

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

via Sesto-Picenengo**CR.32.b - SL**

LOCALIZZAZIONE

Via Picenengo

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

Ambito posto nel settore industriale di nord-ovest, confinante a nord con area di proprietà (CR.32. a), ad est con via Picenengo, a sud con via Sesto, 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. 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.

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. Il posizionamento del fronte sud deve considerare un'ampia zona di rispetto della cascina Roncacesetta e in nessun caso essere inferiore alla proiezione del fronte edilizio della cascina stessa su via Picenengo; tali aree devono essere mantenute a verde di arredo utilizzando specie erbacee/arbustive rustiche e autoctone in modo da interferire il meno possibile con la cascina Roncacesetta.

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. Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 415).	
<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>	/
<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>	Linea alta tensione
<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; residenza
<i>Superficie territoriale</i>	58.713 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>	individuare al Titolo VI “Disciplina programmatica delle infrastrutture” delle Disposizioni attuative del Documento di Piano e nel Piano dei servizi.
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
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. La Pianificazione attuativa dell'ambito ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle 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. La viabilità di lottizzazione dovrà procedere alla riqualificazione della via Picenengo, con la piantumazione di un filare arboreo. L'intersezione con la via Sesto dovrà trovare la migliore soluzione all'interno del piano attuativo. Sono da sviluppare le previsioni relative ai collegamenti ciclabili. Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 415). 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). 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.32b	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 quinta alberata verso via Picenengo. 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 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.