


Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

via Milano/via Ghinaglia **CR.9 - RU**

LOCALIZZAZIONE

via Milano – via Ghinaglia



DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI RIGENERAZIONE URBANA

L'ambito è incuneato tra le linee ferroviarie Cr-Codogno e Cr-Fidenza, all'inizio di via Milano nel settore ovest della Città. Come detto confina con linee ferroviarie a nord ed a est, a sud si affaccia su via Milano ed a ovest raggiunge il percorso del cavo Baraccona.

L'ambito presenta un'accessibilità molto ridotta con un fronte limitato su via Milano.

Nell'area permangono le preesistenze dell'ex stazione SNFT e delle rimesse della Tramvia Cr- Iseo, poi utilizzata dai Bus dell'analoga linea. Lo stato di abbandono è molto marcato sia con riguardo agli edifici che con riguardo all'area verde.

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

L'area è posizionata sul ciglio del terrazzo morfologico che qui è particolarmente accentuato dalla antica erosione fluviale e che si presenta come sponda scoscesa del cavo Baraccona. La scarpata è attualmente ricoperta da alberature di natura spontanea che dovranno nel progetto trovare adeguata salvaguardia e consolidamento; tra il ciglio e la nuova edificazione si dovranno posizionare le aree a verde di adeguata profondità e non inferiore a metri 30; si dovrà prevedere nei limiti del possibile il mantenimento delle attuali alberature con la sola sostituzione delle essenze ammalorate; l'altezza massima degli edifici non può superare i tre piani f.t.; devono essere previste fasce di rispetto con barriere verdi antirumore e antivisive verso le due linee ferroviarie; la particolare conformazione dell'area impone scelte morfo-insediative sia di rispetto delle preesistenze che dell'intorno urbano.

Riqualificazione del corso d'acqua anche ricorrendo al consolidamento spondale con tecniche d'ingegneria naturalistica purché non a scapito della vegetazione esistente.

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
----------------------------------	-------------------

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
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Cavo Baraccona sul confine ovest
<i>Vincoli paesaggistici</i>	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>	Area di tutela della scarpata morfologica
<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>	Rete ecologica comunale
<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); residenza
<i>Superficie territoriale</i>	10.365 m2
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,35 m2/m2
<i>Percentuale massima prevista</i>	35% 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>	individuare al Titolo VI “Disciplina programmatica delle infrastrutture” delle Disposizioni attuative del Documento di Piano e nel Piano dei servizi.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Si richiama l'art.16 del PTCP in ordine all'area di tutela della scarpata morfologica.

Riqualificare/razionalizzare/mettere in sicurezza l'incrocio tra via Milano e via Sesto; il progetto deve essere compatibile con la possibilità di realizzare un sottopasso alla ferrovia di tipo ciclo-pedonale.

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.9	Via Milano – Via Ghinaglia	Salvaguardare e consolidare le alberature di natura spontanea che ricoprono la scarpata del Cavo Baraccona. 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. Gli edifici con presenza continuativa di persone devono essere protetti dal rumore prodotto dalla ferrovia mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche (barriere verdi antirumore) 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.

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.9	Via Milano – Via Ghinaglia	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, 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.