti esecutivi promossi dall'Ente gestore del Parco, è consentito il mantenimento delle attività agricole secondo le norme relative alla sottozona EP "agricola di alto interesse paesistico e produttivo" di cui al presente articolo, con l'esclusione di nuove costruzioni ed ampliamenti fatti salvi eventuali adeguamenti o miglioramenti igienico - sanitari richiesti.

*Indici urbanistici*

- H max. = m 7.50 fatte salve le attrezzature sportive per le quali siano richieste diverse altezze in relazione alle normative relative alle singole discipline sportive
- Rc max. = 10%
- Spm = 80%
- Area territoriale minima di intervento per servizi e attrezzature ammesse = 30000 m2

*Strumenti e modalità di attuazione*

Il vincolo imposto è preordinato all'esproprio.

Viene, però, previsto un differimento dell'efficacia del vincolo stesso onde consentire ai privati di promuovere, se lo ritengono, interventi, con le finalità e nei limiti di cui sopra, in esecuzione di convenzioni da stipulare con l'Ente gestore del Parco e/o con il Comune, contenenti previsioni e prescrizioni tali da garantire il perseguimento delle finalità stesse.

Pertanto all'espropriazione non potrà procedersi prima della scadenza di un termine di tre anni dalla data di entrata in vigore della Variante generale e nei casi di presentazione entro detto termine di piani attuativi o progetti esecutivi privati suscettibili, in quanto conformi alle presenti norme, di approvazione e convenzionamento ai fini della loro attuazione, prima della eventuale infruttuosa scadenza del termine fissato con le convenzioni per l'esecuzione degli interventi concordati.

È fatta comunque salva la possibilità di esproprio dei suoli interessati da progetti di pubblica utilità

Nella sottozona le previsioni della Variante generale troveranno attuazione mediante piani urbanistici attuativi per quanto riguarda servizi e attrezzature per la funzione del Parco, per lo sport e per il tempo libero e mediante interventi diretti per quanto riguarda interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ripristino ambientale.

61.08 Rinvio ad allegato

Le norme relative agli strumenti di attuazione ed alla gestione ed alle procedure risultano contenute nell'Allegato B.3.

**IN CASO DI INTERVENTI CON CONCESSIONE EDILIZIA DIRETTA O PIANI ATTUATIVI E/O PARTICOLAREGGIATI POSSONO TROVARE APPLICAZIONE LE NORME DI CUI AL TITOLO IV "NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI DECORO URBANO"**

Parco locale di interesse sovracomunale "Parco del Po e del Morbasco"  
Fasce di protezione dei corsi d'acqua

Riferimenti catastali:

FG.74 mapp.3 (parte)

61.07 Zone territoriali di articolazione del Parco

61.07.3 **Fasce di protezione dei corsi d'acqua**

Sono fasce continue di protezione dei principali corsi d'acqua presenti nel Parco, delle loro sponde e dei loro argini nonché delle aree golenali.

Possono essere promossi interventi di ripristino e risanamento dei vari ambiti naturali che in esse ricadono. Si prevede che esse vengano "organizzate" mediante fasce



arbustive o alberate, macchie o filari arborei, esistenti o di progetto, alternate da spazi aperti, naturali od agricoli.

Entro di esse potranno essere progettati e realizzati percorsi pedonali, ciclo-pedonali o equestri.

Su di esse si interverrà mediante programmi o progetti esecutivi promossi dall'Ente gestore del Parco, predisposti mediante tecniche di bio-ingegneria.

Potrà essere promossa la stipulazione di convenzioni con i proprietari aventi la finalità di promuovere un esercizio dell'attività agricola più confacente agli obiettivi di salvaguardia naturale.

Ove possibile l'Ente gestore del Parco creerà incentivi all'indicato fine.

Per le aree agricole in uso valgono transitoriamente, sino alla approvazione di convenzioni, programmi o progetti esecutivi promossi dall'Ente gestore del Parco, le norme relative alla sottozona EP "agricola di alto interesse paesistico e produttivo" di cui al presente articolo, con l'esclusione di nuove costruzioni ed ampliamenti fatti salvi gli eventuali adeguamenti e miglioramenti igienico - sanitari richiesti.

*Strumenti e modalità d'attuazione*

In dette fasce il ricorso all'esproprio risulta previsto solo ai fini dell'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di interesse pubblico promosse dall'Ente gestore del Parco ed in particolare per la realizzazione di percorsi pedonali, ciclo-pedonali o equestri. Le aree non espropriate potranno essere utilizzate solo ai fini dell'esercizio di attività agricole.

**IN CASO DI INTERVENTI CON CONCESSIONE EDILIZIA DIRETTA O PIANI ATTUATIVI E/O PARTICOLAREGGIATI POSSONO TROVARE APPLICAZIONE LE NORME DI CUI AL TITOLO IV "NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI DECORO URBANO"**

Parco locale di interesse sovracomunale "Parco del Po e del Morbasco"  
Area di ripristino naturalistico - ambientale

Riferimenti catastali:

FG.74 mapp.3 (parte)

61.07 Zone territoriali di articolazione del Parco

61.07.4 Aree di ripristino naturalistico-ambientale

Queste aree sono destinate, per l'importanza delle presenze naturalistiche ed ambientali in esse comprese (quali zone umide, "bodri", aree di interesse vegetazionale e faunistico), attualmente caratterizzate da condizioni di alterazione e di degrado, ad interventi di ricostruzione, di ripristino e di risanamento, delle caratteristiche naturali delle stesse. Tali interventi saranno anche finalizzati alla ripresa e alla espansione naturale della vegetazione e alla conservazione o ricostruzione di habitat vegetali e faunistici. Verranno favoriti la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali.

Per le aree agricole in uso valgono transitoriamente, sino alla approvazione di convenzioni, programmi o progetti esecutivi promossi dall'Ente gestore del Parco, le norme relative alla sottozona EP "agricola di alto interesse paesistico e produttivo" di cui al presente articolo, con l'esclusione di nuove costruzioni ed ampliamenti.

*Strumenti e modalità d'attuazione*

L'Ente gestore del Parco proporrà e promuoverà tali interventi, eccezion fatta per quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione, mediante programmi, incentivi economici e convenzioni con i privati e con gli agricoltori.

**IN CASO DI INTERVENTI CON CONCESSIONE EDILIZIA DIRETTA O PIANI ATTUATIVI E/O PARTICOLAREGGIATI POSSONO TROVARE APPLICAZIONE LE NORME DI CUI AL TITOLO IV "NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI DECORO URBANO"**



Riferimenti catastali:

FG.74 mapp.3 (parte)

Art. 59 ZONA SPECIALE P.L.I. DESTINATA AL POLO LOGISTICO PER L'INTERSCAMBIO DELLE MERCI

59.01 Definizioni degli ambiti

Sono gli ambiti, individuati dalla Regione Lombardia nel Piano Regionale di Sviluppo che concerne l'intermodalità regionale, che risultano destinati alla realizzazione di attrezzature connesse con la mobilità al fine di perseguire l'interscambio delle merci tra diverse modalità di trasporto.

In detti ambiti si prevedono interventi finalizzati:

59.01.1 all'ampliamento e alla riqualificazione degli impianti ferroviari di Cavatigozzi necessari per aumentarne la capacità di ricezione e di smistamento dei convogli merci;

59.01.2 all'insediamento in ambito portuale di attività direzionali e di servizi complementari atti a soddisfare le esigenze degli Enti e degli operatori che andranno ad insediarsi nel Polo Logistico;

59.01.3 ad attrezzare l'area portuale con idonei magazzini raccordati, atti all'interscambio merci tra ferro e gomma, da integrare con le vie d'acqua.

59.02 Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 9 delle presenti Norme sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

59.03 Indici edilizi

Ai fini della realizzazione di interventi edilizi trovano applicazione i seguenti parametri:

Spm = 10%

59.04 Modalità di attuazione

Le previsioni della Variante generale trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti oppure mediante piani particolareggiati.

59.05 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

Le destinazioni d'uso ammesse sono indicate nella seguente tabella che contiene anche le prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza (Pp).

Gf	Cp	Ut	Pp
		m2/m2	m2/m2
II g	/	/	/
II h	/	/	3.34
II i	/	/	3.34
III c1	/	/	3.34
III c2	/	/	3.34
III d1	/	/	2.50
III d2	/	/	2.50
III e1	/	/	2.50
III f1	/	/	2.50
III f2	/	/	2.50
III f4	/	/	2.50
III m	/	/	2.50
VI a	/	/	3.34





VII a	/	/	/
VII b	/	/	/
XII a	/	/	/
XII g	/	/	/
XII h	/	/	/

Delle destinazioni relative al polo logistico integrato viene aggiunta la seguente elencazione esemplificativa:

- portuale;
- magazzinaggio e deposito per lo stoccaggio;
- direzionale;
- commerciale di interscambio e movimentazione;
- servizi pubblici e di interesse generale;
- produttiva (consentita solo se funzionale e complementare alle attività precedentemente elencate);
- piazzali, parcheggi, raccordi ferroviari.

**IN CASO DI INTERVENTI CON CONCESSIONE EDILIZIA DIRETTA O PIANI ATTUATIVI E/O PARTICOLAREGGIATI POSSONO TROVARE APPLICAZIONE LE NORME DI CUI AL TITOLO IV "NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE ALLE VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI DECORO URBANO"**

Ed inoltre:

Il mappale 3 (parte) ricade in ambito interessato dall'azione perequativa.

Il mappale 3 (parte) risulta interessato dalla fascia di rispetto da strade (art.16 e 18 del Codice della Strada), così come previste dal D.P.R.495/92, nonché dagli incrementi introdotti dal presente Piano, determinata dalla riorganizzazione della viabilità urbana.

**Art. 64 ZONE DI RISPETTO**

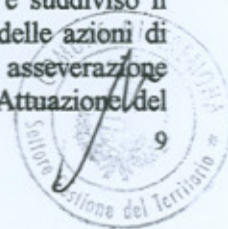
- 64.01 Zone di rispetto stradale
- 64.01.1 Delle aree comprese nelle stesse sono ammesse solo le destinazioni di cui al primo comma dell'art. 26 della L.R. n. 51/75.
- 64.01.2 È ammessa la realizzazione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante e di locali strettamente necessari all'esercizio degli stessi secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente e con riferimento agli Indirizzi comunali conseguenti al D.Lgs 11.02.1998 n. 32.
- 64.01.3 Trovano in ogni caso applicazione le più restrittive disposizioni del Codice della strada e del suo regolamento di attuazione relative alle fasce di rispetto e alle distanze di sicurezza.
- 64.01.4 Degli edifici esistenti sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamenti igienici e tecnologici.

Il mappale 3 (parte) ricade nella Classe 3 di fattibilità geologica delle azioni di piano, di cui allo Studio Geologico del territorio comunale redatto ai sensi della L.R. n° 41 del 24.11.97.

Il mappale 3 (parte) ricade nella Classe 4b di fattibilità geologica delle azioni di piano, di cui allo Studio Geologico del territorio comunale redatto ai sensi della L.R. n° 41 del 24.11.97.

**ART. 25 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ URBANISTICO AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

- 25.09 Rapporti con lo studio geologico del territorio comunale  
Alla luce delle risultanze dello Studio geologico, approvato dall'Amministrazione Comunale, redatto ai sensi della L.R. 24.11.1997 n.41, che individua quattro classi in cui è suddiviso il territorio comunale, riportate nella tavola b4 - Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano, per le diverse aree ed ambiti in considerazione nonché della Relazione di asseverazione della presente Variante generale, e fatto salvo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del



Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con DPCM 24 maggio 2001, si dettano le seguenti prescrizioni particolari:

**25.09.1 Ambiti ricadenti in classe 1 (Fattibilità senza particolari limitazioni)**

Vengono inclusi nella classe 1 di fattibilità geologica, così come individuati nella tavola **b4** - Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano - gli ambiti per i quali lo studio non ha individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

**25.09.2 Ambiti ricadenti in classe 2 (Fattibilità con modeste limitazioni)**

Vengono inclusi nella classe 2 di fattibilità geologica, così come individuati nella tavola **b4** - Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano - gli ambiti per i quali lo studio ha evidenziato puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

Gli interventi di nuova costruzione ricadenti in questa classe di fattibilità potranno essere subordinati dall'Amministrazione Comunale ad approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica.

**25.09.3 Ambiti ricadenti in classe 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni)**

Vengono inclusi nella classe 3 di fattibilità geologica, così come individuata nelle tavole **b4** - Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano e nelle tavole **a6** - Vincoli e rispetti, gli ambiti per i quali lo Studio geologico ha riscontrato consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, nonché la scarpata morfologica e la zona di rispetto dai pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile.

Gli interventi sulle aree ricadenti in questa classe di fattibilità sono subordinati alla presentazione di una indagine geologica, idrogeologica e geotecnica che precisi le destinazioni d'uso, le tipologie edilizie e le volumetrie ammissibili.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica in aree già edificate, dovranno essere accompagnati da una indagine geologica, idrogeologica e geotecnica che definisca le condizioni del suolo e del sottosuolo con particolare riguardo alla caratterizzazione dei terreni di fondazione e alla sicurezza idraulica ed idrogeologica del sito.

Nell'ambito ricadente in classe 3 di fattibilità geologica compreso tra l'orlo della scarpata morfologica, l'Argine Maestro del fiume Po, la via Monviso e la ferrovia Cremona - Piacenza, sia nelle aree ancora libere, sia nelle aree già edificate, è vietata la realizzazione di piani interrati o parzialmente interrati. La quota del piano terreno dei nuovi edifici dovrà essere superiore alla quota di massima escursione del Canale Navigabile.

**25.09.4 Ambiti ricadenti in classe 4 (Fattibilità con gravi limitazioni)**

La classe 4 di fattibilità geologica, così come individuata nelle tavole **b4** - Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano e nelle tavole **a6** - Vincoli e rispetti, al fine di diversificare la relativa normativa in funzione del rischio atteso, viene divisa in due sottoclassi:

- classe **4a**, nella quale vengono inclusi gli ambiti appartenenti alle fasce A e B del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) e del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatti dall'Autorità di Bacino del fiume Po ed altri ambiti per i quali lo Studio Geologico ha rilevato un elevato rischio;

- classe **4b**, nella quale vengono inclusi gli ambiti appartenenti alla zona I (esterni al perimetro del centro edificato) del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino del fiume Po, nonché altri ambiti per i quali lo Studio Geologico ha rilevato un elevato rischio.

a) Per i fabbricati e nelle aree ricadenti nella classe di fattibilità **4a** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, salvo gli adeguamenti igienico-sanitari e quelli necessari per il rispetto delle norme di legge.



- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a sevizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purchè non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile.

I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni di nuove opere pubbliche o di interesse pubblico, dovranno essere valutati puntualmente dall'Amministrazione Comunale, a tal fine dovrà essere acquisito il parere obbligatorio dell'Autorità di Bacino del fiume Po e allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico;

- gli interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n.490, nonché quelli di valore storico - culturale così come classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;

- gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente;

- gli interventi di sistemazione idrogeologica dei terreni;

- per la residenza esistente al servizio dell'attività agricola è consentita la dismissione dei piani allagabili con il contestuale trasferimento degli stessi a quote di sicurezza.

Non sono comunque consentiti usi che prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone.

b) Per i fabbricati e nelle aree ricadenti nella classe di fattibilità 4b sono consentiti:

- tutti gli interventi di cui alla precedente classe 4a;

ed inoltre:

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno alluvionale atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso, è consentita la dismissione dei piani allagabili con il contestuale trasferimento degli stessi a quote di sicurezza.

25.09.5 A seguito della realizzazione delle opere previste per l'eliminazione del rischio idraulico dovranno essere riconsiderati i vincoli di cui alla presente sottoclasse di fattibilità geologica 4b.

25.09.6 Sono comunque fatte salve le eventuali indicazioni più restrittive presenti nel Titolo V delle presenti Norme nonché nei Piani sovraordinati e nella normativa regionale e nazionale vigente in materia.

Il mappale 3 ricade nella Fascia C del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.P.C.M. 24.05.2001.

Il mappale 3 (parte) ricade nella delimitazione della fascia di 150 metri in ordine ai corsi d'acqua di cui al D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004 art. 142 (ex art.146 del D.Lgs. 29.10.99 n°490), determinata dal Morbasco.

Il mappale 3 (parte) ricade nella delimitazione della fascia di 150 metri in ordine ai corsi d'acqua di cui al D.Lgs n.42 del 22 gennaio 2004 art. 142 (ex art.146 del D.Lgs. 29.10.99 n°490), determinata dal Po.

Il mappale 3 (parte) ricade in: Aree destinate alla formazione di un polo Logistico di interscambio ferro-gomma-acqua.

Il mappale 3 (parte) ricade nel Piano Particolareggiato del Morbasco: Ambito di Cavatigozzi e



Quartiere Po approvato con delibera di Giunta Comunale n.286 del 12 luglio 2006.

Il mappale 3 (parte) risulta interessato da: Riorganizzazione della viabilità urbana.

Il mappale 3 (parte) risulta interessato da: Piste ciclabili di progetto.

---

DIRITTI DI SEGRETERIA (ai sensi D.L. 19/11/92 n.440)  
PER n. 01 PARTICELLE RICHIESTE

---

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
ARCH. MARCO MASSERDOTTI



## GRUPPI FUNZIONALI Art. 4

Gf I a	attività di produzione agricola escluso: allevamento avicolo, ovino, caprino, bovino, equino, suino, attività agrituristiche, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia e dei dipendenti dell'azienda	Gf IV e	abitazioni di proprietari di azienda agricola non conduttori della stessa
Gf I b	attività di allevamento avicolo	Gf V a	asili nido, scuole dell'infanzia, elementari e dell'obbligo di gestione pubblica
Gf I c	attività di allevamento ovino, caprino e bovino	Gf V b	asili nido, scuole dell'infanzia, elementari e dell'obbligo di gestione privata
Gf I d	attività di allevamento equino	Gf VI a	servizi pubblici di interesse comune, compresi uffici da destinare a enti pubblici e di interesse pubblico e ai mercati comunali;
Gf I e	attività di allevamento suino	Gf VI b	abitazioni destinate a studenti, anziani o persone assistite tramite servizi pubblici
Gf I f	attività agrituristiche	Gf VI c	servizi parrocchiali come chiese, residenze e attrezzature parrocchiali per l'istruzione e il tempo libero nonché residenze private anche per persone non addette alla parrocchia limitatamente alle unità immobiliari esistenti
Gf I g	attività di lavorazione, conservazione e vendita di merci prodotte dall'azienda agricola con Superficie di vendita fino a 250 m <sup>2</sup>	Gf VI d	residenza destinata a studenti, anziani, e persone assistite da istituti religiosi direttamente o tramite organizzazioni, associazioni, cooperative ecc. allo scopo delegate
Gf I h	abitazione riservata al conduttore del fondo, alla sua famiglia e ai dipendenti dell'azienda agricola	Gf VI e	caserme e attrezzature militari
Gf II a	attività industriali e artigiane a carattere industriale o di servizio con Slp fino a 200 m <sup>2</sup> compatibili con il contesto urbano ai sensi della legislazione vigente in materia di inquinamento	Gf VI f	carceri
Gf II b	attività industriali e artigiane a carattere industriale o di servizio con Slp superiore a 200 m <sup>2</sup> compatibili con il contesto urbano ai sensi della legislazione vigente in materia di inquinamento	Gf VI g	strutture religiose a carattere direzionale, culturale, educative, ricreative, socio - assistenziale e caritative gestite direttamente dalla proprietà o tramite organizzazioni, associazioni, enti, cooperative allo scopo delegate.
Gf II c	attività industriali e artigianali che comportano rischi ambientali	Gf VI h	luoghi di culto
Gf II d	servizi industriali e per agricoltura (centri di ricerca specializzata, magazzini generali, uffici consortili o privati, di assistenza tecnica, di consulenza finanziaria, di intermediazione commerciale e vendite di prodotti agricoli)	Gf VII a	parcheggi pubblici per autovetture e di uso pubblico per almeno il 60% dei posti auto disponibili
Gf II e	spazi coperti per deposito o lavorazioni all'aperto connesse ad attività artigianali e industriali	Gf VII b	approdi per la nautica e attrezzature per il rimessaggio ed slaggio delle imbarcazioni
Gf II f	servizi collettivi destinati agli addetti alle unità produttive locali	Gf VII c	parcheggi privati non pertinenziali (box e posti auto)
Gf II g	attrezzature per parcheggio mezzi pesanti	Gf VII a	servizi per l'istruzione superiore di gestione pubblica o privata, (compreso il suolo scoperto)
Gf II h	uffici al servizio dell'unità produttiva ivi insediata non superiore al 50% di quest'ultima	Gf IX a	servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica o privata
Gf II i	abitazioni di custodia, o del proprietario, al servizio dell'unità produttiva la cui Slp non deve risultare superiore alla Slp dell'attività stessa e comunque non superiore ai 150 m <sup>2</sup>	Gf X a	parco pubblico di uso collettivo
Gf II l	attività di rottamazione con spazi coperti per attività all'aperto e relativi servizi fino ad un massimo del 20% della Superficie fondiaria e con un limite massimo di 250 m <sup>2</sup>	Gf X b	impianti per spettacoli sportivi, scoperti o coperti e relative infrastrutture
Gf III a1	attività commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato fino a 250 m <sup>2</sup>	Gf X c	impianti per la pratica sportiva, scoperti o coperti
Gf III a2	attività commercio al dettaglio mediante medie strutture con sup. di vendita tra 251 e 600 m <sup>2</sup> - settore alimentare	Gf X d	spazi da riservare a impianti mobili per spettacoli temporanei
Gf III a3	attività commercio al dettaglio mediante medie strutture con sup. di vendita tra 251 e 600 m <sup>2</sup> - settore non alimentare	Gf XI a	attrezzature cimiteriali
Gf III a4	attività commercio al dettaglio mediante medie strutture con sup. di vendita compresa tra 601 e 2500 m <sup>2</sup> - settore alimentare	Gf XII a	impianto tecnologico d' interesse pubblico
Gf III a5	attività commercio al dettaglio mediante medie strutture con sup. di vendita compresa tra 601 e 2500 m <sup>2</sup> - settore non alimentare	Gf XII b	stazione ferroviaria
Gf III a6	attività commercio al dettaglio mediante grandi strutture con sup. di vendita superiore a 2500 m <sup>2</sup> - settore alimentare	Gf XII c	autostazione
Gf III a7	attività commercio al dettaglio mediante grandi strutture con sup. di vendita superiore a 2500 m <sup>2</sup> - settore non alimentare	Gf XII d	rimessa per automezzi pubblici
Gf III a8	attività di artigianato di servizio ed attività paracommerciali con Slp. onnicomprensiva non superiore ad 250 m <sup>2</sup>	Gf XII e	attrezzature al servizio dell'autostrada
Gf III a9	attività di artigianato di servizio ed attività paracommerciali con Slp. onnicomprensiva non superiore ad 600 m <sup>2</sup>	Gf XII f	aeroporto
Gf III a10	centro commerciale (con i limiti di cui ai Cf ammessi nelle singole zone omogenee)	Gf XII g	attrezzature per l'intermodalità del trasporto merci
Gf III b	attività vendita generi strumentali e atipici (quali mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili, etc.) con Slp. onnicomprensiva uguale o superiore ad 600 m <sup>2</sup>	Gf XII h	porto ed attrezzature portuali
Gf III c1	servizi di magazzino senza vendita, non comportanti deposito o manipolazione materiali infiammabili o pericolosi non tollerabili in contesti residenziali, con Slp. inferiore a 250 m <sup>2</sup>	Gf XIII a	parcheggi e autosili aperti al pubblico servizio
Gf III c2	servizi di magazzino come sopra con Slp uguale o superiore a 250 m <sup>2</sup>	Gf XIII b	impianti sportivi scoperti e coperti stagionalmente
Gf III d1	attività di commercio all'ingrosso con tipi edilizi assimilabili alle attività industriali con punto vendita al minuto con Slp fino a 250 m <sup>2</sup>	Gf XIII c	giardini attrezzati con impianti ricreativi e sportivi all'aperto nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali
Gf III d2	attività, come sopra, con punto di vendita al minuto con Slp compresa tra 251 e 600 m <sup>2</sup>	Gf XIII d	attività no profit o di "imprenditorialità sociale" riconosciute dalla legge
Gf III e1	uffici, attività professionali	Gf XIV a	Commercio al dettaglio mediante grandi strutture e centri commerciali di cui alle lettere f) e g) dell'art.4 del D.Lgs.31/98 n.114 integrato da attrezzature per il tempo libero con sup.non inferiore a 1/3 rispetto alla vendita e coperta per metà dell'area stessa
Gf III e2	ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc	Gf XIV b	istruzione universitaria, pubblica e privata, istruzione terziaria
Gf III f1	alberghi	Gf XIV c	ricerca istituzionalizzata
Gf III f2	ristoranti, trattorie, bar, etc	Gf XIV d	spettacoli, culturali e sportivi, attività congressuali e altre manifestazioni pubbliche di massa (anche a carattere ludico)
Gf III f3	discoteche e simili	Gf XIV e	musci e spazi espositivi
Gf III f4	servizi per la sosta e il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow)		
Gf III g	servizi per il tempo libero come teatri, cinematografi e simili		
Gf III h	spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive		
Gf III i	servizi d'uso collettivo per istruzione e formazione gestiti da privati		
Gf III j	ambulatori medici e laboratori di analisi medica		
Gf III m	agenzie bancarie		
Gf III n	altre attività terziario-direzionali		
Gf IV a	abitazioni		
Gf IV b	attività professionali nell'ui. destinata all'abitazione occupanti una superficie non superiore al 30% della Slp con un limite massimo di 80 m <sup>2</sup>		

