

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

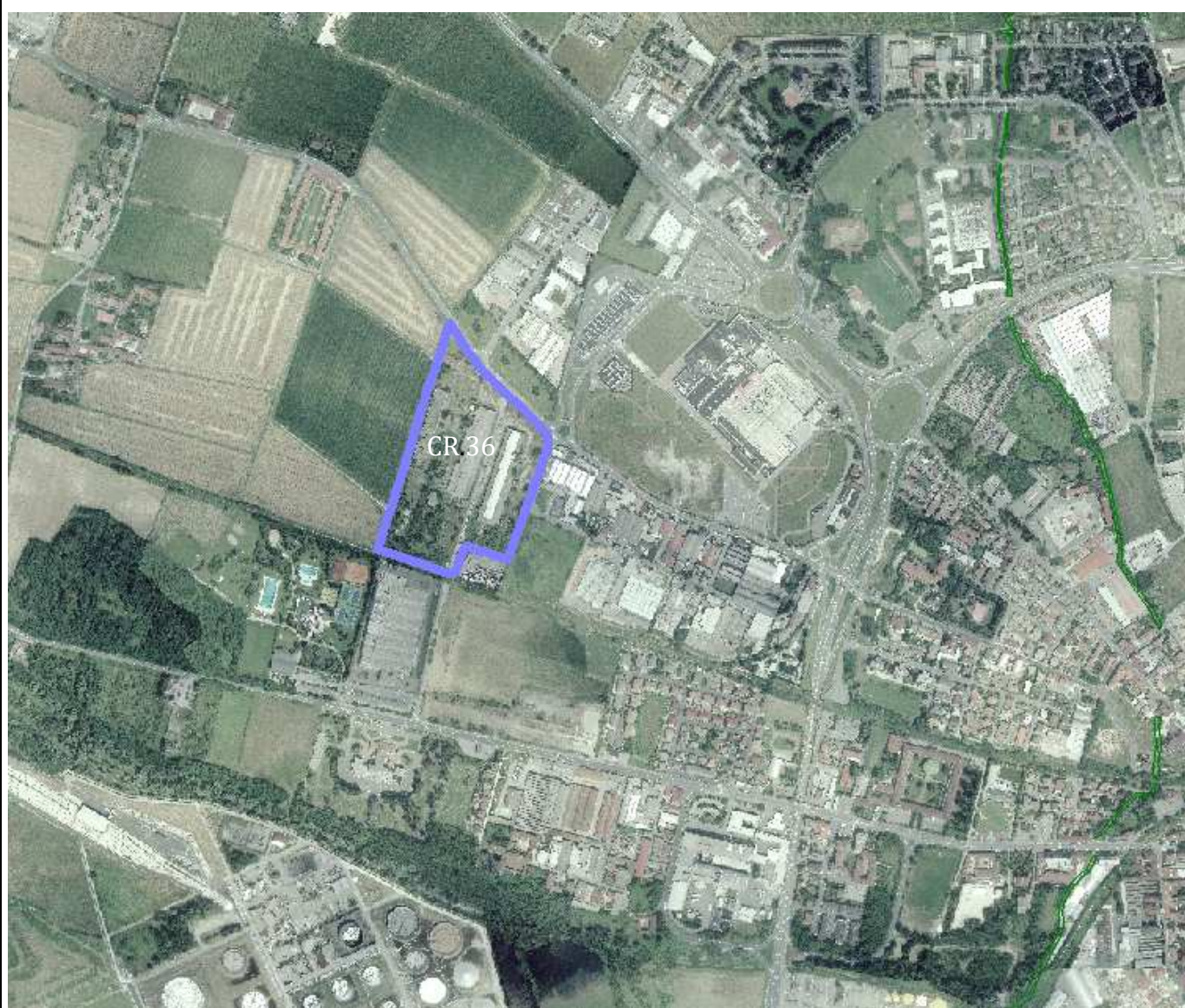
SUAP - SUE

Area Vasta

Ex SCAC / via Sesto**CR.36 - RU**

LOCALIZZAZIONE

via Trebbia

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

L'ambito è costituito dal complesso dismesso dello stabilimento di strutture prefabbricate SCAC, attivo sino all'incirca al 1990 e da allora inutilizzato per la parte qui perimetrata.

Localizzato nella zona ad ovest della città in area industriale, è delimitato a nord dalla via Sesto, ad est da via delle Industrie e da proprietà terze, a sud dalla linea ferroviaria Cremona-Codogno, infine ad ovest da aree agricole. L'area è stata interessata nel decennio scorso da una pianificazione attuativa, ora decaduta per la mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa, nonché per il termine decennale di validità della stessa.

Il contesto al contorno è caratterizzato nell'immediato ad est e a nord da insediamenti industriali-artigianali, quindi con una vocazione prettamente produttiva, mentre a nord-est sorge il Parco commerciale denominato CremonaPo. Il fronte ovest si affaccia sul contesto agricolo. Si evidenzia che nella porzione di sud dell'ambito si è sviluppato nel tempo un impianto arboreo che assume la connotazione di bosco. Sempre a sud la cesura indotta dalla linea ferroviaria Cremona-Codogno crea nei fatti un forte limite territoriale allo sviluppo di interrelazioni.

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO

La pianificazione attuativa, di rigenerazione e riutilizzo dell'area dismessa, deve prestare particolare attenzione agli affacci verso lo

spazio agricolo ad ovest dell'ambito. La stessa dovrà prendere in considerazione le preesistenze boschive collocate nella porzione di sud-ovest, come riscontrabili nella Carta forestale di Regione Lombardia.	
L'utilizzo di elementi di mitigazione arboreo-arbustiva (siepe e filari) va proseguita per tutto il perimetro di confine in modo da ridurre l'impatto visivo generato dall'insediamento verso lo spazio pubblico.	
Ulteriori indirizzi per la progettazione della trasformazione sono reperibili nelle Linee Guida della Commissione Paesaggistica.	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Bassa / Medio-bassa / Media
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	1 – fattibilità senza particolari limitazioni - art. 9 Norme tecniche geologiche
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	/
<i>Vincoli paesaggistici</i>	Presenza nella porzione sud dell'ambito di nuclei di vegetazione riconducibili a bosco ai sensi del D.Lgs. 34/2018, sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/04
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	Operante rispetto di 200 m nel caso di insediamento di funzioni residenziali (per altro escluse)
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	/
RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	Distanza superiore a 1500 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 residenziale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)
<i>Superficie territoriale</i>	76.316 m²
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,35 m²/m²
<i>Percentuale massima prevista</i>	35% commercio, 25% terziario
<i>Incentivazione massima</i>	eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005
INTERESSE PUBBLICO	
<i>Servizi</i>	1,00 m² per m² di SL per medie strutture di vendita 0,75 m² per m² di SL per le altre funzioni 0,20 m² per m² di SL per attività produttive
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	/
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
In sede di pianificazione attuativa si dovranno privilegiare, oltre alle funzioni produttive, le destinazioni commerciali e terziarie (entrambe nei limiti funzionali e percentuali massimi previsti).	
In tale ambito è consentita l'attività logistica ai sensi dell'art. 8 comma 2 lett. e sexies) della Lr. 12/2005.	
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.	
Con riguardo alla mobilità, i nuovi accessi dovranno privilegiare l'utilizzo della rotatoria esistente su via Sesto.	
Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 415).	
Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).	
In caso di Piani in aree urbanizzate è opportuno richiedere la presenza di uno studio relativo allo stato delle tubazioni e dei giunti della rete idrica locale.	
In adiacenza ai punti di captazione ed alle relative fasce di rispetto non dovrebbero essere localizzate attività a rischio di contaminazione del suolo e/o delle acque.	
Per limitare i consumi di acqua potabile incentivare l'uso di una rete duale di approvvigionamento idrico delle utenze. Per ridurre gli sprechi di acqua potabile è importante utilizzare sistemi di emissione a risparmio.	
Si osserva la necessità che gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare i livelli di esposizione al radon.	
Al fine di aumentare e diffondere la capacità di evapotraspirazione del sistema urbano gli edifici devono avere un'elevata capacità di riflettere la radiazione solare e devono prevedere l'uso di pavimentazioni drenanti.	
La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.	

MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.36	Ex SCAC - Via Sesto	Deve essere prestata, all'interno della rigenerazione e del riutilizzo dell'area dismessa, particolare attenzione agli affacci verso lo spazio agricolo ad ovest dell'Ambito e alle preesistenze boschive collocate nella porzione di sud-ovest, come riscontrabili nella Carta forestale di Regione Lombardia. L'utilizzo di elementi di mitigazione arboreo-arbustiva (siepe e filari) va proseguita per tutto il perimetro di confine in modo da ridurre l'impatto visivo generato dall'insediamento verso lo spazio pubblico. Con riguardo alla mobilità, i nuovi accessi – ingressi e uscite – devono scaricare su via delle Industrie, e da questa svincolare tramite la rotatoria su via Sesto.

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.36	Ex SCAC - Via Sesto	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. Parte dell'area è occupata da vegetazione cartografata dal Piano di Indirizzo Forestale, ai sensi della L. r. 31/2008, come "Formazione antropogena non robinieti" e, allo stato attuale, l'area gravata da vincolo forestale ai sensi del D. lgs. 42/2004 (Articolo 142, comma 1, lettera g) appare più ampia di quella raffigurata dal medesimo PIF. Un eventuale intervento di demolizione del bosco ai fini realizzazione del progetto attuativo dell'Ambito dovrà comunque essere proceduto, prima di qualsiasi intervento sulla vegetazione boschiva, da valutazioni sullo stato di fatto in ordine alle disposizioni di carattere paesaggistico e forestale. Le aree boscate esistenti, come anche le aree genericamente incolte, costituiscono un elemento territoriale che favorisce la biodiversità e la connettività ecologica, indipendentemente dal fatto che non si trovino in ambiti pianificati specificamente a tale scopo. Gli interventi di trasformazione, anche parziale, del bosco che sembrerebbero necessari ai fini della realizzazione dell'ambito, costituirebbero una interferenza paesistica ed un peggioramento della biodiversità..