

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

Ex Piacenza Rimorchi **CR.8 - RU**

LOCALIZZAZIONE

via Milano



DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI RIGENERAZIONE URBANA

L'ambito è costituito da parte dell'ex area industriale (Officine Piacenza Rimorchi) abbandonata e dismessa, localizzata ad ovest della città, delimitata a nord dall'asse viabilistico della via Milano (importante arteria storica di penetrazione all'area urbana), a est dalla porzione già recuperata dell'ex industria, ad ovest da via Costone di Sopra su cui si affaccia una striscia di edifici a villetta molto ravvicinati prettamente unifamiliari o binati, a sud direttamente con la Cascina Costone di Sopra, vasto complesso a tre corti, edificata sull'orlo del terrazzo stesso a guisa di fortilizio merlato, e più oltre con il corso del Morbasco che scorre ai piedi del terrazzo morfologico. Notevole, sul lato est, anche la presenza dell'edificio ex Aselli e del circostante parco.

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

La nuova edificazione deve mantenere una fascia di rispetto inedita di almeno 30 metri verso la Cascina Costone di Sopra, prevedendo eventuali aree di parcheggio, che devono essere piantumate, e gli spazi di arredo e/o di servizio in questa posizione; deve essere previsto un arretramento del fronte edificato di almeno 20 metri verso via Costone di Sopra; si prevede un arretramento dei nuovi fabbricati di almeno 10 metri anche verso via Milano da destinare a verde di arredo e di mitigazione dalla strada e aree di sosta anche in funzione di nuova quinta stradale di accesso all'area urbana. Si raccomanda una progettazione verso la Cascina Costone di Sopra rispettosa della preesistenza.

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.

Sensibilità paesaggistica

Medio-bassa/Media/Alta

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Proposte mitigazione VAS/VIC

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>	Art. 142 D. Lgs 42/2004 corsi d'acqua classificati pubblici;
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	Lesioni reversibili (Tamoil)
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	Area interessata dal rispetto di 200 m nel caso di insediamento di funzioni residenziali (funzione per altro esclusa)
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	/
RETI ECOLOGICHE	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	Ambito in prossimità del Plis del Po e del Morbasco
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	attività agricola e di allevamento; attività commerciale (grandi strutture di vendita); residenza
<i>Superficie territoriale</i>	17.789 m²
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,35 m²/m²
<i>Percentuale massima prevista</i>	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>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
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. 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. La Pianificazione attuativa dell'ambito ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle edificazioni residenziali presenti nei contesti, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità. 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 dell'impatto acustico in conformità ai criteri definiti dalla Dgr 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dal d.P.R. 227/2011. Collegamento ciclo pedonale tra via Milano e il Plis del Po e del Morbasco. Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 234). 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.8	Ex Piacenza Rimorchi	Gli edifici con presenza continuativa di persone devono essere protetti dal rumore prodotto da via Milano mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Milano. 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.