

1 – COMPARTO EX-INAR

Indirizzo per l'attuazione

Comparto 1

Si tratta di un comparto di vaste dimensioni (circa 31.000 mq) che corrisponde ai terreni dell'opificio oggi dismesso ex-INAR, tristemente noto in quanto a suo tempo dedito alla tessitura di panni in fibra di asbesto, attività che si è rilevata estremamente nociva per gli addetti, al punto da venire vietata su tutto il territorio nazionale.

Il comparto, dalla caratteristica conformazione a scudo smussato verso mezzogiorno, si attesta sulla via XXV Aprile insinuandosi nel terreno compreso tra la via Marinona (parallela all'omonima roggia) ad ovest e il Naviglio Civico della Città di Cremona, ad est.

Il comparto è quasi tutto già di fatto edificato o comunque impegnato dalle dismesse attività aziendali, salvo un terreno posto in lato di nord-est che, già omogeneo per titolo di proprietà, si è ritenuto opportuno aggregare al comparto produttivo per garantire un disegno urbanistico sufficientemente completo ed organico.

Verso mezzogiorno il comparto presenta le strutture più vecchie, caratterizzate dallo stile liberty e circondate da una ricca alberatura con alcune essenze di pregio. Il resto delle strutture non ha pregi particolari.

Sotto il profilo ambientale è importante ricordare come l'ambito ricada per buona parte nelle fasce di rispetto e di tutela dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. La circostanza è particolarmente significativa, sia in termini oggettivi (qualità dei luoghi), che in termini formali, anche se (per un curioso bisticcio giuridico) il Naviglio Civico fu a suo tempo depennato dall'elenco delle acque pubbliche della Provincia di Cremona ed è, a tutt'oggi, formalmente considerato "acqua privata" alla quale non si applicano le positive cautele a suo tempo discese dal decreto Galasso.

La corretta ambientazione dell'intervento urbanistico rappresenta pertanto l'impegno primario al quale la proprietà privata interessata ed il Comune dovranno prestare la massima cura.

Altri punti di criticità da affrontare con attenzione sono dati dalla definizione di un corretto accesso dalla via XXV Aprile, nonché dalla opportunità di garantire accessi secondari e piste ciclabili sia lungo la roggia Marinona che lungo il Naviglio.

Sembra altresì doveroso salvaguardare quanto più possibile l'impianto arboreo preesistente, in specie verso il Naviglio, e sottoporre ad intervento di restauro-conservativo la villa-ufficio che appare manufatto adeguato a conservare efficace memoria visiva dell'originale opificio ai futuri cittadini di Romanengo.

Quanto agli indici e parametri edilizi ed urbanistici, nonché alle vocazioni funzionali, si indica, di massima, il riferimento a quelli che le Norme Tecniche di Attuazione del PGT indicano per gli ambiti di espansione residenziale.

Il giusto coordinamento edilizio ed urbanistico potrà essere utilmente garantito da un apposito Programma Integrato di Intervento, alla convenzione attuativa del quale spetterà anche precisare nel dettaglio il contributo che il plus-valore creato dall'operazione urbanistica potrà garantire al miglioramento della qualità urbana complessiva del paese (standard "qualitativo") ad integrazione del più tradizionale standard "quantitativo".

Il comparto sorge circa 500 metri a sud rispetto all'allevamento di suini S. Antonio.

Tale particolare condizione non determina disagi in quanto tale allevamento è attualmente dismesso e la sua eventuale riattivazione dovrebbe comunque essere sottoposta alla preventiva predisposizione di provvedimenti migliorativi per il benessere degli animali e per mitigare i contrasti con l'ambiente circostante. Tale impianto è comunque collocato fuori dalla direzione dei venti dominanti interessanti l'abitato di Romanengo (tale direzione è infatti est-ovest, mentre l'impianto è collocato a nord dell'abitato).

Riferimento normativo

Ambito residenziale di espansione mediante ristrutturazione urbanistica (CR) – Art.23

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, totalmente o parzialmente, edificati e/o urbanizzati, sui quali si rende opportuno eseguire operazioni di ristrutturazione urbanistica mirati a sostituire, integralmente o parzialmente le costruzioni preesistenti, nonché a correggere o integrare la rete urbanizzativa eventualmente preesistente. Tale indicazione, sino alla approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, non costituisce previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli interessati.

L'intervento urbanistico dovrà salvaguardare le preesistenze edilizie e vegetali di pregio preesistenti sul luogo.

Per quanto non sopra contraddetto si applicheranno, di norma, le prescrizioni fornite per l' "ambito di espansione residenziale C" (vedi successivo art. 24).

Sono consentiti sugli edifici esistenti già a destinazione residenziale interventi edilizi di recupero, dalla manutenzione ordinaria fino al risanamento conservativo, senza modifiche di destinazione d'uso.

Prescrizione V.A.S.

Aria

Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne deve essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibile, in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.

In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni dovranno, inoltre, essere incentivati sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o le pompe di calore) e, in fase progettuale, dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.

I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-5773/2007.

In fase progettuale dovrà essere verificata la possibilità di derogare dalle fasce di rispetto dell'allevamento suino di 600 m.

Rumore

In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, da realizzare con barriere artificiali opportunamente mascherate con essenze arboree, arbustive e rampicanti oppure con dune vegetate ed eventualmente.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una rilevazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del

territorio comunale, previa verifica della capacità della rete fognaria e della capacità residua di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica dell'eventuale corpo idrico ricevente le acque bianche. Qualora il corpo idrico non risulti in grado di smaltire le acque bianche provenienti dall'area di trasformazione e comunque nei casi previsti dal PTUA della Regione Lombardia (cfr. Appendice G delle NTA), l'intervento dovrà prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di raccogliere e trattenere le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco nelle giornate successive all'evento piovoso. È comunque fatto salvo quanto previsto dalle "Norme geologiche di attuazione" (art.11) e dal "Regolamento Locale di Polizia Idraulica" (artt. 15 e 16).

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Si richiede di prestare particolare attenzione, in fase progettuale, al corretto inserimento delle nuove edificazioni. Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari, le siepi e le alberature singole esistenti.

In particolare, per alcuni ambiti si specifica quanto segue.

In particolare, la riqualificazione dell'ambito dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali al comparto, con l'eccezione del margine sud-occidentale lungo Via Marinona; in particolare lungo il suo margine orientale in corrispondenza del Canale Naviglio Navigabile, tale siepe dovrà presentare uno spessore medio di almeno 10 m, mentre lungo gli altri lati dovrà presentare uno spessore medio di almeno 5 m, fatte salve le necessarie fasce di rispetto da elementi del reticolo idrografico. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le essenze da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. Le aree a standard verde e a verde privato dovranno essere preferenzialmente concentrate nella porzione sud-orientale dell'ambito (in prossimità del Naviglio Civico) ed eventualmente nella porzione settentrionale dell'ambito in continuità con le aree agricole. L'intervento è comunque sottoposto all'Esame paesistico del progetto (secondo le modalità prevista dalla vigente legislazione regionale in materia) sulla base del quale verificare la necessità di ulteriori misure di mitigazione e/o di compensazione ambientale e paesaggistica, oltre a quelle sopra riportate.

Inoltre, i sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Infine, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

Rifiuti

Relativamente ai rifiuti derivanti da operazioni di demolizione, essi dovranno essere, ove possibile, destinati ad operazioni di recupero o smaltiti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

I progetti di riconversione delle aree già edificate dovranno essere accompagnati da una relazione asseverata dal progettista circa le potenziali situazioni di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee e le diverse attività svoltesi nel tempo, così da poter valutare la necessità di eventuali approfondimenti e indagini analitiche.

Comunque, nel caso si evidenzino potenziali situazioni di contaminazione (serbatoi interrati, cumuli di materiali o rifiuti, ecc.), dovrà essere verificato l'eventuale stato di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee tramite verifiche analitiche, da definire in funzione della specifica contaminazione attesa e della tipologia di attività precedente.

In presenza di situazioni di contaminazione, dovranno essere attivate le relative procedure previste dal D.Lgs. n.152/2006, Parte IV.

In presenza delle nuove edificazioni, per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti adeguati spazi per ospitare sistemi di raccolta differenziata.

In particolare dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata.

In particolare dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Inoltre, le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di energia/calore da fonti rinnovabili (solare fotovoltaico e termico).

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT.

Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di $3\ \mu\text{T}$ per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.