



Cremona

COMUNE DI CREMONA
Unità di staff Urbanistica
e Area Omogenea

**VARIANTE AL PGT VIGENTE
A FRONTE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO PER
L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR.25 VIA FLAMINIA**



Responsabile del procedimento:

OTTOBRE 2019

Oggetto

Elaborato

RELAZIONE DI VARIANTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA A SUPPORTO DELLA VARIANTE

Variante al vigente PGT, ai sensi degli artt. 13 e 14 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., a fronte della variante al Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione CR. 25 - via Flaminia.

Premesse

Il Comune di Cremona è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 45 del 27 settembre 2018. L'avviso di approvazione definitiva è stato pubblicato sul B.U.R.L. n. 48 – serie Avvisi e Concorsi, del 28 novembre 2018.

In conformità all'articolo 8 della L.r. 12/2005 e s.m.i., il PGT vigente individua gli Ambiti di trasformazione che rappresentano gli spazi dove sono previsti gli interventi di maggiore rilievo alla scala territoriale ed urbana. In particolare, per questi ultimi, si evidenzia che si tratta di spazi che presentano incompiutezze, nodi irrisolti della armatura urbana e intrinseche opportunità strategiche per generare nuove polarità/centralità, ovvero concludere parti del tessuto urbano consolidato.



Individuazione dell'Ambito di trasformazione CR.25 – Via Flaminia

Il Piano Attuativo relativo all'Ambito di Trasformazione CR. 25 via Flaminia è stato approvato, in conformità al PGT, con delibera di Giunta Comunale n. 16 del 27 gennaio 2016, successivamente

variato con delibera di Giunta Comunale n. 68 del 28 marzo 2018.

La proposta di un'ulteriore variante al Piano attuativo CR. 25 via Flaminia, congiuntamente presentata dalla società "Gruppo FINDONATI SPA" e dal Comune di Cremona, riguarda unicamente le aree interessanti la porzione dell'ambito posta a nord di via Flaminia, nel frattempo divenute di proprietà comunale a seguito della cessione convenzionale intercorsa in attuazione degli impegni assunti con il Piano attuativo stesso.

La proposta di variante al Piano Attuativo induce contestualmente variante agli atti del PGT vigente.

Obiettivi

L'obiettivo contenuto nella proposta di variante al Piano attuativo per l'Ambito di Trasformazione CR. 25 via Flaminia, è quello di consentire la trasformazione, per le aree d'ambito a nord della via Flaminia, di proprietà comunale, anche a servizi socioassistenziali, comunque attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o generale, e non più limitarne il loro uso ad orti urbani.

Da tale obiettivo discendono i contenuti di variante indotti sul PGT vigente. Più precisamente, essi riguardano:

- il Documento di Piano, specificatamente l'allegato alle Disposizioni attuative: *Criteria di intervento negli ambiti di trasformazione*, per la modifica parziale della scheda inerente all'ambito Cr. 25 con riguardo a: 1) il venir meno del parziale inserimento nella rete ecologica indotta dalla ricomprensione nel perimetro del Plis del Po e del Morbasco; 2) l'aggiornamento dei termini dell'intervenibilità assegnati all'area in oggetto (funzioni escluse, indice di utilizzazione territoriale); 3) specificazione sull'interesse pubblico delle aree d'ambito a nord della via Flaminia in particolare con servizi di pubblica utilità da attuare e gestire anche in regime sussidiario; 4) prescrizioni specifiche con l'indicazione che le aree d'ambito a nord della 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;
- sempre il Documento di Piano l'elaborato 3.5 *Carta delle previsioni di Piano*, si aggiorna con riguardo al nuovo perimetro del Plis del Po e del Morbasco;
- il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, si aggiornano unicamente per recepire il nuovo perimetro del Plis del Po e del Morbasco nelle due tavole inerenti alla rete ecologica.

Su quest'ultima questione si evidenzia che si è conclusa con la Provincia di Cremona la procedura per addivenire alla ridelimitazione del Plis del Po e del Morbasco, ai sensi della D.G.R.8/6148 2007, la quale ha portato ad escludere le aree a nord di via Flaminia dallo stesso (rif. Delibera Presidente Provincia n. 24 del 25/02/2019).

Variante al Documento di Piano

Di seguito si riporta lo stralcio della scheda vigente (sono riportate le sole 4 sezioni interessate dalla variazione) inerente all'ambito di trasformazione CR. 25, contenuta nell'allegato "*Criteria di intervento negli ambiti di trasformazione*" alle Disposizioni attuative del Documento di Piano; per le sezioni di interesse essa è così definita:

RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	Plis del Po e del Morbasco
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,15 m²/m²
<i>Percentuale massima prevista</i>	100% residenza
<i>Incentivazione massima</i>	/
INTERESSE PUBBLICO	
<i>Servizi</i>	0,75 m² per m² di SIp - cessione gratuita area a nord di via Flaminia attrezzata per orti urbani
<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.
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
Si richiama l'art.16 del PTCP in ordine all'area di tutela della scarpata morfologica. Le porzioni d'ambito a nord di via Flaminia non sono edificabili ma dovranno essere riqualificate anche mediante un loro utilizzo a vivaio o orti urbani	

I contenuti della variante, come già evidenziato, hanno l'obiettivo di rendere urbanisticamente praticabile la proposta di variante al Piano attuativo. A tale scopo la scheda dell'ambito di trasformazione CR.25, varia limitatamente alla quattro sezioni richiamate, nel modo seguente (sono evidenziate in rosso barrato le eliminazioni ed in blu le nuove inserzioni operate).

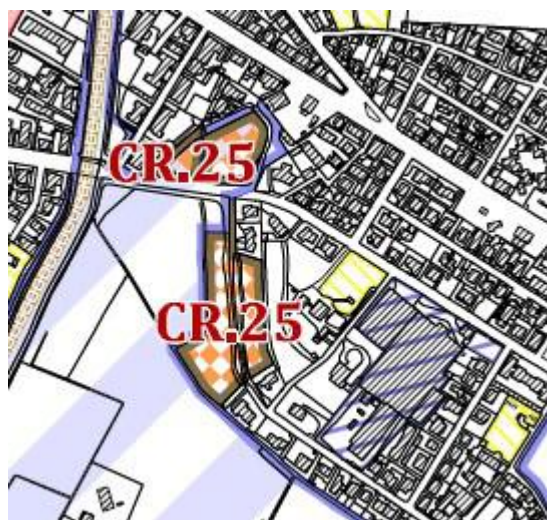
RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	Plis del Po e del Morbasco /
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	Per il lotto a nord di via Flaminia: tutte tranne i servizi intesi come attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o generale Per il lotto a sud di via Flaminia: attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,27 m²/m² di cui: 0,12 m²/m² lotto nord e 0,15 m²/m² lotto sud
<i>Percentuale massima prevista</i>	Lotto sud: 100% residenza
<i>Incentivazione massima</i>	/
INTERESSE PUBBLICO	
<i>Servizi</i>	0,75 m² per m² di SIp - cessione gratuita area a nord di via Flaminia attrezzata per orti urbani 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
<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.
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
Si richiama l'art.16 del PTCP in ordine all'area di tutela della scarpata morfologica. Le porzioni d'ambito a nord di via Flaminia non sono edificabili ma dovranno essere riqualificate anche mediante un loro utilizzo a vivaio o orti urbani Le aree d'ambito 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.	

Infine, qui di seguito lo stato finale variato delle sezioni della scheda inerente all'ambito di trasformazione CR.25.

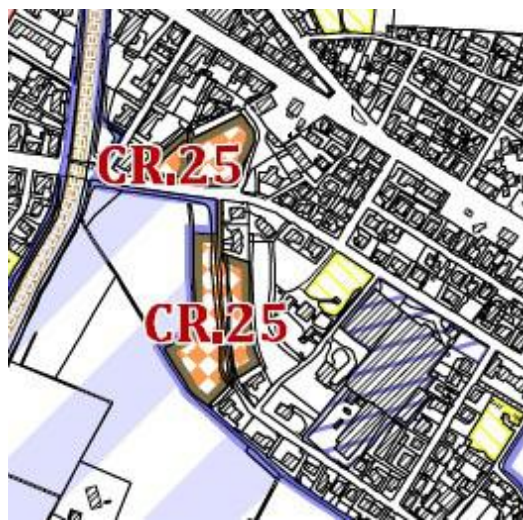
RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	Per il lotto a nord di via Flaminia: tutte tranne i servizi intesi come attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o generale Per il lotto a sud di via Flaminia: attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,27 m²/m² di cui: 0,12 m²/m² lotto nord e 0,15 m²/m² lotto sud
<i>Percentuale massima prevista</i>	Lotto sud: 100% residenza
<i>Incentivazione massima</i>	/
INTERESSE PUBBLICO	
<i>Servizi</i>	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
<i>Edilizia sociale minima</i>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	individuate al Titolo VI "Disciplina programmatica delle infrastrutture" delle Disposizioni attuative del Documento di Piano e nel Piano dei servizi.
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
Si richiama l'art.16 del PTCP in ordine all'area di tutela della scarpata morfologica. Le aree d'ambito 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.	

Come già evidenziato, le rimanenti sezioni della scheda del CR.25 rimangono invariate.

Sempre con riguardo al Documento di Piano, viene aggiornata la perimetrazione del Plis del Po e del Morbasco, escludendo da questi le aree dell'ambito poste a nord di via Flaminia. Con la variante di aggiornamento del Documento di piano si rendere urbanisticamente conforme l'intervento previsto dalla variante al Piano Attuativo congiuntamente assunta. Le immagini sottostanti danno conto della carta del 3.5 DdP (in stralcio) nella versione vigente e nella versione di variante.



Documento di Piano
3.5 Carta delle previsioni di Piano vigente



Documento di Piano
3.5 Carta delle previsioni di Piano variata

Elaborato da modificare del Documento di Piano:

Allegato alle Disposizioni attuative – Criteri d'intervento negli Ambiti di trasformazione limitatamente alla scheda "CR.25 – via Flaminia" (da pag. 68 a pag. 70).

3. Cartografia operativa – 3.5 Carta delle previsioni di Piano

Variante al Piano dei servizi ed al Piano delle Regole

Nell'ambito della stessa variante, è necessario aggiornare anche le carte inerenti alla rete ecologica presenti sia nel Piano dei Servizi che nel Piano delle Regole. In particolare, viene aggiornata la perimetrazione del Plis del Po e del Morbasco, escludendo da questi le aree dell'ambito poste a nord di via Flaminia. Con la variante di aggiornamento del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole si rende urbanisticamente conforme l'intervento previsto dalla variante al Piano Attuativo congiuntamente assunta. Le immagini sottostanti danno conto delle carte del PdS e del PdR (in stralci) nella versione vigente e nella versione di variante.



Piano dei Servizi vigente
3.1 Carta della rete ecologica vigente



Piano dei Servizi variato
3.1 Carta della rete ecologica variata



Piano delle Regole vigente
3.2 Carta delle aree protette e della rete ecologica
vigente



Piano delle Regole variato
3.2 Carta delle aree protette e della rete ecologica
variata

Elaborati da modificare del Piano dei servizi:

3. Cartografia operativa – 3.1 Carta della rete ecologica locale

Elaborati da modificare del Piano delle Regole:

3. Cartografia operativa – 3.2 Carta delle aree protette e della rete ecologica locale

Valutazione di incidenza della variante al PRG del comune di Cremona per l'ambito CR.25 via Flaminia

In data 18 febbraio 2019 tramite Pec PG 14049/19 la Regione Emilia Romagna ha espresso parere favorevole in quanto le attività previste nel piano non interferiscono in modo significativo con i Siti Natura 2000 presenti.

In data 21 febbraio 2019 la Provincia di Cremona decreta di esprimere ai sensi dell'art. 5 del DPR 08/08/1997, n. 357, valutazione di incidenza positiva, ovvero assenza di possibilità di arrecare una significativa incidenza negativa sull'integrità dei Siti Natura 2000, riguardo alla Variante al PGT del Comune di Cremona, subordinata all'accoglimento delle seguenti prescrizioni:

- per quanto attiene al mappale 189, fg. 92, contiguo a quelli oggetto di variante, di proprietà del Comune di Cremona, si prescrive che venga mantenuta l'alberatura ornamentale presente su di esso, in virtù dell'effetto mitigativo che il filare già presente, ben sviluppato, può comportare sulle edificazioni in programma;

- si prescrive inoltre che vengano ampliati gli interventi mitigativi già previsti per l'Ambito di Trasformazione. CR 25. A tale proposito, sul mappale 318, fg. 92, si segnala un piccolo lembo (circa 800 mq) di vegetazione arborea spontanea di potenziale pregio naturalistico (attribuibile ai tipi del saliceto), anche se attualmente da riqualificare, che sarebbe opportunamente da ampliare sul limitrofo mappale 367 (di proprietà privata, ma indicato dalla progettazione d'ambito come destinatario di piantumazioni arboree mitigative previste per l'A.T. CR25), fino al raggiungimento dell'estensione minima di 2000 mq, accorpati, di vegetazione, che garantirebbe a tale compagine vegetale le tutele stabilite dalla normativa forestale e paesaggistica.

- si segnala la presenza, sul mappale 119, foglio 91, prossimo all'ambito di Trasformazione in esame, di vegetazione ascrivibile alla definizione di bosco ai sensi del D. lgs. 34/2018 (art. 3, comma 3), e di conseguenza ai sensi dell'art. 142 del D.lgs.42/2004, rammentando che la documentazione di PGT deve riportare i vincoli esistenti sul territorio comunale.

Tale formazione vegetale non è al momento cartografata dal Piano di Indirizzo forestale della provincia di Cremona, ma ciò non modifica la sua natura, così come individuata dalla normativa forestale e paesaggistica nazionale sopra richiamata.

Una piantumazione mitigativa, associata alle previsioni edificatorie della variante in oggetto, se effettuata sul mappale 367 e collocata fra i mappali 318 e 119 succitati, costituirebbe quindi un elemento di raccordo fra le vegetazioni presenti su di essi, contribuendo a comporre un'unica formazione boschiva, dalla quale trarrebbe beneficio, in termini di mitigazione ambientale.

Parere Commissione Paesaggio del 28 febbraio 2019

“Alla luce delle integrazioni pervenute in risposta al parere espresso nella seduta del 21 u.s., si prende atto dell'intenzione di realizzare un tetto verde e di riqualificare il corso d'acqua attraverso una implementazione della piantumazione. Si conferma il parere precedente favorevole con prescrizioni puntuali per gli aspetti più squisitamente legati alla densità edilizia ritenuta eccessiva, lo stesso dicasi per l'altezza prevista oltre che alla evidente mancanza di permeabilità tra edificato e spazi liberi pertinenziali.”

Si ritiene tale parere non applicabile per le seguenti motivazioni:

i parametri urbanistici assegnati con la variante al Piano attuativo sono coerenti con le aree limitrofe azionate dal PGT come CER 2 “Ambiti di seconda espansione” e con le aree del Piano attuativo a sud di via Flaminia.

Infatti la variante al Piano attuativo prevede un indice di utilizzazione fondiaria massima pari a 0,35 mq/mq inferiore a 0,50 mq/mq dell'ambito residenziale del Piano attuativo a sud di via Flaminia e a 0,65 mq/mq degli ambiti CER.2. Analogamente il Rapporto di Copertura massimo è pari al 50%, inferiore al 70% degli ambiti CER.2.

L'altezza massima degli edifici prevista nella variante al Piano attuativo è pari a 10 metri risultando inferiore ai 14 metri previsti negli ambiti CER.2. Infine il rapporto di permeabilità minimo risulta pari al 30% come negli ambiti CER.2.

Verifica ai sensi dell'art. 5 comma 4 l.r. 31/2014, rispetto al corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo

Come disposto nell'Allegato 3, parte integrante della Delibera del Vice Presidente della Provincia di Cremona n. 82 del 21 giugno 2019 "VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR.25 VIA FLAMINIA IN VARIANTE AL PGT DI CREMONA - VERIFICA DI COMPATIBILITÀ AL P.T.C.P. - COMMA 5 ART. 13 L.R. 11 MARZO 2005 N. 12 E S.M.I.", si precisa che, ai fini della verifica di cui all'art. 5, comma 4, l.r. 31/2014 rispetto al corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo, la Variante in oggetto rientra nella fattispecie di variante PGT ammesse nella fase transitoria in quanto l'Ambito di trasformazione CR.25 - via Flaminia è già stato previsto e quindi conteggiato nella Variante parziale al PGT del 2018 (rif. pag. 40 cap. 7.7 della Relazione del Documento di Piano e cap. 7.2 della suddetta Relazione nel monitoraggio della strumentazione urbanistica attuativa).