

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

via Massarotti**CR.4 - RU**

LOCALIZZAZIONE

via Massarotti

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

L'ambito è costituito dall'area urbana, oggi occupata dall'industria molitoria Ocrim, localizzata a ridosso del centro storico. Confina a nord con edifici residenziali, ad est è delimitato da via Massarotti poi dalle edificazioni residenziali del Q.re Tolmino/Aquileia, a sud dal Cavo Morbasco ed a ovest l'impianto ferroviario della linea Cremona - Fidenza. L'area di fatto è collocata tra la linea ferroviaria e il limite della cerchia delle vecchie mura su terreni posti al di sotto del terrazzo morfologico, appartenuti all'antico alveo del Po. L'area si attesta sulla viabilità del ring urbano (Massarotti), in prossimità dell'incrocio con via Ghinaglia e via Milano dove si creano i disservizi viabilistici indotti dalla presenza del passaggio a livello. L'ambito è attualmente occupato dall'attività produttiva dell'industria molitoria Ocrim, in pendenza dell'ipotesi, sempre viva, di un suo definitivo spostamento presso l'altra sede collocata nelle aree a sud del Porto Canale.

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

Il sito è particolarmente interessante in quanto posizionato tra il centro storico (la zona del Castello di Santa Croce) e il Cavo Morbasco che scorre al piede del terrazzo morfologico e dell'antica "forra" di erosione del terrazzo stesso. La situazione attuale vede questa

fascia urbana occupata da varie urbanizzazioni che poco o nulla hanno rispettato le preesistenze morfo-insediative storiche (mura, fossato, terrazzo, sponde del Morbasco) nonostante che la previsione di realizzare qui un parco di rispetto al Morbasco risalga agli anni '30. Gli interventi previsti dal PGT devono porsi le seguenti tutele:

- estensione del Parco Lord Baden Powell con una congrua fascia di rispetto (coincidente con la fascia 4 di fattibilità geologica) dal Cavo Morbasco destinata a verde alberato;
- realizzazione di un ponticello pedonale di collegamento con il Parco Lugo;
- messa a disposizione di eventuali aree, anche di arredo, per la realizzazione della pista ciclabile sul sedime dell'ex ferrovia Tamol;
- il completamento anche parziale della cortina edilizia lungo via Massarotti, con altezza massima non superiore ai tre piani f.t., sulla linea degli edifici residenziali oggi esistenti al confine nord, almeno fino all'intersezione con via Sabotino;
- libertà compositiva per la porzione a sud di via Sabotino mettendo al centro del progetto la ricomposizione spaziale del sito (gli aspetti già descritti) che degrada leggermente verso l'antica gola del Po.

Si dovrà considerare l'idea di un'apertura anche solo visiva (a uno o più fornici) sull'asse di via Sabotino che evidenzia all'interno la presenza di verde privato che degrada verso ovest. Nella realizzazione del nuovo collegamento stradale si dovranno considerare le particolarità del sito già espresse e le ricadute che queste dovranno avere sull'assetto paesaggistico e le tutele ambientali e che dovranno essere attentamente valutate in sede di progetto esecutivo (terrazzo morfologico, corsi d'acqua, erosione, ecc).

Al fine di evitare l'insorgere di problematiche ambientali connesse al traffico veicolare e ferroviario (inquinamento atmosferico, acustico e da vibrazioni) si propongono indirizzi orientativi e azioni di mitigazione specifici per questa problematica, tra i quali:

- l'arretramento degli edifici residenziali rispetto al fronte ferroviario e la contestuale realizzazione di quinte arboree con finalità mitigative;
- l'allocazione della funzione residenziale nelle porzioni di ambito più lontane dalle infrastrutture stradali e ferroviarie;
- la realizzazione di fasce arboree -arbustive di maggiore profondità e articolazione strutturale rispetto ai filari arborei al fine di garantire un'adeguata mitigazione degli impatti ambientali prodotti dal traffico veicolare/ferroviario;
- l'adozione in sede attuativa "soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo".

Gli interventi in tale ambito devono essere improntati ad una elevata qualità progettuale e paesaggistica, nei caratteri distributivi, materici e morfologici valutando attentamente il rapporto -soprattutto di scala - con le preesistenze.

<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Medio bassa/Media/Alta
----------------------------------	------------------------

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: • 3.1 Aree esondabili o allagabili a pericolosità idraulica "media o moderata" (H1-H2), originata da reticolo idrico secondario di pianura, di tipo "consortile"- art. 14 Norme tecniche geologiche; • 3.3 Aree con falda prossima alla superficie (entro 3 m da piano campagna) - art. 16 Norme tecniche geologiche • 3.11 Aree delle Zone I ("a Rischio Idrogeologico molto elevato") a Pericolosità idraulica H1-H2, interne al centro edificato (perimetro TUC). - art. 24 Norme tecniche geologiche.
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Cavo Morbasco sul confine sud
<i>Vincoli paesaggistici</i>	Art. 142 D. Lgs 42/2004 corsi d'acqua classificati pubblici;
<i>Vincoli idrogeologici</i>	Fascia C del PAI; zona I del PAI interna al centro edificato
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	/
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	/

RETI ECOLOGICHE

<i>Rete ecologica</i>	Ambito confinante con elementi della rete ecologica provinciale – aree piantumate: un eventuale intervento di demolizione del bosco ai fini della realizzazione del collegamento viario tra via Massarotti e via Sacco e Vanzetti dovrà essere proceduto da valutazioni in ordine alle disposizioni di carattere paesaggistico e forestale
<i>SIC/ZPS</i>	A distanza superiore a 1000 m da SIC "Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio"
<i>Plis</i>	Ambito confinante con il Plis del Po e Morbasco

INTERVENIBILITÀ

<i>Funzioni escluse</i>	attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)
<i>Superficie territoriale</i>	34.635 m2
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,54 m2/m2
<i>Percentuale massima prevista</i>	20% produttivo artigianale; 30% commercio
<i>Incentivazione massima</i>	eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005

INTERESSE PUBBLICO

<i>Servizi</i>	0,20 m2 per m2 di SL per attività artigianali 1,00 m2 per m2 di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita)
----------------	---

	0,75 m2 per m2 di SL per le altre funzioni
<i>SAP/SAS/ERS</i>	15% della SL a destinazione residenziale
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	Individuate al Titolo VI "Disciplina programmatica delle infrastrutture" delle Disposizioni attuative del Documento di Piano e nel Piano dei servizi.
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
La Pianificazione attuativa dell'ambito ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle future edificazioni residenziali, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità. Le attività insediate dovranno essere compatibili con la funzione residenziale. 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. Poiché l'ambito coinvolge aree tutelate ope legis ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e smi gli interventi dovranno essere preventivamente sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004. Per l'insediamento di nuove attività, al fine di verificare l'idoneità localizzativa rispetto agli insediamenti presenti in prossimità e di individuare le più adeguate misure di mitigazione, dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico in conformità ai criteri definiti dalla d.g.r. 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dalla legge 106/2011. In sede di pianificazione attuativa dovrà essere effettuata un'indagine ambientale preliminare, finalizzata a valutare l'eventuale presenza di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee e la conseguente necessità di adempiere alle disposizioni del D.Lgs 152/2006 in materia di bonifica dei siti contaminati. Realizzazione di un collegamento tra via Massarotti e via Sacco e Vanzetti in superamento della linea ferroviaria. Accessi da via Massarotti con idoneo innesto all'intersezione con via Tolmino. 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. Per gli ambiti in cui è prevista la coesistenza di insediamenti residenziali e produttivi deve essere posta particolare attenzione alla tutela della salute attraverso l'adozione di misure di mitigazione dirette ed indirette. 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.4	Via Massarotti	Deve essere realizzata una congrua fascia alberata/arbustiva verso il cavo Morbasco. Gli edifici, in particolar modo quelli residenziali o con presenza continuativa di persone, devono essere protetti dal rumore prodotto da via Massarotti mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. 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. Considerando la presenza di elementi della rete ecologica (e di aree boscate), la trasformazione urbana deve porsi l'obiettivo di limitare le fratture e ricostruire, quanto più possibile, la continuità della rete locale. Deve essere realizzata una congrua fascia alberata/arbustiva, preferibilmente pubblica, verso i corsi d'acqua del reticolo idrico minore e di quello consortile interessanti l'ambito. In ogni caso deve essere assicurata l'accessibilità al corso d'acqua a scopo manutentivo. In considerazione della presenza sull'area di un vincolo di natura idrogeologica sono vietati, nella zona vincolata, tutti gli interventi che comportano una riduzione apprezzabile o una parzializzazione delle capacità d'invaso. Nella realizzazione del nuovo collegamento stradale si devono considerare le particolarità del sito già espresse e le ricadute che queste dovranno avere sull'assetto paesaggistico e le tutele ambientali e che dovranno essere attentamente valutate in sede di progetto esecutivo (terrazzo morfologico, corsi d'acqua, erosione, ecc).