


Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

via Eridano
CR.33
LOCALIZZAZIONE
via Eridano fronte Tamoil

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

L'ambito è costituito dall'area urbana localizzata nella zona ovest del Quartiere Po di fronte al deposito Tamoil, ricompresa tra il ramo discendente della tangenziale urbana (via Eridano) ed il rilevato della linea ferroviaria Cremona-Fidenza.

L'area è stata destinata ad attività di parcheggio mezzi pesanti pertinenziali al deposito Tamoil, praticamente sottoutilizzata dal momento della dismissione della raffineria.

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

Il progetto di riutilizzo deve prestare particolare attenzione alla risoluzione degli accessi stradali, anche in una logica di messa a sistema con i parcheggi posti a sud della via Eridano nonché con la viabilità in transito sulla stessa.

E' opportuna una mitigazione arborea-arbustiva sull'intero fronte verso la via Eridano.

Sensibilità paesaggistica

Medio bassa

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclassi: 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>	Lesioni irreversibili e reversibili (Tamoil)
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	/
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	/
RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica regionale RER
<i>SIC/ZPS</i>	A distanza inferiore ai 1000 m da SIC “Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio”
<i>Plis</i>	/
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita), residenza
<i>Superficie territoriale</i>	12.790 m²
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,35 m²/m²
<i>Percentuale massima prevista</i>	60% commercio
<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 produttive 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</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	
In sede di pianificazione attuativa si dovrà privilegiare l'insediamento di attività produttive artigianali, commerciali e terziarie. La trasformazione dell'area dovrà farsi carico di risolvere le problematiche sottese all'allacciamento alla pubblica fognatura nonché allo scarico delle acque bianche. 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. Creare nuovi accessi e uscite dalla via Eridano con apposita rotatoria che risolva e metta a sistema anche l'accesso ai parcheggi Tamoil a sud della stessa via Eridano. Sarà da valutare, consultato l'Ente gestore, l'eventuale necessità di effettuare la Valutazione di incidenza (Vic). 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.	

MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.33	Via Eridano	Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Eridano e verso la ferrovia. Gli edifici con presenza continuativa di persone, devono essere protetti dal rumore prodotto dalle infrastrutture presenti mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. Al fine di massimizzare gli apporti solari gratuiti gli edifici con tipologia edilizia "in linea" devono essere disposti con l'orientamento dell'asse longitudinale lungo l'asse est-ovest (1 30°) con il posizionamento dei locali principali verso sud (con ampie superfici vetrate schermate) e gli spazi accessori verso nord (con ridotte superfici vetrate). 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.

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.33	Via Eridano	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.