

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

ex Scalo ferroviario**CR.6 - RU**

LOCALIZZAZIONE

via della Vecchia Dogana

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

L'ambito è costituito dall'area ferroviaria in gran parte dismessa o sottoutilizzata localizzata a sud della linea ferroviaria in uscita est dalla stazione di Cremona (ex scalo ferroviario).

L'area è inserita in un contesto caratterizzato da un'ampia mixité posto sul contesto di nord prossimo al centro storico della città, dove i quartieri residenziali sono integrati da attività complementari (uffici, negozi, ...) cui si affiancano complessi di servizi primari (stazione ferroviaria, terminal trasporto urbano ed extraurbano, istituti scolastici...). L'ambito confina a nord con la linea ferroviaria, a est con l'ambito CR.5, a sud con via della Vecchia Dogana e a ovest con l'area della stazione ferroviaria. Il confine sud è stato negli ultimi anni interessato dalla trasformazione urbanistica sottesa al recupero urbano dell'area dell'ex Consorzio Agrario, caratterizzato prevalentemente da funzioni residenziali con edificazione in linea e disposizione dei corpi a corte, con piastre commerciali al piano terra.

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

Considerata l'ampiezza dell'ambito, la sua attuazione può avvenire per lotti che rispettino la ripartizione dell'edificazione già attuata a sud di via Della Vecchia Dogana, individuando specificatamente quelli da destinare a servizi di quartiere (in particolare aree a verde in continuità visiva dell'area a sud di via Della Vecchia Dogana), nonché le aree da destinare all'integrazione delle funzioni pubbliche esistenti intorno al polo Ferroviario.

Le nuove edificazioni dovranno allinearsi sull'asse nord-sud come negli attuali blocchi edilizi a sud di via della Vecchia Dogana, ed andrà prevista una schermatura (edilizia o non) che chiuda la visuale prospettica verso l'asse ferroviario lungo il quale deve essere prevista comunque una fascia di mitigazione a verde.

Al fine di evitare l'insorgere di problematiche ambientali connesse al traffico 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 ferroviarie;
- la realizzazione di fasce arboreo -arbustive di maggiore profondità e articolazione strutturale rispetto ai filari arborei al fine di garantire un'adeguata mitigazione degli impatti ambientali prodotti dal traffico ferroviario;
- l'adozione in sede attuativa di "soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo".

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

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2 – fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse: • 2.2 Aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni - art. 12 Norme tecniche geologiche 3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: • 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 4 - Fattibilità con gravi limitazioni, sottoclasse: • 4.1 Aree delle Zone I del PAI ("Aree a rischio idrogeologico molto elevato") esterne al Tessuto Urbano Consolidato, o interne ad esso e a pericolosità idraulica H3-H4 - art. 26 Norme Tecniche geologiche
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Cavo Cerca sul confine nord dell'Ambito
<i>Vincoli paesaggistici</i>	Art. 142 D. Lgs 42/2004
<i>Vincoli idrogeologici</i>	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>	Rispetto dalla linea ferroviaria

RETI ECOLOGICHE

<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica provinciale
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/

INTERVENIBILITÀ

<i>Funzioni escluse</i>	attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)
<i>Superficie territoriale</i>	56.846 m2
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,35 m2/m2
<i>Percentuale massima prevista</i>	20% residenza; 20% 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>	individuare 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.

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 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.

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.

Le aree interessate dalla sottoclasse di fattibilità geologica 4.1 sono inedificabili e dovranno essere sistemate a verde.

Possibilità di prevedere un sottopasso ciclo-pedonale in prolungamento di via dei Platani.

È possibile il ricorso alla procedura di cui all'art.25 della Legge 17 maggio 1985 n.210 ai fini della eventuale realizzazione di nuove costruzioni ed ampliamenti di impianti ferroviari.

Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).

Poiché l'ambito è collocato in contesti caratterizzati dalla presenza di edificazioni ad uso abitativo e con presenza continuativa di persone, dovrà essere posta particolare attenzione alle potenziali problematiche ambientali e di convivenza derivanti, con particolare focus agli impatti acustici derivanti. Si invita quindi ad individuare ed adottare le migliori misure di mitigazioni, al fine di garantire un'adeguata tutela ambientale alle edificazioni residenziali presenti nel contesto.

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.6	Ex Scalo Ferroviario	Gli edifici, in particolar modo quelli residenziali o con presenza continuativa di persone, devono essere protetti dal rumore prodotto dalla ferrovia mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. Deve essere realizzata una quinta alberata verso la ferrovia. 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 (+ - 30°) con il posizionamento dei locali principali verso sud (con ampie superfici vetrate schermate) e gli spazi accessori verso nord (con ridotte superfici vetrate). Al fine di minimizzare gli impatti delle trasformazioni sul contesto ambientale, deve essere ricercata la migliore qualità urbana e ambientale del comparto attraverso un alto grado di sostenibilità ambientale degli edifici mediante il buon isolamento degli stessi, il ricorso a fonti di energia rinnovabili (solare termico, fotovoltaico, geotermico), la massima efficienza degli impianti di illuminazione, l'utilizzo di materiali ecosostenibili e il ricorso a tecnologie innovative quali il recupero dell'acqua piovana, il contenimento dei consumi idrici, l'utilizzo di tetti e pareti verdi.

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.6	Ex Scalo Ferroviario	Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche: • i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, devono essere realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi; • l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti; • deve essere prevista la realizzazione di fasce arboreo-arbustive, di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, lungo tali margini. Le fasce devono essere realizzate internamente all'area oggetto di trasformazione; • deve essere garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificio e, ove presenti, riqualficate 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.
--	--	---