


Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

Incrociatello
CR.1 - SL

LOCALIZZAZIONE

via Milano


DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO

L'area è collocata alla porta di ovest di ingresso nella città, su un'arteria storica di penetrazione, la quale risulta di interesse panoramico per il suo sviluppo verso ovest (coincidente con il ciglio del terrazzo morfologico). Oltre a ciò, si risalta nel contesto allargato la presenza del cavo Morbasco e dell'area boscata dell'ex Polveriera. L'area confina a nord con l'impianto della linea ferroviaria Cremona - Codogno, ad est con l'edificato del quartiere residenziale Incrociatello, a sud con l'asse viabilistico della via Milano, ad ovest con la via Corazzi nonché al di là di questa con l'omonima industria Corazzi Fibre. L'area è stata interessata nel corso degli anni '80 da un Piano di Lottizzazione finalizzato allo sviluppo produttivo dell'ex Ditta Piacenza Rimorchi (industria che era presente con i suoi stabilimenti sul fronte prospiciente a sud di via Milano); tale Piano non è mai stato attuato nelle sue previsioni pianificatorie. Le uniche realizzazioni attuate hanno riguardato la formazione di un piazzale recintato di circa 25.000 m², pari ad ~ 1/3 dell'intera area, finalizzato ad ospitare i prodotti della stessa ditta (rimorchi); il tutto è poi stato abbandonato col venir meno dell'attività per l'intercorso fallimento. Si evidenzia che la restante parte dell'area (circa 50.000 m² ~ 2/3 dell'area) è sempre rimasta libera da attività insediative, saltuariamente è stata coltivata e nel tempo è stata interessata da episodi vegetativi spontanei.

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

L'ambito si colloca su un'arteria storica di penetrazione alla città di interesse panoramico, qualificandosi anche tra le aree che

costituiscono la porta di accesso da ovest alla città; l'arteria denominata via Milano, ma anche conosciuta come "Codognese" si sviluppa dalla località Cavatigozzi sino all'ingresso in città sul ciglio del terrazzo morfologico, ed è caratterizzata a sud dagli ambienti naturali sottesi al cavo Morbasco, a nord prima da aree agricole poi dall'area boschiva costituitasi nell'ex Polveriera. L'insieme si connote con la presenza costante di una cortina verde su ambo i lati della via Milano che si interrompe sul lato sud con il recinto dell'ex Aselli, mentre in lato nord giunge sino all'ambito in oggetto, oltre che attraverso l'area boscata dell'ex polveriera, tramite il filare alberato presente nei parcheggi di servizio.

Si evidenzia sul fronte sud il complesso dell'ex Aselli (già sanatorio), oggi divenuto un plesso scolastico.

<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Bassa/Medio bassa / Media
----------------------------------	---------------------------

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	1 – fattibilità senza particolari limitazioni - art. 9 Norme tecniche geologiche
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Presenza in lato ovest di uno scolmatore (interrato) proveniente dalle aree ex Feltrinelli
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	Area interessata dal rispetto di 200 m nel caso di insediamento di funzioni residenziali
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	/

RETI ECOLOGICHE

<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	
<i>Plis</i>	/

INTERVENIBILITÀ

<i>Funzioni escluse</i>	attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)
<i>Superficie territoriale</i>	74.112 m²
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,21 m²/m²
<i>Percentuale massima prevista</i>	30% commercio
<i>Incentivazione massima</i>	8% della SL residenziale da destinare a SAP/SAS/ERS

INTERESSE PUBBLICO

<i>Servizi</i>	Cessione del 50% della superficie territoriale d'intervento (specificatamente da collocarsi nella porzione di ovest, nord-ovest dell'ambito) quale servizi di interesse pubblico. Tali superfici dovranno essere attrezzate a verde, ed in misura minore potranno trovare una sistemazione a parcheggi comunque permeabili.
<i>SAP/SAS/ERS</i>	15% della SL a destinazione residenziale
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	/

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Le attività e le funzioni insediative che verranno previste nell'ambito dovranno essere compatibili con la funzione residenziale presente e in progetto.

I nuovi edifici con destinazione residenziale si svilupperanno a partire dal lato est, cioè dall'edificazione in essere del Q.re Incrociatello e non devono interessare assolutamente la fascia di 200 m indotta dall'industria insalubre di prima classe presente ad ovest dell'ambito.

La pianificazione attuativa, ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle future edificazioni residenziali, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità.

Le aree cedute per servizi dovranno essere ricondotte alla categoria del verde boscato; queste andranno collocate nella porzione di ovest, nord-ovest dell'ambito e andranno attrezzate con impianti arborei. Eventuali aree a verde attrezzato di quartiere (attività di gioco, sosta e ricreazione ecc.) potranno essere realizzate solo al di fuori della fascia di 200 m di cui sopra, lontane dalle possibili ricadute delle emissioni inquinanti. Nella fascia succitata è comunque sempre possibile collocare e realizzare gli spazi a parcheggio, i quali dovranno essere adeguatamente alberati.

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 e di impatto acustico in conformità ai criteri definiti dalla Dgr 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dal d.P.R. 227/2011 e dalla Legge 106/2011.

Per dare continuità alla penetrazione del verde in città, accompagnando la visuale panoramica, l'ambito dovrà dotarsi lungo via Milano di una cortina a verde alberato da realizzarsi tramite un doppio filare della larghezza minima di 15 metri. L'eventuale viabilità di servizio e spazi di parcheggio non devono interferire con tale fascia, fatta eccezione per le connessioni ciclo-pedonali.

Migliorare l'accesso da via Milano tramite la razionalizzazione degli impianti semaforici esistenti, nonché con soluzioni atte a migliorare l'incrocio con via Corazzi.

Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 234).
 Dovranno essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale i refusi stradali fuori Ambito: porzione privata della via Corazzi (circa 2.625 m2).
 Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).
 Dovrà essere predisposto uno studio relativo allo stato delle tubazioni e dei giunti della rete idrica locale.
 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.
 Per le trasformazioni che prevedono la coesistenza di insediamenti residenziali e produttivi deve essere posta particolare attenzione alla tutela della salute attraverso l'adozione di misure di mitigazione dirette ed indirette.
 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.1	Incrocietello	Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Milano e verso la ferrovia (doppio filare). Gli edifici residenziali devono essere protetti dal rumore prodotto da via Milano, dalla ferrovia ed emesso dalle attività produttive mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare le ricadute del rumore e di altre emissioni in atmosfera 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 (+ - 30°) 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.

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.1	Incrocietello	I rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, devono essere realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi. L'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti. Deve essere prevista la realizzazione di fasce arboreo-arbustive, di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, lungo tali margini. Le fasce devono essere realizzate internamente all'area oggetto di trasformazione. Deve essere garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificio e, ove presenti, riqualificate le aree di ecotono; deve essere mantenuta la continuità territoriale, attraverso la conservazione di spazi aperti e varchi tra le diverse lottizzazioni, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale e riducendo il più possibile la costruzione, al contorno delle proprietà, di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate; Deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto; In caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale. Nella realizzazione di schermature alberate, prevedere la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e garantire il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.