

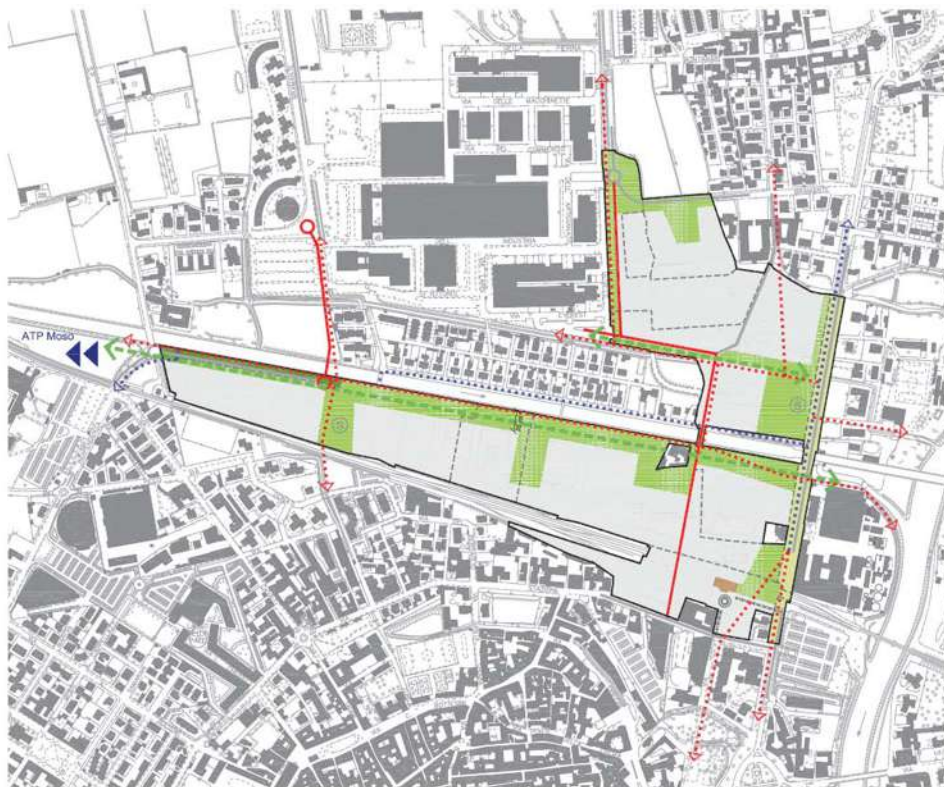
ATU Via Nordest

L'ambito del Nordest è un'area produttiva in dismissione di notevoli dimensioni delimitata dalla ferrovia, il canale Vacchelli, Viale Santa Maria ed il comparto produttivo ancora attivo dell'ex-Olivetti.

L'obiettivo del Piano è quello di trasformare questa grande porzione di territorio, ora inaccessibile, nella cerniera tra il centro di Crema, a sud, ed il tessuto consolidato a nord del canale Vacchelli attraverso la riconversione dei capannoni industriali in una nuova centralità urbana caratterizzata da una serie di attraversamenti, sia viabilistici che ciclo-pedonali, del fascio di binari e del canale che permettano nuove relazioni tra le diverse parti di città.

L'acquisizione di nuove aree pubbliche ricavate dalla trasformazione delle aree permetterà la realizzazione di un parco lungo il canale Vacchelli in continuità con il parco del Moso e quello del Serio, la realizzazione di ampie aree verdi lungo Viale S. Maria, Via Olivetti e Via Bramante e di superfici per la collocazione di nuovi servizi a supporto della residenza e delle attività esistenti, oltre alla riqualificazione della stazione FS esistente.

Le risorse generate dalla conversione del comparto industriale saranno invece utilizzate per la realizzazione dei due nuovi "ponti attrezzati" di connessione con la città, la riqualificazione degli spazi pubblici di Viale S. Maria ad est e la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale tra Via Stazione e Via Bramante ad ovest, e della nuova viabilità di superamento della ferrovia.



ATU02 - Nordest

OGGETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- Riqualificazione dell'intero ambito attraverso un mix funzionale variegato di qualità urbanistica ed architettonica da attivare anche attraverso forme consorziali
- Realizzazione di un parco unitario e di dimensioni significative con direzione est-ovest lungo il canale Vacche||| che permetta la connessione tra il parco del Moso e il parco urbano del Serio
- Ricomposizione morfologica e delle relazioni viarie e pedonali tra Viale S. Maria e l'area ex-Olivetti
- Realizzazione di uno spazio urbano lineare continuo e di dimensioni significative, con direzione nord-sud, di connessione tra l'area ex-Olivetti e il centro storico su cui attestare le funzioni di servizio all'Università
- Riqualificazione morfologica di Viale S. Maria con la riconfigurazione dello spazio aperto lungo il viale e l'attestazione di servizi di interesse generale

PARAMETRI URBANISTICI

- | | |
|---|-----------------------------|
| • Superficie dell'Ambito di Trasformazione | 318.814 mq |
| • Superficie pubblica da riqualificare | 20.181 mq |
| • Superficie territoriale | 298.633 mq |
| • Indice edificatorio | 0.5 mq/mq |
| • Indici aggiuntivi | |
| - perequativo per acquisizione aree per servizi | 0.1 mq/mq |
| - servizi urbani | 0.1 mq/mq |
| • Area minima per parco pubblico urbano | 30% Superficie territoriale |
| • H max edifici | 10 piani |

MIX FUNZIONALE

- Sono ammesse tutte le destinazioni tranne le attività produttive insalubri e rumorose e le grandi strutture di vendita

PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

- Va valutata la valenza storica o architettonica degli edifici esistenti. In caso la valutazione riscontri la presenza di manufatti di particolare pregio, la pianificazione attuativa può indicare la modalità di intervento al fine di preservare la valenza storico testimoniale
- Garantire nel comparto 02.4 la presenza della stazione FS e delle aree di pertinenza per l'esercizio e la fruizione come indicato in scheda grafica
- All'interno del comparto 02.4 è possibile realizzare la copertura, parziale o totale, della linea ferroviaria in esercizio tale da consentire le connessioni trasversali sistemate prevalentemente a verde e spazi pedonali come indicato nelle schede grafiche. L'indice edificatorio per le aree di copertura realizzata è pari a 0.25mq/mq.
- All'interno del comparto 02.4, destinato ad accogliere la stazione FS, il reperimento delle aree per parco pubblico urbano può essere inferiore al 30%
- All'interno dei comparti 02.1 e 02.6 le aree minime per parco urbano possono essere utilizzate anche per la realizzazione di servizi costruiti per la città ed ubicati come indicato in scheda grafica
- Vanno garantite una connessione ambientale est-ovest lungo il canale Vacche||| e una connessione ambientale est-ovest tra il parco urbano del Serio e l'area ex-Olivetti come rappresentate in scheda grafica
- Va garantito un collegamento ciclo-pedonale tra la rete esistente e programmata lungo il canale Vacche|||, un collegamento nord-sud (interno al comparto 02.1 di connessione tra l'area ex-Olivetti ed il centro storico per mezzo di passerelle, un collegamento est-ovest e una connessione con Via Mullini interni al comparto 02.6, un collegamento nord-sud lungo via Olivetti entro il comparto 02.7 e un collegamento nord-sud con la rete esistente e programmata lungo Viale S. Maria
- Va prevista una connessione viaria di superamento della ferrovia tra Via Stazione ed Via Gaeta
- Va prevista una connessione viaria tra il comparto 02.1 e la viabilità esistente o programmata dall'amministrazione verso Via Indipendenza
- Vanno previsti per i comparti a nord una connessione tra Via Mullini e Via Everest e un collegamento lungo Via Olivetti con la viabilità di Via Bramante
- Va garantita la presenza di funzioni di interesse generale legate all'Università
- Va garantita la presenza di servizi di interesse generale
- Le medie strutture di vendita dovranno essere integrate sotto l'aspetto morfologico con le differenti tipologie della nuova proposta progettuale e la quota di parcheggi (pubblici e privati) va organizzata in strutture interrato o comprese nello stesso corpo di fabbrica

INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Vedi scheda di approfondimento dell'Ambito contenuta nel Rapporto Ambientale della V.A.S. Capp. 7.4 e 7.5