

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

via Bredina**CR.31 - SL**

LOCALIZZAZIONE

Via Bredina

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO**

L'ambito è posizionato nel settore industriale di nord-ovest, a sud della tangenziale, ed è compreso tra questa a nord, via Bredina a est, un capannone artigianale a sud, l'insediamento della Ditta Feraboli e un piccolo insediamento residenziale a ovest al di là del cavo Rodanino.

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

Vista la ridotta fascia di rispetto dell'insediamento residenziale a ovest alla sponda destra del cavo Rodanino si prescrive una fascia di verde di rispetto di almeno 10 metri inedificabile che funga da salvaguardia lungo tutto il corso d'acqua; si prescrive il mantenimento delle attuali fasce alberate verso via Bredina e la loro integrazione in una fascia continua di profondità minima di 15 metri; verso la tangenziale creazione di una zona di rispetto inedificabile da destinare a verde d'arredo; l'assetto insediativo deve essere ortogonale all'andamento della via Bredina.

Sensibilità paesaggistica

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: 3.3 Aree con falda prossima alla superficie (entro 3 m da piano campagna) - art. 16 Norme tecniche geologiche
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Roggia Rodanino sul lato ovest
<i>Vincoli paesaggistici</i>	Sulla porzione di est sono presenti nuclei di vegetazione riconducibili a bosco ai sensi del D.Lgs. 34/2018, sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/04
<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 (per altro escluse)
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	Area a rischio archeologico, ai sensi dell'art. 16.9 del PTCP
RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica comunale
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	attività agricola e di allevamento; attività commerciale; attività direzionale; residenza
<i>Superficie territoriale</i>	35.080 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
<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 degli insediamenti residenziali presenti nei contesti, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità. 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. Si evidenzia che l'ambito è conterminato a zona a rischio archeologico come da art. 16.9 Normativa PTCP2013; pertanto, andrà prestata la maggior attenzione possibile alla trasformazione ed attivate le comunicazioni di cui all'art. 46.3 delle Disposizioni attuative del PdR. La soluzione viabilistica, in modo particolare quella interessante la tangenziale urbana, dovrà essere concordata con i competenti uffici comunali e non dovrà costituire conflitto con la viabilità della tangenziale stessa. 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. 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.31	Via Bredina	Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Bredina e verso la tangenziale urbana. Deve essere realizzata una congrua fascia alberata/arbustiva, preferibilmente pubblica, verso i corsi d'acqua del reticolo idrico minore e di quello consortile interessanti l'ambito. In ogni caso deve essere assicurata l'accessibilità al corso d'acqua a scopo manutentivo. Considerando la presenza di elementi della rete ecologica (e di aree boscate), 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. In considerazione della destinazione funzionale dell'ambito e quindi delle probabili emissioni nell'ambiente (aria, suolo e sottosuolo) sia di sostanze potenzialmente inquinanti che di rumore, si prescrive che in sede di pianificazione attuativa venga predisposta un'apposita valutazione previsionale di impatto acustico da sottoporre al parere di ARPA e una valutazione delle possibili emissioni in atmosfera, suolo e sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti al fine di individuare le più opportune mitigazioni.

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.31	Via Bredina	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.