



Cremona

COMUNE DI CREMONA

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

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

RAPPORTO PRELIMINARE



AREA SITA IN VIA LUCCHINI

maggio 2026

Autorità Procedente
Settore Urbanistica, Commercio,
Artigianato, SUAP-SUE, Area Vasta

Arch. Marco Masserdotti

Autorità Competente
Settore Area Vasta, Ambiente e
Transizione Ecologica

Ing. Marina Venturi

1. PREMESSA

2. QUADRO NORMATIVO

3. FASI DEL PROCEDIMENTO

3.1 AVVIO DEL PROCEDIMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI INTERESSATI

3.2 ELABORAZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE

3.3 MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE E AVVIO DELLA VERIFICA

3.4 DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS E INFORMAZIONE CIRCA LA DECISIONE

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE PUNTUALE AL P.G.T.

4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

4.2 PROPOSTA DI VARIANTE PUNTUALE AL VIGENTE PGT

4.3 CONTENUTI DELLA VARIANTE ED ELABORATI

5. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

5.1 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

5.2 IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

6. SCENARIO AMBIENTALE E POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI

6.1 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

6.2 EFFETTI SUI SITI DELLA RETE NATURA 2000

6.3 LA PARTECIPAZIONE PUBBLICA NELLA DEFINIZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – PARTECIPAZIONE PUBBLICA AL PROCEDIMENTO

7. CONCLUSIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DALLA VAS

7.1 RIFERIMENTI NORMATIVI-METODOLOGICI

7.2 CONSIDERAZIONI SUGLI IMPATTI AMBIENTALI E CONCLUSIONI

1 PREMESSA

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di piani e programmi è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo con l'obiettivo di *“garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile”*.

La procedura di VAS configura un processo continuo che si integra in quello di pianificazione già dalle fasi iniziali di elaborazione del nuovo piano, fino alla fase di attuazione e di monitoraggio degli effetti prodotti nell'ambiente.

Il “Piano per le attrezzature religiose” - P.A.R. - viene introdotto nella pianificazione regionale lombarda dalla l.r. 3 febbraio 2015 n.2 “Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi” che apporta modifiche alla l.r. 11 marzo 2005 n.12 “Legge per il governo del territorio” (Titolo IV – Capo III Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi). Su questa riforma della legislazione regionale è poi intervenuta la Corte Costituzionale con le sentenze n.63/2016 e n.254/2019 che hanno inciso in modo importante su alcune parti ritenendole incostituzionali.

La legge dispone che “le aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse sono specificamente individuate nel Piano per le attrezzature religiose”. Il piano viene inquadrato nella pianificazione comunale come “atto separato facente parte del piano dei servizi” ed ha come obiettivo l'individuazione, il dimensionamento e la disciplina delle attrezzature religiose sulla base delle esigenze locali valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose (art. 72, c. 1, l.r. n.12/2005).

Il presente Rapporto Preliminare ha lo scopo di valutare la sostenibilità ambientale e gli effetti sull'ambiente della Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (PGT) mediante la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Il documento è redatto ai sensi della LR 13 marzo 2012, n. 4, “Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico – edilizia”, che ha apportato ulteriori nuove modificazioni all'articolo 4 (Valutazione ambientale dei piani) della LR 12/05 e s.m.i.:

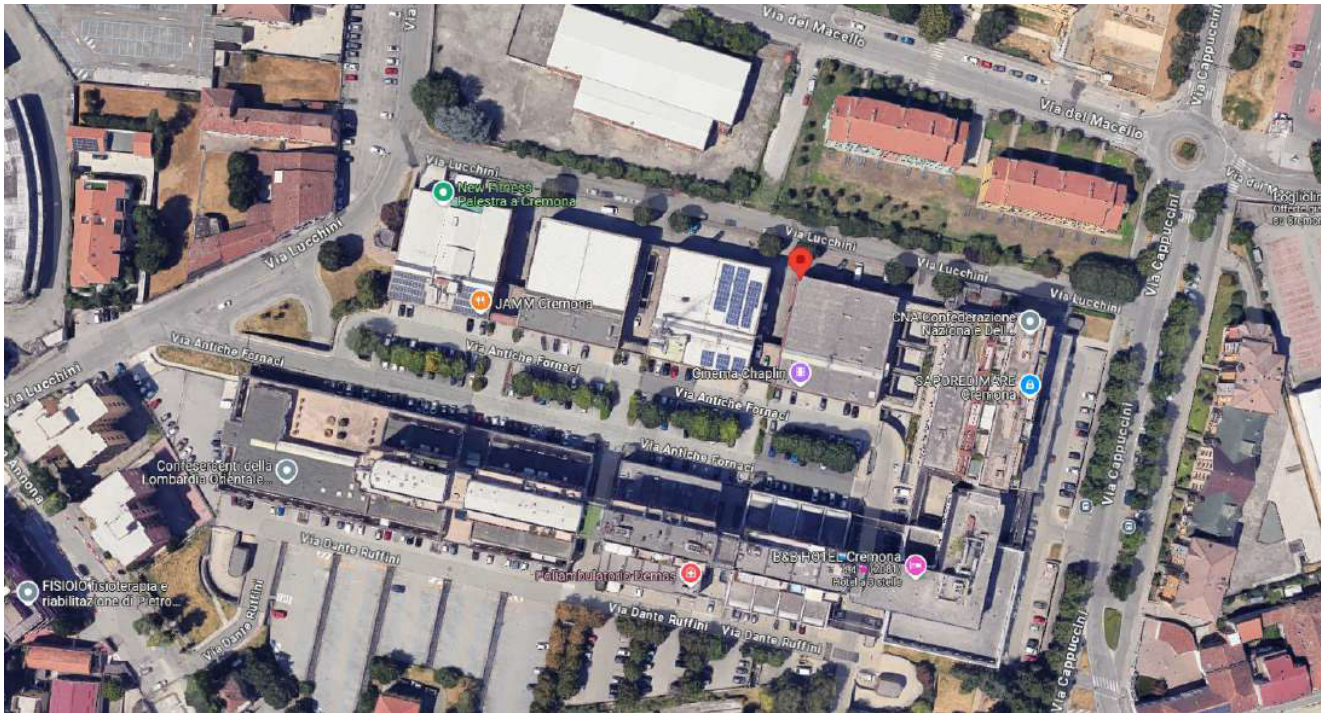
“Art. 4 Valutazione ambientale dei piani

Omissis...

2 bis. Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

Omissis...”

È pertanto possibile sottoporre la Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano per le attrezzature religiose (PAR) del vigente PGT per una porzione di immobile sito in via Lucchini, al fine dell'inserimento di una nuova attrezzatura religiosa, ai sensi della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n.12 a Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.



Il Comune di Cremona è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione consiliare n.10 del 4 marzo 2024 (BURL n.23 del 5 giugno 2024).

Ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., con la deliberazione della Giunta Comunale n. 110 del 29 aprile 2026 è stato dato “Avvio del procedimento di formazione di una variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano per le attrezzature religiose, per una porzione di immobile sito in via Lucchini, al fine dell'inserimento di una nuova attrezzatura religiosa, ai sensi della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n.12. Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale (VAS) e individuazione dell'Autorità procedente e dell'Autorità competente”.

2. QUADRO NORMATIVO

Tutti i piani e i programmi che possano avere effetti significativi sull'ambiente devono, ai sensi della Direttiva 2001/42/CE, essere sottoposti ad un processo di Valutazione Ambientale Strategica al fine di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi [...] che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (art. 1).

A livello nazionale la VAS viene recepita dal D.lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" e smi, così come modificato dal D.lgs. 4/2008 del 16 gennaio 2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 152/2006 recante norme in materia ambientale" nella parte seconda, titolo II.

Il d.lgs. n. 152 del 2006 è stato modificato, relativamente alla disciplina concernente la VAS, dai seguenti atti normativi:

- La legge n. 108 del 29 luglio 2021 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure) che ha apportato modifiche agli artt. 12, 13, 14, 18 del d.lgs. n. 152 del 2006
- La legge n. 233 del 29 dicembre 2021 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 novembre 2021, n. 152, recante disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose) che ha introdotto modifiche significative agli artt. 12, 13, 14, 15 del d.lgs. n. 152 del 2006 che impattano anche sui tempi della procedura di VAS.
- La legge n. 142 del 21 settembre 2022 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9 agosto 2022, n. 115, recante misure urgenti in materia di energia, emergenza idrica, politiche sociali e industriali) che ha modificato il d.lgs 152/06 con l'introduzione dell'art. 27 ter (Procedimento Autorizzatorio Unico Accelerato Regionale per settori di rilevanza strategica - PAUAR), il quale prevede la riduzione dei tempi della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS che precede il PAUAR e l'integrazione della procedura di VAS nel PAUAR.

La Regione Lombardia ha introdotto nel proprio ordinamento legislativo lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con l'articolo 4 della Legge Regionale per il governo del territorio n. 12 del 11 marzo 2005, modificato dalla LR n. 3 del 21 febbraio 2011. dalla Legge regionale 13 marzo 2012 n.4, e dalla DGR 25 luglio 2012 n. 3836.

Il suddetto articolo 4 prevede che *"Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli Enti Locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla Direttiva 2001/42/CEE, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi"*. Gli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" emanati dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia nel marzo 2007, assunti in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale e della direttiva europea, costituiscono il quadro di

riferimento per i piani e programmi elaborati dai comuni e definiscono i principi e le modalità di applicazione della valutazione ambientale.

Successivamente la Giunta Regionale ha disciplinato i procedimenti di VAS e di verifica di assoggettabilità a VAS con una serie di deliberazioni di cui la DGR 10 novembre 2010 n. 761 con la quale sono stati approvati i modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS (Allegato 1 Modello generale e Allegati 1a - 1s Modelli di determinati piani e programmi).

La d.g.r. n. 761 del 2010 è stata ulteriormente integrata e modificata dalle seguenti delibere:

- d.g.r. n. 3836 del 2012 che ha approvato il modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole (Allegato 1u) del Piano di Governo del Territorio
- d.g.r. n. 6707 del 2017 che ha approvato i modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS dei Piani comprensoriali di bonifica, di irrigazione e di tutela del territorio rurale di livello interregionale (Allegati 1pA, 1pB, 1pC)
- d.g.r. n. 3095 del 2024 che ha approvato il nuovo modello metodologico procedurale del Piano territoriale di coordinamento dei parchi regionali e relative valutazioni ambientali (VAS e VINCA), abrogando il modello 1d.

Con il decreto n. 13071 del 14 dicembre 2010 è stata approvata la circolare regionale "L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale".

Con la d.g.r. n. 2667 del 2019 sono stati approvati i criteri per il coordinamento VAS-VINCA-Verifica di assoggettabilità a VIA negli Accordi di Programma a promozione regionale comportanti variante urbanistica/territoriale, in attuazione del Programma Strategico per la Semplificazione e la Trasformazione Digitale lombarda. Con questa delibera viene abrogato l'Allegato 2 (Raccordo tra VAS – VIA – VIC) della d.g.r. n. 6420 del 2007. I provvedimenti regionali in precedenza richiamati definiscono l'ambito di applicazione della VAS in relazione alle diverse tipologie e programmi e loro varianti.

Nella fattispecie, la disciplina generale per le procedure di verifica di assoggettabilità alla VAS è definita nell'Allegato 1a Modello Generale alla DGR IX/761 del 10.11.2010; il provvedimento stabilisce che: "Le varianti al Documento di Piano sono di norma assoggettate a VAS, tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Per queste varianti minori si procede a verifica di assoggettabilità a VAS. La procedura di "verifica di assoggettabilità" alla VAS è altresì richiesta, ai sensi della DGR. IX/3836 del 25/07/2012 (allegato 1 u), in applicazione dell'art. 4, c. 2 bis, della LR. 12/05 e del D. Lgs 152/06, per le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, in quanto le fattispecie per l'assoggettamento a VAS contemplate dall'art. 6, commi 2 e 6 del D. Lgs 152/06, non trovano riscontro.

3.FASI DEL PROCEDIMENTO

3.1 AVVIO DEL PROCEDIMENTO ED INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI INTERESSATI

L'allegato 1u della Dgr IX/3836 del 25 luglio 2012 illustra le metodologie e le procedure da seguire per sottoporre a Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica la presente variante. Tale metodologia viene specificata al punto 5 dell'allegato.

La verifica di assoggettabilità alla VAS richiede l'elaborazione di un Rapporto Preliminare, da sottoporre agli enti competenti in materia ambientale e agli altri soggetti interessati, individuati in fase di avvio del procedimento. Il Rapporto Preliminare deve comprendere una descrizione della variante al piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla variante stessa. Il rapporto preliminare costituisce l'elaborato unico di verifica di assoggettabilità alla VAS; spetta all'autorità competente, in base agli elementi raccolti nel Rapporto Preliminare e alle osservazioni pervenute, la decisione finale circa l'esclusione della variante al piano dalla valutazione ambientale.

La Dgr IX/3836 del 25 luglio 2012 per la verifica di assoggettabilità alla VAS delle Varianti al Piano dei Servizi definisce le seguenti fasi:

1. avviso di avvio del procedimento e individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
2. elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma;
3. messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica;
4. decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e informazione circa la decisione.

Fase del P/P	Propeso P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1. 2 Definizione schema operativo della variante	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

Schema generale metodologico-procedurale per la verifica di assoggettabilità alla VAS come definito a livello regionale dalla Dgr IX/3836 del 25 luglio 2012

La procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante puntuale al PGT vigente del Comune di Cremona è stata ufficialmente attivata mediante Deliberazione di Giunta n. 110 del 29 aprile 2026 e avviso pubblicato all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e sul sito web SIVAS in data 15 maggio 2026.

Con medesima deliberazione di Giunta sono state individuate le due autorità:

- Autorità procedente: arch. Marco Masserdotti – Direttore del Settore Urbanistica, Commercio, Artigianato, SUAP-SUE e Area Vasta;
- Autorità competente: ing. Marina Venturi – Direttore del Settore Area Vasta, Ambiente e Transizione ecologica.

La verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale VAS è avviata mediante pubblicazione dell'avvio del procedimento di variante al piano dei servizi e al piano delle attrezzature religiose.

Tale avviso è reso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione sul sito web sivas e secondo le modalità previste dalla normativa specifica del piano dei servizi.

L'Autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, con specifico atto formale individua e definisce i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati.

Con determina dirigenziale n.923 del 21 maggio 2026 sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale:

- A.R.P.A. Lombardia, Dipartimento di Cremona;
- ATS ValPadana;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova;

Gli Enti territorialmente interessati da invitare alla conferenza di valutazione sono:

- Regione Lombardia - D.G. Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo;
- Provincia di Cremona - Settore Pianificazione Territoriale e Trasporti;
- Consorzio di Bonifica Dugali – Naviglio – Adda Serio
- Comuni limitrofi interessati: Spinadesco, Sesto ed Uniti, Castelveverde, Persico Dosimo, Gadesco Pieve Delmona, Malagnino, Bonemerse, Stagno Lombardo, Gerre de'Caprioli, Castelvetro Piacentino

I singoli settori del pubblico interessato sono:

- WWF,
- Legambiente,
- Italia Nostra,

Si riporta di seguito la tabella degli attori coinvolti nella procedura assoggettabilità VAS.

Autorità procedente	arch. Marco Masserdotti – Direttore del Settore Urbanistica, Commercio, Artigianato, SUAP-SUE e Area Vasta
Autorità competente	ing. Marina Venturi – Direttore del Settore Area Vasta, Ambiente e Transizione ecologica.
Soggetti competenti in materia ambientale	A.R.P.A. Lombardia, Dipartimento di Cremona
	ATS Val Padana
	Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova
Enti territorialmente interessati	Regione Lombardia - D.G. Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo
	Provincia di Cremona - Settore Pianificazione Territoriale e Trasporti
	Consorzio di Bonifica Dugali – Naviglio – Adda Serio
	Comuni limitrofi interessati: Spinadesco, Sesto ed Uniti, Castelverde, Persico Dosimo, Gadesco Pieve Delmona, Malagnino, Bonemerse, Stagno Lombardo, Gerre de'Caprioli, Castelvetro Piacentino
Pubblico	WWF, Legambiente, Italia Nostra

3.2 ELABORAZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE

L'autorità procedente predispose un rapporto preliminare contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva.

Per la redazione del rapporto preliminare il quadro di riferimento conoscitivo nei vari ambiti di applicazione della VAS è il Sistema Informativo Territoriale integrato previsto dall'art. 3 della Legge di Governo del Territorio. Possono essere utilizzati, se pertinenti, approfondimenti già effettuati ed informazioni ottenute nell'ambito di altri livelli decisionali o altrimenti acquisite.

Inoltre, nel rapporto preliminare è necessario dare conto della verifica delle eventuali interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).

3.3 MODALITÀ DI MESSA A DISPOSIZIONE E AVVIO DELLA VERIFICA

L'autorità procedente mette a disposizione, per trenta giorni, presso i propri uffici e pubblica sul sito web sivas il rapporto preliminare della proposta di Piano e determinazione dei possibili effetti significativi. Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web.

L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente per la VAS, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, la messa a disposizione e pubblicazione su web del rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro trenta giorni dalla messa a disposizione, all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente.

3.4 DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS E INFORMAZIONE CIRCA LA DECISIONE

L'autorità competente per la Vas, sentita l'autorità procedente, esaminato il Rapporto preliminare, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva, si pronuncia entro quarantacinque giorni dalla messa a disposizione sulla necessità di sottoporre la variante al procedimento di VAS.

La pronuncia è effettuata con atto formale reso pubblico.

Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano al procedimento di VAS, specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenendo conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale, specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.

L'adozione e/o approvazione della variante dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute.

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web sivas.

L'autorità procedente ne deve dare notizia.

Il provvedimento di verifica diventa parte integrante della variante adottata e/o approvata.

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PGT

4.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La variante ha per oggetto l'individuazione di un'area specifica da destinare ad attrezzatura religiosa di interesse comune (luogo di culto ed attività connesse) per la comunità evangelica cristiana cinese.

L'immobile oggetto della presente istanza è situato in Via Lucchini n.83-85, si trova all'interno del complesso polifunzionale denominato Intercondominio Lucchini, un'area delimitata dalle vie Lucchini-Ruffini-Cappuccini-Fornaci. Nello specifico, l'unità fa parte dell'edificio condominiale Lucchini A/4. catastalmente identificata al foglio 47, particelle 268 - 269 sub.501 – 273.

L'edificio in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto della richiesta di variante è sorto sulla base del Piano di Lottizzazione "ex Fornaci Lucchini" approvato in una prima fase nel 1985 e completato con un nuovo piano del 1999.

Nel comparto si è insediato un mix funzionale composto da attività artigianali (al livello di via Lucchini), da attività commerciali – terziarie (ad una quota sostanzialmente pari a quella di via Mantova) e dalla residenza (ai piani superiori).

L'immobile sarà articolato in due porzioni distinte, oggetto di futuro frazionamento:

- luogo di culto (280 mq): nella porzione anteriore verso via Lucchini. Lo spazio sarà configurato per ospitare l'aula liturgica, i relativi locali di supporto e i servizi igienici;
- parcheggi ad uso pubblico (460 mq): sarà destinata a parcheggi ad uso pubblico, al fine di raggiungere la dotazione minima prevista dalle norme del Piano delle Attrezzature Religiose.

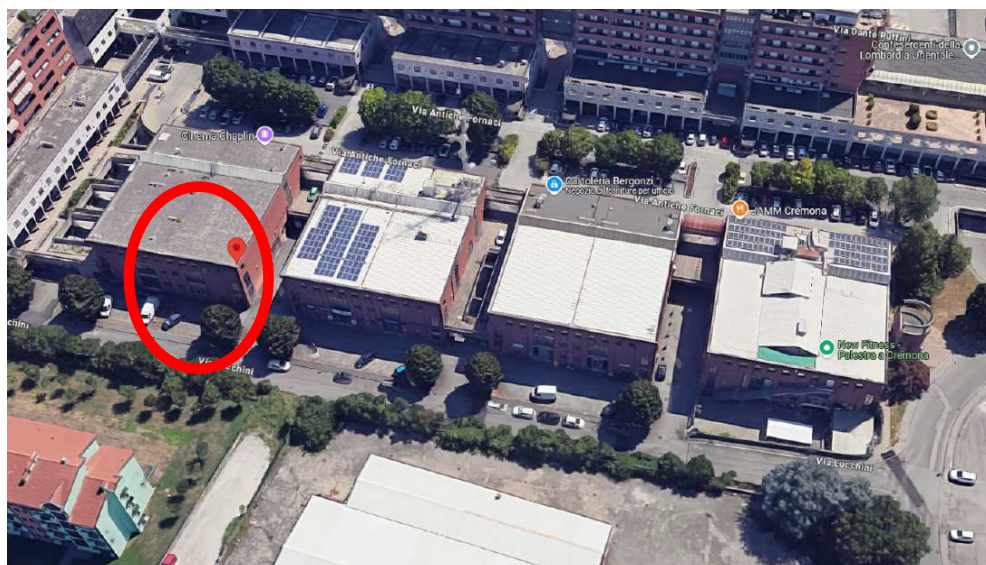
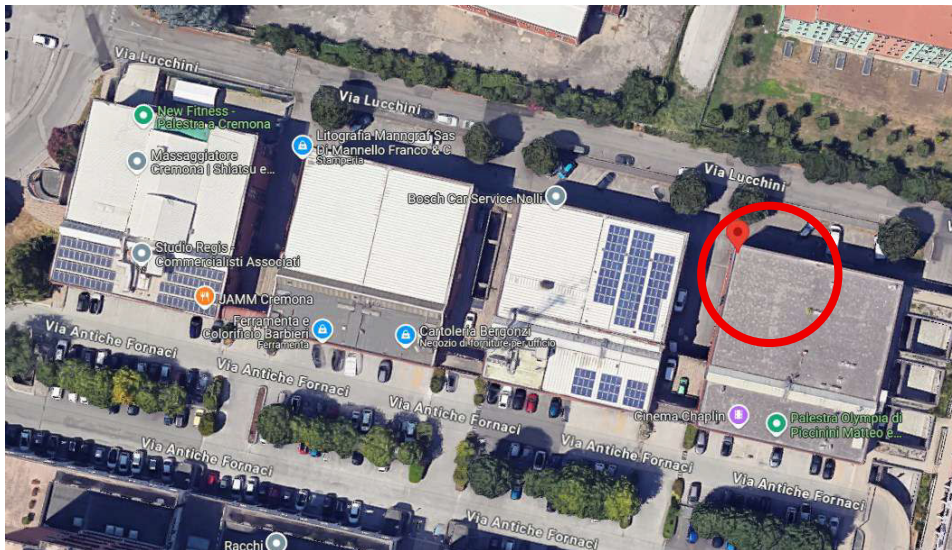


Anche lo spazio esterno di proprietà esclusiva situato di fronte all'ingresso principale sarà asservito a parcheggio ad uso pubblico (160 mq), ottimizzando l'accessibilità e minimizzando l'impatto sulla sosta urbana circostante.

La superficie Lorda di Pavimento (SLP) destinata a luogo di culto è di 280 mq e la superficie destinata a parcheggio ad uso pubblico è di 620 mq.

Sono previsti interventi di cambio d'uso dell'edificio esistente per inserire una sala di culto, uffici, aule didattiche, con parcheggio pertinenziale in misura non inferiore a 200 mq.

Il nuovo luogo di culto servirà la comunità locale, con frequenza prevalente nei giorni di domenica e nei giorni festivi.



Ortofoto- – Localizzazione dell'intervento

4.2 PROPOSTA DI VARIANTE PUNTUALE AL VIGENTE PGT

Il piano di Governo del Territorio vigente di Cremona è stato approvato con Deliberazione consiliare n. 10 del 4 marzo 2024, Avviso pubblicato sul BURL n. 23 - Serie Avvisi e Concorsi - del 5 giugno 2024. Il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi del PGT sono stati assoggettati a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e il Rapporto Ambientale costituisce parte integrante del PGT approvato.

La normativa regionale in materia di Valutazione Ambientale, “D.G.R. 25 luglio 2012 n.3836 - Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art.4, l.r. n.12/2005; d.c.r. n.351/2007) – Approvazione allegato 1u – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al piano dei servizi e al piano delle regole”, prevede, per le varianti al Piano dei Servizi, la verifica di assoggettabilità a VAS.

L’articolo 4 comma 2 ter. della Legge Regionale 12/2005 stabilisce che “Nei casi in cui lo strumento attuativo del piano di governo del territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione”.

La presente procedura di variante al Piano di Governo del Territorio vigente trae origine da una richiesta di parere preliminare presentata a mezzo pec, dall’associazione “Unione Cristiana Evangelica Cinese in Italia – Cremona”, con sede in via Antiche Fornaci n.10, in data 30 aprile 2025, una richiesta di parere preventivo (acquisita al P.G. n.38479/25) per la fattibilità di una variante al Piano di Governo del Territorio per il cambio d’uso di una porzione di un edificio sito in via Lucchini n.83/85 da artigianale a luogo di culto.

Il Settore Urbanistica, Commercio, Artigianato, SUAP-SUE e Area Vasta, con nota in data 16 ottobre 2025 (PG 89542/25), a seguito di specifica istruttoria ed acquisito il parere del Settore Mobilità sostenibile - Verde pubblico - Protezione civile (PG 23468/26), ha comunicato al tecnico incaricato dall’associazione, la procedura necessaria per addivenire all’ammissibilità del cambio di destinazione d’uso nonché i contenuti dell’istanza da presentare.

L’associazione “Unione Cristiana Evangelica Cinese in Italia – Cremona”, in data 4 febbraio 2026, ha presentato a mezzo pec (PG 11498/26) l’istanza per l’avvio di una variante al Piano dei Servizi e al Piano per le attrezzature religiose (PAR) per la porzione di immobile catastalmente identificata al foglio 47, particelle 268 - 269 sub.501 – 273, sita in via Lucchini n.83-85.

Con successiva nota in data 16 aprile 2026 l’associazione ha presentato a mezzo pec (PG 36168/26) un aggiornamento della documentazione precedentemente inoltrata.

L’associazione giustifica la propria richiesta con la necessità di individuare un luogo di culto idoneo ad ospitare la comunità cristiana evangelica cinese presente a Cremona che è oggi sprovvista di tale possibilità.

Il Piano per le attrezzature religiose (PAR) vigente non contiene alcuna previsione di nuove attrezzature ritenendo “di fatto aleatoria ogni ipotesi di stima” in ragione della non disponibilità “di dati certi e collaudati circa la consistenza numerica delle diverse confessioni religiose e dei relativi riscontri sulla partecipazione attiva” all’interno delle diverse comunità, in particolar modo straniere.

Lo stesso PAR rimanda quindi alle eventuali istanze presentate dalle confessioni religiose “già presenti o di futuro insediamento sul territorio comunale” ogni puntuale valutazione.

La richiesta presentata si pone dunque esattamente in tale prospettiva evidenziando anche che quella cinese è una comunità composta prevalentemente da nuclei familiari con una significativa presenza di giovani e bambini: una comunità quindi che garantirà un utilizzo duraturo del nuovo luogo di culto.

L'aggiornamento del Piano delle Attrezzature Religiose si rende necessario per rispondere a un'espressa esigenza della comunità locale, in attuazione del principio di libertà di culto e sussidiarietà. Il riuso di un volume esistente in Via Lucchini è coerente con le politiche di rigenerazione urbana del Comune di Cremona, limitando il degrado degli edifici industriali dismessi. L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere l'istanza presentata dall'associazione "Unione Cristiana Evangelica Cinese in Italia – Cremona" valutando positivamente l'opportunità di creare uno spazio religioso per la comunità cinese presente a Cremona.

4.3. CONTENUTI DELLA VARIANTE ED ELABORATI

Vista la richiesta presentata dall'associazione "Unione Cristiana Evangelica Cinese in Italia - Cremona" e le conseguenti considerazioni si procede ad adottare una variante puntuale relativa unicamente al Piano dei Servizi ed al Piano per le attrezzature religiose che ne costituisce un allegato.

Nello concreto la variante opera: - nel Piano dei Servizi indicando, con una specifica simbologia puntuale, la presenza di un "Servizio religioso – SR" in un fabbricato che vede la prevalente presenza di altre funzioni; - nel Piano per le attrezzature religiose indicando con la relativa simbologia la presenza di un luogo di culto ed il relativo numero identificativo che riconduce alla tabella-elenco delle attrezzature religiose presenti sul territorio.

Elaborati allegati

- Relazione di variante

Elaborati modificati

✓ **Piano dei Servizi**

- tavola PdS 3.2.c – Carta della conformazione dei suoli per servizi

✓ **Piano per le attrezzature religiose**

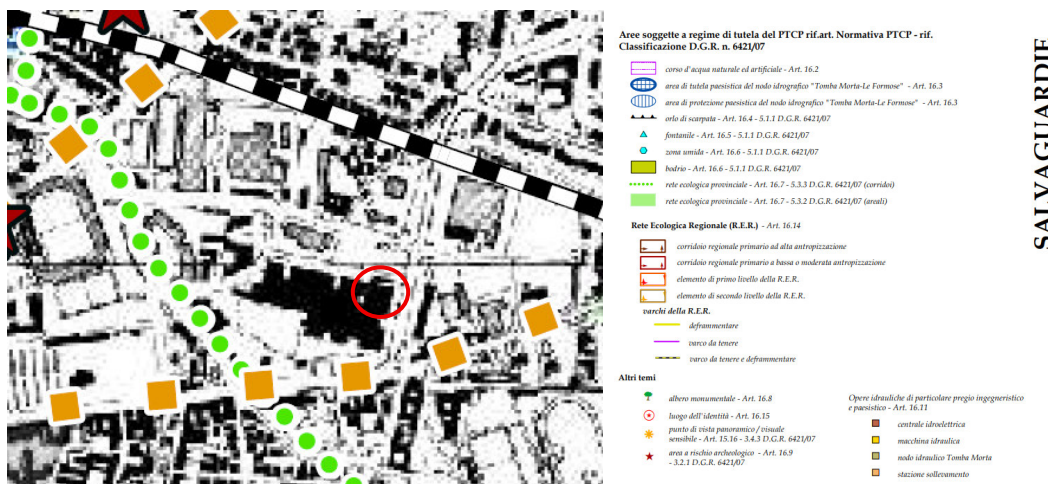
- tavola 1 – Attrezzature religiose esistenti e di progetto
- Relazione

5. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

5.1 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

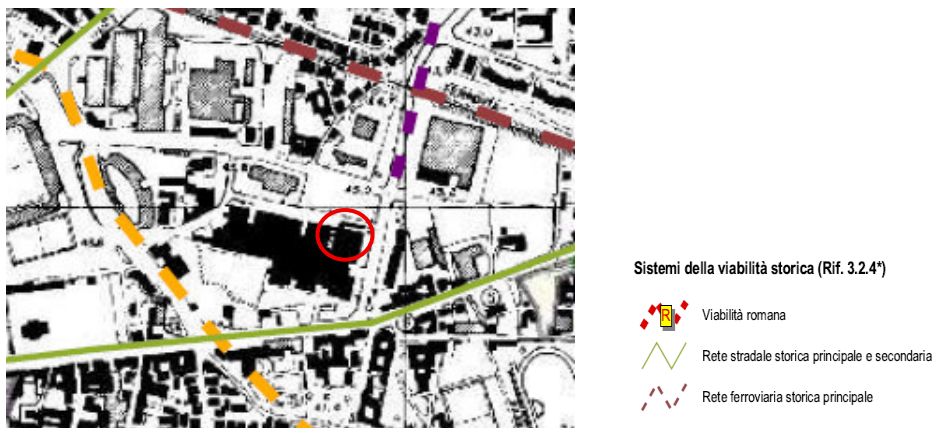
A seguire sono riportati stralci delle tavole significative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Cremona e sue varianti (Variante del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di adeguamento al Piano Territoriale Regionale (PTR) in tema di riduzione del consumo di suolo DCP del 27/10/2021 n. 28) al fine di consentire un inquadramento rispetto al livello di riferimento.

P.T.C.P. - TUTELE E SALVAGUARDIE E RETE ECOLOGICA. (STRALCIO)



La tavola mostra che l'area in oggetto, non è interessata da tutele e salvaguardie.

P.T.C.P. - CARTA DEGLI INDIRIZZI PER IL SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE (STRALCIO)

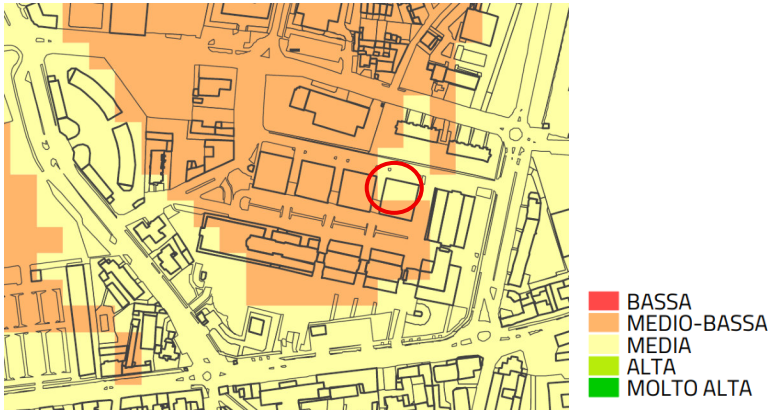


La tavola mostra che l'area in oggetto, non è interessata da ambiti di prevalente valore naturale, storico, fruitivo e visivo-percettivo.

5.2 IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

A seguire sono riportati stralci di tavole del vigente PGT del Comune di Cremona approvato con Deliberazione consigliere n. 10 del 4 marzo 2024, Avviso pubblicato sul BURL n. 23 - Serie Avvisi e Concorsi - del 5 giugno 2024 (con la porzione interessata della relativa legenda) al fine di consentire un inquadramento rispetto al livello di riferimento.

DOCUMENTO DI PIANO – CARTA 2.5 SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO



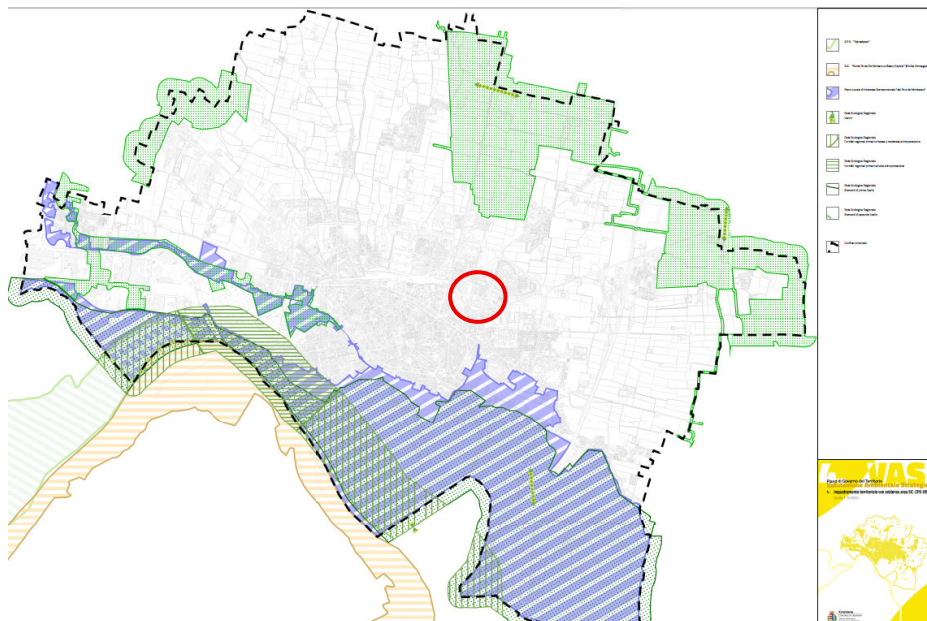
La carta della sensibilità paesaggistica assegna all'area un grado di sensibilità paesaggistico media.

DOCUMENTO DI PIANO – CARTA 2.6 SENSIBILITA' AMBIENTALE



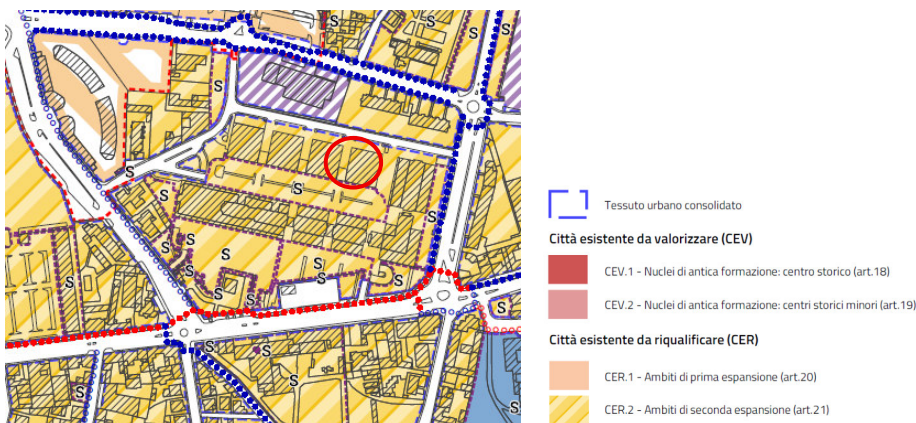
La carta della sensibilità ambientale assegna all'area un grado di sensibilità medio-bassa.

VAS- TAVOLA 4 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON EVIDENZA AREE SIC-ZPS-RER



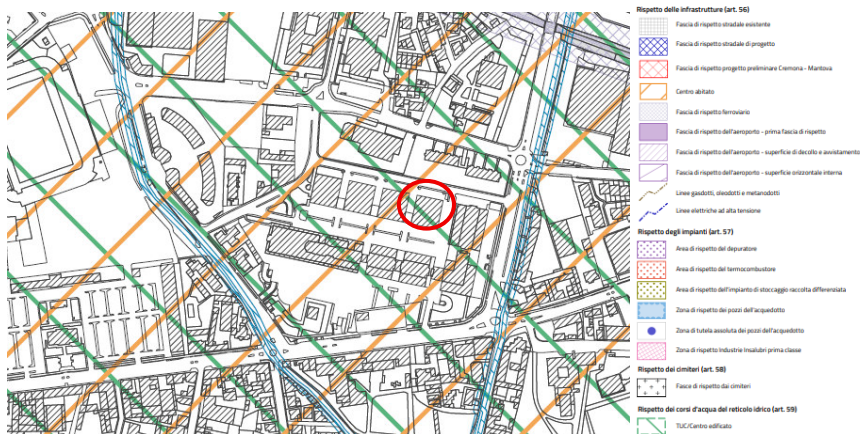
L'area oggetto di variante puntuale al PGT non risulta interessata o ricadente nel sistema Natura 2000 (ZPS-SIC).

PIANO DELLE REGOLE CARTA 3.3.c REGIME DEI SUOLI



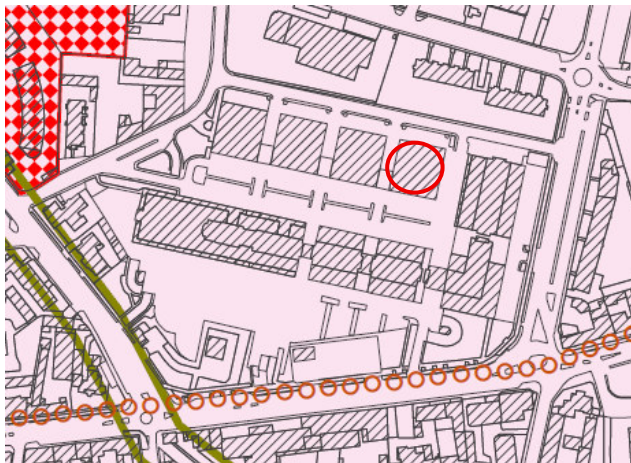
Questa carta del Piano delle regole individua l'area oggetto del Piano attuativo come CER.2 "Ambiti di seconda espansione".

PIANO DELLE REGOLE CARTA 3.5.c VINCOLI E LIMITI TERRITORIALI




La carta evidenzia che l'area oggetto di variante è all'interno del centro abitato e del centro edificato.

PIANO DELLE REGOLE CARTA 3.4.c SISTEMA STORICO ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO

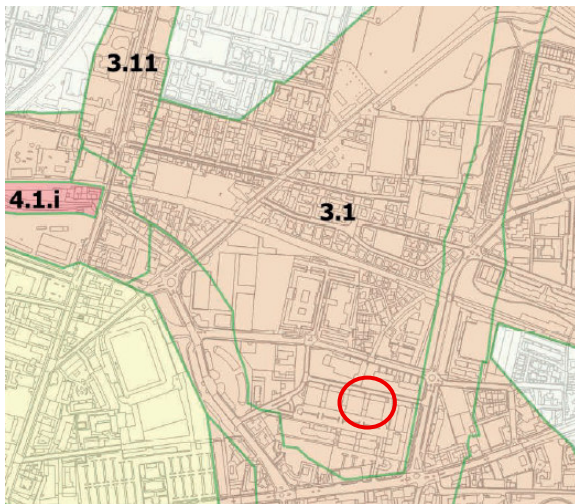


Rischio archeologico (art. 44)

 Aree a rischio archeologico

Nella carta, l'area oggetto di variante è in area a rischio archeologico.

PIANO DELLE REGOLE CARTA 3.6 FATTIBILITA'GEOLOGICA



Classe 3



3.1 Aree esondabili o allagabili da Reticolo Secondario di Pianura "consortile", a pericolosità idraulica "media o moderata" H1-H2

- a falda idrica tra 3 e 5/7 m dalla superficie
- b falda idrica entro 3 m dalla superficie
- c substrati a caratteri geotecnici scadenti e probabile presenza di sedimenti organici
- d riempimenti o riporti di natura e/o caratteri litotecnici non noti
- i aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni

Nella carta l'area oggetto di variante è in classe 3.1 "Aree esondabili o allagabili da Reticolo Secondario di Pianura consortile, a pericolosità idraulica media o moderata H1-H2".

PIANO DEI SERVIZI 3.1 CARTA DELLE AREE PROTETTE E DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE

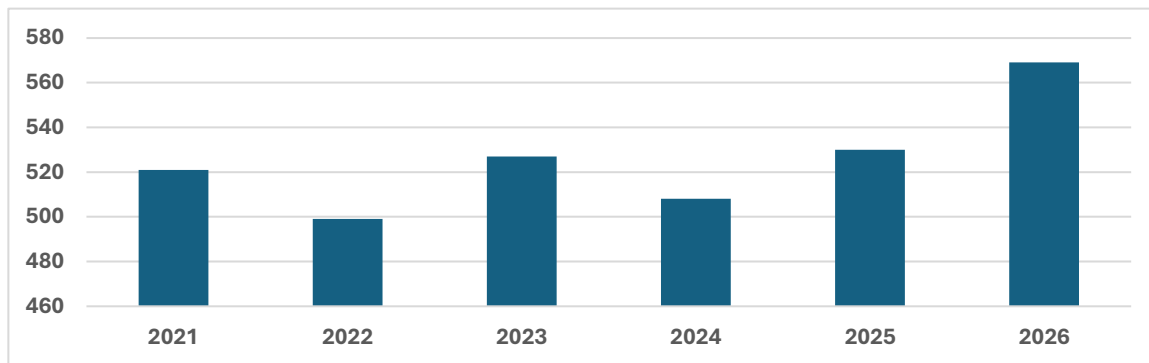


La carta evidenzia che l'area oggetto di variante non è caratterizzata da aree protette e rete ecologica locale.

6. SCENARIO AMBIENTALE E POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI

La comunità cinese conta oggi a Cremona 569 residenti (**dato al 17 febbraio 2026, fonte Ufficio Statistica del Comune di Cremona) in incremento rispetto ai dati degli anni precedenti (fonte Atlante statistico della Provincia di Cremona).

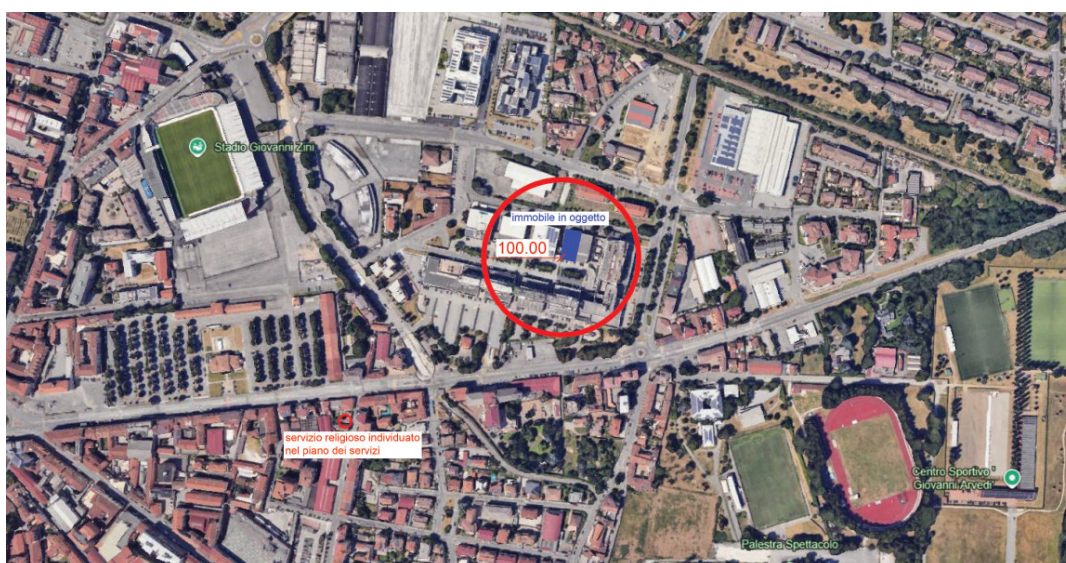
Stato cittadinanza	anni					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026 **
Cina	521	499	527	508	530	569
Tutti	11.019	10.808	10.995	10.816	11.019	

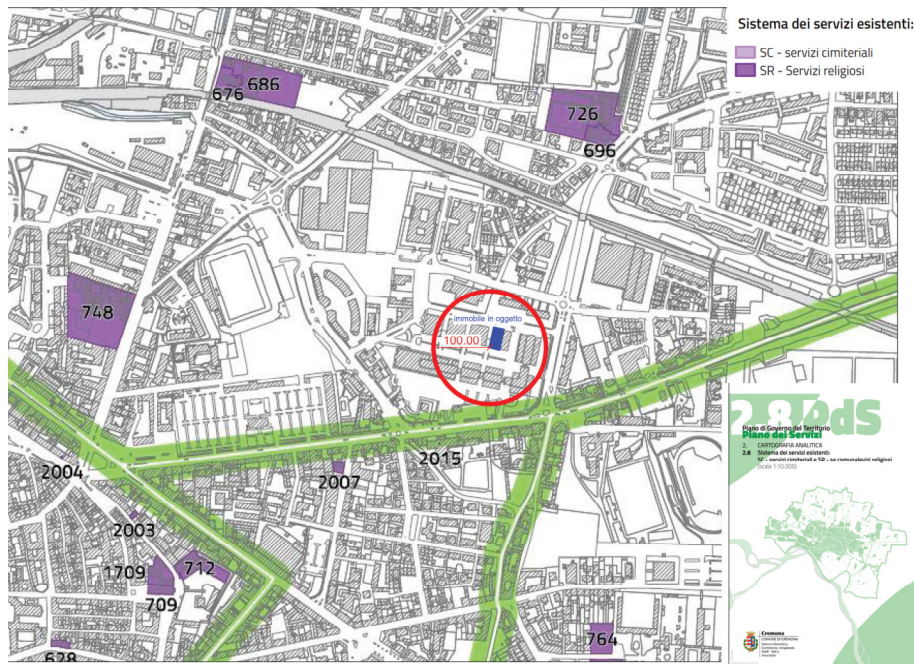


A fronte dei dati della popolazione sopra riportati la comunità cristiana evangelica praticante, secondo quanto riportato dall'associazione richiedente, viene stimata pari a "circa 30-40 persone che frequentano regolarmente le funzioni domenicali".

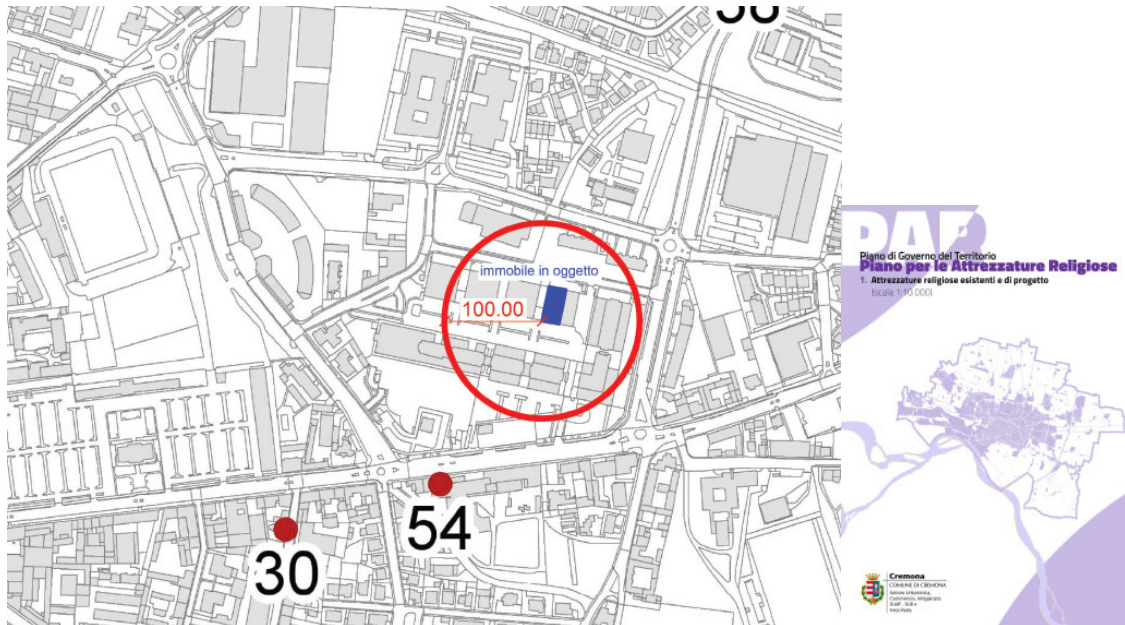
La comunità cristiana evangelica cinese a Cremona è oggi sprovvista di un luogo in cui esercitare il proprio culto ed ha individuato in tale porzione di fabbricato il sito idoneo da attrezzare allo scopo. Si tratta di una porzione di una unità edilizia che in precedenza ospitava un'attività artigianale e che risulta ormai inutilizzata da alcuni anni.

L'ubicazione del nuovo luogo di culto rispetta le distanze minime da altre attrezzature religiose esistenti, evitando fenomeni di sovrapposizione funzionale in violazione dei criteri del Piano Attrezzature Religiose comunale.





Tav.2.8 Sistema dei servizi esistenti - PdS



Tav.1 Attrezzature religiose esistenti e di progetto - PAR

n.	denominazione / ente	descrizione specifica	descrizione (art.71, l.r. 12/05; art.3.2, lett.b, Disposizioni attuative)	tipologia	livello
30	PARROCCHIA SS. FABIANO E SEBASTIANO	CHIESA I MORTINI	LUOGO DI CULTO	areale	locale
31	PARROCCHIA BEATA VERGINE LAURETANA E S. GENESIO	CHIESA BEATA VERGINE LAURETANA	LUOGO DI CULTO	areale	locale
32	PARROCCHIA CRISTO RE	CHIESA CRISTO RE	LUOGO DI CULTO	areale	locale
33	PARROCCHIA BEATA VERGINE DI CARAVAGGIO	CHIESA BEATA VERGINE DI CARAVAGGIO	LUOGO DI CULTO	areale	locale
34	PARROCCHIA BEATA VERGINE DI CARAVAGGIO	CHIESA S. SIGISMONDO	LUOGO DI CULTO	areale	sovralocale
35	PARROCCHIA SS. NAZARO E CELSO IN S. GIUSEPPE	CHIESA S. GIUSEPPE	LUOGO DI CULTO	areale	locale
36	PARROCCHIA S. MARIA DELLA PIETA'	CAPPELLA OSPEDALE MAGGIORE	LUOGO DI CULTO	puntuale	sovralocale
37	PARROCCHIA S.A.M. ZACCARIA	CHIESA SEMINARIO	LUOGO DI CULTO	puntuale	locale
38	PARROCCHIA S. FRANCESCO D'ASSISI	CHIESA S. FRANCESCO D'ASSISI	LUOGO DI CULTO	areale	locale
39	RETTORIA SS. MARGHERITA E PELAGIA	CHIESA SS. MARGHERITA E PELAGIA	LUOGO DI CULTO	areale	locale
40	CAPPELLA BEATA VERGINE ADDOLORATA	CAPPELLA C/O CIMITERO DI CREMONA	LUOGO DI CULTO	puntuale	locale
41	PARROCCHIA MILITARE S. BARBARA	CAPPELLA C/O CASERMA COL. DI LANA	LUOGO DI CULTO	puntuale	locale
42	PARROCCHIA IMMACOLATA CONCEZIONE	CHIESA IMMACOLATA CONCEZIONE (MARISTELLA)	LUOGO DI CULTO	areale	locale
43	PARROCCHIA IMMACOLATA CONCEZIONE	CHIESA SANTA CRISTINA	LUOGO DI CULTO	areale	locale
44	PARROCCHIA S. SAVINO	CHIESA S. SAVINO	LUOGO DI CULTO	areale	locale
45	PARROCCHIA S. FELICE	CHIESA S. FELICE	LUOGO DI CULTO	areale	locale
46	PARROCCHIA S. BARTOLOMEO APOSTOLO	CHIESA S. BARTOLOMEO APOSTOLO (PICENENGO)	LUOGO DI CULTO	areale	locale
47	PARROCCHIA S. MARIA MADDALENA	CHIESA S. MARIA MADDALENA (ABBADIA)	LUOGO DI CULTO	areale	locale
48	PARROCCHIA S. MARIA NASCENTE	CHIESA S. MARIA NASCENTE (MIGLIARO)	LUOGO DI CULTO	areale	locale
49	PARROCCHIA S. MARIA ANNUNCIATA	CHIESA S. MARIA ANNUNCIATA (BOSCHETTO)	LUOGO DI CULTO	areale	locale
50	FIGLIE DI GESU' BUON PASTORE	CHIESA BUON PASTORE	LUOGO DI CULTO	areale	locale
51	PARROCCHIA S. MARIA NASCENTE (BONEMERSE)	CAPPELLA DEL SANTO VOLTO	LUOGO DI CULTO	areale	locale
52	CHIESA CATTOLICA	CAPPELLA SAN ROCCO	LUOGO DI CULTO	puntuale	locale
53	ANCELLE DELLA CARITA'	CAPPELLA C/O CASA DI CURA	LUOGO DI CULTO	puntuale	locale
54	CHIERICI REGOLARI MINISTRI DEGLI INFERMI (CAMILLIANI)	CAPPELLA C/O CASA DI CURA	LUOGO DI CULTO	puntuale	locale

L'area è raggiungibile dai mezzi pubblici. L'afflusso di fedeli non altera significativamente il traffico locale, infatti, le funzioni religiose e le principali attività di aggregazione della comunità si svolgeranno prevalentemente nella giornata di domenica e nei giorni festivi. In tali fasce orarie, le attività commerciali, artigianali e i servizi professionali limitrofi risultano chiusi, liberando di fatto l'intera dotazione di parcheggi della zona a favore dei fedeli.

Poiché il picco di affluenza della chiesa coincide con il momento di minima pressione sulle aree di sosta pubbliche e private, non si verificheranno conflitti con l'utenza ordinaria o produttiva del comparto.

Ai sensi dell'art.4.3 lett. f) del Piano delle Attrezzature Religiose, l'Unione Cristiana Evangelica Cinese in Italia - Cremona si impegna ad asservire all'uso pubblico le aree a parcheggio interne (porzione posteriore dell'immobile) ed esterne (area cortilizia frontale) per un totale pari 620 mq prima del rilascio del prescritto Permesso di Costruire rispettando in tal modo i criteri di dotazione di parcheggi richiesti (minimo 200% della SL del luogo di culto).

6.1 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

La presente variante puntuale al Piano delle Attrezzature Religiose (PAR), finalizzata all'inserimento di un nuovo luogo di culto in via Lucchini, appare pienamente coerente con gli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cremona. L'intervento non prevede consumo di suolo né incremento delle volumetrie esistenti, promuovendo invece il riuso del patrimonio edilizio produttivo dismesso o sottoutilizzato.

In linea con le finalità di 'Città dei Servizi' e di inclusione sociale previste dal Documento di Piano, l'insediamento di una nuova attrezzatura religiosa risponde al fabbisogno della comunità locale senza alterare l'assetto urbanistico di zona. La conformità ai criteri di distanziamento da altre attrezzature religiose e il rispetto dei parametri dimensionali previsti dalla normativa regionale (L.R. 12/2005) assicurano un inserimento armonico nel tessuto consolidato, senza generare fenomeni di saturazione o conflitti funzionali.

L'analisi degli impatti sulla mobilità evidenzia come il cambio di destinazione d'uso da produttivo a religioso sia caratterizzato da una **sostenibilità viabilistica** elevata. Rispetto alla funzione originaria (produttiva/artigianale), la nuova funzione religiosa sposta i picchi di affluenza verso fasce orarie e giorni (festivi e prefestivi) in cui il carico sulla rete viaria locale di via Lucchini è minimizzato.

Per quanto riguarda la sosta, il progetto garantisce il pieno soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi all'interno del lotto di pertinenza (o nelle immediate vicinanze secondo i parametri di legge), evitando qualsiasi pressione sulle aree pubbliche. La dotazione di standard è stata calcolata in conformità alle soglie previste per i luoghi di culto, assicurando che l'afflusso dei fedeli sia interamente assorbito dalle aree dedicate. Ne consegue che l'impatto sul sistema dei trasporti e della sosta è da considerarsi trascurabile, non rendendo necessarie ulteriori misure di mitigazione o potenziamento delle infrastrutture esistenti.

Oltre alla favorevole distribuzione oraria dei flussi, la proposta promuove forme di mobilità sostenibile. La presenza di infrastrutture pedonali e il collegamento con le reti del trasporto pubblico

locale facilitano l'accesso al luogo di culto senza l'uso esclusivo dell'auto. Inoltre, l'insediamento di una funzione sociale in un'area produttiva già infrastrutturata permette di valorizzare i percorsi di mobilità dolce esistenti, trasformando spostamenti precedentemente legati al lavoro in percorsi di fruizione urbana a basso impatto ambientale.

Un centro religioso può favorire l'uso dei mezzi pubblici, specialmente se le funzioni principali si svolgono in giorni festivi o orari in cui il servizio è presente ma sottoutilizzato.

La localizzazione del sito in un ambito già urbanizzato e servito dal trasporto pubblico locale permette una riduzione della dipendenza dal mezzo privato, incentivando forme di spostamento collettivo.

La natura aggregativa dell'attività religiosa favorisce l'accesso tramite percorsi pedonali e ciclabili esistenti, contribuendo alla riduzione delle emissioni climalteranti rispetto alla precedente funzione produttiva/artigianale, caratterizzata da spostamenti prettamente veicolari.

Si evidenzia la necessità di prevedere in sede di permesso di costruire la **Valutazione Previsionale di Impatto Acustico** al fine di verificare il rispetto dei limiti di legge.

Per quanto concerne la **qualità dell'aria** e le emissioni in atmosfera, la variante comporta la cessazione di ogni potenziale emissione di tipo artigianale legata alla precedente funzione produttiva. Il nuovo insediamento prevede esclusivamente emissioni derivanti dall'impianto di riscaldamento/climatizzazione, che sarà realizzato in conformità alle vigenti norme in materia di efficienza energetica e riduzione delle emissioni.

L'intervento non genera incrementi significativi di traffico veicolare indotto tali da alterare i parametri della qualità dell'aria locale. Sotto il **profilo energetico**, l'adeguamento dell'edificio esistente alle normative attuali comporterà un efficientamento del sistema edificio-impianto, contribuendo positivamente agli obiettivi di riduzione dei consumi energetici previsti dal PGT e dalle politiche climatiche regionali.

Sotto il profilo della **componente suolo**, l'area oggetto di variante risulta già interamente antropizzata e impermeabilizzata. Non si rilevano aree a suolo nudo o vegetato all'interno del perimetro di intervento. Pertanto, la trasformazione funzionale da artigianale a luogo di culto non comporta sottrazione di suolo naturale, mantenendo invariato il bilancio ecologico del sito.

L'operazione si inserisce nelle strategie di rigenerazione urbana e di contenimento del consumo di suolo, in linea con gli obiettivi della normativa provinciale e regionale e del PGT.

L'intervento in oggetto non prevede la trasformazione di nuove superfici verdi o agricole, né l'espansione del perimetro urbanizzato esistente. L'operazione si configura come "consumo di suolo netto pari a zero" per le seguenti ragioni:

- assenza di nuove pavimentazioni: l'attività si insedia all'interno di una volumetria già esistente e su un'area di pertinenza già completamente antropizzata;
- recupero del patrimonio edilizio: si evita la costruzione di nuovi edifici ex-novo in altre aree, sfruttando la capacità portante e strutturale di un manufatto già presente nel tessuto urbano.

La scelta di rifunzionalizzare un immobile esistente in ambito artigianale/produttivo, evitandone l'abbandono, risponde alla priorità gerarchica del 'Riuso e Rigenerazione' rispetto alla nuova

edificazione, preservando le aree libere e la capacità di fornitura di servizi ecosistemici dei suoli agricoli limitrofi, riqualificano l'esistente senza espandere i confini della città.

Da un punto di vista **paesaggistico** la vulnerabilità rispetto al progetto è pari a zero, dato che l'intervento non introduce elementi di dissonanza visiva, nuovi materiali estranei o impattanti.

Il miglioramento paesaggistico non si attua in questo caso tramite interventi fisici (es. piantumazioni o rifacimenti di facciate), ma attraverso la rigenerazione funzionale e sociale del patrimonio edilizio esistente.

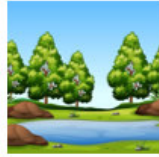
Il riuso dello spazio è un contrasto all'abbandono, previene i fenomeni di degrado visivo e incuria legati al disuso dell'immobile, garantendo la manutenzione costante dei fronti stradali.

L'inserimento del Piano delle Attrezzature Religiose trasforma l'edificio in un polo di aggregazione generando integrazione e vitalità urbana. Questo aumenta la "vivenza" dello spazio pubblico urbano, migliorando la percezione di sicurezza e la qualità sociale della via.

La scelta di non consumare nuovo suolo e di non edificare nuove strutture risponde ai massimi criteri di tutela del paesaggio della pianura e della città antropizzata.



ARIA



PAESAGGIO



RUMORE



MOBILITA'



SUOLO

Matrice degli impatti



aria

● **QUALITÀ DELL'ARIA**



● **EFFETTI**

riscaldamento civile a norma e auto private

● **IMPATTO**

impatto trascurabile

● **MIGLIORATIVO**

cessazione di ogni potenziale emissione di tipo produttivo/artigianale legata alla precedente funzione

● l'intervento non genera incrementi significativi di traffico veicolare





paesaggio

● QUALITÀ DEL PAESAGGIO



● EFFETTI

nessuna modifica alle facciate o ai volumi esterni

● IMPATTO

Impatto nullo

● MIGLIORATIVO

L'intervento edilizio non produce alcun cambiamento percepibile nel contesto visivo, naturale o architettonico circostante

● il progetto non aggiunge alcun carico visivo o strutturale che alteri l'identità del luogo

● non è inserito in aree di interesse naturalistico (SIC/ZPS).





rumore

● QUALITÀ DEL RUMORE



● EFFETTI

si inserisce un'attività antropica (il culto) in un contesto già antropizzato (produttivo/artigianale).

● IMPATTO

impatto basso

● MIGLIORATIVO

● Si evidenzia la necessita di prevedere in sede di permesso di costruire la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti di legge.





mobilità

● QUALITÀ DELLA MOBILITÀ



● EFFETTI

il carico infrastrutturale non peggiora, ma si ridistribuisce in modo più favorevole

● IMPATTO

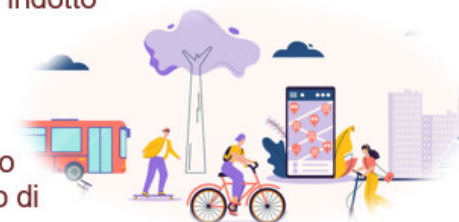
impatto trascurabile

● MIGLIORATIVO

il cambio di destinazione d'uso da produttivo a religioso è caratterizzato da una sostenibilità viabilistica elevata

● l'intervento non genera incrementi significativi di traffico veicolare indotto

● il progetto garantisce il pieno soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi all'interno del lotto di pertinenza





suolo

QUALITÀ DEL SUOLO



EFFETTI

non è prevista nessuna nuova impermeabilizzazione in quanto la superficie è già impermeabilizzata

IMPATTO

impatto nullo

MIGLIORATIVO

l'intervento consente di riqualificare immobili dismessi o sottoutilizzati, evitando il degrado urbano senza espandere la città

il riuso di strutture esistenti permette di raggiungere l'obiettivo "consumo di suolo zero".

non viene coperto nuovo suolo naturale



6.2 EFFETTI SUI SITI DELLA RETE NATURA 2000

La rete ecologica europea "Natura 2000" è stata istituita con la cosiddetta Direttiva Habitat (Direttiva 92/42/CEE) ed è costituita da un complesso di siti caratterizzati dalla presenza di habitat e specie sia animali e vegetali, di interesse comunitario.

Si definisce SIC (Sito di Importanza Comunitaria) un'area geografica che contribuisce in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat naturale di cui all'allegato I o una specie di cui all'allegato II della direttiva del Consiglio 92/43/CEE (Direttiva Habitat). Sono denominate ZPS (Zone di Protezione Speciale) le aree per la protezione e conservazione delle specie di uccelli indicate negli allegati della direttiva 2009/147/CE (Direttiva Uccelli).

Nel Comune di Cremona è stata individuata una parte di territorio direttamente interessata da porzione d'area appartenente a Natura 2000 - ZPS "Spinadesco" – localizzata tra il fiume Po, a sud, le aree del Porto Canale, a nord ed il Mandracchio ad est.

AREA	CODICE SITO	NOME SITO	ENTE GESTORE	COMUNI INTERESSATI	HABITAT NATURA 2000 SEGNALATI	ESTENSIONE Ha
ZPS	IT20A0501	SPINADESCO	Provincia di Cremona	Cremona, Crotta d'Adda, Spinadesco	3150 - 3270 - 91E0	1039,1

A margine dei confini comunali è presente, inoltre, un SIC (Sito di Interesse Comunitario) denominato "Spiaggioni di Spinadesco", in larga misura ricompreso nella ZPS precedente, non interessante direttamente territori del Comune di Cremona; i dati identificativi sono i seguenti:

AREA	CODICE SITO	NOME SITO	ENTE GESTORE	COMUNI INTERESSATI	HABITAT NATURA 2000 SEGNALATI	ESTENSIONE Ha
SIC	IT20A0016	SPIAGGIONI DI SPINADESCO	Provincia di Cremona	Crotta d'Adda, Spinadesco	3150 - 91E0 - 3270	824,9

La ZPS IT20A0501 "Spinadesco" (DGR n. VIII/4197 del 28 febbraio 2007) include nella sua area il SIC IT20A0016 "Spiaggioni di Spinadesco" (DGR n. 8/3798 del 13 dicembre 2006).

Il SIC/ZPS è ubicato nel settore centrale della Provincia di Cremona, al confine con la Provincia di Piacenza ed immediatamente a valle del Parco Adda Sud.

La ZPS "Spinadesco" si estende per circa 1.039,10 ha, interessando i comuni, a partire da Est, di Crotta d'Adda (12,4%), Spinadesco (79,8%) e Cremona (7,8%), mentre il SIC "Spiaggioni di Spinadesco" è esteso 825,01 ha, sui comuni di Crotta d'Adda (15,6%) e Spinadesco (84,4%).

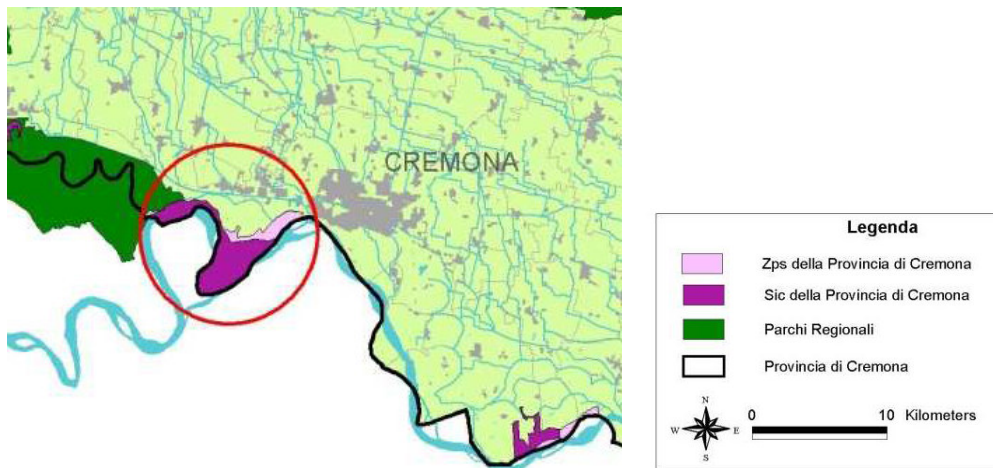
L'area interessa un settore dell'alveo del Po a valle dello sbarramento idroelettrico di Isola Serafini, in cui confluisce il Fiume Adda ed in cui il tratto di golena fluviale racchiude lembi di vegetazione naturale relitta. L'area è utilizzata da molte specie di uccelli per la nidificazione o per la sosta. Il sito costituisce uno dei pochi settori del tratto lombardo del Po poco alterato che riveste un elevato valore paesaggistico.

Il limite del SIC e della ZPS coincide a Sud con il confine provinciale e ad Ovest con l'ingresso del Fiume Adda in Po, rispetto al SIC, la ZPS si estende maggiormente, raggiungendo ad Est l'inizio dell'abitato di Cremona ed includendo a Nord parte del Bosco delle Gerre e altri terreni agricoli.

I tipi vegetazionali spontanei riscontrabili all'interno del sito che hanno una valenza conservazionistica e un elevato valore naturalistico sono: boschi e boscaglie di ontano nero e salice,

formazioni ripariali miste, cespuglieti, vegetazione erbacea e arbustiva dei greti fluviali, vegetazione erbacea delle aree sabbiose, vegetazione acquatica di acque ferme e vegetazione erbacea dei suoli alluviali.

Numerose sono le specie di uccelli di interesse comunitario che utilizzano in modo articolato gli habitat della ZPS: Martin pescatore, aironi e diversi rapaci e passeriformi. Alle specie di uccelli, si aggiungono al quadro pesci, micromammiferi rari nella pianura come il Topolino delle risaie e il Moscardino e come pure il Mustiolo, tutti considerati prioritari per la conservazione dalla Regione Lombardia.

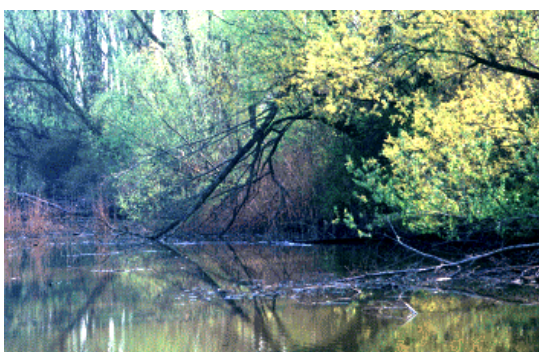


A margine dei confini comunali è presente un SIC (Sito di Interesse Comunitario) denominato "Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio", a sud del territorio comunale, nella contermina regione Emilia-Romagna – Provincia di Piacenza:

AREA	CODICE SITO	NOME SITO	ENTE GESTORE	COMUNI INTERESSATI	HABITAT NATURA 2000 SEGNALATI	ESTENSIONE Ha
SIC	IT4010018	FIUME PO DA RIO BORIACCO A BOSCO OSPIZIO	Provincia di Piacenza	Vari in sponda emiliana, compreso Castelvetro Piacentino	3130 - 3150 - 3240 - 3250 - 3270 - 6110 - 6210 - 91E0 - 91F0 - 92A0	6156

Il Sic ha una Superficie di 6151 ettari, interessa la Provincia di Piacenza e i Comuni di Calendasco, Caorso, Castel San Giovanni, Castelvetro Piacentino, Monticelli d'Ongina, Piacenza, Rottofreno, Sarmato, Villanova sull'Arda. Il suo territorio confina inoltre con IT20A0016 ZSC "Spiaggioni di Spinadesco" della regione Lombardia, IT20A0501 ZPS "Spinadesco" della regione Lombardia.

Il sito ricade parzialmente nel territorio del Parco regionale fluviale del Trebbia.



Il sito è costituito dal tratto del Fiume Po che corrisponde al territorio provinciale di Piacenza, dai limiti lombardi con Pavese e Cremonese fin quasi al territorio parmense. Si tratta dell'area fluviale padana caratterizzata da un tratto di pianura ancora alto che consente anche in magra uno scorrimento abbastanza veloce del grande Po e un conseguente rapido smaltimento dei tassi d'inquinamento. Golene, lanche, argini e ripe di diversa foggia contengono un mondo liquido che scorre su sedimenti anch'essi variabili dalla ghiaia al limo più fine (prevalgono sabbie medie e grossolane), in un contesto vegetazionale che varia dalla lussureggiante foresta fino alla prateria semiarida di dossi sabbiosi asciutti, a vari tipi di vegetazione acquatica. Il sito è suddivisibile in un terzo "forestale" (a prevalenza di impianti di pioppo) con boschi e boscaglie ripariali, un terzo agricolo con seminativi, colture estensive e qualche prato incolto, infine un terzo di habitat acquatici, con isole sabbiose e canneti.

Numerosa l'avifauna, acquatica e non, di interesse comunitario. Tra i nidificanti sono presenti: Airone rosso, Falco di palude, Martin pescatore; regolarmente presenti durante le migrazioni, sono l'Airone bianco maggiore, la Sgarza ciuffetto, la Cicogna bianca. La presenza di ambienti umidi fa del sito una delle aree più importanti per anfibi e rettili.

Indicazioni di pianificazione della rete ecologica comunale

Tutti gli interventi dovranno attenersi alle salvaguardie indicate nel PTCP della provincia di Cremona e la trasformazione proposta dovrà essere coerente con il disegno della Rete ecologica provinciale e Regionale (incluse le piccole aree classificate come stepping stones).

In concreto occorrerà precisare nelle pianificazioni di vario livello territoriale:

- il consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica;
- l'integrazione con il Sistema delle Aree protette e l'individuazione delle direttrici di permeabilità verso il territorio esterno di queste ultime;
- la realizzazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
- la realizzazione di nuove unità ecosistemiche o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- la previsione di interventi di deframmentazione ecologica mediante opere di mitigazione ambientale.



Tav.4 VAS-Inquadramento territoriale con evidenza area SIC-ZPS_RER – PGT 2024

Le trasformazioni previste nell'ambito oggetto della variante al PGT vigente non hanno incidenza in quanto localizzate al di fuori dei siti Natura 2000 ad una distanza tale da escludere l'insorgere di possibili fattori incidenti.

6.3 LA PARTECIPAZIONE PUBBLICA NELLA DEFINIZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI – PARTECIPAZIONE PUBBLICA AL PROCEDIMENTO

L'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, con specifico atto formale Determina dirigenziale n. 923 del 21 maggio 2026 individua i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e i settori del pubblico interessati all'iter decisionale, da invitare alla conferenza di verifica e definisce le modalità di convocazione della stessa.

L'autorità procedente provvede altresì a definire le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico al procedimento, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni e attiva tutte le fasi procedurali previste dalla normativa vigente in materia.

Il presente Rapporto preliminare viene messo a disposizione, per trenta giorni, presso gli uffici comunali e viene pubblicato sul sito web sivas, dandone comunicazione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati.

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web sivas. L'autorità procedente ne dà notizia mediante pubblicazione sul sito del Comune di Cremona e all'Albo Pretorio Informatico.

7 CONCLUSIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DALLA VAS

7.1 RIFERIMENTI NORMATIVI/METODOLOGICI

Le varianti al piano dei servizi e al piano delle attrezzature religiose, ai sensi dell'articolo 4, comma 2 bis della Lr.12/2005, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS.

In relazione ai contenuti della variante puntuale al PGT vigente, si evidenzia che la stessa non presenta la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- a) non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

7.2 CONSIDERAZIONI SUGLI IMPATTI AMBIENTALI E CONCLUSIONI

Alla luce dell'analisi condotta nel presente Rapporto Preliminare, si evince che la variante al Piano delle Attrezzature Religiose e al Piano dei Servizi per l'insediamento di una Chiesa Evangelica in Via Lucchini **non presenta criticità ambientali significative.**

Da quanto espresso in precedenza si sintetizza:

- i contenuti della variante al PGT non ricadono nel campo di applicazione della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche in materia di VAS e non sottendono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;
- le valutazioni di carattere ambientale non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale tali da indurre attenzioni in quanto gli effetti attesi assumono le medesime entità delle previsioni del PGT vigente già sottoposte a valutazione ambientale favorevole.
- la scelta localizzativa, ricadente su un edificio produttivo esistente, evita il consumo di suolo e promuove la rigenerazione del tessuto urbano consolidato.
- il pieno soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi all'interno del lotto e il rispetto delle distanze minime da altre attrezzature religiose assicurano la compatibilità urbanistica dell'intervento.

Considerato che gli impatti su aria, rumore e traffico sono trascurabili o migliorativi rispetto alla destinazione d'uso originaria, valutati i contenuti della variante puntuale al Piano di Governo del Territorio alla luce delle analisi effettuate si ritiene che non emergano effetti significativi sull'ambiente a livello sia comunale che sovracomunale, vista l'assenza di modifiche rispetto alla pianificazione vigente tali da interferire in modo rilevante sull'ambiente, sul paesaggio, sul patrimonio culturale e sulla salute umana e di alterazioni a breve e/o a lungo termine degli equilibri attuali, già oggetto di valutazione nella VAS sul PGT vigente.

Si evidenzia la necessità di prevedere in sede di permesso di costruire la Valutazione Previsionale di Impatto Acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti di legge.

La variante in oggetto non interferisce all'interno del territorio comunale e dei comuni contigui con alcun sito Rete Natura (SIC/ZPS).

Considerato quanto sopra analizzato non si ravvisano per la variante puntuale al PGT vigente effetti ambientali tali da incidere sulle scelte a scala urbanistica, rispetto alla quale la Valutazione Ambientale Strategica è chiamata ad esprimersi.

