


Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

via Flaminia
CR.25 - SL

IN ATTUAZIONE

Piano Attuativo via Flaminia
Approvato il 27/01/2016
Var. del 28/03/2018 e Var. del 25/11/2019

LOCALIZZAZIONE

via Flaminia



DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO

L'ambito è costituito dall'area localizzata a est della città di Cremona, delimitata a nord ed a est dal quartiere residenziale di via Giuseppina, a ovest dal corso d'acqua scoperto del Cavo Cerca, a sud da area agricola. L'Ambito è posto a cavaliere della via Flaminia e si pone come completamento di un'area di frangia della città adiacente al cavo Cerca caratterizzata dalla presenza di manufatti idraulici (canali irrigazione) e da rilevanti articolazioni del terreno (scarpata del terrazzo morfologico).

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

Dovrà essere posta massima attenzione alla presenza del rilevato del terrazzo morfologico e alla presenza dell'ex Villa Flaminia con il suo Parco. Si auspica l'edificazione a villa isolata o con piccoli aggregati circondati dal verde. La villa isolata appare per altro la più indicata per le edificazioni a ridosso delle preesistenze geomorfologiche al fine di preservarne visibilità e la leggibilità. La progettazione e l'esecuzione delle nuove edificazioni deve improntarsi ad una elevata qualità progettuale e paesaggistica, nei caratteri distributivi, materici e morfologici valutando attentamente il rapporto di scala con le preesistenze. Le recinzioni verso il fronte stradale non dovranno superare l'altezza di 0,50 mt per la parte in muratura chiusa e per la restante altezza dovranno essere dotate di cancellate aperte. Deve essere preservato il fosso alberato a sud ovest dell'ambito. Dovranno essere previsti interventi di riqualificazione ambientale, in aggiunta a quelli già in essere, da attuarsi entro le aree cedute nel PLIS, anche quale compensazione.

Sensibilità paesaggistica Alta

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Proposte mitigazione VAS/VIC Vedi tabella in calce

Classe di fattibilità geologica

1 – fattibilità senza particolari limitazioni - art. 9 Norme tecniche geologiche

3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse:

- Sottoclasse 3.7 Aree a tergo del sistema arginale, in gran parte ricadenti in fascia C del PAI e/o negli Scenari del PGRA "alluvioni poco frequenti" (Reticolo Secondario Pianura) o "alluvioni rare" (Reticolo Principale), a pericolosità idraulica "media o moderata" - art. 20 Norme tecniche geologiche

Reticolo idrico minore/consortile Roggia Reale sul lato sud ed ovest

Vincoli paesaggistici Art. 142 D. Lgs 42/2004 corsi d'acqua pubblici

Vincoli idrogeologici /

Vincoli geomorfologici Area di tutela della scarpata morfologica

Rischi incidente rilevante /

Distanza da industrie insalubri /

Zona rispetto pozzi acquedotto /

Elettrodotti /

Altro /

RETI ECOLOGICHE

Rete ecologica /

SIC/ZPS /

Plis Prossimità con il Plis del Po e del Morbasco

INTERVENIBILITÀ

Funzioni escluse

Per il lotto a nord di via Flaminia: tutte tranne i servizi intesi come attrezzature, anche private, di uso pubblico o di interesse generale

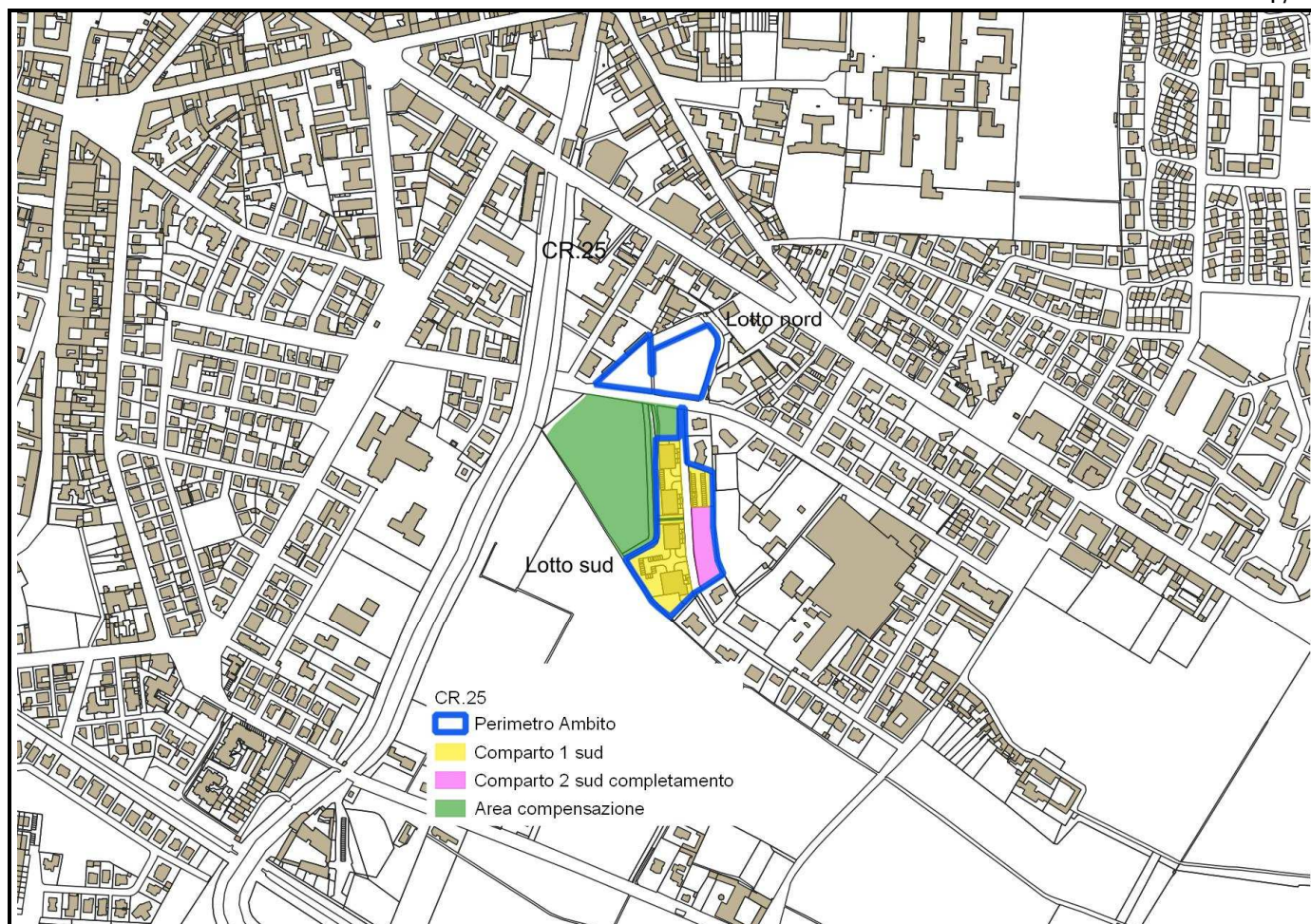
Per il lotto a sud di via Flaminia: attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale

Superficie territoriale 19.700 m²

Indice di utilizzazione territoriale

0,305 m²/m² di cui:

- 0,120 m²/m² Lotto nord
- 0,145 m²/m² Lotto sud Comparto 1
- 0,040 m²/m² Lotto sud Comparto 2



Estratto catastale. In viola il comparto di completamento ed in verde l'area di compensazione

Percentuale massima prevista	61% residenza
Incentivazione massima	/
INTERESSE PUBBLICO	
Servizi	Cessione gratuita al Comune dell'area a nord di via Flaminia, da destinare a servizi generali ed attrezzature di interesse comune, destinati nello specifico a servizi sociali e assistenziali, anche in regime di sussidiarietà Cessione gratuita al Comune dell'intera area di compensazione, ricompresa nel Plis, posta ad ovest del colo Reale e a sud di via Flaminia (circa 16.400 m2). Accessibilità tramite la viabilità in essere da via Bombici.
SAP/SAS/ERS	/
Opere prioritarie/Servizi strategici	/
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
Le aree del Lotto a nord di via Flaminia sono destinate a servizi generali ed attrezzature di interesse comune, destinati nello specifico a servizi sociali e assistenziali, anche in regime di sussidiarietà. Il completamento del Comparto 2 del Lotto sud può intercorrere tramite variante al PA in essere, a fronte della cessione al Comune dell'area indicata per Servizi di interesse pubblico (area di compensazione). La trasformazione del Comparto 2 sud posto ad est di via Bombici sino al piede della scarpata morfologica, dovrà confrontarsi e rispettare le tutele indotte dall'art.16 del PTCP in ordine all'area di tutela della scarpata morfologica. Poiché l'ambito coinvolge aree tutelate <i>ope legis</i> ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e smi gli interventi dovranno essere preventivamente sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004. Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS). In caso di Piani in aree urbanizzate è opportuno richiedere la presenza di uno studio relativo allo stato delle tubazioni e dei giunti della rete idrica locale. In adiacenza ai punti di captazione ed alle relative fasce di rispetto non dovrebbero essere localizzate attività a rischio di contaminazione del suolo e/o delle acque. Per limitare i consumi di acqua potabile incentivare l'uso di una rete duale di approvvigionamento idrico delle utenze. Per ridurre gli sprechi di acqua potabile è importante utilizzare sistemi di emissione a risparmio. Si osserva la necessità che gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare i livelli di esposizione al radon. Al fine di aumentare e diffondere la capacità di evapotraspirazione del sistema urbano gli edifici devono avere un'elevata capacità di riflettere la radiazione solare e devono prevedere l'uso di pavimentazioni drenanti. Nell'area che il Comune acquisirà come compensazione, ricompresa nel Plis, posta ad ovest del colo Reale e a sud di via Flaminia, si	

procederà ad una piantumazione mitigativa, in modo da costituire un elemento di raccordo fra le vegetazioni presenti, contribuendo a comporre un'unica formazione boschiva.

La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.

MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.25	Via Flaminia	Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. Deve essere salvaguardata la scarpata presente sull'ambito che non deve subire alcuna modifica morfologica e rimanere inalterata nella sua leggibilità. Deve essere realizzata una congrua fascia alberata/arbustiva, preferibilmente pubblica, verso i corsi d'acqua del reticolo idrico minore e di quello consortile interessanti l'ambito. In ogni caso deve essere assicurata l'accessibilità al corso d'acqua a scopo manutentivo. Al fine di minimizzare gli impatti delle trasformazioni sul contesto ambientale, deve essere ricercata la migliore qualità urbana e ambientale del comparto attraverso un alto grado di sostenibilità ambientale degli edifici mediante il buon isolamento degli stessi, il ricorso a fonti di energia rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, geotermico), la massima efficienza degli impianti di illuminazione, l'utilizzo di materiali ecosostenibili e il ricorso a tecnologie innovative quali il recupero dell'acqua piovana, il contenimento dei consumi idrici, l'utilizzo di tetti e pareti verdi.