

**Cremona**

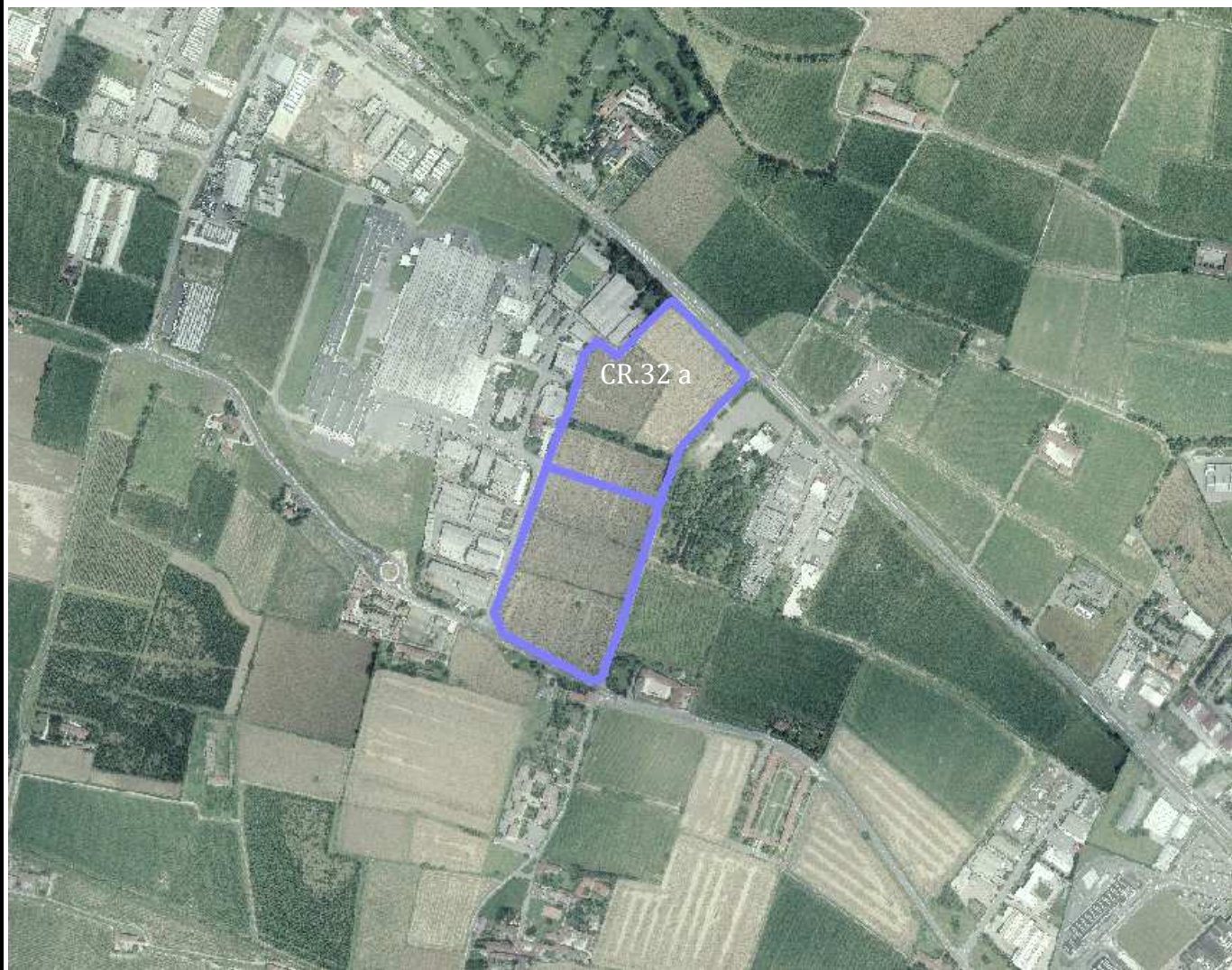
COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

via Picenengo**CR.32.a - SL****LOCALIZZAZIONE****Via Picenengo****DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO**

Ambito posto nel settore industriale di nord-ovest, confinante a nord con via Castelleone (ex S.S. 415), ad est con via Picenengo, a sud con area di proprietà (CR.32b) e a ovest con l'area industriale di via de' Berenzani.

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

L'ambito risulta completamente libero da edificazioni ed è ancora utilizzato per attività agricola; è attraversato da alcuni canali di scolo in parte provvisti di siepi arboree. Pur essendo interposto tra le aree industriali di via Castelleone - via de' Berenzani nella parte sud risulta adiacente ad ampie porzioni agricole, all'insediamento residenziale della frazione di Picenengo e in particolare verso sud est con la Villa Biazzi - Cascina Roncacesetta importante esempio di villa-azienda cremonese con vincolo storico - artistico dichiarato quale esempio di architettura romantica della seconda metà dell'800 unico a Cremona; la villa padronale - con corpo centrale e due ali minori con la torre belvedere a spirale appoggiata al lato sud - è opera in stile moresco realizzata nel 1860 dall'architetto cremonese Davide Bergamaschi.

Il fronte della nuova edificazione verso via Castelleone deve attestarsi ad una distanza media di almeno 40 metri e l'area di rispetto deve essere destinata a verde di arredo. Sul lato est il fronte dell'edificazione deve mantenersi ad una distanza adeguata tale da consentire l'arretramento del nuovo fronte di almeno 30 metri per costituire una zona di rispetto da destinare a verde di arredo con possibilità di utilizzare tale spazio per piccole zone di sosta e di servizio.

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 richiede di mantenere le preesistenze verdi e di rispettare le giaciture ed i tracciati poderali quali: filari, percorsi, orientamenti.

<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>	1 – fattibilità senza particolari limitazioni - art. 9 Norme tecniche geologiche 3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: • 3.2 Aree esondabili o allagabili a pericolosità idraulica “elevata o molto elevata” (H3-H4), originata da Reticolo idrico Secondario di Pianura di tipo “consortile” - art. 15 Norme tecniche geologiche
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Cavo Lago Marchesa
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/
<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>	/
RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	attività agricola e di allevamento; attività commerciale (limitatamente alle grandi strutture di vendita con Sv superiore a 10.000 mq); residenza
<i>Superficie territoriale</i>	58.712 m2
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,50 m2/m2
<i>Percentuale massima prevista</i>	50 % commerciale - una quantità pari alla SL commerciale dovrà essere destinata ad attività artigianale da convenzionare con l'Amministrazione comunale per il prezzo di vendita (partenariato pubblico-privato).
<i>Incentivazione massima</i>	/
INTERESSE PUBBLICO	
<i>Servizi</i>	0,20 m2 per m2 di SL per attività produttive 1,00 m2 per m2 di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita) 2,00 m2 per m2 di SL per attività commerciali (grandi strutture di vendita) 0,75 m2 per m2 di SL altre funzioni ammesse
<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 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. L'edificazione deve avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale della ex S.S. n. 415; l'accesso all'ambito dovrà avvenire esclusivamente mediante viabilità comunale esistente e/o di nuova previsione, senza accessi diretti lungo la ex S.S. n. 415; di conseguenza, tutti gli eventuali accessi esistenti a servizio dell'area dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi. La viabilità di lottizzazione dovrà procedere alla riqualificazione della via Picenengo. L'intersezione con la via Sesto dovrà trovare la migliore soluzione all'interno del piano attuativo. Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 415). 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, 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.32a	Picenengo	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. 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. Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Picenengo e verso la via Castelleone. 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 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 sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti al fine di individuare le più opportune mitigazioni.