

STEFANO  
CORBARI  
ARCHITETTO  
CREMONA  
VIA BELFUSO 20  
TEL/FAX 0372 462318  
CELL. 338 2725205

**PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE**  
**Ambito di Trasformazione CR.15**  
**Via POSTUMIA**

**RICOGNIZIONE  
DEI VINCOLI**

**documento E**  
**20/06/2023**


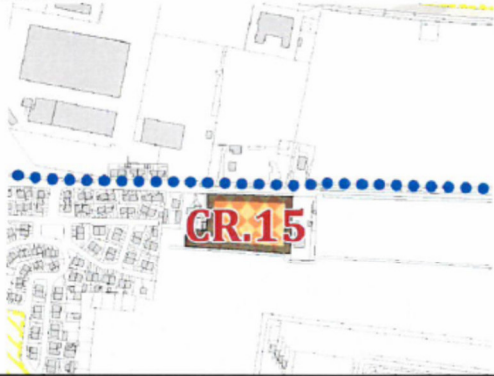



**PROVINCIA DI CREMONA**  
**COMUNE DI CREMONA**  
via Postumia  
CT fg 53 mapp 1128

Proprietà: **GALLI GIACOMO**

**ESTRATTO DI PGT**

via Postumia

**CR.15**

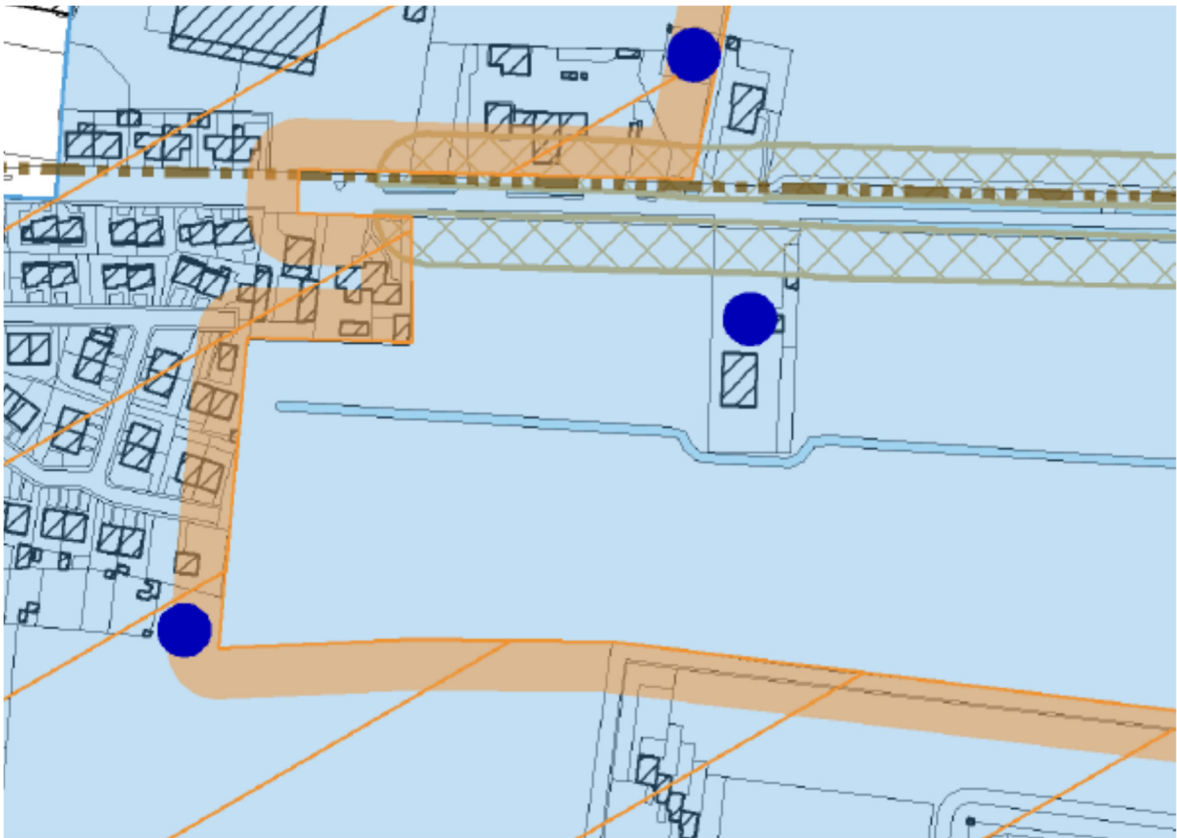
LOCALIZZAZIONE	via Postumia
<i>IMMAGINE</i>	
<i>PERIMETRAZIONE</i>	
<i>MEMO</i>	 <p data-bbox="979 712 1155 743"><i>Fosso e siepi esistenti</i></p>  <p data-bbox="979 974 1331 1005"><i>Fosso di cob e alberi isolti marca-confine</i></p>  <p data-bbox="979 1160 1283 1191"><i>Fossi esistenti per ricostruzione siepi</i></p>
<b>DESCRIZIONE DELL'AMBITO</b>	
L'ambito è posizionato nella zona orientale della città sul margine dell'attuale edificazione lungo via Postumia (che confina a nord), a ovest edifici con tipologia a villetta, a sud area agricola e a est un impianto elettrico di Aem.	
<i>Superficie territoriale</i>	<b>9.996 m<sup>2</sup></b>

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO			
<p>L'ambito si trova a sud della via Postumia, l'antico tracciato di origine romana. Le aree intorno si sono sviluppate recentemente e di fronte a nord si trovano alcuni impianti di AEM in particolare un distributore di gas metano e GPL. I nuovi edifici dovranno avere la tipologia a casa isolata o con piccole aggregazioni (2 piani) circondati dal verde; distanza dalla via Postumia pari all'ultimo edificio a ovest; è previsto un rispetto di 10 metri di inedificabilità verso area agricola con obbligo di mantenere quest'area a verde con le recinzioni verso l'area agricola costituite da siepi sempreverdi con essenze tradizionali; sul lato est dovrà essere realizzato adeguato fosso per il drenaggio delle acque meteoriche da mantenere inerbito per almeno 0,50 mt sul ciglio est verso la zona agricola mediante accordo con il conduttore agricolo. 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. Eventuali occlusioni visuali potranno essere realizzate con siepe.</p> <p>Al fine di evitare l'insorgere di problematiche ambientali connesse al traffico veicolare (inquinamento atmosferico, acustico e da vibrazioni) si propongono indirizzi orientativi e azioni di mitigazione specifici per questa problematica, tra i quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'arretramento degli edifici residenziali rispetto al fronte viario e la contestuale realizzazione di quinte arboree con finalità mitigative;</li> <li>▪ l'allocazione della funzione residenziale nelle porzioni di ambito più lontane dalle infrastrutture stradali;</li> <li>▪ la realizzazione di fasce arboree -arbustive di maggiore profondità e articolazione strutturale rispetto ai filari arborei al fine di garantire un'adeguata mitigazione degli impatti ambientali prodotti dal traffico veicolare;</li> <li>▪ l'adozione in sede attuativa di "soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo".</li> </ul>			
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	2 - bassa		
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE			
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	<b>VAS: cap. 11.1 e 11.3 del Rapporto ambientale</b>		
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	1 - fattibilità senza particolari limitazioni - art. 9 Norme tecniche geologiche		
<i>Reticolo idrico minore/consortile</i>	/		
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/		
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/		
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/		
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	campo pozzi "Postumia"	<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/	<i>Distanza da allevamenti</i>	/
RETI ECOLOGICHE			
<i>Rete ecologica</i>	/		
<i>SIC/ZPS</i>	/		
<i>Plis</i>	/		
INTERVENIBILITÀ			
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale</b>		
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,21 m2/m2</b>		
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>100% residenza</b>		
<i>Incentivazione massima</i>	/		
INTERESSE PUBBLICO			
<i>Servizi</i>	<b>0,75 m2 per m2 di Slp</b>		
<i>Edilizia sociale minima</i>	/		
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	individuare al Titolo VI "Disciplina programmatica delle infrastrutture" delle Disposizioni attuative del Documento di Piano e nel Piano dei servizi.		
MOBILITÀ			
<p>Il sistema degli accessi all'ambito, qualora interessante la SP 27, dovrà essere preventivamente concordato con i competenti uffici della Provincia di Cremona e dovrà altresì prevedere la cessione, a titolo gratuito, lungo il suo confine nord adiacente alla S.P. n. 27 di una fascia di area di circa 4,00 m di larghezza da utilizzarsi per l'allargamento della provinciale.</p> <p>Le nuove edificazioni dovranno avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale della SP 27.</p>			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
<p>Essendo l'ambito interessato dalla zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile presenti nel "campo pozzi" di via Postumia si prescrive che in ambito di pianificazione attuativa è necessario seguire le indicazioni definite dalla dgr 7/12693/2003 che definisce i criteri all'interno delle zone di rispetto dei pozzi a uso idropotabile di fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie e infrastrutture di servizio.</p> <p>La Pianificazione attuativa dell'ambito ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle future edificazioni residenziali, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità.</p> <p>Per l'insediamento di nuove attività, al fine di verificare l'idoneità localizzativa rispetto agli insediamenti presenti in prossimità e di individuare le più adeguate misure di mitigazione, dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico in conformità ai criteri definiti dalla dgr 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dalla legge 106/2011.</p>			

**Rapporto ambientale della VAS: CAPITOLO 11.1**

**MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE**

<b>Codice ambito</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Proposte di mitigazione contenute nella VAS</b>
CR.15	via Postumia	<p>Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto in edificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. Gli edifici residenziali devono essere protetti dal rumore prodotto dalla via Postumia mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. Al fine di massimizzare gli apporti solari gratuiti gli edifici con tipologia edilizia "in linea" devono essere disposti con l'orientamento dell'asse longitudinale lungo l'asse est-ovest (<math>\pm 30^\circ</math>) con il posizionamento dei locali principali verso sud (con ampie superfici vetrate schermate) e gli spazi accessori verso nord (con ridotte superfici vetrate). 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.</p>



PdR 3.5 c

### Rispetto delle infrastrutture (art. 58)

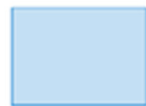


Fascia di rispetto stradale esistente



Centro abitato

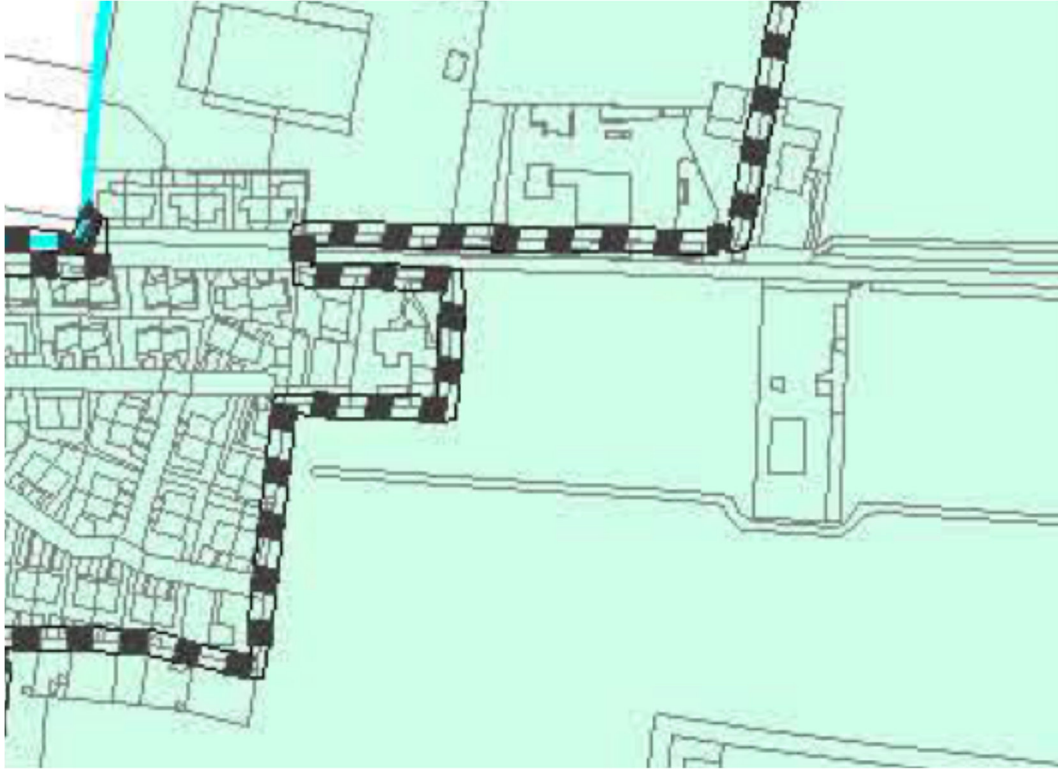
### Rispetto degli impianti (art. 59)



Zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto

### Industrie a rischio di incidente rilevante (art. 62, 63, 64)

- Individuazione origine ambito di rischio



PdR 3.6

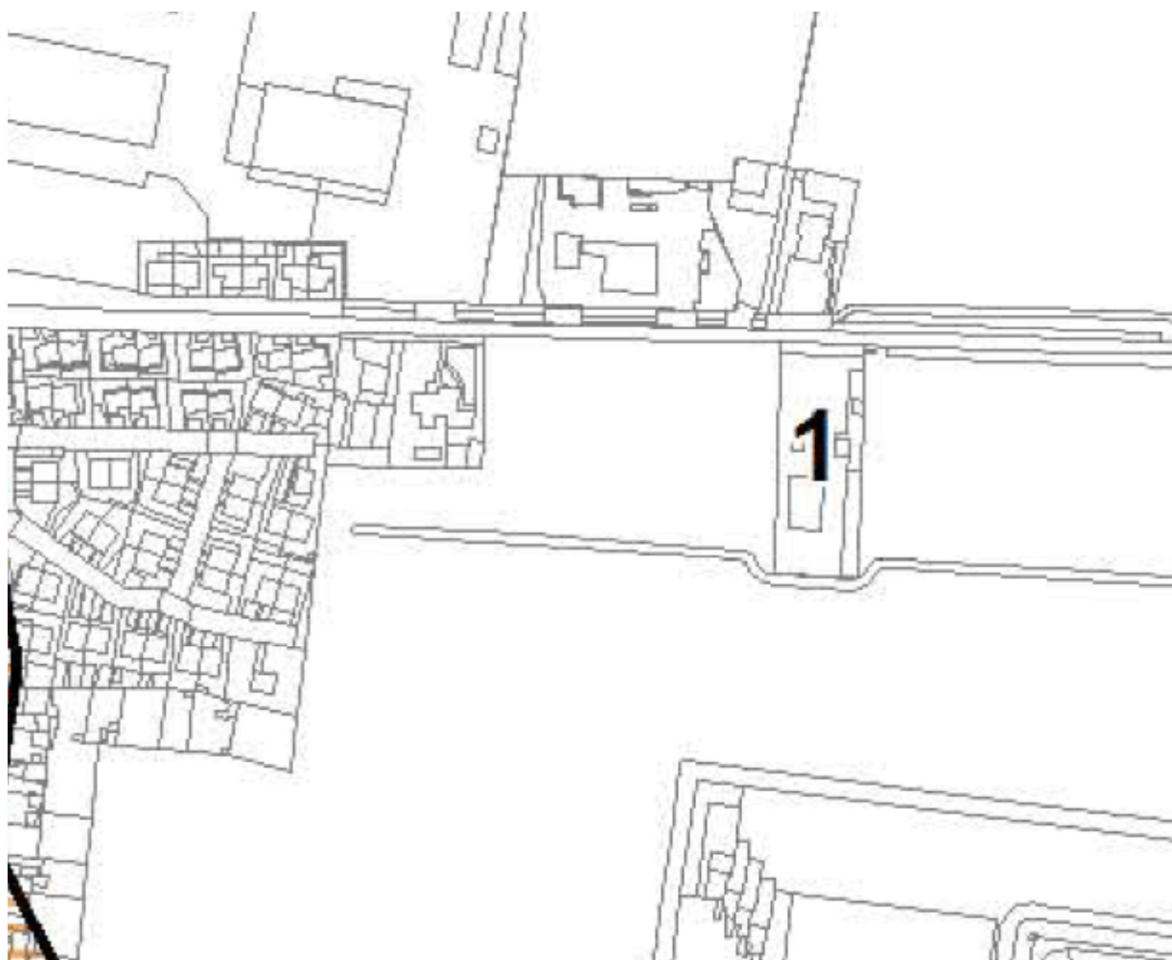
#### AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE



Zona di Rispetto dei campi pozzi AEM: involucro delle zone di rispetto dei singoli pozzi ai sensi art. 94 del Dlgs 152/06.



PdR 3.7



PdR 3.8

**Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni**

Aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e /o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008 e s.m.i)

