


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Eridano**
**CR.33 - RU**
**LOCALIZZAZIONE**
**via Eridano fronte Tamoil**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI RIGENERAZIONE URBANA**

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: <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul> |
| <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita), residenza</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Superficie territoriale</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>12.790 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Indice di utilizzazione territoriale</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Percentuale massima prevista</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>60% commercio</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>Incentivazione massima</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| INTERESSE PUBBLICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Servizi</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>0,20 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività produttive artigianali<br/>1,00 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita)<br/>0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per le altre funzioni</b>                                                                                                                                             |
| <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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sarà da valutare, consultato l'Ente gestore, l'eventuale necessità di effettuare la Valutazione di incidenza (Vic).</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE**

| <b>Codice ambito</b> | <b>Denominazione</b> | <b>Proposte di mitigazione contenute nella VAS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |

| <b>Codice ambito</b> | <b>Denominazione</b> | <b>Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CR.33                | Via Eridano          | <p>Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li> <li>• 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.</li> </ul> |