



## INDICE

### Sommario

1-	Inquadramento dell'area oggetto d' intervento ed indicazioni urbanistiche del P.G.T. ....	3
2-	Descrizione della proposta di variante.....	6
3-	Elaborati da modificare .....	13
4-	Conclusioni .....	13

## 1- Inquadramento dell'area oggetto d'intervento ed indicazioni urbanistiche del P.G.T.



Il territorio di Corte de' Frati è situato 14 Km ad est Cremona; si trova nella vasta pianura cremonese segnata dal sistema dei grandi fiumi Oglio e PO, confinando con Ponteviso, Alfianello, Scandolara Ripa D'oglio, Grontardo, Perisco Dosimo, Pozzaglio ed Uniti, Robecco d'Oglio.

Il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 08.02.2010 efficace dal 19.05.2010 data di pubblicazione sul BURL – Lombardia dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il piano di governo del territorio - ai sensi della L. R. N° 12 del 11.03.2005;

A seguire è stata approvata la 1° Variante al P.G.T con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 27.04.2016 efficace dalla pubblicazione sul BURL il 15.11.2017, nonché le successive Varianti SUAP "Rota" e "Ferrari".

A nome e per conto della Ditta Corradi & Ghisolfi SRL è stata presentata istanza, dal geom. Losi Maurizio in data 10/07/2025 prot. 3168 Unione, attraverso la quale si manifesta la necessità, per lo sviluppo aziendale della società, di individuare un'area da destinare ad ampliamento produttivo di circa mq. 27.000 e di attivare di conseguenza l'iter di approvazione di una variante puntuale allo strumento urbanistico generale;

La variante puntuale in oggetto si rende necessaria al fine di consentire l'individuazione di un'area idonea all'espansione produttiva, in risposta alle concrete esigenze manifestate dal tessuto imprenditoriale locale, nonché per favorire lo sviluppo economico e occupazionale del territorio comunale, ritenendo inoltre che tale scelta avrà positive ricadute socioeconomiche per la comunità locale; l'area individuata risulta contigua agli ambiti produttivi esistenti, adeguatamente infrastrutturata; la proposta persegue l'interesse pubblico generale, garantendo uno sviluppo ordinato e sostenibile.

Tale Variante puntuale è comunque assoggettata a verifica di esclusione dalla VAS, sicchè si innesta il procedimento di "verifica di assoggettabilità" ai sensi della normativa regionale vigente.

In merito a ciò, il Comune di Corte de' Frati ha dato "avvio del procedimento" mediante D.G.C. n. 5 del 16.02.2026 avente ad oggetto "VARIANTE PGT CORTE DE' FRATI. AVVIO DEL PROCEDIMENTO E ADEMPIMENTI CONNESSI ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA DI ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL P.G.T. E CONTESTUALE NOMINA DELL'AUTORITÀ PROPONENTE, AUTORITÀ PROCEDENTE E AUTORITÀ COMPETENTE."

L'area assoggetta a trasformazione urbanistica, per la quale si procede mediante la presente variante puntuale, è catastalmente individuata al Foglio 20 mapp. 193 - 213/parte - 68/parte e Foglio 21 mapp. 104 - 105 - 106 - 193 per una Superficie geometrica complessiva pari a mq. 28.375, come segue:

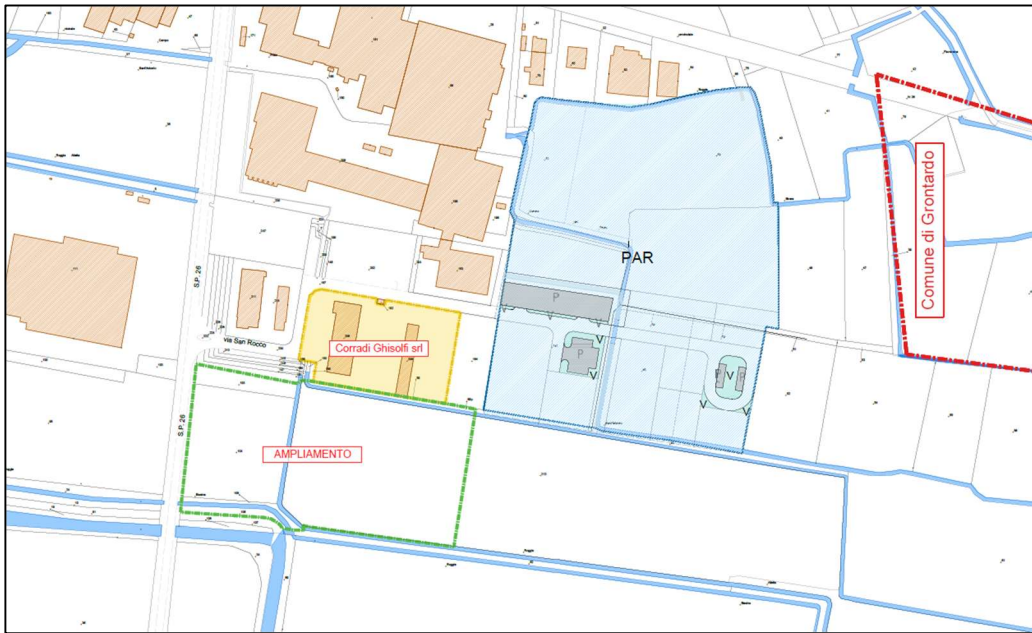


immagine 1: stralcio catastale



SEDE ATTUALE DITTA - CORRADI E GHISOLFI S.R.L.



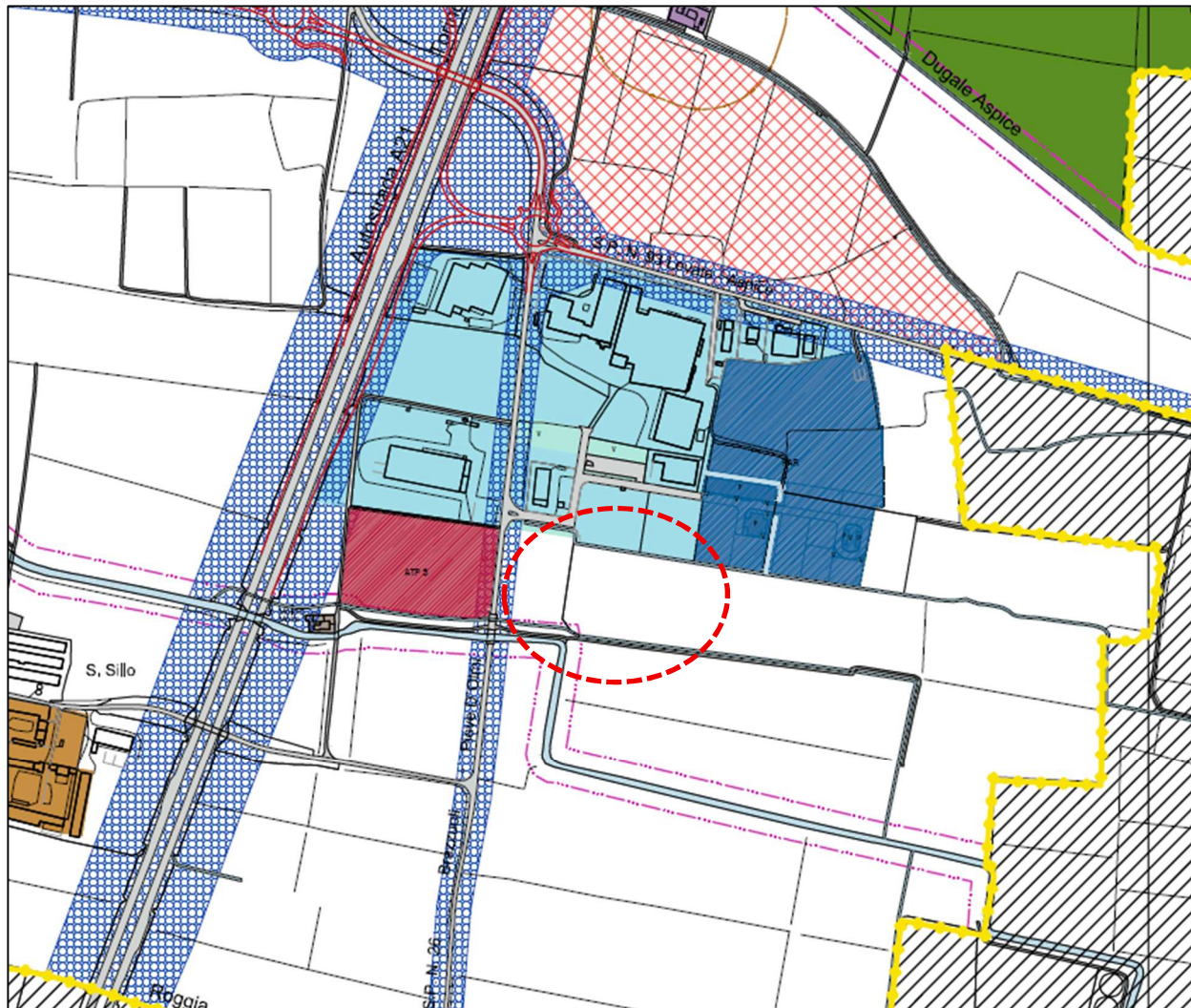
AMPLIAMENTO DITTA CORRADI E GHISOLFI S.R.L. - VARIANTE PUNTUALE AL P.G.T.

S.T.= mq. 28.375

immagine 2: ortofoto

Urbanisticamente l'area oggetto di variante non risulta ascritta ad alcuna previsione di piano, ma classificata quale Ambito Agricolo Strategico.

A seguire si allega stralcio della Tavola delle Previsioni di Piano attualmente vigente (Prima Variante Puntuale - Approvazione D.C.C. n. 11 del 27.04.2016 – TAV. DdP – P3\_01.15 VAR01).



<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>		<b>SISTEMA AGRICOLO, AMBIENTALE</b>	
<b>AMBITO STORICO</b>			
AS	AMBITO STORICO	AE1	AREE AGRICOLE AD ELEVATA VALENZA AMBIENTALE
<b>AMBITO CONSOLIDATO</b>		AE2	AREE AGRICOLE A MEDIA VALENZA AMBIENTALE
APR	AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	AE3	AREE AGRICOLE DI ESPANSIONE
APP	AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO	AE	AREE AGRICOLE PRODUTTIVE
VP	VERDE PRIVATO	IRS	INSEDIAMENTI RURALI STORICI
<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>			AMBITO AGRICOLO STRATEGICO (futura area di espansione produttiva sovracomunale la cui realizzazione è vincolata alla firma di accordo di programma)
ATR	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE		
AR	AMBITI DI RECUPERO		
ATP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA		
PAR	PIANI ATTUATIVI IN FASE DI REALIZZAZIONE		

immagine 3: P.G.T. vigente – evidenziata area in oggetto

## 2- Descrizione della proposta di variante

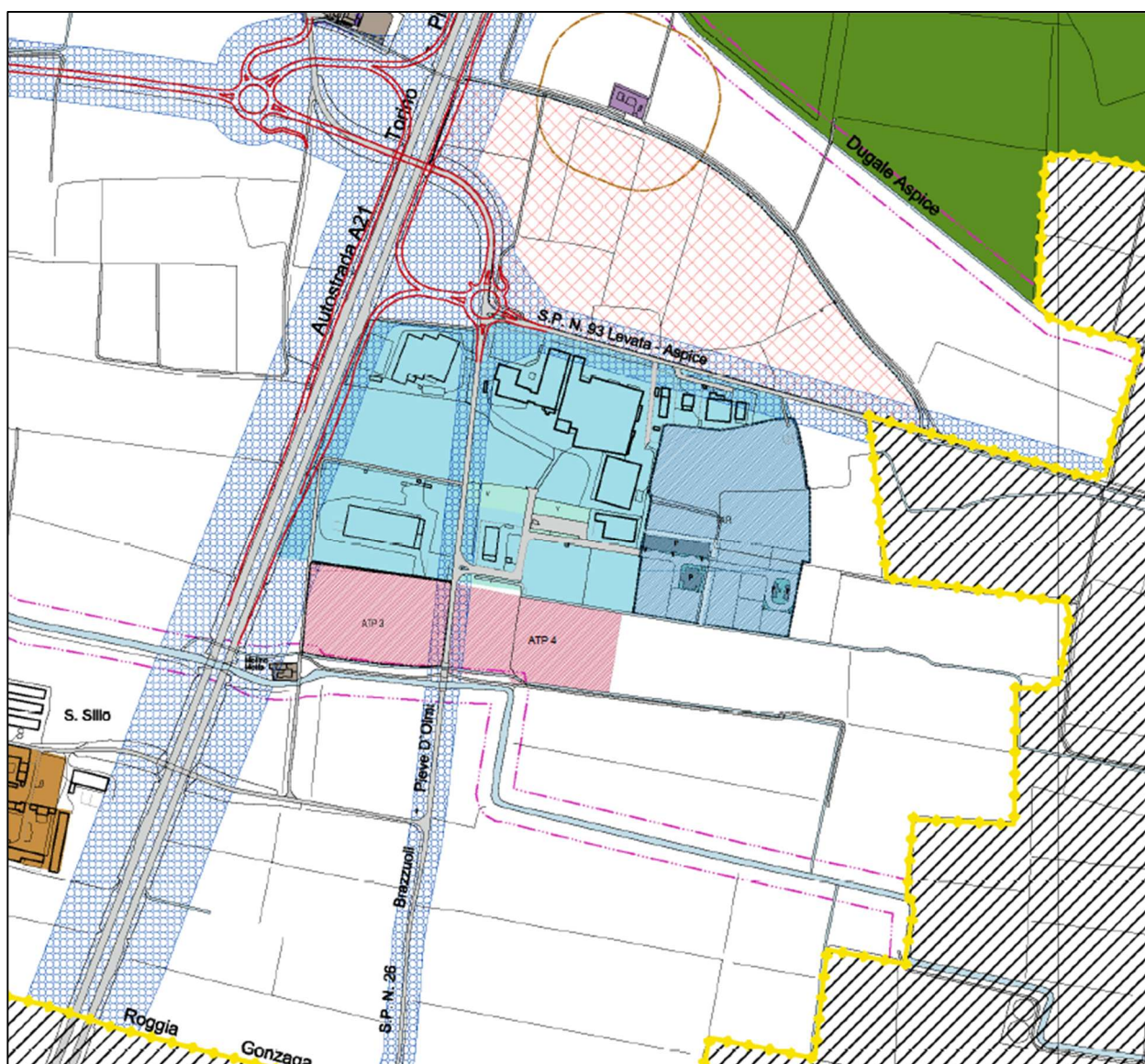


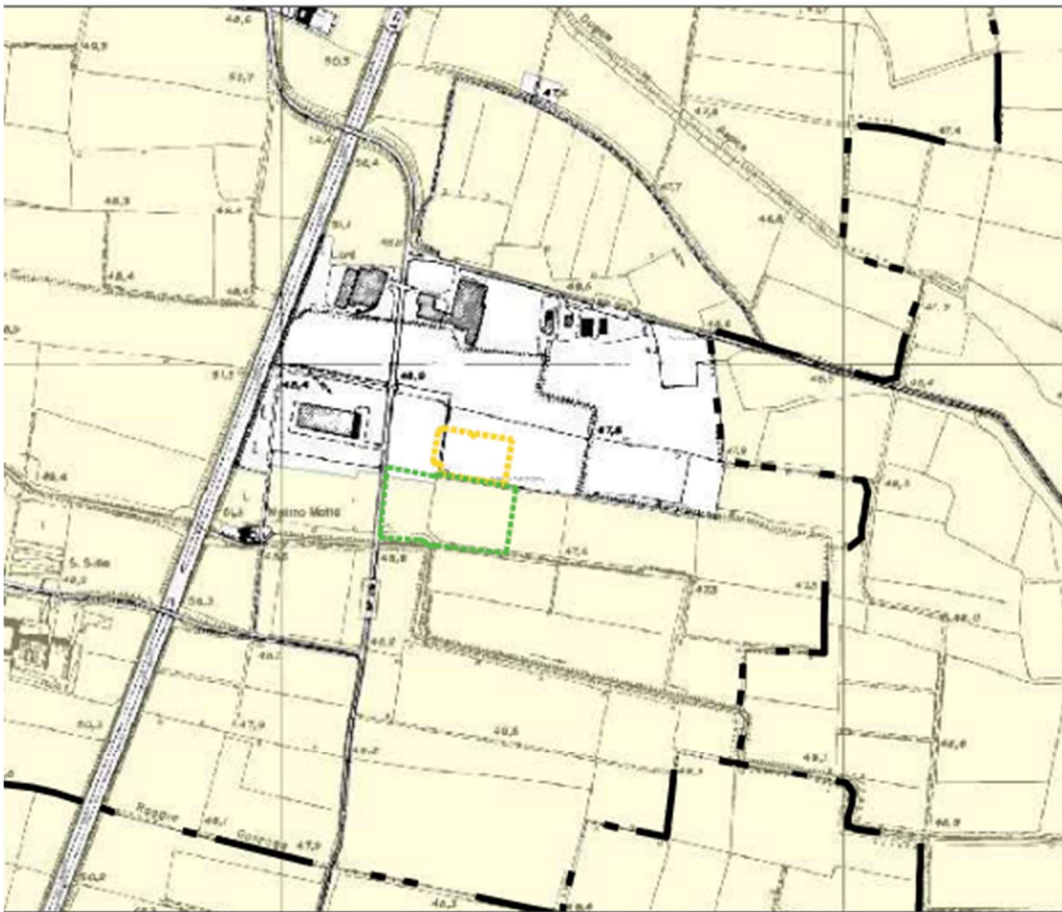
immagine 4: P.G.T. in variante

La variante propone l'inserimento del nuovo ambito di trasformazione "ATP 4" in modo coerente con la normativa regionale e provinciale vigente. L'immagine sopra riportata mostra stralcio della TAV. DdP – P3\_01.15 VAR02 aggiornato alla II Variante puntuale in oggetto.

Tale procedimento deve rispondere alla esigenza di bilanciamento ecologico degli ambiti di trasformazione nonché di bilanciamento delle superfici classificate AAS da P.T.C.P.

Seguono le analisi dimensionali e giustificative della Variante qui rappresentata.

## BILANCIO ECOLOGICO DEGLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI



### MODALITA' DI GESTIONE DEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO:

(comma 1 art. 19 bis Normativa)

L.R. 12/2005 art. 15 cc. 4 e 5; art. 18 c. 2






-  **Procedure di gestione: la gradualità**  
ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico da ridefinire in PGT  
(art. 19 bis c. 2 ed art. 34 c. 1 Normativa)
-  **Procedure di gestione: la flessibilità**  
ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico  
(art. 19 bis c. 3; art.34 cc. 1 e 2; art. 40 Normativa )
-  **SEDE ATTUALE DITTA - CORRADI E GHISOLFI S.R.L.**
-  **AMPLIAMENTO DITTA CORRADI E GHISOLFI S.R.L.**  
S.T.= mq. 28.375

immagine 5: Carta G per la gestione degli AAS – P.T.C.P. Cremona

La Variante richiede la trasformazione di una S.T. pari a mq. 28.375 da AAS ad ambito di trasformazione produttivo (ATP 4). Dalla cartografia vigente si può desumere che tale dimensione non corrisponde per l'intero allo stralcio di AAS, in quanto una superficie pari a mq. 1.425 risulta già nella cartografia del P.T.C.P. quale tessuto edificato (indicativamente corrispondente al foglio 21 map. 193). Pertanto dovranno essere stralciati dagli AAS effettivi mq. 26.950.

Considerando che per modifiche fino a una superficie territoriale di mq. 10.000 la Provincia di Cremona ritiene la variante non sostanziale si OTTIENE che:

**BILANCIO ECOLOGICO AAS**

<b>SUPERFICIE AGRICOLA IN TRASFORMAZIONE DA VARIANTE</b>	<b>mq. +26.950,00</b>
<b>SOGLIA DI MODIFICA AAS NON COMPORTANTE VARIANTE AI SENSI DEL P.T.C.P.</b>	<b>mq. -9.990,00</b>
<hr/>	
 <b>SUPERFICIE AGRICOLA EFFETTIVAMENTE TRASFORMATA</b>	<b>mq. +16.960,00</b>
 <b>SUPERFICIE RIDESTINATA ALL'AGRICOLTURA</b>	<b>mq. -16.960,00</b>
<b>BES</b>	<b>0,00</b>

Tuttavia la Variante non attua quindi variazione **effettiva** degli AAS vigenti, operando bilanciamenti esclusivamente sugli ambiti barrati in blu di aree agricole esterne che possono tornare negli AAS senza procedure di accordi di programma.

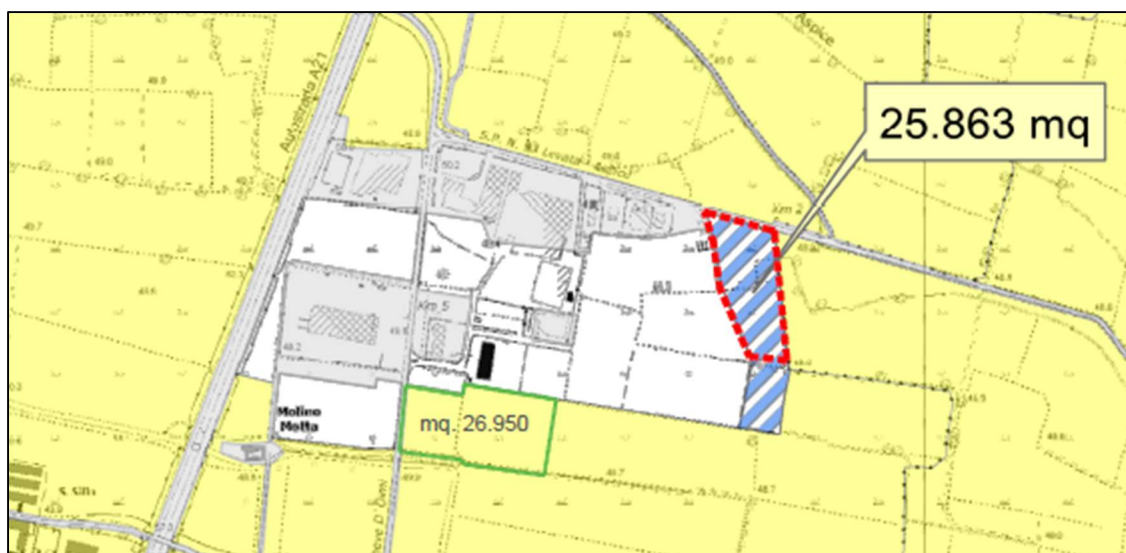
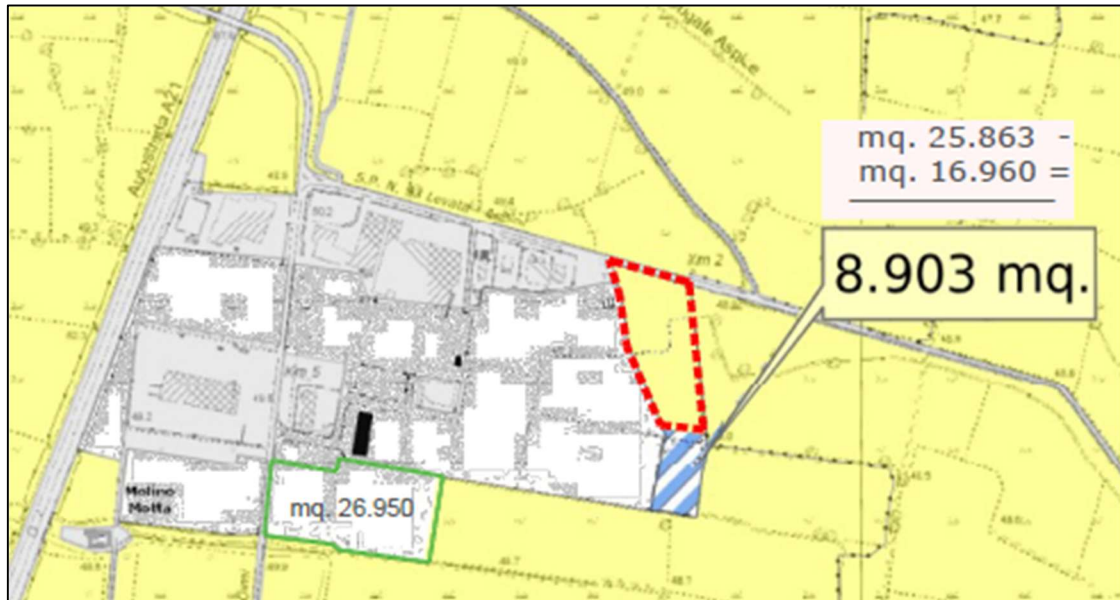


immagine 6: Carta G per la gestione degli AAS vigente – P.T.C.P. Cremona vigente



*immagine 7: Carta G per la gestione degli AAS in variante – P.T.C.P. Cremona in variante*

## BILANCIO ECOLOGICO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Al fine di contenere il consumo di suolo la Variante proposta deve rapportarsi al P.G.T. vigente al 02.12.2014, ai sensi della L.R. 31/2014.

Come desumibile dal P.G.T. Approvato con D.C.C. n. 2 del 08.08.2010, a tale data vi erano le seguenti previsioni di piano:

Tabella 41 – Ambiti di trasformazione

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

DENOMINAZIONE AMBITO	SUP TER. mq.	STANDARD mq.	INDICE mq/mq	VOLUME EDIFICABILE mc.
ATR1 Noci Garioni	4 989	718	1,2	5 987
ATR2 Corte de' Frati - Via XXV Aprile	13 979	2013	1,2	16 775
ATR3 Corte de' Frati - Via De Gasperi	7 577	1091	1,2	9 092
ATR4 Corte de' Frati - Via De Gasperi	7 757	1117	1,2	9 308
ATR5 Corte de' Frati - Marazzi	10 584	1524	1,2	12 701
	44 886	6464		

**TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE mc. 53 863,20**

TOTALE AREE A STANDARD NECESSARIE 6 464

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

DENOMINAZIONE AMBITO	SUP TER. mq.	STANDARD mq.	INDICE mq/mq	AREA EDIFICABILE mq.
ATP1 Corte de' Frati - ampliamento Rota	5 303		0,60	3 181,80
ATP2 Aspice - PIP 3°lotto	36 158		0,60	21 694,80
	189 925			

**TOTALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA mq. 24 876,60**

La Superficie territoriale trasformabile ammontava pertanto a mq. 86.347 (mq. 44.886 + 5.303 + 36.158).

Le diverse esigenze comunali sono state aggiornate mediante la Prima Variante Puntuale, approvata con D.C.C. n. 11 del 27.04.2016. In tale Variante è stata attuata una eliminazione dell'ATP2 contestualmente all'inserimento dell'ambito ATP3.

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

DENOMINAZIONE AMBITO	SUP TER. mq.	STANDARD mq.	INDICE mq/mq	AREA EDIFICABILE mq.
ATP1 Corte de' Frati - ampliamento Rota	5 303		0,60	3 181,80
ATP2 Aspice - PIP 3° lotto	Eliminato			Eliminato
ATP3 Aspice - Espansione Gadeschi	23.595		0,60	14 157,00

Il testo in vigore fino al 30/05/2016 della Legge Regionale 28 novembre 2014 , n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo

degradato) prevedeva all'art. 5. comma 4 che:

*4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, **i comuni possono approvare** unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi **gli ampliamenti di attività economiche già esistenti**, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente.*

La Prima Variante puntuale del Comune di Corte dè Frati si rese necessaria proprio per attuare un ampliamento di attività economica esistente, per il quale l'iter procedurale (sopra citato) non richiedeva all'epoca alcun contenimento del consumo di suolo.

Pertanto alla data di oggi si ritiene legittimo acquisirne le previsioni di piano dettate da esigenze reali ormai ottemperate del tessuto produttivo del Comune di Corte dè Frati, senza tuttavia considerare le variazioni dimensionali che la stessa ha comportato in riferimento al consumo di suolo.

Ad oggi si ritiene pertanto che a fronte dell'eliminazione del residuo di superficie urbanizzabile "virtuale" legato all'ambito ATP 2 (di mq. 36.158, esistente perché non necessariamente eliminabile al fine del calcolo del consumo di suolo alla data di adozione della Prima Variante puntuale) si inserisce un ambito ATP4 (di mq. 28.375). Pertanto la Variante in itinere non attua consumo di suolo in tema di aree urbanizzabili. L'ambito virtuale di mq. 7.783 (ATP2\*) non viene incluso nelle previsioni di piano, non rispondendo alle esigenze di sviluppo del territorio, ma viene considerato quale ambito "virtuale" urbanizzabile esclusivamente ai fini delle quantificazioni del bilanciamento ecologico del suolo della presente variante e per il successivo calcolo delle soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi L.R. 31/2014.

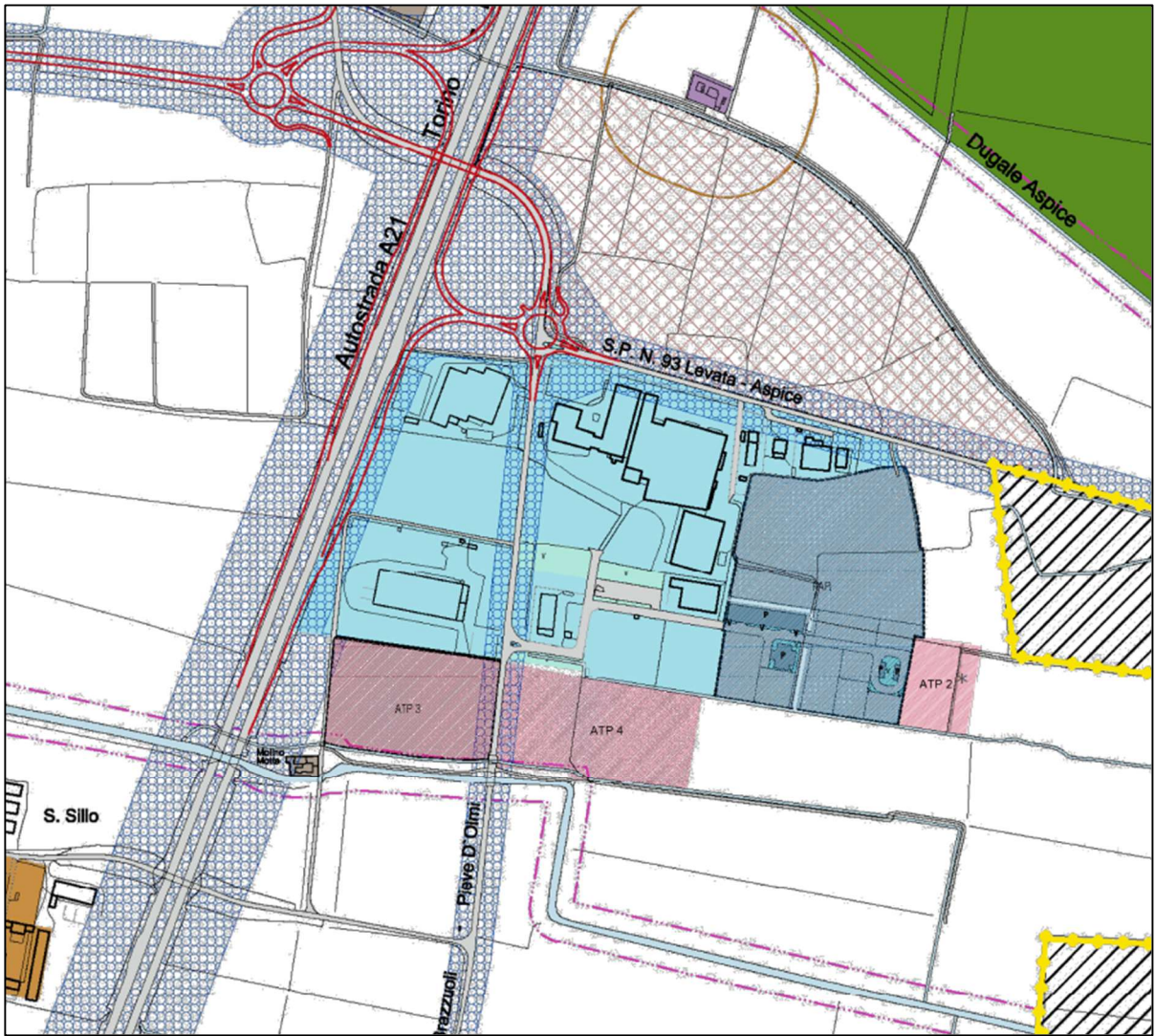


immagine 8: Bilanciamento delle aree urbanizzabili in variante

### **3- Elaborati da modificare**

Conseguentemente all'approvazione della variante puntuale in itinere si rende necessario l'aggiornamento degli elaborati digitali pubblicati sull'archivio pgtweb e sul sito del Comune. In particolare verranno modificati alcuni elaborati cartografici del Piano delle Regole e Del Documento di Piano.

Verranno inoltre prodotti gli shape files oggetto di variante.

### **4- Conclusioni**

La variante in itinere si è resa necessaria per consentire l'individuazione di un'area idonea all'espansione produttiva, in risposta alle concrete esigenze manifestate dal tessuto imprenditoriale locale, nonché per favorire lo sviluppo economico e occupazionale del territorio comunale, ritenendo inoltre che tale scelta avrà positive ricadute socioeconomiche per la comunità locale; l'area individuata risulta contigua agli ambiti produttivi esistenti, adeguatamente infrastrutturata; la proposta persegue l'interesse pubblico generale, garantendo uno sviluppo ordinato e sostenibile.

La stessa risponde al principio normativo vigente del consumo di suolo, evitando lo stralcio di AAS dalla cartografia provinciale vigente, nonché evitando di incrementare le aree urbanizzabili insistenti sul territorio comunale.