

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

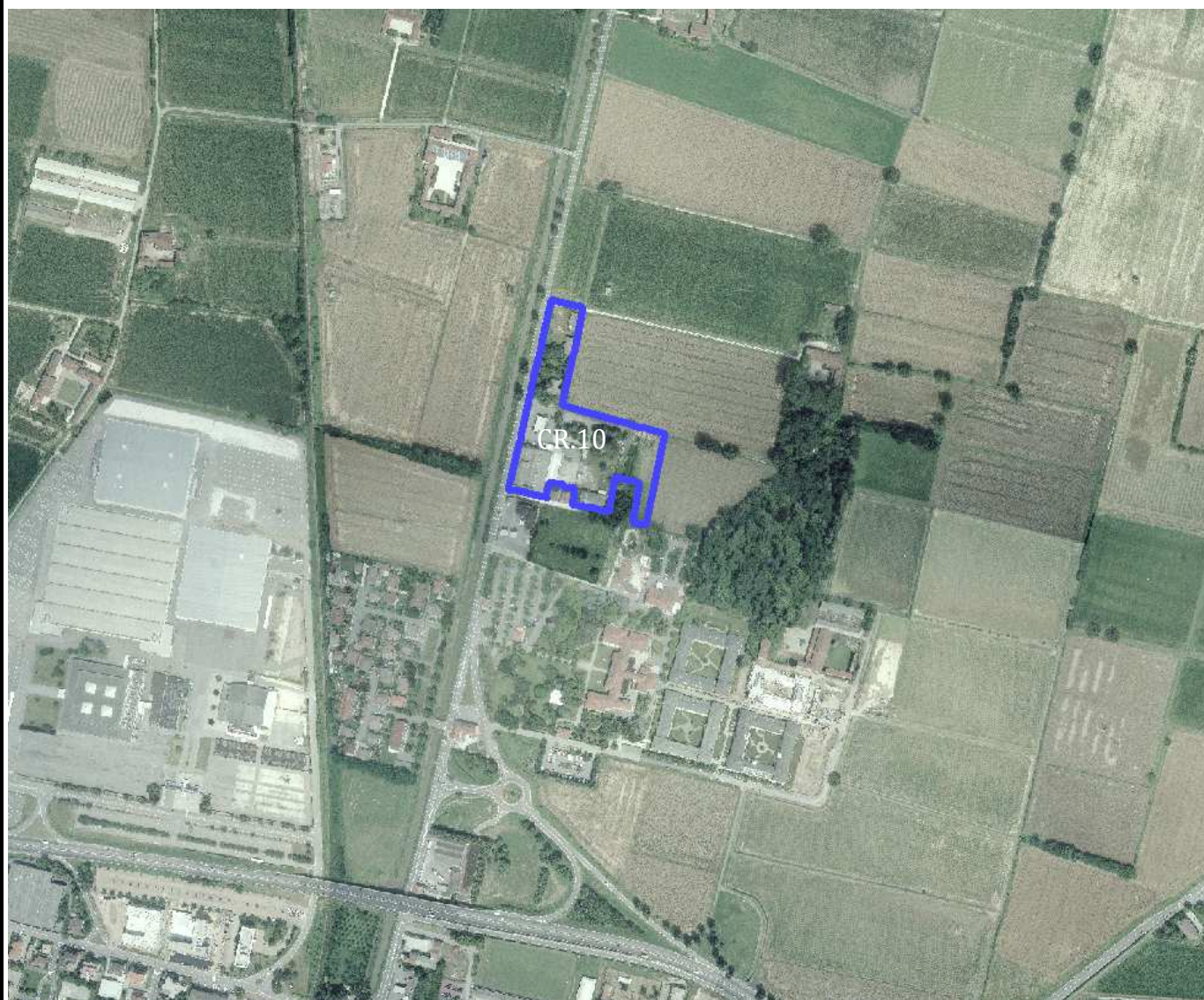
SUAP - SUE

Area Vasta

via Brescia**CR.10 - RU**

LOCALIZZAZIONE

via Brescia

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI RIGENERAZIONE URBANA**

Ambito situato a nord della città (oltre la tangenziale) lungo via Brescia in lato sinistro, confina a nord con aree agricole, a est con aree agricole e più oltre il parco della Cascina Mainardi, a sud con una viabilità privata, un distributore di carburanti ed il Comparto ex Soldi, infine ad ovest con via Brescia e il Dugale Robecco. L'accesso e l'uscita dall'area avviene direttamente da via Brescia con attraversamento della stessa nel caso di direttrice verso la città.

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO

L'ambito è posto in fregio alla via Brescia ed al corso d'acqua denominato Dugale Robecco vincolato ai sensi della legge "Galasso" e pertanto ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 metri. I nuovi interventi devono proporsi il mantenimento del verde esistente in particolare i filari posti verso l'area agricola; la dotazione di verde andrà incrementata proprio lungo questo perimetro; nuove porzioni residenziali dovranno essere posizionate alla maggiore distanza dalla via Brescia ed avere un adeguato verde di rispetto dall'area agricola.

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:

- l'arretramento degli eventuali insediamenti residenziale nelle porzioni di ambito più lontane dalle infrastrutture stradali;

- la realizzazione di fasce arboreo –arbustive di ampia profondità e articolazione strutturale rispetto ai filari arborei al fine di garantire un’adeguata mitigazione degli impatti ambientali prodotti dal traffico veicolare; - l’adozione in sede attuativa di “soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell’inquinamento acustico sul benessere abitativo”.	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Media/Alta
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2 – fattibilità modeste limitazioni, sottoclasse: 2.1 Aree con falda idrica mediamente presente tra 3 e 5 m dalla superficie - art. 11 Norme tecniche geologiche 3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: 3.1 Aree esondabili o allagabili a pericolosità idraulica “media o moderata” (H1-H2), originata da reticolo idrico secondario di pianura, di tipo “consortile” - art. 14 Norme tecniche geologiche;
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Presenza del cavo Robecco ad ovest dell’ex SS 425
<i>Vincoli paesaggistici</i>	Art. 142 D.Lgs 42/2004 corsi d'acqua pubblici
<i>Vincoli idrogeologici</i>	
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	/
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	Allevamenti entro un raggio di 600 m
RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica regionale
<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>	21.903 m²
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,21 m²/m²
<i>Percentuale massima prevista</i>	80% commercio, 10% residenza
<i>Incentivazione massima</i>	eventuale premiabilità di cui all’art. 11, c.5 della Lr. 12/2005
INTERESSE PUBBLICO	
<i>Servizi</i>	0,20 m² per m² di SL per attività artigianali 1,00 m² per m² di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita) 0,75 m² per m² di SL per le altre funzioni
<i>SAP/SAS/ERS</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	
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. Le attività insediate dovranno essere compatibili con la funzione residenziale. Poiché l’ambito coinvolge aree tutelate ope legis 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. Per l’insediamento di nuove attività produttive dovrà essere predisposta una valutazione previsionale dell’impatto acustico in conformità ai criteri definiti dalla d.g.r. 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dal d.P.R. 227/2011. Per l’insediamento di nuove attività dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico e di impatto acustico in conformità ai criteri definiti dalla d.g.r. 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dalla legge 106/2011. Essendo l’ambito interessato da linea elettrica ad alta tensione gli interventi dovranno essere sottoposti alle prescrizioni legislative previste in materia di rispetto delle infrastrutture energetiche. Riqualificare, razionalizzare e mettere in sicurezza gli accessi diretti da via Brescia con creazione di una porta urbana. 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.
 Per gli ambiti in cui è prevista 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.10	Via Brescia	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. Gli edifici, in particolar modo quelli residenziali o con presenza continuativa di persone, devono essere protetti dal rumore prodotto dalla via Brescia mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. Considerando la presenza di elementi della rete ecologica, la trasformazione urbana deve porsi l'obiettivo di limitare le fratture e ricostruire, quanto più possibile, la continuità della rete locale. 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. In considerazione della presenza sull'area di un vincolo di natura idrogeologica sono vietati, nella zona vincolata, tutti gli interventi che comportano una riduzione apprezzabile o una parzializzazione delle capacità d'invaso.

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.10	Via Brescia	Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche: • 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'edificato 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.