


Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

via Bastida
CR.29 - SL
LOCALIZZAZIONE
Via Bastida

DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO

L'ambito fa parte delle aree del Canale navigabile-zona sud ed è posto in prossimità del lembo occidentale del territorio comunale, racchiuso tra il canale a nord, via Riglio a sud-ovest, da est dall'insediamento artigianale di via Bastida; confina con il Plis del Po e del Morbasco a sud-ovest. Si tratta di un'area ricadente nella golena storica del Po.

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

L'ambito chiude il confine ovest delle aree ricomprese nell'ambito del Canale navigabile, fascia sud, ed inoltre si presenta molto visibile dal ponte di via Riglio per chi proviene da Cavatigozzi o per chi vi transita; per la sua collocazione geografica nella golena storica del Po, nonché in prossimità di aree agricole e/o con impianti vegetali impone l'utilizzo di una progettazione che faccia ampio utilizzo di fasce di mitigazione a verde privato alberato verso i confini della zona agricola, del canale e della stessa via Riglio.

Poiché l'ambito è individuato in corrispondenza di aree parte della RER, nella fase attuativa si deve tenere in debita considerazione la valenza naturalistica e ambientale riconosciuta ai contesti entro i quali essi sono individuati, prevedendo, a titolo di esempio:

- un adeguato inserimento ambientale delle future edificazioni;
- l'impiego di modalità e tecniche di gestione sostenibile delle acque meteoriche, quali, a titolo di esempio, zone umide di ritenzione o infiltrazione o la realizzazione di tetti e pareti verdi. Riguardo a questi ultimi, si evidenzia che essi, oltre ai contributi relativi al miglioramento dell'isolamento termico degli edifici e alla regimazione delle acque meteoriche, possono svolgere un importante ruolo per la biodiversità, in quanto superfici a prato di estensione significativa

rappresentano un nuovo habitat per flora e fauna; la previsione di opportuni interventi di compensazione naturalistica così come previsto dalla d.g.r. 8/10962/2009. Gli interventi in tale ambito devono essere improntati ad una elevata qualità progettuale e paesaggistica, nei caratteri distributivi, materici e morfologici valutando attentamente il rapporto –soprattutto di scala – con le preesistenze. Si prescrive una fascia di mitigazione a verde privato piantumato di mt 20 parallela al rilevato di via Riglio. Gli interventi di trasformazione che comportano l'urbanizzazione di superfici libere, che allo stato attuale svolgono e supportano attività di connessione ecologica, dovranno essere accompagnati da opportune misure compensative.	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Medio-bassa / Media
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: Sottoclasse 3.7 Aree a tergo del sistema arginale, in gran parte ricadenti in fascia C del PAI e/o negli Scenari del PGRA “alluvioni poco frequenti” (Reticolo Secondario Pianura) o “alluvioni rare” (Reticolo Principale), a pericolosità idraulica “media o moderata” - art. 20 Norme tecniche geologiche
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	/
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/
<i>Vincoli idrogeologici</i>	Fascia C del PAI
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	Elevata letalità (Abibes) - lesioni irreversibili (Abibes) - lesioni reversibili (Sol)
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	/
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	Si
<i>Altro</i>	Conduttura interrata Tamoil – Abibes (verificare)
RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica regionale; rete ecologica provinciale
<i>SIC/ZPS</i>	A distanza inferiore di 500 m dalla ZPS “Spinadesco”
<i>Plis</i>	Prossimità con Plis del Po e del Morbasco
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	attività agricola e di allevamento; attività commerciale; attività direzionale; residenza
<i>Superficie territoriale</i>	46.747 m2
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,50 m2/m2
<i>Percentuale massima prevista</i>	100% produttivo
<i>Incentivazione massima</i>	/
INTERESSE PUBBLICO	
<i>Servizi</i>	0,20 m2 per m2 di SL per attività produttive
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	/
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
La Pianificazione attuativa dell'ambito ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle future edificazioni residenziali presenti nei contesti, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità. 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 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. Poiché l'ambito è interessato dal ERIR della ditta Abibes si evidenzia che le limitazioni conseguenti sono comunque compatibili con attività produttive. In sede di pianificazione attuativa prevedere elementi di mitigazione e comunque eventuali insediamenti di nuove attività a ERIR devono essere verificati anche in funzione dell'effetto domino. Si richiama l'art.16.7 del PTCP in ordine all'area di tutela della rete ecologica provinciale. Sarà da valutare, consultato l'Ente gestore, l'eventuale necessità di effettuare la Valutazione di incidenza (Vic). L'ambito è prossimo al tracciato del terzo ponte. Il progetto inerente all'accessibilità all'area da via Riglio dovrà confrontarsi con il progetto di tale nuova infrastruttura stradale. In tale ambito è consentita l'attività logistica ai sensi dell'art. 8 comma 2 lett. e sexies) della l.r. 12/2005. Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS). Poiché l'ambito si trova in prossimità con aree agricole ed in presenza di elementi della rete ecologica (e di aree boscate), si consiglia la realizzazione di una fascia di rispetto inedificabile caratterizzata da una buona densità di alberi e arbusti con la finalità di conseguire una migliore mitigazione e/o un corretto inserimento paesaggistico, precisando che la selezione degli alberi e arbusti dovrà concentrarsi su specie autoctone ed ecologicamente idonee al sito, in relazione alla specifica localizzazione dell'intervento di mitigazione. 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.

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.29	Via Bastida	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. 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. Considerato che parte dell'ambito è interessato da un'area a rischio di incidente rilevante, in sede di pianificazione attuativa deve essere verificata la compatibilità delle attività da insediare con le tipologie di produzioni/stoccaggi attivi nelle aziende a rischio di incidente rilevante al fine di evitare ulteriori effetti domino. Si raccomanda, in forza del principio di precauzione, di privilegiare le attività che richiedono minor presenza di personale possibile (es. magazzino, stoccaggio ecc.). Eventuali destinazioni a verde non possono essere destinate ad un uso pubblico (es. parco attrezzato) ma devono fungere da cuscinetto a scopo di mitigativo.

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.29	Via Bastida	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'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.