

# Criteri di intervento degli Ambiti di trasformazione

Piano di Governo del Territorio

## Documento di Piano

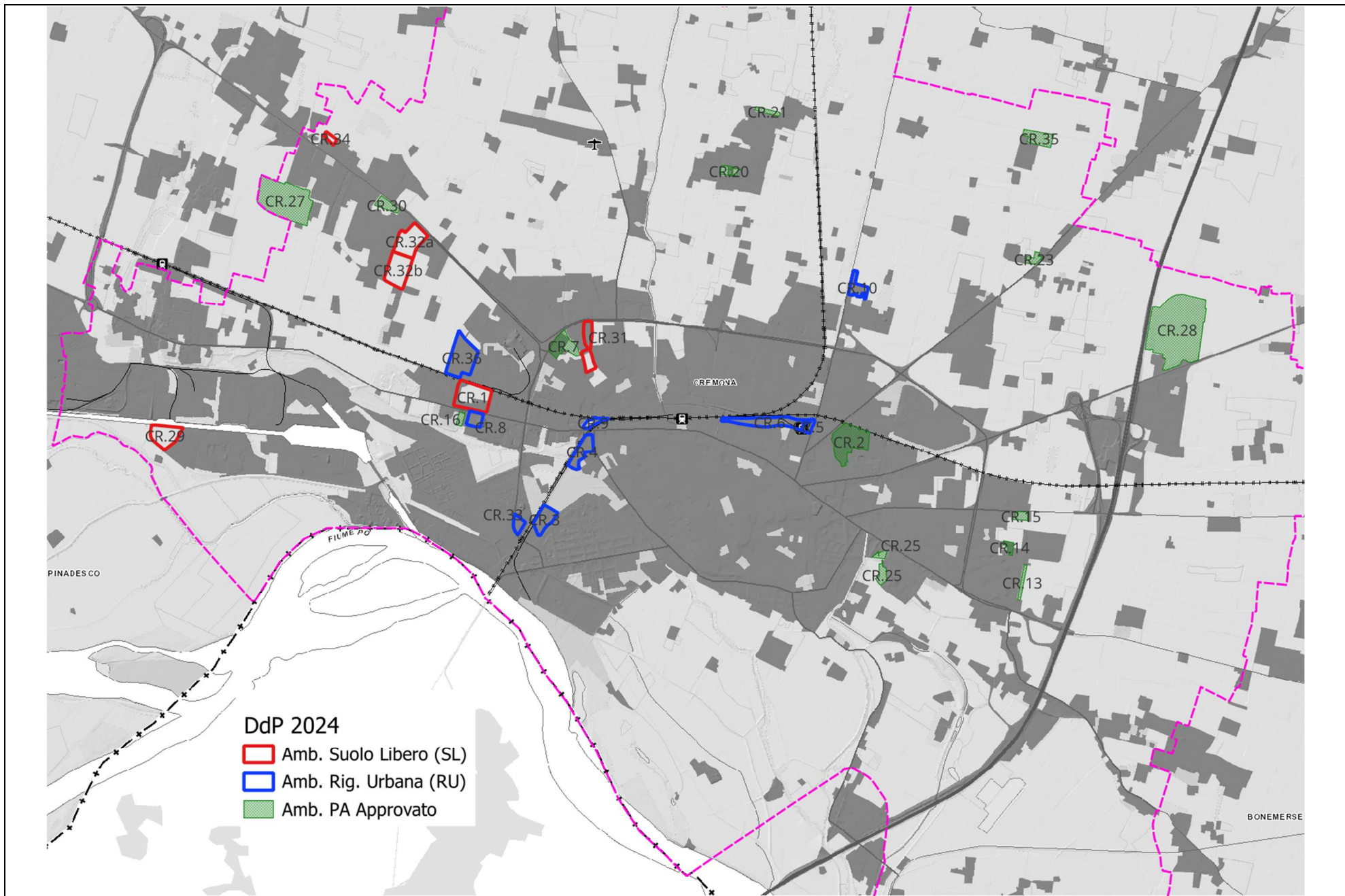
Criteri di intervento degli Ambiti di trasformazione



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica,  
Commercio, Artigianato  
SUAP - SUE e  
Area Vasta





**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica  
Commercio - Artigianato  
SUAP - SUE  
Area Vasta

**Incrocietello**

**CR.1 - SL**

LOCALIZZAZIONE

via Milano



#### DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO

L'area è collocata alla porta di ovest di ingresso nella città, su un'arteria storica di penetrazione, la quale risulta di interesse panoramico per il suo sviluppo verso ovest (coincidente con il ciglio del terrazzo morfologico). Oltre a ciò, si risalta nel contesto allargato la presenza del cavo Morbasco e dell'area boscata dell'ex Polveriera. L'area confina a nord con l'impianto della linea ferroviaria Cremona - Codogno, ad est con l'edificato del quartiere residenziale Incrocietello, a sud con l'asse viabilistico della via Milano, ad ovest con la via Corazzi nonché al di là di questa con l'omonima industria Corazzi Fibre. L'area è stata interessata nel corso degli anni '80 da un Piano di Lottizzazione finalizzato allo sviluppo produttivo dell'ex Ditta Piacenza Rimorchi (industria che era presente con i suoi stabilimenti sul fronte prospiciente a sud di via Milano); tale Piano non è mai stato attuato nelle sue previsioni pianificatorie. Le uniche realizzazioni attuate hanno riguardato la formazione di un piazzale recintato di circa 25.000 m<sup>2</sup>, pari ad ~ 1/3 dell'intera area, finalizzato ad ospitare i prodotti della stessa ditta (rimorchi); il tutto è poi stato abbandonato col venir meno dell'attività per l'intercorso fallimento. Si evidenzia che la restante parte dell'area (circa 50.000 m<sup>2</sup> ~ 2/3 dell'area) è sempre rimasta libera da attività insediative, saltuariamente è stata coltivata e nel tempo è stata interessata da episodi vegetativi spontanei.

#### CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

L'ambito si colloca su un'arteria storica di penetrazione alla città di interesse panoramico, qualificandosi anche tra le aree che

costituiscono la porta di accesso da ovest alla città; l'arteria denominata via Milano, ma anche conosciuta come "Codognese" si sviluppa dalla località Cavatigozzi sino all'ingresso in città sul ciglio del terrazzo morfologico, ed è caratterizzata a sud dagli ambienti naturali sottesi al cavo Morbasco, a nord prima da aree agricole poi dall'area boschiva costituitasi nell'ex Polveriera. L'insieme si connota con la presenza costante di una cortina verde su ambo i lati della via Milano che si interrompe sul lato sud con il recinto dell'ex Aselli, mentre in lato nord giunge sino all'ambito in oggetto, oltre che attraverso l'area boscata dell'ex polveriera, tramite il filare alberato presente nei parcheggi di servizio.

Si evidenzia sul fronte sud il complesso dell'ex Aselli (già sanatorio), oggi divenuto un plesso scolastico.

<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Bassa/Medio bassa / Media
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	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>	Presenza in lato ovest di uno scolmatore (interrato) proveniente dalle aree ex Feltrinelli
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	Area interessata dal rispetto di 200 m nel caso di insediamento di funzioni residenziali
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	
<i>Plis</i>	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>74.112 m<sup>2</sup></b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>30% commercio</b>
<i>Incentivazione massima</i>	<b>8% della SL residenziale da destinare a SAP/SAS/ERS</b>
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>Cessione del 50% della superficie territoriale d'intervento (specificatamente da collocarsi nella porzione di ovest, nord-ovest dell'ambito) quale servizi di interesse pubblico. Tali superfici dovranno essere attrezzate a verde, ed in misura minore potranno trovare una sistemazione a parcheggi comunque permeabili.</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	<b>15% della SL a destinazione residenziale</b>
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	/
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>Le attività e le funzioni insediative che verranno previste nell'ambito dovranno essere compatibili con la funzione residenziale presente e in progetto.</p> <p>I nuovi edifici con destinazione residenziale si svilupperanno a partire dal lato est, cioè dall'edificazione in essere del Q.re Incrociatello e non devono interessare assolutamente la fascia di 200 m indotta dall'industria insalubre di prima classe presente ad ovest dell'ambito.</p> <p>La pianificazione attuativa, ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle future edificazioni residenziali, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità.</p> <p>Le aree cedute per servizi dovranno essere ricondotte alla categoria del verde boscato; queste andranno collocate nella porzione di ovest, nord-ovest dell'ambito e andranno attrezzate con impianti arborei. Eventuali aree a verde attrezzato di quartiere (attività di gioco, sosta e ricreazione ecc.) potranno essere realizzate solo al di fuori della fascia di 200 m di cui sopra, lontane dalle possibili ricadute delle emissioni inquinanti. Nella fascia succitata è comunque sempre possibile collocare e realizzare gli spazi a parcheggio, i quali dovranno essere adeguatamente alberati.</p> <p>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 e di impatto acustico in conformità ai criteri definiti dalla Dgr 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dal d.P.R. 227/2011 e dalla Legge 106/2011.</p> <p>Per dare continuità alla penetrazione del verde in città, accompagnando la visuale panoramica, l'ambito dovrà dotarsi lungo via Milano di una cortina a verde alberato da realizzarsi tramite un doppio filare della larghezza minima di 15 metri. L'eventuale viabilità di servizio e spazi di parcheggio non devono interferire con tale fascia, fatta eccezione per le connessioni ciclo-pedonali.</p> <p>Migliorare l'accesso da via Milano tramite la razionalizzazione degli impianti semaforici esistenti, nonché con soluzioni atte a migliorare l'incrocio con via Corazzi.</p>	

Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 234).  
 Dovranno essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale i refusi stradali fuori Ambito: porzione privata della via Corazzi (circa 2.625 m<sup>2</sup>).  
 Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).  
 Dovrà essere predisposto uno studio relativo allo stato delle tubazioni e dei giunti della rete idrica locale.  
 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 le trasformazioni che prevedono 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.1	Incrociatello	Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Milano e verso la ferrovia (doppio filare). Gli edifici residenziali devono essere protetti dal rumore prodotto da via Milano, dalla ferrovia ed emesso dalle attività produttive mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare le ricadute del rumore e di altre emissioni in atmosfera sul benessere abitativo. 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.1	Incrociatello	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.

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**ex Annonario****CR.2**

# IN ATTUAZIONE

**Programma Integrato di Intervento**

**Cremona CityHub**

**Approvato il 07/05/2014**

**Var. del 28/09/2017 e Var. del 29/08/2018**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Trebbia**
**CR.3 - RU**

LOCALIZZAZIONE

via Trebbia


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

L'ambito è costituito dall'area urbana localizzata nella zona ovest del Quartiere Po, delimitata a nord-ovest dalla linea ferroviaria Cremona-Fidenza, a sud-ovest dagli svincoli della via Trebbia con via Eridano - Monviso (tangenziale urbana) a est con la parte terminale della via Trebbia - incrocio via Ciria indi aree private e a nord-est dalle aree libere ricadenti nel Plis del Po e del Morbasco. L'area è destinata ad attività miste commerciali (secondo le limitazioni funzionali previste), terziarie e produttive. È consentito l'insediamento di minime funzioni residenziali che qualora previste dovranno svilupparsi secondo gli indirizzi declinati. È esistente e ricompreso nella porzione di nord un impianto tecnologico di servizi.

CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO	
La pianificazione attuativa di rigenerazione deve prestare particolare attenzione agli affacci verso il parco del Morbasco Sud posto sul confine di nord dell'Ambito.	
Si prescrive la realizzazione del fronte sud ovest verso le vie Trebbia-Monviso con l'utilizzo di elementi di mitigazione a verde (siepe sempreverde e un filare alberato) da proseguire per tutta la linea di confine in modo da ridurre l'impatto visivo generato dalle attività e relativi piazzali verso le aree pubbliche. Analogamente la mitigazione arborea-arbustiva dovrà essere prevista lungo il terrapieno ferroviario, onde favorire il recupero e la trasformazione in pista ciclo-pedonale del binario dismesso ai piedi dello stesso. Deve essere realizzato un percorso ciclo pedonale di congrua sezione e adeguatamente piantumato tra il parco del Morbasco e via Trebbia con continuità su area pubblica e adeguata dotazione di verde.	
Nel caso vengano previste dalla pianificazione attuativa insediamenti con destinazione residenziale, questi devono collocarsi lontano dalle infrastrutture per la mobilità vale a dire nella zona est verso il parco, fraponendo una quinta verde tra i nuovi insediamenti residenziali ed il parco stesso. Nello specifico, al fine di evitare l'insorgere di problematiche ambientali connesse al traffico ferroviario (inquinamento atmosferico, acustico e da vibrazioni), si evidenziano le azioni di mitigazione specifiche per questa problematica:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ realizzazione di quinte arborei con finalità mitigative;</li> <li>▪ collocazione della funzione residenziale nelle porzioni di ambito più lontane dalle infrastrutture ferroviarie;</li> <li>▪ 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;</li> <li>▪ adozione in sede attuativa di "soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo".</li> </ul>	
<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; sottoclassi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.7 Aree a tergo del sistema arginale, in gran parte ricadenti in fascia C del PAI e/o negli Scenari del PGRA "alluvioni poco frequenti" (Reticolo Secondario Pianura) o "alluvioni rare" (Reticolo Principale), a pericolosità idraulica "media o moderata" art. 20 Norme tecniche geologiche;</li> <li>• 3.8 Aree a tergo del sistema arginale, in genere ricadenti in fascia C del PAI e/o negli Scenari del PGRA "alluvioni poco frequenti" e "frequenti" (Reticolo Secondario Pianura) o "rare" (Reticolo Principale), a pericolosità idraulica "elevata" o "molto elevata" - art. 21 Norme tecniche geologiche.</li> </ul>
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	/
<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>	Fascia C del PAI
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	Lesioni reversibili (Tamoil)
<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 provinciale: art. 16 comma 7 Normativa PTCP2013
<i>SIC/ZPS</i>	A distanza inferiore a 1000 m da SIC "Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio"
<i>Plis</i>	L'ambito confina a nord con il Plis del Po e del Morbasco
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi e medie strutture di vendita)</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>33.296 m2</b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,35 m2/m2</b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>56% commercio ingrosso, 10% commercio al dettaglio, 10% residenza</b>
<i>Incentivazione massima</i>	<b>eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005</b>
INTERESSE PUBBLICO	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m2 per m2 di SL per attività artigianali 0,75 m2 per m2 di SL per le altre funzioni</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
La Pianificazione attuativa dell'ambito, ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle eventuali edificazioni a carattere residenziali, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità.	
Le attività insediate dovranno comunque essere compatibili con la funzione residenziale.	
In sede di pianificazione attuativa si dovranno privilegiare, oltre alle funzioni produttive, le destinazioni commerciali (nei limiti percentuali massimi previsti) e terziarie. Vanno rispettate le superfici degli impianti tecnologici di servizio esistenti.	

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.

Sarà da valutare, consultato l'Ente gestore, l'eventuale necessità di effettuare la Valutazione di Incidenza (Vic).

Creare nuovi accessi - ingressi e uscite - su via Trebbia modificando e riqualificando il sistema esistente di svincolo all'altezza di via Ciria; una volta a regime i nuovi accessi, limitare le intersezioni con via Monviso all'eventuale sola uscita verso destra.

Realizzare un percorso ciclo pedonale, di congrua sezione e adeguatamente piantumato, tra il parco del Morbasco a nord dell'ambito e la via Trebbia; dare continuità all'area per servizi posta nel lotto confinante ad est, concludendo il collegamento tra via I Maggio e il parco del Morbasco.

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.3	Via Trebbia	Deve essere realizzata una quinta alberata verso le vie Trebbia e Monviso e verso la ferrovia. Gli edifici, in particolar modo quelli residenziali o con presenza continuativa di persone, devono essere protetti dal rumore prodotto dalle infrastrutture presenti mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. 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. 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.

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.3	Via Trebbia	Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato e, ove presenti, riqualificate le aree di ecotono; deve essere mantenuta</li> </ul>

		<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li><li>• 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.</li></ul>
--	--	---


**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 Tamoi;
- 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 golena 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 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 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
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 - fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 3.3 Aree con falda prossima alla superficie (entro 3 m da piano campagna) - art. 16 Norme tecniche geologiche</li> <li>• 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.</li> </ul>
<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>	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<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
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>34.635 m<sup>2</sup></b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>20% produttivo artigianale; 30% commercio</b>
<i>Incentivazione massima</i>	<b>eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005</b>
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività artigianali 1,00 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita)</b>

	<b>0,75 m2 per m2 di SL per le altre funzioni</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	<b>15% della SL a destinazione residenziale</b>
<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.
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>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.</p> <p>Le attività insediate dovranno essere compatibili con la funzione residenziale.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Realizzazione di un collegamento tra via Massarotti e via Sacco e Vanzetti in superamento della linea ferroviaria.</p> <p>Accessi da via Massarotti con idoneo innesto all'intersezione con via Tolmino.</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.</p>	

#### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

<b>Codice ambito</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Proposte di mitigazione contenute nella VAS</b>
CR.4	Via Massarotti	<p>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.</p> <p>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).</p>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**ex Scalo ferroviario/via Brescia**
**CR.5 - RU**

LOCALIZZAZIONE

via Brescia


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

L'ambito fa parte dell'Ex Scalo ferroviario che delimita la zona urbana a nord, aree caratterizzate da profonde modifiche funzionali in senso prevalentemente residenziale di aree produttive dismesse e collocate strategicamente lungo la linea ferroviaria e lo scalo merci; confina a nord con la ferrovia, il corso del Cavo Cerca e più oltre con l'ex palazzo comunale del Comune di Due Miglia (Quartiere San Bernardo), a est con via Brescia, a sud con via della Vecchia Dogana e a ovest con l'ampio scalo ferroviario.

**CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO**

Si prescrive l'arretramento del fronte attuale sulla linea del confine sud con demolizione del corpo edilizio aggettante (trattasi di porzione di fabbricato facente parte di un edificio a corte realizzato alla fine '800-inizio '900 demolito in gran parte) e conseguente cessione dell'area di sedime per la ricostruzione del filare alberato fino alla ferrovia in prosecuzione dell'esistente. Si prescrive l'arretramento dei fronti posti all'angolo sud-est per migliorare il nodo di via Brescia - Gallazzi - Vecchia Dogana. Le nuove edificazioni devono porsi l'obiettivo di realizzare un nuovo fronte verso via Brescia e verso via della Vecchia Dogana cercando comunque di portare le funzioni residenziali nella zona maggiormente protetta dai rumori e dalle emissioni in atmosfera. Deve essere prevista una fascia di mitigazione a verde verso la linea della ferrovia. Gli spazi di parcheggio visibili dalle vie pubbliche devono essere alberati oppure schermati da recinzioni. Le scelte morfo-insediative devono tenere in considerazione il sito e le sue trasformazioni e gli edifici preesistenti e in particolar modo l'ex palazzo comunale di Due Miglia.

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

<p>fine di garantire un'adeguata mitigazione degli impatti ambientali prodotti dal traffico ferroviario;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'adozione in sede attuativa di "soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo".</li> </ul>	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Media
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	<p>3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> <p>4 - Fattibilità con gravi limitazioni, sottoclasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Cavo Cerca sul confine nord
<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>	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica provinciale
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>9.236 m2</b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,35 m2/m2</b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>20% commercio</b>
<i>Incentivazione massima</i>	<b>eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005</b>
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>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</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	
<b>MOBILITÀ</b>	
Razionalizzazione e miglioramento nodo via Brescia – Gallazzi - Vecchia Dogana.	
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>E' 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.</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p>	

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.5	Ex Scalo Ferroviario / Via Brescia	Gli edifici, in particolar modo quelli residenziali o con presenza continuativa di persone, devono essere protetti dal rumore prodotto da via Brescia e 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 via Brescia e verso la ferrovia. 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.5	Ex Scalo Ferroviario / Via Brescia	<p>Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato 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;</li> <li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li> <li>• 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.</li> </ul>


**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:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'arretramento degli edifici residenziali rispetto al fronte ferroviario e la contestuale realizzazione di quinte arboree con finalità mitigative;</li> <li>▪ l'allocazione della funzione residenziale nelle porzioni di ambito più lontane dalle infrastrutture ferroviarie;</li> <li>▪ 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 ferroviario;</li> <li>▪ l'adozione in sede attuativa di "soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo".</li> </ul>	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Medio-bassa/Media
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	<p>2 - fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul> <p>3 - fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul> <p>4 - Fattibilità con gravi limitazioni, sottoclasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<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
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica provinciale
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>56.846 m<sup>2</sup></b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>20% residenza; 20% commercio</b>
<i>Incentivazione massima</i>	<b>eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005</b>
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività artigianali 1,00 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita) 0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per le altre funzioni</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	<b>15% della SL a destinazione residenziale</b>
<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.
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>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.</p> <p>Le attività insediate dovranno essere compatibili con la funzione residenziale.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le aree interessate dalla sottoclasse di fattibilità geologica 4.1 sono inedificabili e dovranno essere sistemate a verde.</p>	

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	<p>Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato 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;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li><li>• 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.</li></ul>
--	--	---

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**Ex Armaguerra****CR.7**

# IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo ex Armaguerra**

**Approvato il 29/01/2020**

**Var. del 22/12/2021**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**


**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. Noto, 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>	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	Ambito in prossimità del Plis del Po e del Morbasco
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività commerciale (grandi strutture di vendita); residenza</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>17.789 m<sup>2</sup></b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>20% commercio</b>
<i>Incentivazione massima</i>	<b>eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005</b>
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività artigianali 1,00 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita) 0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per le altre funzioni</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>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.</p> <p>Poiché l'ambito coinvolge aree tutelate ope legis ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. gli interventi dovranno essere preventivamente sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Collegamento ciclo pedonale tra via Milano e il Plis del Po e del Morbasco.</p> <p>Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 234).</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.</p>	

**MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE**

<b>Codice ambito</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Proposte di mitigazione contenute nella VAS</b>
CR.8	Ex Piacenza Rimorchi	<p>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.</p>



**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.

Riqualficazione 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
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 3.3 Aree con falda prossima alla superficie (entro 3 m da piano campagna) - art. 16 Norme tecniche geologiche</li> </ul>
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Cavo Baracona 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>	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica comunale
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita); residenza</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>10.365 m2</b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,35 m2/m2</b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>35% commercio</b>
<i>Incentivazione massima</i>	<b>eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005</b>
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>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</b>
<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.
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>Si richiama l'art.16 del PTCP in ordine all'area di tutela della scarpata morfologica.</p> <p>Riqualficare/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.</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.</p>	

**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	<p>Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li> <li>• 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.</li> </ul>



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

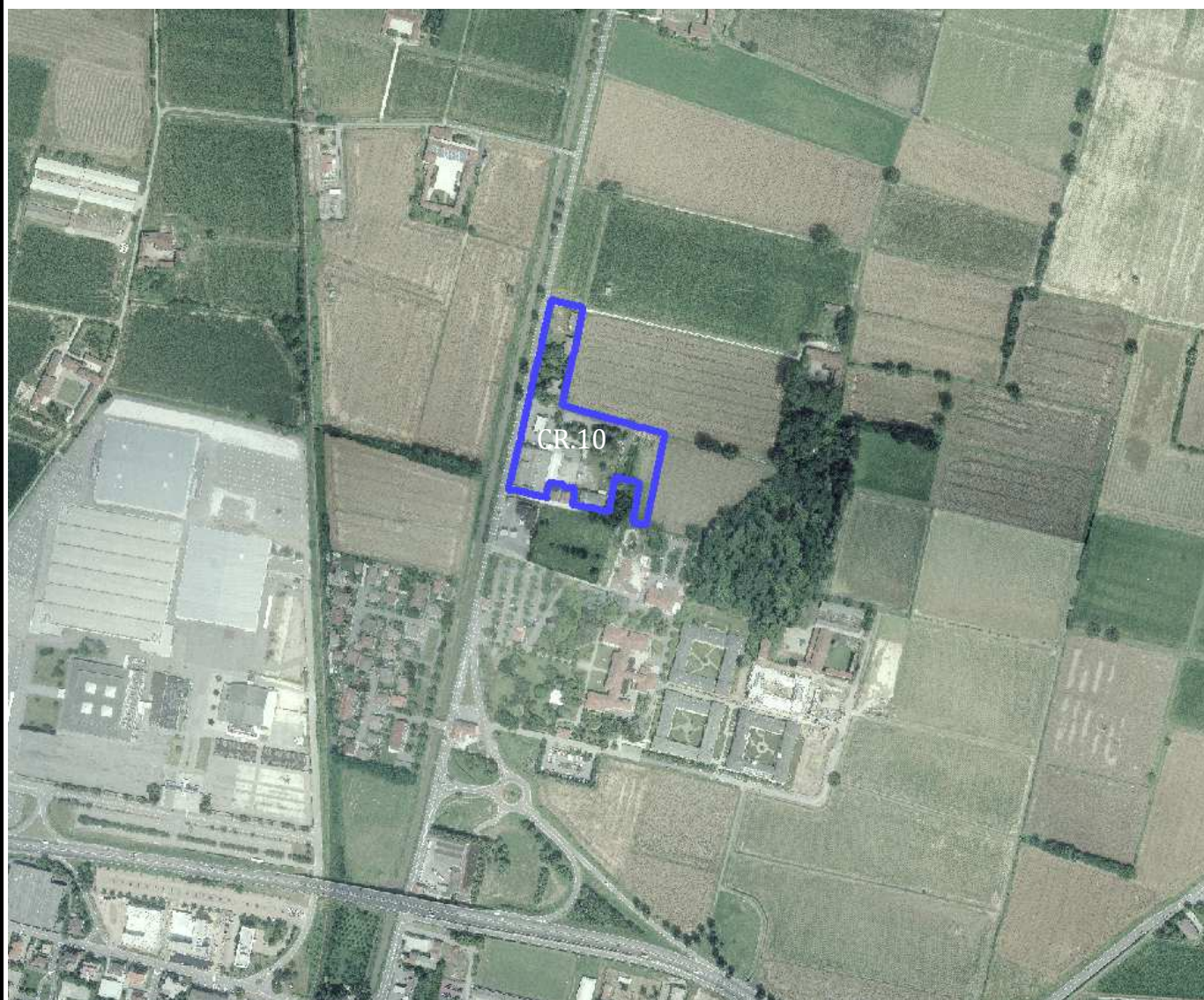
Settore Urbanistica  
Commercio - Artigianato  
SUAP - SUE  
Area Vasta

**via Brescia**

**CR.10 - RU**

LOCALIZZAZIONE

via Brescia



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

Ambito situato a nord della città (oltre la tangenziale) lungo via Brescia in lato sinistro, confina a nord con aree agricole, a est con aree agricole e più oltre il parco della Cascina Mainardi, a sud con una viabilità privata, un distributore di carburanti ed il Comparto ex Soldi, infine ad ovest con via Brescia e il Dugale Robecco. L'accesso e l'uscita dall'area avviene direttamente da via Brescia con attraversamento della stessa nel caso di direttrice verso la città.

**INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO**

L'ambito è posto in fregio alla via Brescia ed al corso d'acqua denominato Dugale Robecco vincolato ai sensi della legge "Galasso" e pertanto ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 metri. I nuovi interventi devono proporsi il mantenimento del verde esistente in particolare i filari posti verso l'area agricola; la dotazione di verde andrà incrementata proprio lungo questo perimetro; nuove porzioni residenziali dovranno essere posizionate alla maggiore distanza dalla via Brescia ed avere un adeguato verde di rispetto dall'area agricola.

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

- l'arretramento degli eventuali insediamenti residenziale nelle porzioni di ambito più lontane dalle infrastrutture stradali;

<ul style="list-style-type: none"> <li>la realizzazione di fasce arboreo -arbustive di ampia profondità e articolazione strutturale rispetto ai filari arborei al fine di garantire un'adeguata mitigazione degli impatti ambientali prodotti dal traffico veicolare;</li> <li>l'adozione in sede attuativa di "soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo".</li> </ul>	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Media/Alta
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	<p>2 - fattibilità modeste limitazioni, sottoclasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1 Aree con falda idrica mediamente presente tra 3 e 5 m dalla superficie - art. 11 Norme tecniche geologiche</li> </ul> <p>3 - fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Presenza del cavo Robecco ad ovest dell'ex SS 425
<i>Vincoli paesaggistici</i>	Art. 142 D.Lgs 42/2004 corsi d'acqua pubblici
<i>Vincoli idrogeologici</i>	
<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>	Allevamenti entro un raggio di 600 m
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica regionale
<i>SIC/ZPS</i>	
<i>Plis</i>	
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>21.903 m<sup>2</sup></b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>80% commercio, 10% residenza</b>
<i>Incentivazione massima</i>	<b>eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005</b>
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività artigianali 1,00 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita) 0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per le altre funzioni</b>
<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.
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Per l'insediamento di nuove attività dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico e di impatto acustico in conformità ai criteri definiti dalla d.g.r. 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dalla legge 106/2011.</p> <p>Essendo l'ambito interessato da linea elettrica ad alta tensione gli interventi dovranno essere sottoposti alle prescrizioni legislative previste in materia di rispetto delle infrastrutture energetiche.</p> <p>Riqualificare, razionalizzare e mettere in sicurezza gli accessi diretti da via Brescia con creazione di una porta urbana.</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Si osserva la necessità che gli interventi di nuova costruzione, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, devono</p>	

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.10	Via Brescia	<p>Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. Gli edifici, in particolar modo quelli residenziali o con presenza continuativa di persone, devono essere protetti dal rumore prodotto dalla via Brescia mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo.</p> <p>Considerando la presenza di elementi della rete ecologica, la trasformazione urbana deve porsi l'obiettivo di limitare le fratture e ricostruire, quanto più possibile, la continuità della rete locale. 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. 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.</p>

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.10	Via Brescia	<p>Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato 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;</li> <li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li> <li>• 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 arboreo-arbustivi multispecie e garantire il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.</li> </ul>

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Boschetto sud*****CR.11.a*****SOPPRESSO (2024)**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Boschetto sud*****CR.11.b*****SOPPRESSO (2024)**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**Maristella****CR.12****SOPPRESSO (2018)**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Ca' del Ferro est****CR.13**

## IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo Ca' del Ferro est  
Approvato il 25/01/2017**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Ca' del Ferro nord** **CR.14**

# IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo Ca' del Ferro nord  
Approvato il 7/10/2015**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Postumia****CR.15**

# IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo via Postumia  
Approvato il 31/10/2023**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Milano****CR.16**

# IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo via Milano**  
**Approvato il 28/06/2023**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**Cavatigozzi nord/ovest** **CR.17****SOPPRESSO (2018)**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**Cavatigozzi nord/est*****CR.18*****SOPPRESSO (2018)**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**Cavatigozzi est*****CR.19*****SOPPRESSO (2018)**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**Boschetto - Dossetto*****CR.20*****IN ATTUAZIONE****Piano Attuativo Boschetto - Dossetto  
Approvato il 04/10/2023****Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica  
Commercio - Artigianato  
SUAP - SUE  
Area Vasta

**via Boschetto nord**

**CR.21**

**IN ATTUAZIONE**

**Piano Attuativo Boschetto nord  
Approvato il 17/05/2017**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Bergamo****CR.22****SOPPRESSO (2018)**



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica  
Commercio - Artigianato  
SUAP - SUE  
Area Vasta

**via Persico**

**CR.23**

# IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo via Persico  
Approvato il 19/07/2017**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**Ca' Basse****CR.24****SOPPRESSO (2024)**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Flaminia****CR.25 - SL**

# IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo via Flaminia****Approvato il 27/01/2016****Var. del 28/03/2018 e Var. del 25/11/2019**

LOCALIZZAZIONE

via Flaminia



DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO

L'ambito è costituito dall'area localizzata a est della città di Cremona, delimitata a nord ed a est dal quartiere residenziale di via Giuseppina, a ovest dal corso d'acqua scoperto del Cavo Cerca, a sud da area agricola. L'Ambito è posto a cavaliere della via Flaminia e si pone come completamento di un'area di frangia della città adiacente al cavo Cerca caratterizzata dalla presenza di manufatti idraulici (canali irrigazione) e da rilevanti articolazioni del terreno (scarpata del terrazzo morfologico).

#### CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO

Dovrà essere posta massima attenzione alla presenza del rilevato del terrazzo morfologico e alla presenza dell'ex Villa Flaminia con il suo Parco. Si auspica l'edificazione a villa isolata o con piccoli aggregati circondati dal verde. La villa isolata appare per altro la più indicata per le edificazioni a ridosso delle preesistenze geomorfologiche al fine di preservarne visibilità e la leggibilità. La progettazione e l'esecuzione delle nuove edificazioni deve improntarsi ad una elevata qualità progettuale e paesaggistica, nei caratteri distributivi, materici e morfologici valutando attentamente il rapporto di scala con le preesistenze. Le recinzioni verso il fronte stradale non dovranno superare l'altezza di 0,50 mt per la parte in muratura chiusa e per la restante altezza dovranno essere dotate di cancellate aperte. Deve essere preservato il fosso alberato a sud ovest dell'ambito. Dovranno essere previsti interventi di riqualificazione ambientale, in aggiunta a quelli già in essere, da attuarsi entro le aree cedute nel PLIS, anche quale compensazione.

*Sensibilità paesaggistica*

Alta

#### SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

*Proposte mitigazione VAS/VIC*

Vedi tabella in calce

*Classe di fattibilità geologica*

1 - fattibilità senza particolari limitazioni - art. 9 Norme tecniche geologiche  
3 - fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse:

- Sottoclasse 3.7 Aree a tergo del sistema arginale, in gran parte ricadenti in fascia C del PAI e/o negli Scenari del PGRA "alluvioni poco frequenti" (Reticolo Secondario Pianura) o "alluvioni rare" (Reticolo Principale), a pericolosità idraulica "media o moderata" - art. 20 Norme tecniche geologiche

*Reticolo idrico minore/consortile*

Roggia Reale sul lato sud ed ovest

*Vincoli paesaggistici*

Art. 142 D. Lgs 42/2004 corsi d'acqua pubblici

*Vincoli idrogeologici*

/

*Vincoli geomorfologici*

Area di tutela della scarpata morfologica

*Rischi incidente rilevante*

/

*Distanza da industrie insalubri*

/

*Zona rispetto pozzi acquedotto*

/

*Elettrodotti*

/

*Altro*

/

#### RETI ECOLOGICHE

*Rete ecologica*

/

*SIC/ZPS*

/

*Plis*

Prossimità con il Plis del Po e del Morbasco

#### INTERVENIBILITÀ

*Funzioni escluse*

**Per il lotto a nord di via Flaminia: tutte tranne i servizi intesi come attrezzature, anche private, di uso pubblico o di interesse generale**  
**Per il lotto a sud di via Flaminia: attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale**

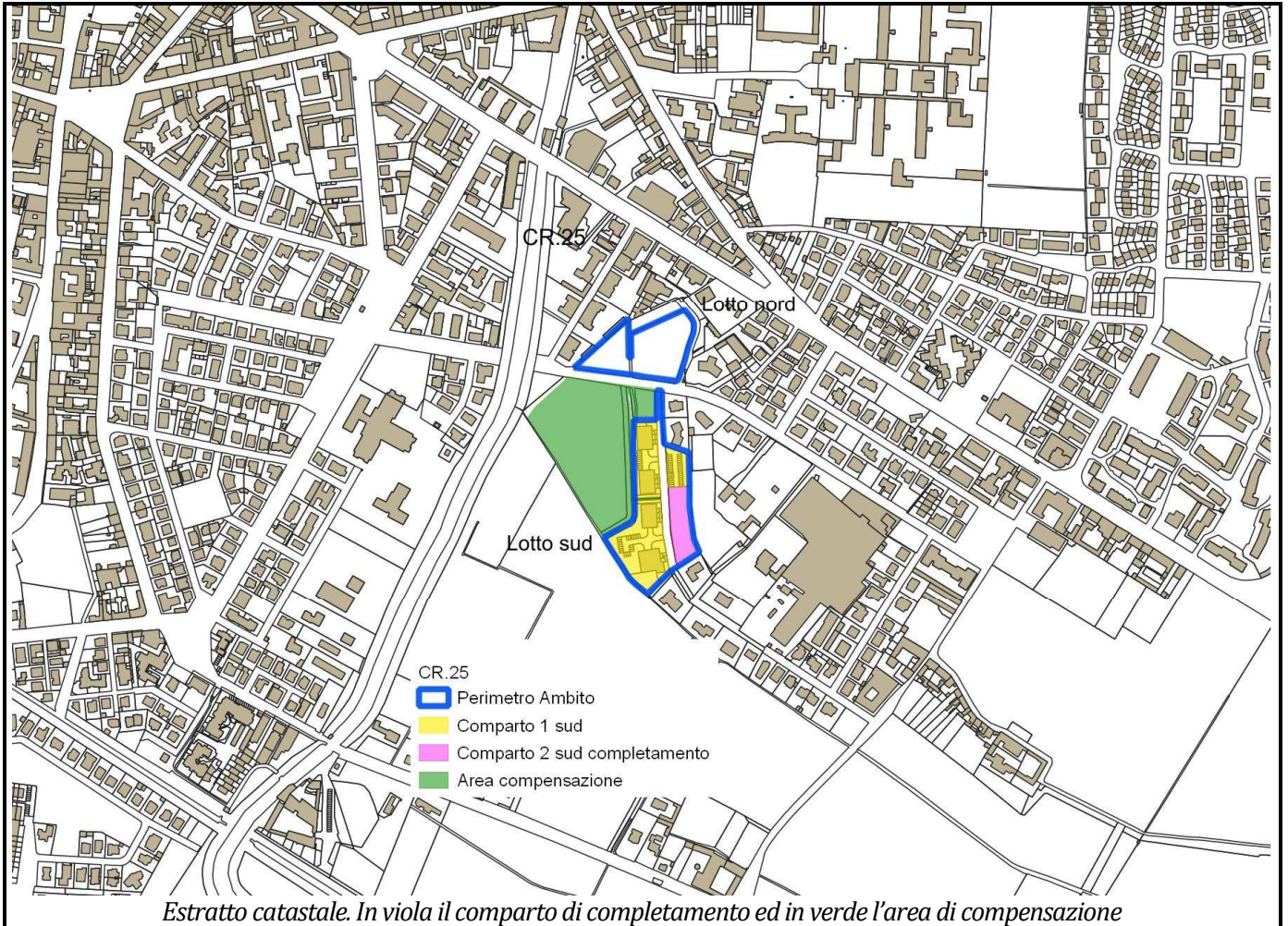
*Superficie territoriale*

**19.700 m<sup>2</sup>**

*Indice di utilizzazione territoriale*

**0,305 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di cui:**

- **0,120 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Lotto nord**
- **0,145 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Lotto sud Comparto 1**
- **0,040 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Lotto sud Comparto 2**



Percentuale massima prevista	<b>61% residenza</b>
Incentivazione massima	/
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
Servizi	<b>Cessione gratuita al Comune dell'area a nord di via Flaminia, da destinare a servizi generali ed attrezzature di interesse comune, destinati nello specifico a servizi sociali e assistenziali, anche in regime di sussidiarietà</b> <b>Cessione gratuita al Comune dell'intera area di compensazione, ricompresa nel Plis, posta ad ovest del colo Reale e a sud di via Flaminia (circa 16.400 m2). Accessibilità tramite la viabilità in essere da via Bombici.</b>
SAP/SAS/ERS	/
Opere prioritarie/Servizi strategici	/
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>Le aree del Lotto a nord di via Flaminia sono destinate a servizi generali ed attrezzature di interesse comune, destinati nello specifico a servizi sociali e assistenziali, anche in regime di sussidiarietà.</p> <p>Il completamento del Comparto 2 del Lotto sud può intercorrere tramite variante al PA in essere, a fronte della cessione al Comune dell'area indicata per Servizi di interesse pubblico (area di compensazione). La trasformazione del Comparto 2 sud posto ad est di via Bombici sino al piede della scarpata morfologica, dovrà confrontarsi e rispettare le tutele indotte dall'art.16 del PTCP in ordine all'area di tutela della scarpata morfologica.</p> <p>Poiché l'ambito coinvolge aree tutelate <i>ope legis</i> 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.</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nell'area che il Comune acquisirà come compensazione, ricompresa nel Plis, posta ad ovest del colo Reale e a sud di via Flaminia, si</p>	

procederà ad una piantumazione mitigativa, in modo da costituire un elemento di raccordo fra le vegetazioni presenti, contribuendo a comporre un'unica formazione boschiva.

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.25	Via Flaminia	<p>Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. Deve essere salvaguardata la scarpata presente sull'ambito che non deve subire alcuna modifica morfologica e rimanere inalterata nella sua leggibilità. 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.</p> <p>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.</p>



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**Bagnara/Ca' dell'Organo** **CR.26**

**SOPPRESSO (2018)**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Sesto****CR.27**

# IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo via Sesto  
Approvato il 15/11/2023**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**S. Felice/via Mantova****CR.28**

# IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo S. Felice/via Mantova**

**Approvato il 04/07/2016**

**Var. del 14/09/2022**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**via Bastida**
**CR.29 - SL**

LOCALIZZAZIONE

Via Bastida


**DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO**

L'ambito fa parte delle aree del Canale navigabile-zona sud ed è posto in prossimità del lembo occidentale del territorio comunale, racchiuso tra il canale a nord, via Riglio a sud-ovest, da est dall'insediamento artigianale di via Bastida; confina con il Plis del Po e del Morbasco a sud-ovest. Si tratta di un'area ricadente nella golena storica del Po.

**CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO**

L'ambito chiude il confine ovest delle aree ricomprese nell'ambito del Canale navigabile, fascia sud, ed inoltre si presenta molto visibile dal ponte di via Riglio per chi proviene da Cavatigozzi o per chi vi transita; per la sua collocazione geografica nella golena storica del Po, nonché in prossimità di aree agricole e/o con impianti vegetali impone l'utilizzo di una progettazione che faccia ampio utilizzo di fasce di mitigazione a verde privato alberato verso i confini della zona agricola, del canale e della stessa via Riglio.

Poiché l'ambito è individuato in corrispondenza di aree parte della RER, nella fase attuativa si deve tenere in debita considerazione la valenza naturalistica e ambientale riconosciuta ai contesti entro i quali essi sono individuati, prevedendo, a titolo di esempio:

- un adeguato inserimento ambientale delle future edificazioni;
- l'impiego di modalità e tecniche di gestione sostenibile delle acque meteoriche, quali, a titolo di esempio, zone umide di ritenzione o infiltrazione o la realizzazione di tetti e pareti verdi. Riguardo a questi ultimi, si evidenzia che essi, oltre ai contributi relativi al miglioramento dell'isolamento termico degli edifici e alla regimazione delle acque meteoriche, possono svolgere un importante ruolo per la biodiversità, in quanto superfici a prato di estensione significativa

<p>rappresentano un nuovo habitat per flora e fauna;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la previsione di opportuni interventi di compensazione naturalistica così come previsto dalla d.g.r. 8/10962/2009.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Si prescrive una fascia di mitigazione a verde privato piantumato di mt 20 parallela al rilevato di via Riglio.</p> <p>Gli interventi di trasformazione che compartano l'urbanizzazione di superfici libere, che allo stato attuale svolgono e supportano attività di connessione ecologica, dovranno essere accompagnati da opportune misure compensative.</p>	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Medio-bassa / Media
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: <ul style="list-style-type: none"> <li>Sottoclasse 3.7 Aree a tergo del sistema arginale, in gran parte ricadenti in fascia C del PAI e/o negli Scenari del PGRA “alluvioni poco frequenti” (Reticolo Secondario Pianura) o “alluvioni rare” (Reticolo Principale), a pericolosità idraulica “media o moderata” - art. 20 Norme tecniche geologiche</li> </ul>
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	/
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/
<i>Vincoli idrogeologici</i>	Fascia C del PAI
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	Elevata letalità (Abibes) - lesioni irreversibili (Abibes) - lesioni reversibili (Sol)
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	/
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	Si
<i>Altro</i>	Conduttura interrata Tamoil – Abibes (verificare)
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica regionale; rete ecologica provinciale
<i>SIC/ZPS</i>	A distanza inferiore di 500 m dalla ZPS “Spinadesco”
<i>Plis</i>	Prossimità con Plis del Po e del Morbasco
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività commerciale; attività direzionale; residenza</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>46.747 m2</b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,50 m2/m2</b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>100% produttivo</b>
<i>Incentivazione massima</i>	/
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m2 per m2 di SL per attività produttive</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	/
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>La Pianificazione attuativa dell'ambito ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle future edificazioni residenziali presenti nei contesti, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità.</p> <p>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 d.g.r 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dal d.P.R. 227/2011.</p> <p>Poiché l'ambito è interessato dal ERIR della ditta Abibes si evidenzia che le limitazioni conseguenti sono comunque compatibili con attività produttive. In sede di pianificazione attuativa prevedere elementi di mitigazione e comunque eventuali insediamenti di nuove attività a ERIR devono essere verificati anche in funzione dell'effetto domino.</p> <p>Si richiama l'art.16.7 del PTCP in ordine all'area di tutela della rete ecologica provinciale.</p> <p>Sarà da valutare, consultato l'Ente gestore, l'eventuale necessità di effettuare la Valutazione di incidenza (Vic).</p> <p>L'ambito è prossimo al tracciato del terzo ponte. Il progetto inerente all'accessibilità all'area da via Riglio dovrà confrontarsi con il progetto di tale nuova infrastruttura stradale.</p> <p>In tale ambito è consentita l'attività logistica ai sensi dell'art. 8 comma 2 lett. e sexies) della l.r. 12/2005.</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>Poiché l'ambito si trova in prossimità con aree agricole ed in presenza di elementi della rete ecologica (e di aree boscate), si consiglia la realizzazione di una fascia di rispetto inedificabile caratterizzata da una buona densità di alberi e arbusti con la finalità di conseguire una migliore mitigazione e/o un corretto inserimento paesaggistico, precisando che la selezione degli alberi e arbusti dovrà concentrarsi su specie autoctone ed ecologicamente idonee al sito, in relazione alla specifica localizzazione dell'intervento di mitigazione.</p> <p>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.</p> <p>In adiacenza ai punti di captazione ed alle relative fasce di rispetto non dovrebbero essere localizzate attività a rischio di</p>	

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.29	Via Bastida	<p>Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. Considerando la presenza di elementi della rete ecologica, la trasformazione urbana deve porsi l'obiettivo di limitare le fratture e ricostruire, quanto più possibile, la continuità della rete locale. 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.</p> <p>Considerato che parte dell'ambito è interessato da un'area a rischio di incidente rilevante, in sede di pianificazione attuativa deve essere verificata la compatibilità delle attività da insediare con le tipologie di produzioni/stoccaggi attivi nelle aziende a rischio di incidente rilevante al fine di evitare ulteriori effetti domino. Si raccomanda, in forza del principio di precauzione, di privilegiare le attività che richiedono minor presenza di personale possibile (es. magazzino, stoccaggio ecc.). Eventuali destinazioni a verde non possono essere destinate ad un uso pubblico (es. parco attrezzato) ma devono fungere da cuscinetto a scopo di mitigativo.</p>

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.29	Via Bastida	<p>Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato 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;</li> <li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li> <li>• 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 arboreo-arbustivi multispecie e garantire il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.</li> </ul>

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via delle Vigne*****CR.30***

# IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo via delle Vigne  
Approvato il 08/06/2022**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**via Bredina**
**CR.31 - SL**

LOCALIZZAZIONE

Via Bredina


**DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO**

L'ambito è posizionato nel settore industriale di nord-ovest, a sud della tangenziale, ed è compreso tra questa a nord, via Bredina a est, un capannone artigianale a sud, l'insediamento della Ditta Feraboli e un piccolo insediamento residenziale a ovest al di là del cavo Rodanino.

**CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO**

Vista la ridotta fascia di rispetto dell'insediamento residenziale a ovest alla sponda destra del cavo Rodanino si prescrive una fascia di verde di rispetto di almeno 10 metri inedificabile che funga da salvaguardia lungo tutto il corso d'acqua; si prescrive il mantenimento delle attuali fasce alberate verso via Bredina e la loro integrazione in una fascia continua di profondità minima di 15 metri; verso la tangenziale creazione di una zona di rispetto inedificabile da destinare a verde d'arredo; l'assetto insediativo deve essere ortogonale all'andamento della via Bredina.

*Sensibilità paesaggistica*

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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.3 Aree con falda prossima alla superficie (entro 3 m da piano campagna) - art. 16 Norme tecniche geologiche</li> </ul>
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Roggia Rodanino sul lato ovest
<i>Vincoli paesaggistici</i>	Sulla porzione di est sono presenti 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>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	Area interessata dal rispetto di 200 m nel caso di insediamento di funzioni residenziali (per altro escluse)
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	Area a rischio archeologico, ai sensi dell'art. 16.9 del PTCP
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica comunale
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività commerciale; attività direzionale; residenza</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>35.080 m2</b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,50 m2/m2</b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>100% produttivo</b>
<i>Incentivazione massima</i>	/
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m2 per m2 di SL</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<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.
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>La pianificazione attuativa dell'ambito, ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale degli insediamenti residenziali presenti nei contesti, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Si evidenzia che l'ambito è contermina a zona a rischio archeologico come da art. 16.9 Normativa PTCP2013; pertanto, andrà prestata la maggior attenzione possibile alla trasformazione ed attivate le comunicazioni di cui all'art. 46.3 delle Disposizioni attuative del PdR.</p> <p>La soluzione viabilistica, in modo particolare quella interessante la tangenziale urbana, dovrà essere concordata con i competenti uffici comunali e non dovrà costituire conflitto con la viabilità della tangenziale stessa.</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.</p>	

**MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE**

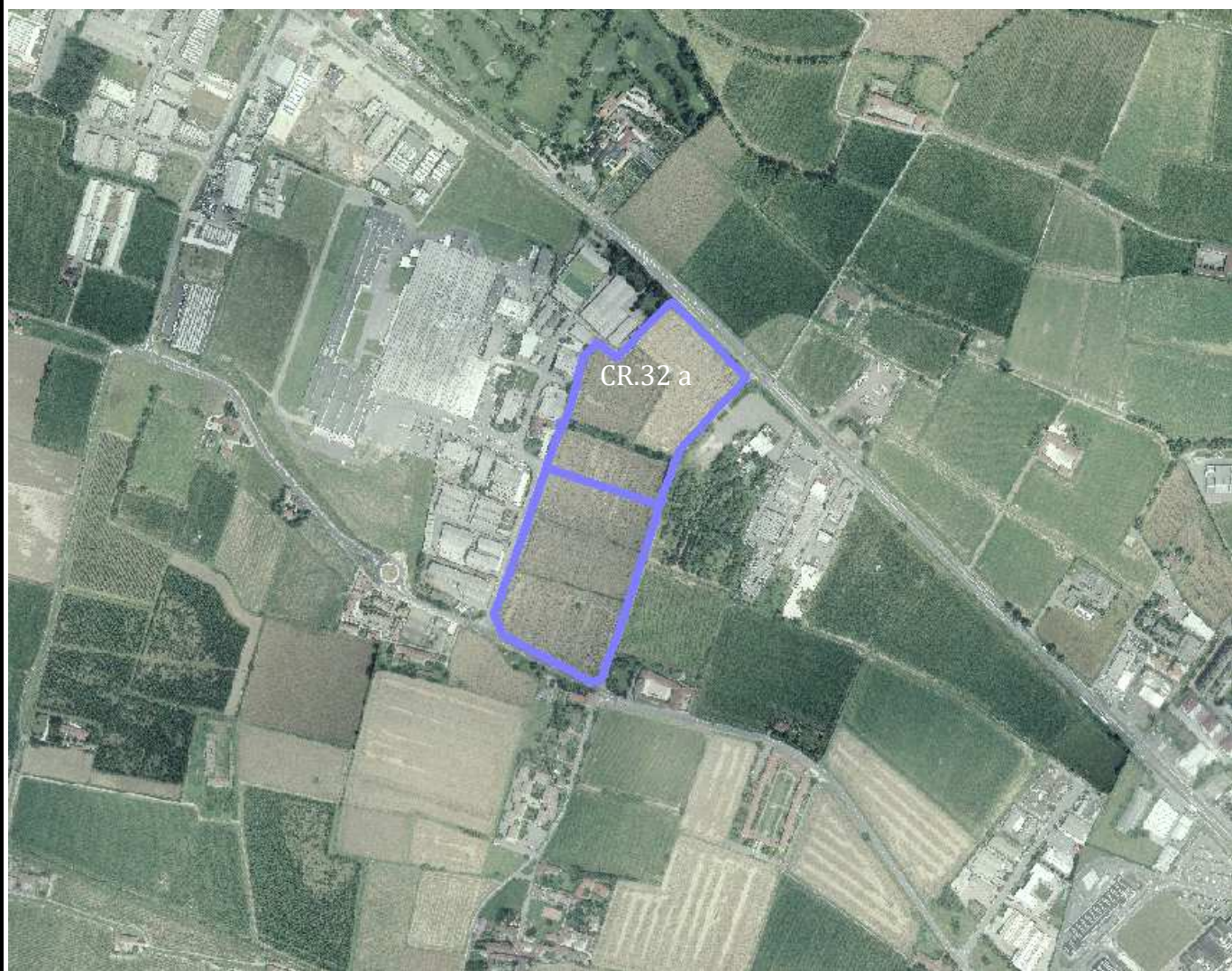
<b>Codice ambito</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Proposte di mitigazione contenute nella VAS</b>
CR.31	Via Bredina	Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Bredina e verso la tangenziale urbana. Deve essere realizzata una congrua fascia alberata/arbustiva, preferibilmente pubblica, verso i corsi 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. 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. 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. In considerazione della destinazione funzionale dell'ambito e quindi delle probabili emissioni nell'ambiente (aria, suolo e sottosuolo) sia di sostanze potenzialmente inquinanti che di rumore, si prescrive che in sede di pianificazione attuativa venga predisposta un'apposita valutazione previsionale di impatto acustico da sottoporre al parere di ARPA e una valutazione delle possibili emissioni in atmosfera, suolo e sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti al fine di individuare le più opportune mitigazioni.

<b>Codice ambito</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza</b>
CR.31	Via Bredina	<p>Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li> <li>• 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.</li> </ul>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**via Picenengo**
**CR.32.a - SL**
**LOCALIZZAZIONE**
**Via Picenengo**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO**

Ambito posto nel settore industriale di nord-ovest, confinante a nord con via Castelleone (ex S.S. 415), ad est con via Picenengo, a sud con area di proprietà (CR.32b) e a ovest con l'area industriale di via de' Berenzani.

**CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO**

L'ambito risulta completamente libero da edificazioni ed è ancora utilizzato per attività agricola; è attraversato da alcuni canali di scolo in parte provvisti di siepi arboree. Pur essendo interposto tra le aree industriali di via Castelleone - via de' Berenzani nella parte sud risulta adiacente ad ampie porzioni agricole, all'insediamento residenziale della frazione di Picenengo e in particolare verso sud est con la Villa Biazzini - Cascina Roncacesetta importante esempio di villa-azienda cremonese con vincolo storico - artistico dichiarato quale esempio di architettura romantica della seconda metà dell'800 unico a Cremona; la villa padronale - con corpo centrale e due ali minori con la torre belvedere a spirale appoggiata al lato sud - è opera in stile moresco realizzata nel 1860 dall'architetto cremonese Davide Bergamaschi.

Il fronte della nuova edificazione verso via Castelleone deve attestarsi ad una distanza media di almeno 40 metri e l'area di rispetto deve essere destinata a verde di arredo. Sul lato est il fronte dell'edificazione deve mantenersi ad una distanza adeguata tale da consentire l'arretramento del nuovo fronte di almeno 30 metri per costituire una zona di rispetto da destinare a verde di arredo con possibilità di utilizzare tale spazio per piccole zone di sosta e di servizio.

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.

Si richiede di mantenere le preesistenze verdi e di rispettare le giaciture ed i tracciati poderali quali: filari, percorsi, orientamenti.

<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Medio-bassa / Media
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	1 – fattibilità senza particolari limitazioni - art. 9 Norme tecniche geologiche 3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.2 Aree esondabili o allagabili a pericolosità idraulica “elevata o molto elevata” (H3-H4), originata da Reticolo idrico Secondario di Pianura di tipo “consortile” - art. 15 Norme tecniche geologiche</li> </ul>
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Cavo Lago Marchesa
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/
<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>	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività commerciale (limitatamente alle grandi strutture di vendita con Sv superiore a 10.000 mq); residenza</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>58.712 m2</b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,50 m2/m2</b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>50 % commerciale - una quantità pari alla SL commerciale dovrà essere destinata ad attività artigianale da convenzionare con l'Amministrazione comunale per il prezzo di vendita (partenariato pubblico-privato).</b>
<i>Incentivazione massima</i>	/
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m2 per m2 di SL per attività produttive 1,00 m2 per m2 di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita) 2,00 m2 per m2 di SL per attività commerciali (grandi strutture di vendita) 0,75 m2 per m2 di SL altre funzioni ammesse</b>
<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.
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>La Pianificazione attuativa dell'ambito ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle future edificazioni residenziali presenti nei contesti, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità.</p> <p>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 d.g.r 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dal d.P.R. 227/2011.</p> <p>L'edificazione deve avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale della ex S.S. n. 415; l'accesso all'ambito dovrà avvenire esclusivamente mediante viabilità comunale esistente e/o di nuova previsione, senza accessi diretti lungo la ex S.S. n. 415; di conseguenza, tutti gli eventuali accessi esistenti a servizio dell'area dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi.</p> <p>La viabilità di lottizzazione dovrà procedere alla riqualificazione della via Picenengo. L'intersezione con la via Sesto dovrà trovare la migliore soluzione all'interno del piano attuativo.</p> <p>Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 415).</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Si osserva la necessità che gli interventi di nuova costruzione, devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare i livelli di esposizione al radon.</p> <p>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.</p>	

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.32a	Picenengo	<p>Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. 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.</p> <p>In ogni caso deve essere assicurata l'accessibilità al corso d'acqua a scopo manutentivo. Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Picenengo e verso la via Castelleone. 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.</p> <p>In considerazione della destinazione funzionale dell'ambito e quindi delle probabili emissioni nell'ambiente (aria, suolo e sottosuolo) sia di sostanze potenzialmente inquinanti che di rumore, si prescrive che in sede di pianificazione attuativa venga predisposta un'apposita valutazione previsionale di impatto acustico da sottoporre al sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti al fine di individuare le più opportune mitigazioni.</p>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Sesto-Picenengo**
**CR.32.b - SL**
**LOCALIZZAZIONE**
**Via Picenengo**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO**

Ambito posto nel settore industriale di nord-ovest, confinante a nord con area di proprietà (CR.32. a), ad est con via Picenengo, a sud con via Sesto, a ovest con l'area industriale di via de' Berenzani.

**CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO**

L'ambito risulta completamente libero da edificazioni ed è ancora utilizzato per attività agricola. Pur essendo interposto tra le aree industriali di via Castelleone -via de' Berenzani nella parte sud risulta adiacente ad ampie porzioni agricole, all'insediamento residenziale della frazione di Picenengo e in particolare verso sud est con la Villa Biazzì - Cascina Roncacesetta importante esempio di villa-azienda cremonese con vincolo storico - artistico dichiarato quale esempio di architettura romantica della seconda metà dell'800 unico a Cremona; la villa padronale -con corpo centrale e due ali minori con la torre belvedere a spirale appoggiata al lato sud - è opera in stile moresco realizzata nel 1860 dall'architetto cremonese Davide Bergamaschi.

Sul lato est il fronte dell'edificazione deve mantenersi ad una distanza adeguata tale da consentire l'arretramento del nuovo fronte di almeno 30 metri per costituire una zona di rispetto da destinare a verde di arredo con possibilità di utilizzare tale spazio per piccole zone di sosta e di servizio. Il posizionamento del fronte sud deve considerare un'ampia zona di rispetto della cascina Roncacesetta e in nessun caso essere inferiore alla proiezione del fronte edilizio della cascina stessa su via Picenengo; tali aree devono essere mantenute a verde di arredo utilizzando specie erbacee/arbustive rustiche e autoctone in modo da interferire il meno possibile con la cascina Roncacesetta.

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.

Si richiede di mantenere le preesistenze verdi e di rispettare le giaciture ed i tracciati poderali quali: filari, percorsi, orientamenti. Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 415).	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Medio-bassa / Media
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	1 – fattibilità senza particolari limitazioni - art. 9 Norme tecniche geologiche 3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.2 Aree esondabili o allagabili a pericolosità idraulica “elevata o molto elevata” (H3-H4), originata da Reticolo idrico Secondario di Pianura di tipo “consortile” - art. 15 Norme tecniche geologiche</li> </ul>
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	/
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	/
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	Linea alta tensione
<i>Altro</i>	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività commerciale; residenza</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>58.713 m2</b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,50 m2/m2</b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>100 % produttivo</b>
<i>Incentivazione massima</i>	/
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m2 per m2 di SL per attività produttive</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<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.
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>Essendo l'ambito interessato da linea elettrica ad alta tensione gli interventi dovranno essere sottoposti alle prescrizioni legislative previste in materia di rispetto delle infrastrutture energetiche.</p> <p>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.</p> <p>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 d.g.r 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dal d.P.R. 227/2011.</p> <p>La viabilità di lottizzazione dovrà procedere alla riqualificazione della via Picenengo, con la piantumazione di un filare arboreo. L'intersezione con la via Sesto dovrà trovare la migliore soluzione all'interno del piano attuativo.</p> <p>Sono da sviluppare le previsioni relative ai collegamenti ciclabili.</p> <p>Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 415).</p> <p>In tale ambito è consentita l'attività logistica ai sensi dell'art. 8 comma 2 lett. e sexies) della l.r. 12/2005.</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Si osserva la necessità che gli interventi di nuova costruzione, devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare i livelli di esposizione al radon.</p> <p>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.</p> <p>La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.</p>	

**MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE**

<b>Codice ambito</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Proposte di mitigazione contenute nella VAS</b>
CR.32b	Picenengo	<p>Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse.</p> <p>Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Picenengo. 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. In considerazione della destinazione funzionale dell'ambito e quindi delle probabili emissioni nell'ambiente (aria, suolo e sottosuolo) sia di sostanze potenzialmente inquinanti che di rumore, si prescrive che in sede di pianificazione attuativa venga predisposta un'apposita valutazione previsionale di impatto acustico da sottoporre al parere di ARPA e una valutazione delle possibili emissioni in atmosfera, suolo e sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti al fine di individuare le più opportune mitigazioni.</p>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**via Eridano**
**CR.33 - RU**
**LOCALIZZAZIONE**
**via Eridano fronte Tamoil**

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

L'ambito è costituito dall'area urbana localizzata nella zona ovest del Quartiere Po di fronte al deposito Tamoil, ricompresa tra il ramo discendente della tangenziale urbana (via Eridano) ed il rilevato della linea ferroviaria Cremona-Fidenza.

L'area è stata destinata ad attività di parcheggio mezzi pesanti pertinenti al deposito Tamoil, praticamente sottoutilizzata dal momento della dismissione della raffineria.

**CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO**

Il progetto di riutilizzo deve prestare particolare attenzione alla risoluzione degli accessi stradali, anche in una logica di messa a sistema con i parcheggi posti a sud della via Eridano nonché con la viabilità in transito sulla stessa.

E' opportuna una mitigazione arborea-arbustiva sull'intero fronte verso la via Eridano.

*Sensibilità paesaggistica*

Medio bassa

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclassi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.7 Aree a tergo del sistema arginale, in gran parte ricadenti in fascia C del PAI e/o negli Scenari del PGRA “alluvioni poco frequenti” (Reticolo Secondario Pianura) o “alluvioni rare” (Reticolo Principale), a pericolosità idraulica “media o moderata” art. 20 Norme tecniche geologiche;</li> </ul>
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	/
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/
<i>Vincoli idrogeologici</i>	Fascia C del PAI
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	Lesioni irreversibili e reversibili (Tamoil)
<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 regionale RER
<i>SIC/ZPS</i>	A distanza inferiore ai 1000 m da SIC “Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio”
<i>Plis</i>	/
INTERVENIBILITÀ	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita), residenza</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>12.790 m<sup>2</sup></b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>60% commercio</b>
<i>Incentivazione massima</i>	<b>eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005</b>
INTERESSE PUBBLICO	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività produttive artigianali</b> <b>1,00 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita)</b> <b>0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per le altre funzioni</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<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	
<p>In sede di pianificazione attuativa si dovrà privilegiare l'insediamento di attività produttive artigianali, commerciali e terziarie. La trasformazione dell'area dovrà farsi carico di risolvere le problematiche sottese all'allacciamento alla pubblica fognatura nonché allo scarico delle acque bianche.</p> <p>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.</p> <p>Creare nuovi accessi e uscite dalla via Eridano con apposita rotatoria che risolva e metta a sistema anche l'accesso ai parcheggi Tamoil a sud della stessa via Eridano.</p> <p>Sarà da valutare, consultato l'Ente gestore, l'eventuale necessità di effettuare la Valutazione di incidenza (Vic).</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.</p>	

**MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE**

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.33	Via Eridano	Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Eridano e verso la ferrovia. Gli edifici con presenza continuativa di persone, devono essere protetti dal rumore prodotto dalle infrastrutture presenti mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. 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 (1 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.33	Via Eridano	<p>Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li> <li>• 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.</li> </ul>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**via San Predengo**
**CR.34 - SL**

LOCALIZZAZIONE

via San Predengo


**DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE SU SUOLO LIBERO**

L'ambito si localizza in una porzione a nord di via San Predengo posta di fronte alla ditta Cavel. Il contesto ancora ampiamente agricolo, si sta negli ultimi anni caratterizzando per la porzione a nord della Paulese, con episodi insediativi produttivi, in particolare collocati nel conterminare comune di Castelveverde.

**CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO**

Il progetto deve tener conto della prossimità con gli ambiti agricoli, con il sistema viabilistico costituito dalla via San Predengo (rete infrastrutturale storica come da PPR), nonché con i percorsi rurali esistenti sul lato est.

È opportuna la realizzazione di aree di mitigazione arborea-arbustiva sui fronti che si aprono verso gli ambiti agricoli (nord-ovest), nonché verso gli insediamenti residenziali posti in angolo di est.

*Sensibilità paesaggistica*

Medio bassa/Media

**SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**
*Proposte mitigazione VAS/VIC*

Vedi tabella in calce

*Classe di fattibilità geologica*

2 – fattibilità modeste limitazioni, sottoclasse:

- 2.1 Aree con falda idrica mediamente presente tra 3 e 5 m dalla

	superficie - art. 11 Norme tecniche geologiche
Reticolo idrico/minore/consortile	/
Vincoli paesaggistici	Viabilità storica a sud
Vincoli idrogeologici	/
Vincoli geomorfologici	/
Rischi incidente rilevante	/
Distanza da industrie insalubri	/
Zona rispetto pozzi acquedotto	/
Elettrodotti	/
Altro	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
Rete ecologica	Rete ecologica regionale RER
SIC/ZPS	/
Plis	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
Funzioni escluse	<b>attività agricola e di allevamento; attività commerciale; attività direzionale; residenza</b>
Superficie territoriale	<b>6.840 m2</b>
Indice di utilizzazione territoriale	<b>0,50 m2/m2</b>
Percentuale massima prevista	<b>100% produttivo</b>
Incentivazione massima	/
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
Servizi	<b>0,20 m2 per m2 di SL per attività produttive</b>
SAP/SAS/ERS	/
Opere prioritarie/Servizi strategici	
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>La pianificazione attuativa dell'ambito, ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale degli insediamenti residenziali presenti nei contesti circostanti, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità.</p> <p>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.</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 415).</p> <p>La pianificazione attuativa dell'ambito di trasformazione dovrà verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico.</p>	

#### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.34	Via San Predengo	Deve essere realizzata, all'interno del perimetro dell'ambito, una quinta alberata verso gli ambiti agricoli di nord-ovest e verso gli insediamenti residenziali di sud-ovest. 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. In considerazione della destinazione funzionale dell'ambito e quindi delle probabili emissioni nell'ambiente (aria, suolo e sottosuolo) sia di sostanze potenzialmente inquinanti che di rumore, si prescrive che in sede di pianificazione attuativa venga predisposta un'apposita valutazione previsionale di impatto acustico da sottoporre al parere di ARPA e una valutazione

		delle possibili emissioni in atmosfera, suolo e sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti al fine di individuare le più opportune mitigazioni.
--	--	---

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.34	Via San Predengo	<p>Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li> <li>• 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.</li> </ul>

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**via Porcellasco****CR.35**

# IN ATTUAZIONE

**Piano Attuativo Porcellasco  
Approvato il 13/01/2021**

**Vedasi le Schede di riferimento degli Ambiti  
dotati di Piani/Programmi riportate in calce**


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**Ex SCAC / via Sesto**
**CR.36 - RU**

LOCALIZZAZIONE

via Trebbia


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

L'ambito è costituito dal complesso dismesso dello stabilimento di strutture prefabbricate SCAC, attivo sino all'incirca al 1990 e da allora inutilizzato per la parte qui perimetrata.

Localizzato nella zona ad ovest della città in area industriale, è delimitato a nord dalla via Sesto, ad est da via delle Industrie e da proprietà terze, a sud dalla linea ferroviaria Cremona-Codogno, infine ad ovest da aree agricole. L'area è stata interessata nel decennio scorso da una pianificazione attuativa, ora decaduta per la mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa, nonché per il termine decennale di validità della stessa.

Il contesto al contorno è caratterizzato nell'immediato ad est e a nord da insediamenti industriali-artigianali, quindi con una vocazione prettamente produttiva, mentre a nord-est sorge il Parco commerciale denominato CremonaPo. Il fronte ovest si affaccia sul contesto agricolo. Si evidenzia che nella porzione di sud dell'ambito si è sviluppato nel tempo un impianto arboreo che assume la connotazione di bosco. Sempre a sud la cesura indotta dalla linea ferroviaria Cremona-Codogno crea nei fatti un forte limite territoriale allo sviluppo di interrelazioni.

**INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO**

La pianificazione attuativa, di rigenerazione e riutilizzo dell'area dismessa, deve prestare particolare attenzione agli affacci verso lo

spazio agricolo ad ovest dell'ambito. La stessa dovrà prendere in considerazione le preesistenze boschive collocate nella porzione di sud-ovest, come riscontrabili nella Carta forestale di Regione Lombardia.	
L'utilizzo di elementi di mitigazione arboreo-arbustiva (siepe e filari) va proseguita per tutto il perimetro di confine in modo da ridurre l'impatto visivo generato dall'insediamento verso lo spazio pubblico.	
Ulteriori indirizzi per la progettazione della trasformazione sono reperibili nelle Linee Guida della Commissione Paesaggistica.	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Bassa / Medio-bassa / Media
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	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>	Presenza nella porzione sud dell'ambito di 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>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	Operante rispetto di 200 m nel caso di insediamento di funzioni residenziali (per altro escluse)
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	Distanza superiore a 1500 m da SIC "Fiume Po da Rio Boriacco a Bosco Ospizio"
<i>Plis</i>	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività residenziale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>76.316 m<sup>2</sup></b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>35% commercio, 25% terziario</b>
<i>Incentivazione massima</i>	<b>eventuale premiabilità di cui all'art. 11, c.5 della Lr. 12/2005</b>
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>1,00 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per medie strutture di vendita 0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per le altre funzioni 0,20 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL per attività produttive</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	/
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
In sede di pianificazione attuativa si dovranno privilegiare, oltre alle funzioni produttive, le destinazioni commerciali e terziarie (entrambe nei limiti funzionali e percentuali massimi previsti).	
In tale ambito è consentita l'attività logistica ai sensi dell'art. 8 comma 2 lett. e sexies) della l.r. 12/2005.	
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.	
Con riguardo alla mobilità, i nuovi accessi dovranno privilegiare l'utilizzo della rotatoria esistente su via Sesto.	
Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 415).	
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**

<b>Codice ambito</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Proposte di mitigazione contenute nella VAS</b>
CR.36	Ex SCAC - Via Sesto	<p>Deve essere prestata, all'interno della rigenerazione e del riutilizzo dell'area dismessa, particolare attenzione agli affacci verso lo spazio agricolo ad ovest dell'Ambito e alle preesistenze boschive collocate nella porzione di sud-ovest, come riscontrabili nella Carta forestale di Regione Lombardia.</p> <p>L'utilizzo di elementi di mitigazione arboreo-arbustiva (siepe e filari) va proseguita per tutto il perimetro di confine in modo da ridurre l'impatto visivo generato dall'insediamento verso lo spazio pubblico. Con riguardo alla mobilità, i nuovi accessi - ingressi e uscite - devono scaricare su via delle Industrie, e da questa svincolare tramite la rotatoria su via Sesto.</p>

<b>Codice ambito</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza</b>
CR.36	Ex SCAC - Via Sesto	<p>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.</p> <p>L'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti.</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Parte dell'area è occupata da vegetazione cartografata dal Piano di Indirizzo Forestale, ai sensi della L. r. 31/2008, come "Formazione antropogena non robinieti" e, allo stato attuale, l'area gravata da vincolo forestale ai sensi del D. lgs. 42/2004 (Articolo 142, comma 1, lettera g) appare più ampia di quella raffigurata dal medesimo PIF.</p> <p>Un eventuale intervento di demolizione del bosco ai fini realizzazione del progetto attuativo dell'Ambito dovrà comunque essere proceduto, prima di qualsiasi intervento sulla vegetazione boschiva, da valutazioni sullo stato di fatto in ordine alle disposizioni di carattere paesaggistico e forestale.</p> <p>Le aree boscate esistenti, come anche le aree genericamente incolte, costituiscono un elemento territoriale che favorisce la biodiversità e la connettività ecologica, indipendentemente dal fatto che non si trovino in ambiti pianificati specificamente a tale scopo.</p> <p>Gli interventi di trasformazione, anche parziale, del bosco che sembrerebbero necessari ai fini della realizzazione dell'ambito, costituirebbero una interferenza paesistica ed un peggioramento della biodiversità..</p>

## Sviluppo delle previsioni inerenti agli Ambiti del DdP (2013 - 2018 - 2020 - 2024)

DDP 2013 A. previsti	Stato P/P: adottati, approvati, convenzionati, ecc.	DDP 2018 (Variante parziale)			DDP 2020 (Variante puntuale)			DDP 2024 (Nuovo PGT)		
		A. confermati	A. soppressi	A. nuovi	A. confermati	A. soppressi	A. nuovi	A. confermati	A. soppressi	A. nuovi
CR.1	PA approvato il 14/11/2013 Non convenzionato Annullato dal TAR nel 2021									CR.1 - SL
CR.2	PII approvato il 7/05/2014 Var. 28/09/2017 e 29/08/2018 Convenzionato (2 di 5)									
CR.3		CR.3			CR.3			CR.3 - RU		
CR.4		CR.4			CR.4			CR.4 - RU		
CR.5		CR.5			CR.5			CR.5 - RU		
CR.6		CR.6			CR.6			CR.6- RU		
CR.7	P.A. approvato 29/01/2020 Var. 22/12/2021 Convenzionato (2 di 3)	CR.7								
CR.8		CR.8			CR.8			CR.8 - RU		
CR.9		CR.9			CR.9			CR.9 - RU		
CR.10		CR.10			CR.10			CR.10 - RU		
CR. 11			CR.11							
				CR.11a	CR. 11a				CR. 11a	
				CR.11b	CR. 11b				CR. 11b	
CR.12			CR.12							
CR.13	PA approvato il 25/01/2017 Convenzionato									
CR.14	PA approvato il 7/10/2015 Convenzionato									
CR.15	PA approvato il 31/10/2023 Convenzionato	CR.15			CR.15					
CR.16	PA approvato il 28/06/2023 Convenzionato	CR.16			CR.16					
CR.17			CR.17							



## MITIGAZIONI PER LE INFRASTRUTTURE CONTENUTE NEL RAPPORTO AMBIENTALE VAS

Codice	Tipologia	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
20.1.1	nuova viabilità scala sovralocale	Gronda Nord	Opere soggette a VIA
20.1.2	nuova viabilità scala sovralocale	Terzo Ponte sul fiume Po	
20.1.3	nuova viabilità scala sovralocale	Autostrada Cremona - Mantova	
21.1.1	nuova viabilità scala locale	Collegamento via Milano - area Portuale	Gli interventi infrastrutturali previsti debbono porre, tanto nella fase progettuale come in quella realizzativa, massima attenzione ai paesaggi urbano, agricolo e naturale e agli ambiti verdi, prevedendo ampi spazi di mitigazione e ambientazione. Gli interventi che interessano tratti di rete ecologica dovranno prevedere azioni di compensazione naturalistica.
21.1.2	nuova viabilità scala locale	Completamenti stradali a Cavatigozzi	
21.1.3	nuova viabilità scala locale	Collegamento tra le vie Massarotti e Milano	
21.2.1	riqualificazione di infrastrutture esistenti	Razionalizzazione del sistema dei viali contrapposti Trento Trieste - Dante	/
21.2.2	riqualificazione di infrastrutture esistenti	Razionalizzazione tangenziale urbana	
21.2.3	riqualificazione di infrastrutture esistenti	Riqualificazione viale Po	
21.2.4	riqualificazione di infrastrutture esistenti	Completamento anello via Riglio	
21.2.5	riqualificazione di infrastrutture esistenti	Sistema vie Giordano, Novati e Ghisleri	
21.2.6	riqualificazione di infrastrutture esistenti	Ciclabile lungo via Boschetto	
21.2.7	riorganizzazione di infrastrutture esistenti	Ampliamento della via Sesto	Gli interventi infrastrutturali previsti debbono porre, tanto nella fase progettuale come in quella realizzativa, massima attenzione al territorio, al paesaggio urbano, agricolo e naturale e agli ambiti verdi, al pari del ridisegno dello spazio pubblico per accrescere la qualità urbana.
21.2.8	riorganizzazione di infrastrutture esistenti	Risoluzione interferenze con la rete ferroviaria	
21.2.9	riorganizzazione di infrastrutture esistenti	Collegamenti di accesso ciclopedonale al Parco del Lugo	
21.2.10	riorganizzazione di infrastrutture esistenti	Razionalizzazione nodo accesso autostradale	
21.2.11	riorganizzazione di infrastrutture esistenti	Riqualificazione Via Postumia: Città dello Sport	
21.2.12	riorganizzazione di infrastrutture esistenti	Riqualificazione Intersezione via Castelleone - via Picenengo	
21.2.13	riorganizzazione di infrastrutture esistenti	Completamento arrocco a sud di via Seminario tra via Castelleone e via Bergamo	
21.2.14	riorganizzazione di infrastrutture esistenti	Nuova rotatoria via Eridano - piazza Caduti del Lavoro	
21.2.15	riorganizzazione di infrastrutture esistenti	Ampliamento rotatoria San Felice - via Corte de' Monaci	
21.2.16	riorganizzazione di infrastrutture esistenti	Completamento rotatoria via Castelleone verso via San Predengo - rettificazione di via delle Viole	
22.1.1	Completamento	Park stazione ferroviaria e terminal bus	

## SCHEDE DI RIFERIMENTO DEGLI AMBITI DOTATI DI PIANI / PROGRAMMI

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**ex Annonario****CR.2-RU**

LOCALIZZAZIONE

via dell'Annona - via Macello

IMMAGINE

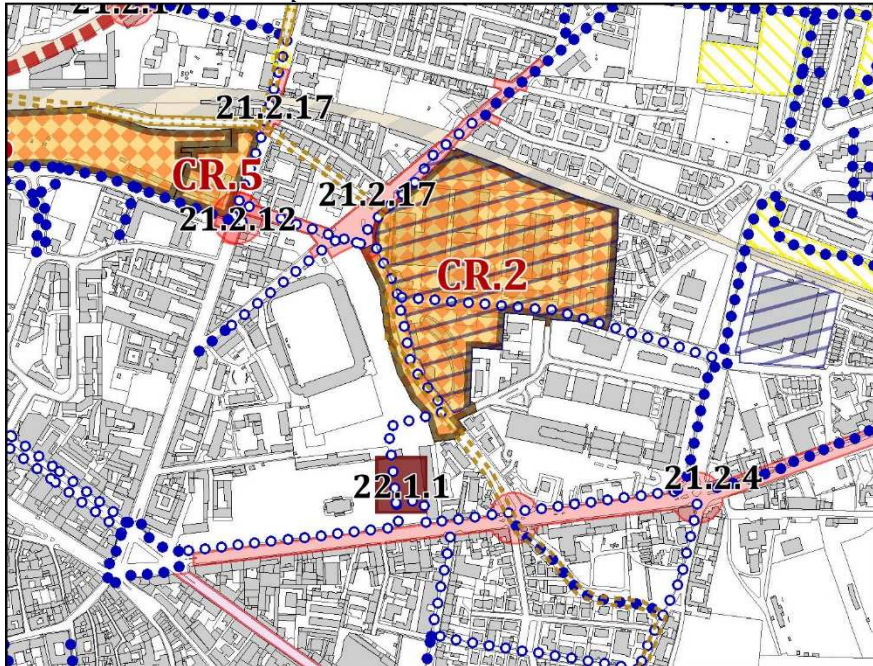


MEMO

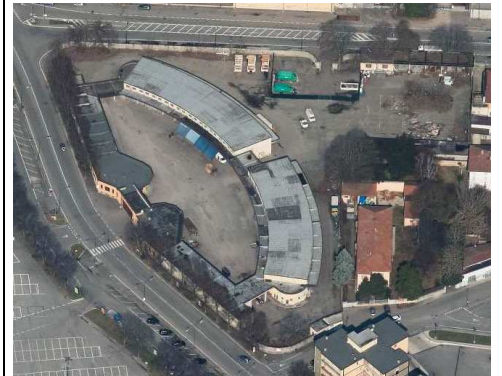


ex Magazzini Cariplo

PERIMETRAZIONE da Ddp



ex Macello



ex Mercato Ortofrutticolo

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

L'ambito è costituito dall'area urbana localizzata ad est della città, delimitata a nord dalla linea ferroviaria Cremona-Mantova, a sud-est dalla via del Macello/via Lucchini, ad ovest prima dalla via Persico poi da via dell'Annona. L'area è caratterizzata da complessi dismessi (ex macello, ex mercato ortofrutticolo, ex Magazzini Cariplo) per i quali il successivo piano/programma definirà le modalità di rigenerazione, finalizzate in primis alla fondazione di un Polo tecnologico che attraverso anche la presenza di opportuni mix funzionali dialoghi e si integri con il contesto urbano al contorno.

Superficie territoriale

87.934 m2

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO			
Le questioni ambientali del progetto d'area dovranno confrontarsi con il corretto equilibrio tra la mineralità dei luoghi e l'utilizzo di spazi verdi calibrati con particolare attenzione alla durevolezza e facile manutenibilità degli spazi pubblici di sosta e di attraversamento.			
La vicinanza degli agglomerati, sottesa ad una logica di quartiere, dovrà incentivare una condivisione dei servizi con conseguente riduzione degli spostamenti.			
All'interno dell'ambito di trasformazione dovrà essere perseguito il rafforzamento di una specifica identità territoriale mediante il miglioramento delle condizioni ambientali, perseguendo obiettivi in grado di attivare il rafforzamento di nuove centralità urbane e di nuovi spazi di relazione, migliorando la qualità urbana del comparto attraverso il miglioramento del confort microclimatico negli spazi aperti, riducendo l'inquinamento acustico e favorendo la sostenibilità ambientale degli edifici. Eventuali tecnologie o impianti finalizzati al risparmio energetico dovranno risultare non invasivi rispetto ai volumi di progetto, al fine di promuovere una progettazione integrata tra caratteri morfologici dell'isolato urbano e i rispettivi sub-sistemi tecnologici.			
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>	2 - bassa		
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE			
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	<b>VAS: cap. 11.1 e 11.3 del Rapporto ambientale</b>		
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 - fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse 1 (aree esondabili o allagabili) e 7 (aree delle Zone I a Rischio Idraulico R3 interne al centro edificato) art. 7 4.2 delle Norme tecniche geologiche		
<i>Reticolo idrico minore/consortile</i>	cavo cerca		
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/		
<i>Vincoli idrogeologici</i>	zona I del PAI interna al centro edificato		
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/		
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/	<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/	<i>Distanza da allevamenti</i>	/
RETI ECOLOGICHE			
<i>Rete ecologica</i>	rete ecologica provinciale		
<i>SIC/ZPS</i>	/		
<i>Plis</i>	/		
INTERVENIBILITÀ			
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita)</b>		
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>22% commercio</b>		
<i>Incentivazione massima</i>	<b>15%</b>		
INTERESSE PUBBLICO			
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SIp per attività artigianali 1,00 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SIp per attività commerciali (medie strutture di vendita) 0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SIp per le altre funzioni</b>		
<i>Edilizia sociale minima</i>	<b>4%</b>		
<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.		
MOBILITÀ			
La viabilità principale si svilupperà sulle via dell'Annona e via del Macello opportunamente riqualificate, mentre all'interno dei comparti si promuoverà la diffusione di una mobilità dolce indirizzata verso la disincentivazione dell'utilizzo dei veicoli privati in favore di una mobilità ciclo-pedonale e la valorizzazione del trasporto pubblico locale.			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
Le attività insediate dovranno essere compatibili con la funzione residenziale.			

## Rapporto ambientale della VAS: CAPITOLO 11.1

## MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.2	ex Annonario	<p>Gli edifici, in particolar modo quelli residenziali o con presenza continuativa di persone, devono essere protetti dal rumore prodotto dalla ferrovia e dalle vie Persico e Mantova 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. Si valuti la possibilità di riaprire il Cavo Cerca con la realizzazione di una fascia laterale inerbita e piantumata al fine di ricostituire un tratto della rete ecologica. Deve essere realizzata una quinta alberata verso la ferrovia.</p>



## Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica  
Commercio - Artigianato  
SUAP - SUE  
Area Vasta

ex Armaguerra

**CR.7- RU**

LOCALIZZAZIONE

via Castelleone

IMMAGINE

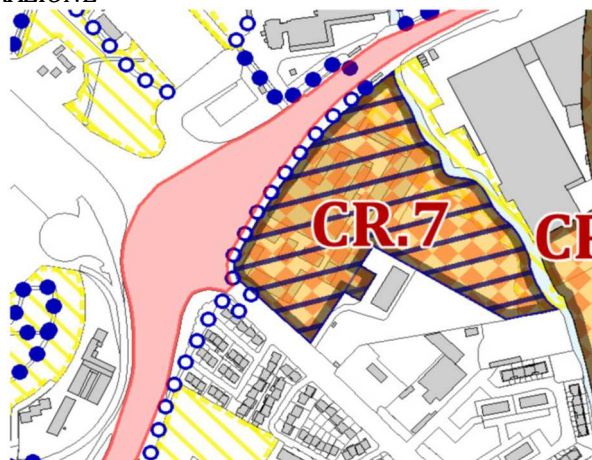


MEMO



Fucile a ripetizione Armaguerra Mod. 39

PERIMETRAZIONE



DESCRIZIONE DELL'AMBITO

L'ambito urbano localizzato a nord-ovest della città è delimitato a nord e a ovest dalla tangenziale urbana e a est dall'insediamento produttivo Feraboli. Il contesto in cui l'area dismessa si inserisce è caratterizzato da una molteplicità funzionale ed insediativa, ai quartieri residenziali si affiancano ambiti produttivi industriali in attività (Feraboli, Negroni...) e complessi di servizi (sede Politecnico, Istituto Tecnico Industriale, Clinica Figlie di S. Camillo) che caratterizzano l'ambito nella sua mixità. L'area è dismessa da vari decenni e recentemente è stata oggetto di un intervento per la produzione di energia rinnovabile mediante recupero delle coperture a shed con posa di pannelli fotovoltaici. Confina a nord-ovest con la tangenziale, a est con il cavo Fregalino, a sud-ovest con via Castelleone e una stazione per il carburante. Il lato est verso il Rodanino è contraddistinto dalla presenza di una ampia fascia verde.

Superficie territoriale

**38.616 m2**

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO			
L'ambito risale agli anni '30 (Armaguerra Cremona, poi OMC, poi ASPI, poi Boldrini meccanica), ed è posizionato lungo una via Castelleone strada caratterizzata dalla presenza di industrie per la produzione di laterizi (Cerioli, Ferrari, Gosi); l'insieme dei fabbricati è formato da una piastra compatta posta centralmente e da alcuni edifici satelliti tra i quali si contraddistingue la palazzina uffici posta su via Castelleone dietro una gradevole recinzione e circondata da un rigoglioso giardino. Per la lunga storia di questa fabbrica, la possanza degli edifici, il recente rifacimento delle coperture con la posa di pannelli fotovoltaici (che non permetteranno la sostituzione delle strutture edilizie per molti anni), per l'edilizia d'interesse come la palazzina uffici e per il verde circostante che si pone già come area di mitigazione e salvaguardia del cavo Rodanino, si prevede il mantenimento delle strutture con possibile rifunzionalizzazione; si prevede il mantenimento di tutte le aree a verde esistenti con incremento vegetazionale lungo il corso d'acqua.			
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	1 - molto bassa 3 - media		
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE			
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	<b>VAS: cap. 11.1 e 11.3 del Rapporto ambientale</b>		
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2 - fattibilità con modeste limitazioni - art. 10 Norme tecniche geologiche 3 - fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse 2 (aree con falda prossima alla superficie) - art. 15 Norme tecniche geologiche		
<i>Reticolo idrico minore/consortile</i>	roggia Rodanino		
<i>Vincoli paesaggistici</i>	area boscata ; vegetazione di cui al D.Lgs. 227/2001 e Lr. 31/2008		
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/		
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/		
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/	<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/	<i>Distanza da allevamenti</i>	/
RETI ECOLOGICHE			
<i>Rete ecologica</i>	rete ecologica comunale		
<i>SIC/ZPS</i>	/		
<i>Plis</i>	/		
INTERVENIBILITÀ			
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale; attività commerciale (grandi strutture di vendita); residenza</b>		
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,35 m2/m2</b>		
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>40% commercio</b>		
<i>Incentivazione massima</i>	<b>15%</b>		
INTERESSE PUBBLICO			
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m2 per m2 di SIp per attività artigianali 1,00 m2 per m2 di SIp per attività commerciali (medie strutture di vendita) 0,75 m2 per m2 di SIp per le altre funzioni</b>		
<i>Edilizia sociale minima</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.		
MOBILITÀ			
La soluzione viabilistica, in modo particolare quella interessante la tangenziale urbana, dovrà essere concordata con i competenti uffici comunali e non dovrà costituire conflitto con la viabilità della tangenziale stessa.			
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 dlgs 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. 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. 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.			

## Rapporto ambientale della VAS: CAPITOLO 11.1

### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.7	ex Armaguerra	<p>Gli edifici con presenza continuativa di persone devono essere protetti dal rumore prodotto da via Castelleone e dalla tangenziale urbana 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. Prevedere il mantenimento di tutte le aree a verde esistenti, già area di mitigazione e salvaguardia del cavo Rodanino, con incremento vegetazionale lungo il corso d'acqua. In ogni caso deve essere assicurata l'accessibilità al corso d'acqua a scopo manutentivo.</p>



## Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica  
Commercio - Artigianato  
SUAP - SUE  
Area Vasta

via Ca' del Ferro est

**CR.13 - SL**

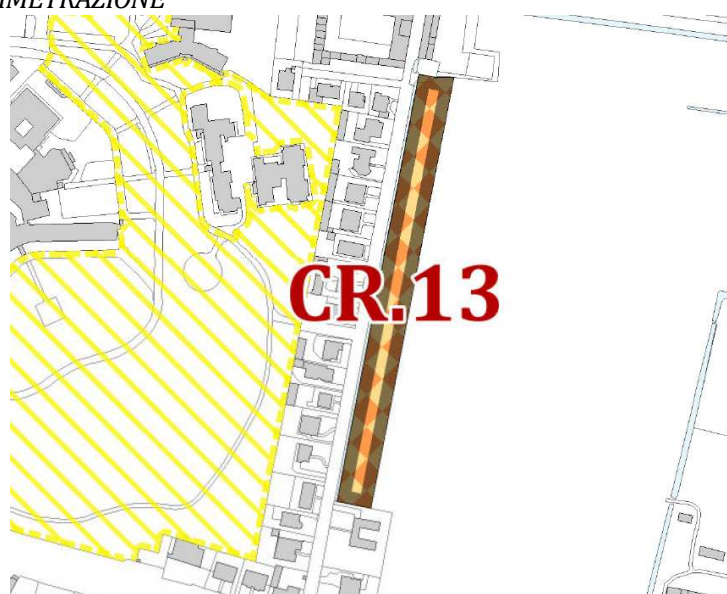
### LOCALIZZAZIONE

via Ca' del Ferro

#### IMMAGINE



#### PERIMETRAZIONE



### MEMO



*Cascina Palosca verso via Giuseppina*



*Cascina Ca' del Ferro*

### DESCRIZIONE DELL'AMBITO

L'ambito, posto nel settore est della città oltre l'ospedale, è costituito da una striscia di 30 metri posizionata in fregio est di via Ca' del Ferro.

*Superficie territoriale*

**9.522 m<sup>2</sup>**

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO			
Via Ca' del Ferro, già strada podereale della omonima cascina, costituisce la strada di urbanizzazione della lottizzazione, iniziata negli anni '70 con una edilizia prevalentemente di tipo a blocco multipiano, posizionata sul limite est del parco dell'ospedale; a circa a metà della lottizzazione è presente una strada di servizio collegata con l'area dell'Ospedale; la strada inizialmente molto stretta e costeggiata da un fossato, è stata poi ampliata con la tombinatura dello stesso per permettere la sosta dei veicoli; alla fine degli anni '80 risalgono le due villette edificate sul lato est di via Ca' del Ferro all'angolo sud con via Giuseppina dai conduttori della zona agricola; sul lato opposto (a nord) sono presenti alcune costruzioni rurali collegate alla Cascina Ca' del Ferro da tempo dismessa dall'attività agricola. Il completamento residenziale tra queste due aree deve rispettare le seguenti prescrizioni: edificazione di edifici isolati a villa (2 piani) o con piccole aggregazioni circondati dal verde con un rispetto di 7,50 metri di inedificabilità verso l'area agricola; obbligo di mantenere quest'area a verde con le recinzioni verso l'area agricola costituite da siepi sempreverdi con essenze tradizionali; sul lato est dovrà essere realizzato adeguato fosso per il drenaggio delle acque meteoriche da mantenere inerbito per almeno 0,50 mt sul ciglio est verso la zona agricola mediante accordo con il conduttore agricolo. Le recinzioni verso il fronte stradale non dovranno superare l'altezza di 0,50 mt per la parte in muratura chiusa e per la restante altezza dovranno essere dotate di cancellate aperte. Eventuali occlusioni visuali potranno essere realizzate con siepe.			
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	1 - molto bassa 2 - bassa 3 - media		
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE			
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	<b>VAS: cap. 11.1 e 11.3 del Rapporto ambientale</b>		
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 - fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 1 (aree esondabili o allagabili) - art. 14 Norme tecniche geologiche		
<i>Reticolo idrico minore/consortile</i>	/		
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/		
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/		
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/		
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/	<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	linea alta tensione	<i>Distanza da allevamenti</i>	/
RETI ECOLOGICHE			
<i>Rete ecologica</i>	/		
<i>SIC/ZPS</i>	/		
<i>Plis</i>	/		
INTERVENIBILITÀ			
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale</b>		
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>		
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>100% residenza</b>		
<i>Incentivazione massima</i>	/		
INTERESSE PUBBLICO			
<i>Servizi</i>	<b>0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di Slp</b>		
<i>Edilizia sociale minima</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.		
MOBILITÀ			
Realizzazione di pista ciclabile su via Ca' del Ferro.			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
Essendo l'ambito interessato da linea elettrica ad alta tensione gli interventi dovranno essere sottoposti alle prescrizioni legislative previste in materia di rispetto delle infrastrutture energetiche.			

## Rapporto ambientale della VAS: CAPITOLO 11.1

### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.13	via Ca' del Ferro est	Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. 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.





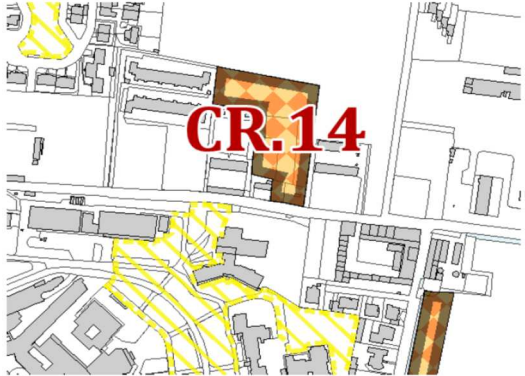
## Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica  
Commercio - Artigianato  
SUAP - SUE  
Area Vasta

via Ca' del Ferro nord

**CR.14 - SL**

LOCALIZZAZIONE	via Ca' del Ferro	
<i>IMMAGINE</i>	<i>MEMO</i>	
		
<i>PERIMETRAZIONE</i>	<p data-bbox="992 1167 1471 1200"><i>Particolare edifici della cascina Belgiardino</i></p>	
		
<b>DESCRIZIONE DELL'AMBITO</b>		
<p>L'ambito situato nella zona nord-est della città, perimetra l'area libera posta a nord di via Ca' del Ferro, area originariamente appartenente alla Villa Belgiardino, vasto complesso residenziale rurale recentemente recuperato ad edilizia residenziale.</p>		
<i>Superficie territoriale</i>	<b>7.623 m2</b>	

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO			
<p>L'area originariamente appartenete alla Villa Belgiardino (denominata Casino del Giardino), è attualmente un'area agricola incolta inserita tra l'originario complesso recentemente recuperato ad edilizia residenziale e edifici rurali dismessi. L'area circonda in particolare il fabbricato originariamente utilizzato per ricovero carrozze e limonaia, edificio in stile neoclassico decorato con fregi, formelle e lesene (capitello-architrave) aggettanti in cotto. La vicinanza ad ovest dei fabbricati della Villa (due corpi - semplice e doppio - disposti in parallelo sull'asse est-ovest con retrostanti "tempietti" per ricovero piante periodo invernale), presuppone che tra le nuove edificazioni e l'esistente si determini un'ampia area di rispetto da destinare a verde. Una soluzione potrebbe essere di destinarvi tutta l'area nord dei tempietti. Per i nuovi fabbricati si prevedono due edifici a stecca tra loro paralleli con andamento est-ovest con altezza massima di due piani da posizionarsi nella parte centrale dell'area lasciando una fascia a verde antistante alla via Ca' del Ferro di ampiezza tale che i nuovi edifici non interferiscano con l'edificio ex deposito carrozze.</p> <p>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.</p>			
<i>Sensibilità paesaggistica</i>		2 - bassa 3 - media	
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE			
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>		<b>VAS: cap. 11.1 e 11.3 del Rapporto ambientale</b>	
<i>Classe di fattibilità geologica</i>		1 - fattibilità senza particolari limitazioni - art. 9 Norme tecniche geologiche 3 - fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse 1 (aree esondabili o allagabili) - art. 14 Norme tecniche geologiche	
<i>Reticolo idrico minore/consortile</i>		/	
<i>Vincoli paesaggistici</i>		/	
<i>Vincoli idrogeologici</i>		/	
<i>Vincoli geomorfologici</i>		/	
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>		campo pozzi "Postumia"	<i>Rischi incidente rilevante</i> /
<i>Elettrodotti</i>		/	<i>Distanza da allevamenti</i> /
RETI ECOLOGICHE			
<i>Rete ecologica</i>		/	
<i>SIC/ZPS</i>		/	
<i>Plis</i>		/	
INTERVENIBILITÀ			
<i>Funzioni escluse</i>		<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale</b>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		<b>0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	
<i>Percentuale massima prevista</i>		<b>100% residenza</b>	
<i>Incentivazione massima</i>		/	
INTERESSE PUBBLICO			
<i>Servizi</i>		<b>0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SIp cessione gratuita area all'interno dell'ambito in oggetto a nord del fabbricato "ex limonaia"</b>	
<i>Edilizia sociale minima</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.	
MOBILITÀ			
/			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
Essendo l'ambito interessato dalla zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile presenti nel " campo pozzi" di via Postumia si prescrive che in ambito di pianificazione attuativa è necessario seguire le indicazioni definite dalla dgr 7/12693/2003 che definisce i criteri all'interno delle zone di rispetto dei pozzi a uso idropotabile di fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie e infrastrutture di servizio.			

## Rapporto ambientale della VAS: CAPITOLO 11.1

### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.14	via Ca' del Ferro nord	<p>Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. 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 (<math>\pm 30^\circ</math>) 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 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.</p>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica

Commercio - Artigianato

SUAP - SUE

Area Vasta

**Via Postumia**
**CR.15 - SL**

LOCALIZZAZIONE

via Postumia


**DESCRIZIONE DELL'AMBITO**

L'ambito è posizionato nella zona orientale della città sul margine dell'attuale edificazione lungo via Postumia (che confina a nord), a ovest edifici con tipologia a villetta, a sud area agricola e a est un impianto elettrico di Aem.

**CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO**

L'ambito si trova a sud della via Postumia, l'antico tracciato di origine romana. Le aree intorno si sono sviluppate recentemente e di fronte a nord si trovano alcuni impianti di AEM in particolare un distributore di gas metano e GPL. I nuovi edifici dovranno avere la tipologia a casa isolata o con piccole aggregazioni (2 piani) circondati dal verde; distanza dalla via Postumia pari all'ultimo edificio a ovest; è previsto un rispetto di 10 metri di inedificabilità verso area agricola con obbligo di mantenere quest'area a verde con le recinzioni verso l'area agricola costituite da siepi sempreverdi con essenze tradizionali; sul lato est dovrà essere realizzato adeguato fosso per il drenaggio delle acque meteoriche da mantenere inerbito per almeno 0,50 mt sul ciglio est verso la zona agricola mediante accordo con il conduttore agricolo. Le recinzioni verso il fronte stradale non dovranno superare l'altezza di 0,50 mt per la parte in muratura chiusa e per la restante altezza dovranno essere dotate di cancellate aperte. Eventuali occlusioni visuali potranno essere realizzate con siepe.

Al fine di evitare l'insorgere di problematiche ambientali connesse al traffico veicolare (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 viario e la contestuale realizzazione di quinte arborei con finalità mitigative;
- l'allocazione della funzione residenziale nelle porzioni di ambito più lontane dalle infrastrutture stradali;
- 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 veicolare;
- 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>	Media
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	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>	/
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	/
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	Si
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	/
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>9.996 m<sup>2</sup></b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>100% residenza</b>
<i>Incentivazione massima</i>	/
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SL</b>
<i>SAP/SAS/ERS</i>	/
<i>Opere prioritarie/Servizi strategici</i>	/
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>Essendo l'ambito interessato dalla zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile presenti nel "campo pozzi" di via Postumia si prescrive che in ambito di pianificazione attuativa è necessario seguire le indicazioni definite dalla d.g.r 7/12693/2003 che definisce i criteri all'interno delle zone di rispetto dei pozzi a uso idropotabile di fognature, edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, opere viarie e infrastrutture di servizio.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il sistema degli accessi all'ambito dovrà essere preventivamente concordato con i competenti Uffici della Mobilità e dovrà altresì prevedere la cessione di una fascia, a titolo gratuito, lungo il suo confine nord adiacente alla via Postumia.</p> <p>All'interno della Zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto non devono essere localizzate attività a rischio di contaminazione del suolo e/o delle acque.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

**MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE**

<b>Codice ambito</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Proposte di mitigazione contenute nella VAS</b>
CR.15	Via Postumia	<p>Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. Gli edifici residenziali devono essere protetti dal rumore prodotto dalla via Postumia mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. 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.</p>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**via Milano**
**CR.16 - SL**

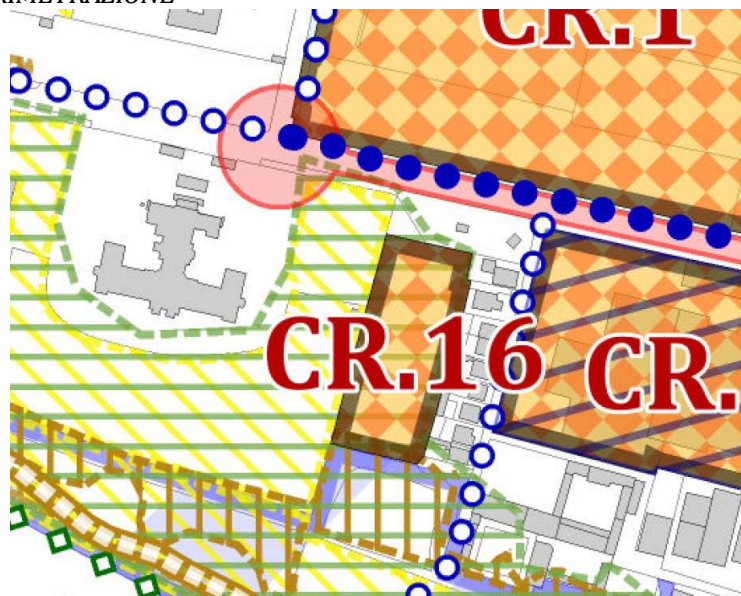
LOCALIZZAZIONE

via Milano

IMMAGINE



PERIMETRAZIONE



MEMO


*Cascina Costone di Sopra e le aree piantumate lungo il corso del morbasco e il terrazzo morfologico*

*Connessione con l'area dell'Incrociatello*

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

Ambito posizionato nella zona ovest della città si presenta a sud di via Milano incuneato tra il Polo universitario Aselli (a ovest) e le ex Officine Piacenza rimorchi (a est); frapposta vi è una zona servita da via Costone di Sopra edificata con una striscia di edifici a villetta molto ravvicinati prettamente unifamiliari o binati; a sud si trova il terrazzo morfologico principale ricoperto di rilevanti alberature al cui piede scorre il Cavo Morbasco.

Superficie territoriale

7.511 m2

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO			
<p>Si tratta di un'area libera posizionata a nord del terrazzo morfologico probabilmente facente parte della vecchia polveriera di via Milano. Notevole a sud est la presenza della Cascina Costone di Sopra, vasto complesso a tre corti, edificata sull'orlo del terrazzo stesso a guisa di fortilizio merlato. Notevole anche la presenza dell'edificio Aselli e del circostante parco. La nuova edificazione dovrà posizionarsi il più possibile distante dall'orlo del terrazzamento e non dovrà interferire sulle visuali verso la Cascina. Sono ammessi edifici con un massimo di due piani con tipologia isolata o con piccole aggregazioni e circondati da verde con basse recinzioni provviste di siepe.</p> <p>Al fine di evitare l'insorgere di problematiche ambientali connesse al traffico veicolare (inquinamento atmosferico, acustico e da vibrazioni) si propongono indirizzi orientativi e azioni di mitigazione specifici per questa problematica, tra i quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'arretramento degli edifici residenziali rispetto al fronte viario e la contestuale realizzazione di quinte arborei con finalità mitigative;</li> <li>▪ l'allocazione della funzione residenziale nelle porzioni di ambito più lontane dalle infrastrutture stradali;</li> <li>▪ 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 veicolare;</li> <li>▪ l'adozione di "soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo".</li> </ul> <p>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.</p>			
<i>Sensibilità paesaggistica</i>		3 - media 5 - molto elevata	
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE			
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>		<b>VAS: cap. 11.1 e 11.3 del Rapporto ambientale</b>	
<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; area boscata	
<i>Vincoli idrogeologici</i>		/	
<i>Vincoli geomorfologici</i>		area di tutela della scarpata morfologica	
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>		<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Elettrodotti</i>		<i>Distanza da allevamenti</i>	/
RETI ECOLOGICHE			
<i>Rete ecologica</i>		rete ecologica regionale; rete ecologica provinciale	
<i>SIC/ZPS</i>		/	
<i>Plis</i>		prossimità del Plis del Po e del Morbasco	
INTERVENIBILITÀ			
<i>Funzioni escluse</i>		<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale</b>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		<b>0,21 m2/m2</b>	
<i>Percentuale massima prevista</i>		<b>100% residenza</b>	
<i>Incentivazione massima</i>		/	
INTERESSE PUBBLICO			
<i>Servizi</i>		<b>0,75 m2 per m2 di SIp</b>	
<i>Edilizia sociale minima</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.	
MOBILITÀ			
Realizzare connessione ciclopedonale tra area Incrociatello e Plis del Po e del Morbasco.			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 acustico in conformità ai criteri definiti dalla dgr 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dalla legge 106/2011.</p> <p>Si richiama l'art.16 del PTCP in ordine all'area di tutela della scarpata morfologica.</p>			

## Rapporto ambientale della VAS: CAPITOLO 11.1

### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.16	via Milano	<p>Gli edifici residenziali devono essere protetti dal rumore prodotto dalla via Milano mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. Posizionare la nuova edificazione il più possibile distante dall'orlo del terrazzamento e non dovrà interferire sulle visuali verso la Cascina. Considerando la presenza di elementi della rete ecologica, la trasformazione urbana deve porsi l'obiettivo di limitare le fratture e ricostruire, quanto più possibile, la continuità della rete locale. 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.</p>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**Boschetto - Dossetto**
**CR.20 - SL**

LOCALIZZAZIONE

via Dosso


**DESCRIZIONE DELL'AMBITO**

L'ambito posizionato a nord del territorio comunale si trova nel centro del Quartiere Boschetto in fregio nord dell'asse di via Dosso e circonda la cascina Dossetto. Confina a nord con edifici residenziali, a est con il corso del Fregalino, a ovest con il terrazzamento minore.

**CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO**

Come si apprende dal toponimo "Dossetto" e dalla morfologia dei luoghi l'area è posta su un leggero rilevato costituito da antichi sedimenti di epoca geologica Riss che presenta il salto di livello del terrazzamento minore proprio sul confine ovest dell'ambito considerato. Anche a est l'ambito confina direttamente con la fascia alberata del cavo Fregalino, fascia verde salvaguardata in occasione dell'espansione di ERP degli anni '90. La presenza, inoltre, della Cascina condiziona l'edificazione di nuovi edifici e pertanto le scelte tipo-morfo insediative dovranno essere particolarmente attente al massimo rispetto paesaggistico.

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

*Classe di fattibilità geologica*

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;
- 3.11 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
Reticolo idrico/minore/consortile	Colatore Fregalino del Boschetto (intubato) sul lato ovest
Vincoli paesaggistici	/
Vincoli idrogeologici	Parte zona I del PAI interna al centro edificato
Vincoli geomorfologici	/
Rischi incidente rilevante	/
Distanza da industrie insalubri	/
Zona rispetto pozzi acquedotto	/
Elettrodotti	/
Altro	/
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
Rete ecologica	/
SIC/ZPS	/
Plis	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
Funzioni escluse	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale (medie e grandi strutture di vendita).</b>
Superficie territoriale	<b>12.229 m2</b>
Indice di utilizzazione territoriale	<b>0,15 m2/m2</b>
Percentuale massima prevista	<b>20% commercio</b>
Incentivazione massima	/
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
Servizi	<b>0,75 m2 per m2 di SL</b>
SAP/SAS/ERS	/
Opere prioritarie/Servizi strategici	/
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

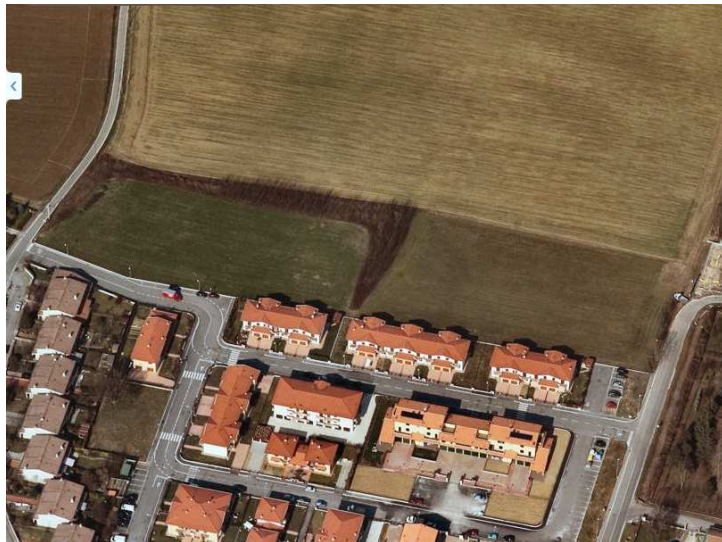
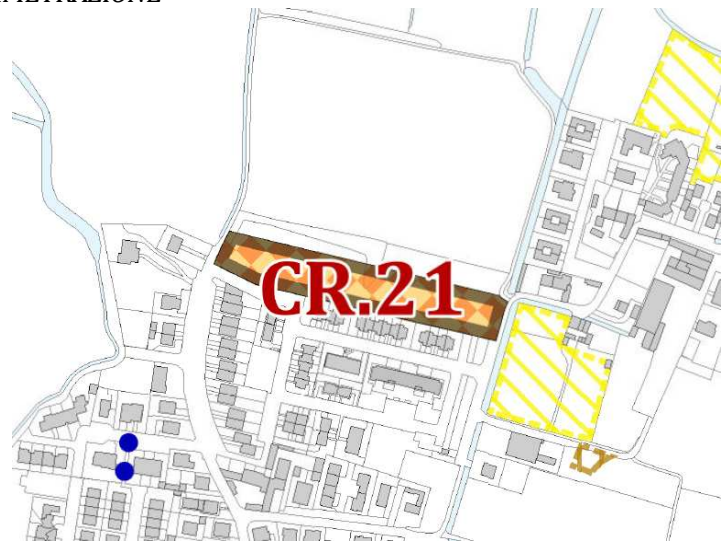
#### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.20	Boschetto - Dossetto	<p>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.</p> <p>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.</p>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**via Boschetto nord**
**CR.21 - SL**
**LOCALIZZAZIONE**
**via Boschetto**
**IMMAGINE**

**PERIMETRAZIONE**

**MEMO**

*Inquadramento territoriale*

*Fascia boschiva esistente*

*Parco privato a est*
**DESCRIZIONE DELL'AMBITO**

L'ambito chiude il Quartiere Boschetto a nord e si posiziona tra le vie Boschetto (ad ovest) e Malcantone (a est), a sud con una schiera di edifici di recente realizzazione mentre a nord confina direttamente con la zona agricola.

*Superficie territoriale*
**8.924 m2**

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO			
<p>Il nuovo insediamento deve proporsi, dove possibile ed in base alle essenze, il recupero delle alberature esistenti che caratterizzano la fascia boschiva.</p> <p>La nuova edificazione e la relativa viabilità di accesso dovranno porsi il problema di non creare un nuovo elemento di frangia urbana a nord verso la campagna. Pertanto la strada di lottizzazione dovrà essere posizionata a sud dei fabbricati prevedendo altresì una fascia di <b>7,50</b> metri inedificabile con alberature di alto fusto verso la zona agricola. Per i nuovi edifici, se a schiera, i relativi blocchi dovranno rispettare le spaziature dell'attuale edificazione posta in lato sud ed essere circondati dal verde. L'altezza massima ammissibile è di due piani.</p> <p>Si richiede di mantenere le preesistenze verdi e di rispettare il più possibile le giaciture ed i tracciati poderali quali: filari, percorsi, orientamenti.</p>			
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	1 - molto bassa 3 - media		
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE			
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	<b>VAS: cap. 11.1 e 11.3 del Rapporto ambientale</b>		
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 - fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse 7 (aree delle Zone I a Rischio Idraulico R3 interne al centro edificato), con specifica b - art. 20 Norme tecniche geologiche		
<i>Reticolo idrico minore/consortile</i>	roggia Boschetta		
<i>Vincoli paesaggistici</i>	/		
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/		
<i>Vincoli geomorfologici</i>	area di tutela della scarpata morfologica		
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/	<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	linea alta tensione	<i>Distanza da allevamenti</i>	/
RETI ECOLOGICHE			
<i>Rete ecologica</i>	/		
<i>SIC/ZPS</i>	/		
<i>Plis</i>	/		
INTERVENIBILITÀ			
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale</b>		
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,15 m2/m2</b>		
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>100% residenza</b>		
<i>Incentivazione massima</i>	/		
INTERESSE PUBBLICO			
<i>Servizi</i>	<b>0,75 m2 per m2 di Slp</b>		
<i>Edilizia sociale minima</i>	/		
<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.		
MOBILITÀ			
/			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
<p>Essendo l'ambito interessato da linea elettrica ad alta tensione gli interventi dovranno essere sottoposti alle prescrizioni legislative previste in materia di rispetto delle infrastrutture energetiche.</p> <p>Si richiama l'art.16 del PTCP in ordine all'area di tutela della scarpata morfologica.</p>			

## Rapporto ambientale della VAS: CAPITOLO 11.1

### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE



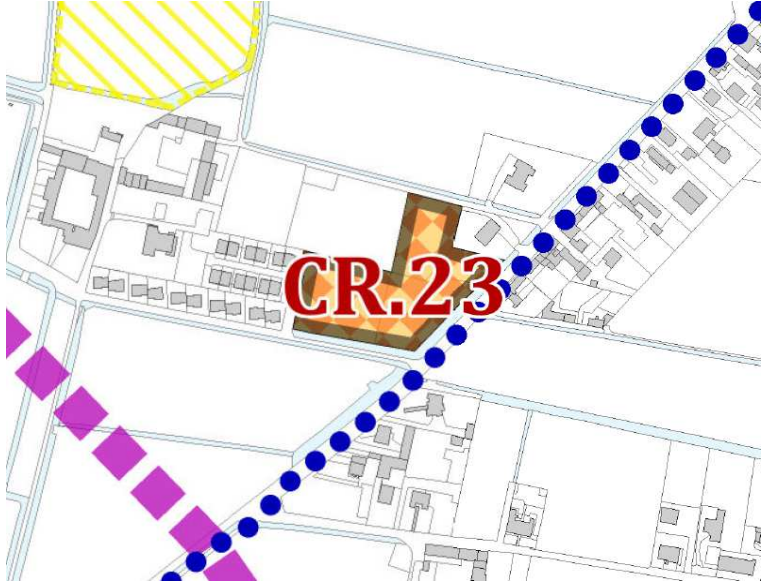
Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.21	via Boschetto nord	<p>Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. 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. 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 (<math>\pm 30^\circ</math>) 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.</p>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**via Persico**
**CR.23 - SL**

LOCALIZZAZIONE	via Persico	
IMMAGINE	MEMO	
	 <p data-bbox="995 869 1299 898"><i>Complesso Cascine Carbonera</i></p>	
PERIMETRAZIONE		
		
<b>DESCRIZIONE DELL'AMBITO</b>		
<p>Ambito posizionato sul lato ovest di via Persico oltre la via Santa Cristina, confina a sud con via Carbonera, a est con via Persico a nord con aree libere della cascina Carbonera II e a ovest con alcune modeste urbanizzazioni.</p>		
<i>Superficie territoriale</i>	<b>9.914 m<sup>2</sup></b>	
<b>INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO</b>		
<p>L'ambito si pone in angolo tra via Persico e via Carbonera sui cui lati forma un angolo ottuso e pertanto ampiamente esposto alle visuali da sud. La presenza di un frutteto, il complesso delle cascine Vallerana e la vicinanza con le aree agricole sono condizioni che impongono un attento e meticoloso inserimento paesaggistico. Si prescrive l'utilizzo di tipologie edilizie con riferimento alla tradizione locale sia per forme materiali e colori. L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i due piani fuori terra. Prevedere una inedificabilità verso le aree agricole di 7,50 metri. Valutare la fattibilità della ricostituzione di una siepe tradizionale lungo i fossetti esistenti.</p> <p>Il nuovo insediamento deve proporsi dove possibile ed in base alle essenze il recupero delle presenze arboree rilevanti esistenti. Al fine di evitare l'insorgere di problematiche ambientali connesse al traffico veicolare (inquinamento atmosferico, acustico e da vibrazioni) si propongono indirizzi orientativi e azioni di mitigazione specifici per questa problematica, tra i quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'arretramento degli edifici residenziali rispetto al fronte viario e la contestuale realizzazione di quinte arboree con finalità mitigative;</li> <li>▪ l'allocazione della funzione residenziale nelle porzioni di ambito più lontane dalle infrastrutture stradali;</li> <li>▪ 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 veicolare;</li> </ul>		

- l'adozione in sede attuativa di "soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo".

Gli eventuali futuri sviluppi insediativi dell'ambito non devono accentuare la conurbazione lineare lungo la strada provinciale, anche al fine di evitare un eccessivo avvicinamento delle edificazioni residenziali alla viabilità tangenziale, nonché di garantire il mantenimento della continuità ecologica del territorio rurale.

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.

Si richiede di mantenere le preesistenze verdi e di rispettare il più possibile le giaciture ed i tracciati poderali quali: filari, percorsi, orientamenti.

<i>Sensibilità paesaggistica</i>	1 – molto bassa 3 – media
----------------------------------	------------------------------

#### SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	<b>VAS: cap. 11.1 e 11.3 del Rapporto ambientale</b>
-------------------------------------	--

<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2 – fattibilità con modeste limitazioni - art. 10 Norme tecniche geologiche 3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse 1 (aree esondabili o allagatali), con specifica a - art. 14 Norme tecniche geologiche
--	---

<i>Reticolo idrico minore/consortile</i>	/
--	---

<i>Vincoli paesaggistici</i>	/
------------------------------	---

<i>Vincoli idrogeologici</i>	/
------------------------------	---

<i>Vincoli geomorfologici</i>	/
-------------------------------	---

<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/	<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
---------------------------------------	---	-----------------------------------	---

<i>Elettrodotti</i>	linea alta tensione	<i>Distanza da allevamenti</i>	/
---------------------	---------------------	--------------------------------	---

#### RETI ECOLOGICHE

<i>Rete ecologica</i>	/
-----------------------	---

<i>SIC/ZPS</i>	/
----------------	---

<i>Plis</i>	/
-------------	---

#### INTERVENIBILITÀ

<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività industriale e artigianale; attività commerciale</b>
-------------------------	---

<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
---	---

<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>100% residenza</b>
-------------------------------------	-----------------------

<i>Incentivazione massima</i>	/
-------------------------------	---

#### INTERESSE PUBBLICO

<i>Servizi</i>	<b>0,75 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> di SIp</b>
----------------	--

<i>Edilizia sociale minima</i>	/
--------------------------------	---

<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.
---	---

#### MOBILITÀ

Privilegiare gli accessi dalla via Carbonera.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Essendo l'ambito interessato da linea elettrica ad alta tensione gli interventi dovranno essere sottoposti alle prescrizioni legislative previste in materia di rispetto delle infrastrutture energetiche.

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.

Per l'insediamento di nuove attività dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico in conformità ai criteri definiti dalla dgr 7/8313/2002, fatte salve le semplificazioni introdotte dalla legge 106/2011.

## Rapporto ambientale della VAS: CAPITOLO 11.1

### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.23	via Persico	<p>Gli edifici residenziali devono essere protetti dal rumore prodotto dalla via Persico mediante soluzioni intrinseche ed estrinseche atte a minimizzare gli effetti dell'inquinamento acustico sul benessere abitativo. Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Persico. 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 (<math>\pm 30^\circ</math>) 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.</p>




## Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica  
Commercio - Artigianato  
SUAP - SUE  
Area Vasta

# via Sesto

# CR.27 - SL

LOCALIZZAZIONE	Via Sesto
	
<b>DESCRIZIONE DELL'AMBITO</b>	
<p>Ambito posto sul confine occidentale del territorio comunale in prossimità con il territorio del Comune di Sesto Cremonese. Confina a nord-est con la zona industriale di via de' Berenzani, a ovest e nord-ovest con aree agricole, infine a sud con via Sesto.</p>	
<b>CONTESTO ED ASSETTO PAESAGGISTICO</b>	
<p>L'ambito si trova all'interno della rete ecologica regionale di secondo livello della Valle dei Navigli; Si prescrive una fascia di mitigazione a verde privato piantumato verso la zona agricola di almeno 30 metri individuata in modo da costituire una continuità ecologica con le aree boscate presenti in lato nord, compreso l'obbligo del mantenimento della siepe esistente, sempre il lato nord, presente lungo il reticolo idrico. Creazione di una fascia inedificabile da mantenere a verde di arredo/mitigazione lungo la via Sesto. Poiché l'ambito è collocato in corrispondenza di aree parte della RER, nella fase attuativa si deve tenere in debita considerazione la valenza naturalistica e ambientale riconosciuta ai contesti entro i quali essi sono individuati, prevedendo, a titolo di esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un adeguato inserimento ambientale delle future edificazioni;</li> <li>▪ l'impiego di modalità e tecniche di gestione sostenibile delle acque meteoriche, quali, a titolo di esempio, zone umide di ritenzione o infiltrazione o la realizzazione di tetti e pareti verdi. Riguardo a questi ultimi, si evidenzia che essi, oltre ai contributi relativi al miglioramento dell'isolamento termico degli edifici e alla regimazione delle acque meteoriche, possono svolgere un importante ruolo per la biodiversità, in quanto superfici a prato di estensione significativa rappresentano un nuovo habitat per flora e fauna.</li> </ul> <p>Gli interventi di trasformazione che compartano l'urbanizzazione di superfici libere, che allo stato attuale svolgono e supportano attività di connessione ecologica, dovranno essere accompagnati da opportune misure compensative.</p>	
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	Medio-bassa / Media
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	Vedi tabella in calce
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	1 - fattibilità senza particolari limitazioni - art. 9 Norme tecniche geologiche

	3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse: <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> </ul>
<i>Reticolo idrico/minore/consortile</i>	Cavo Lago Marchesa, Dugale Marchesa
<i>Vincoli paesaggistici</i>	In margine nord presenza di 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>	/
<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Distanza da industrie insalubri</i>	/
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/
<i>Altro</i>	Linea oleodotto sulla porzione di nord – Allevamenti entro raggio di 100 m
<b>RETI ECOLOGICHE</b>	
<i>Rete ecologica</i>	Rete ecologica regionale; rete ecologica provinciale e comunale
<i>SIC/ZPS</i>	/
<i>Plis</i>	/
<b>INTERVENIBILITÀ</b>	
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività commerciale (grandi strutture di vendita); attività direzionale; residenza</b>
<i>Superficie territoriale</i>	<b>155.377 m2</b>
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,50 m2/m2</b>
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>10% commercio - una quantità pari alla SIp commerciale dovrà essere destinata ad attività artigianale da convenzionare con l'Amministrazione comunale per il prezzo di vendita (partenariato pubblico-privato).</b>
<i>Incentivazione massima</i>	/
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>	
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m2 per m2 di SL per attività produttive 1,00 m2 per m2 di SL per attività commerciali (medie strutture di vendita) 0,75 m2 per m2 di SL per altre attività</b>
<i>SAP/SAS</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.
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>	
<p>Essendo l'ambito interessato da linea oleodotti gli interventi dovranno essere sottoposti alle prescrizioni legislative previste in materia di rispetto delle linee stesse.</p> <p>La Pianificazione attuativa dell'ambito ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle future edificazioni residenziali presenti nei contesti, deve farsi carico di una verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità, con particolare riferimento alle aree residenziali esistenti e future di Casanova del Morbasco.</p> <p>I nuovi insediamenti, con particolare riferimento al settore alimentare, dovranno essere posti ad almeno 100 metri dall'allevamento esistente.</p> <p>In tale ambito è consentita l'attività logistica ai sensi dell'art. 8 comma 2 lett. e sexies) della l.r. 12/2005.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La trasformazione dell'Ambito dovrà prevedere l'allargamento della via Sesto con la realizzazione del prolungamento della pista ciclabile e la razionalizzazione dell'accesso all'area da via delle Viole.</p> <p>Si prevedano studi ed approfondimenti che interessano eventualmente la viabilità esistente (ex S.S. 415).</p> <p>Si richiama l'art.16.7 del PTCP in ordine all'area di tutela della rete ecologica provinciale.</p> <p>Se necessario prevedere la realizzazione di vasche di laminazione per l'invarianza idraulica; queste dovranno essere realizzate preferibilmente con sistemi di ingegneria naturalistica (NBS).</p> <p>Poiché l'ambito si trova in prossimità con aree agricole ed in presenza di elementi della rete ecologica (e di aree boscate), si consiglia la realizzazione di una fascia di rispetto inedificabile caratterizzata da una buona densità di alberi e arbusti con la finalità di conseguire una migliore mitigazione e/o un corretto inserimento paesaggistico, precisando che la selezione degli alberi e arbusti dovrà concentrarsi su specie autoctone ed ecologicamente idonee al sito, in relazione alla specifica localizzazione dell'intervento di mitigazione.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Per limitare i consumi di acqua potabile incentivare l'uso di una rete duale di approvvigionamento idrico delle utenze. Per ridurre gli</p>	

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.27	Via Sesto	Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse. Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Sesto. 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. 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. In considerazione della destinazione funzionale dell'ambito e quindi delle probabili emissioni nell'ambiente (aria, suolo e sottosuolo) sia di sostanze potenzialmente inquinanti che di rumore, si prescrive che in sede di pianificazione attuativa venga predisposta un'apposita valutazione previsionale di impatto acustico da sottoporre al parere di ARPA e una valutazione delle possibili emissioni in atmosfera, suolo e sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti al fine di individuare le più opportune mitigazioni.







Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella Valutazione di Incidenza
CR.27	Via Sesto	<p>Poiché l'ambito è interessato da elementi delle reti ecologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;</li> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;</li> <li>• 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.</li> </ul>


**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**S. Felice/via Mantova**
**CR.28 - SL**

LOCALIZZAZIONE	Via Mantova
<p data-bbox="119 465 263 504"><i>IMMAGINE</i></p>  <p data-bbox="119 996 375 1041"><i>PERIMETRAZIONE</i></p> 	<p data-bbox="981 465 1077 504"><i>MEMO</i></p>  <p data-bbox="989 750 1173 784"><i>Corte dei Monaci</i></p>  <p data-bbox="989 996 1157 1030"><i>Cascina Strassa</i></p>  <p data-bbox="989 1243 1189 1276"><i>Cascina Ca' dell'Ara</i></p>  <p data-bbox="989 1489 1173 1523"><i>Giacitura terreni</i></p>
DESCRIZIONE DELL'AMBITO	
<p>L'ambito si colloca nella parte nord-est del territorio comunale sull'asse nord di via Mantova contrapposto al quartiere di San Felice che confina a sud; confina a ovest con l'asse dell'A21 a nord e a est con l'area agricola; sempre a sud l'ambito è a contatto con il ristorante ricavato nell'ex Cascina Corte dei Monaci.</p>	
<i>Superficie territoriale</i>	<b>295.079 m2</b>

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO			
<p>L'ambito presenta una buona visibilità sia da via Mantova che dall'Autostrada; nelle vicinanze vi è la presenza di cascine tradizionali, in particolare Corte dei Monaci, più defilate Cascina Strassa e la rilevante Ca' dell'Ara. Si prescrive una fascia di mitigazione a verde privato di almeno mt 10 verso la roggia e di mt 30 verso la zona agricola; la fascia di rispetto autostradale deve essere intensivamente piantumata con essenze ad alto fusto e arbusti; verso la ex Cascina Corte dei Monaci deve essere mantenuta un'area di rispetto da destinare a verde di arredo; si prescrive il mantenimento del reticolo idrico minore con una fascia a verde di 10 mt. su ambo le sponde con la ricostruzione di siepe tradizionale da valorizzare all'interno del progetto. Vista la rilevante visibilità dell'ambito dalla viabilità principale si prescrive una lottizzazione che preveda un assetto morfo-insediativo rispettoso delle giaciture ortogonali dei terreni con gli edifici formati da poligoni rettangolari anche accoppiabili tra loro.</p> <p>Poiché l'ambito è individuato in corrispondenza di aree parte della RER, nella fase attuativa si deve tenere in debita considerazione la valenza naturalistica e ambientale riconosciuta ai contesti entro i quali essi sono individuati, prevedendo, a titolo di esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un adeguato inserimento ambientale delle future edificazioni;</li> <li>▪ l'impiego di modalità e tecniche di gestione sostenibile delle acque meteoriche, quali, a titolo di esempio, zone umide di ritenzione o infiltrazione o la realizzazione di tetti e pareti verdi. Riguardo a questi ultimi, si evidenzia che essi, oltre ai contributi relativi al miglioramento dell'isolamento termico degli edifici e alla regimazione delle acque meteoriche, possono svolgere un importante ruolo per la biodiversità, in quanto superfici a prato di estensione significativa rappresentano un nuovo habitat per flora e fauna;</li> <li>▪ il mantenimento e la valorizzazione del corso d'acqua che lo attraversa.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Si richiede di mantenere le preesistenze verdi e di rispettare il più possibile le giaciture ed i tracciati poderali quali: filari, percorsi, orientamenti.</p>			
<i>Sensibilità paesaggistica</i>		1 – molto bassa 2 – bassa 3 – media 4 – elevata	
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE			
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>		<b>VAS: cap. 11.1 e 11.3 del Rapporto ambientale</b>	
<i>Classe di fattibilità geologica</i>		2 – fattibilità con modeste limitazioni 3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclasse 1 (aree esondabili o allagatali) - art. 14 Norme tecniche geologiche	
<i>Reticolo idrico minore/consortile</i>		roggia Bissolina	
<i>Vincoli paesaggistici</i>		/	
<i>Vincoli idrogeologici</i>		/	
<i>Vincoli geomorfologici</i>		/	
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>		<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Elettrodotti</i>		<i>Distanza da allevamenti</i>	/
RETI ECOLOGICHE			
<i>Rete ecologica</i>		rete ecologica regionale	
<i>SIC/ZPS</i>		/	
<i>Plis</i>		/	
INTERVENIBILITÀ			
<i>Funzioni escluse</i>		<b>attività agricola e di allevamento; attività commerciale (grandi strutture di vendita); attività direzionale; residenza</b>	
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>		<b>0,50 m2/m2</b>	
<i>Percentuale massima prevista</i>		<b>6% commercio - una quantità pari alla Slp commerciale dovrà essere destinata ad attività artigianale da convenzionare con l'Amministrazione comunale per il prezzo di vendita (partenariato pubblico-privato).</b>	
<i>Incentivazione massima</i>		/	
INTERESSE PUBBLICO			
<i>Servizi</i>		<b>0,20 m2 per m2 di Slp per attività produttive</b> <b>1,00 m2 per m2 di Slp per attività commerciali (medie strutture di vendita)</b> <b>0,75 m2 per m2 di Slp per altre attività</b>	
<i>Edilizia sociale minima</i>		/	
<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.	
MOBILITÀ			
<p>I soggetti proponenti dovranno presentare, in fase di progettazione esecutiva, opportuni studi ed analisi di traffico, che dimostrino che: - l'attuale rotatoria posta sulla ex S.S. n. 10 è in grado, senza riduzioni del livello di servizio, di assorbire i futuri incrementi di traffico generati dall'attuazione dell'Ambito stesso; - il livello di servizio della ex S.S. n. 10 non subisce riduzioni o modificazioni a seguito dall'attuazione dell'Ambito stesso; gli studi e le analisi di traffico dovranno essere sviluppati, in particolare, in conformità all'allegato 4 approvato con delibera di G.R. n. VIII/3219 del 27.09.2006, considerando anche proiezioni su base decennale - ventennale - trentennale della mobilità relativa circostante;</p>			

Nel caso in cui gli studi e le analisi di cui al punto precedente non risultino soddisfacenti, dovranno essere valutati e proposti, in fase di progettazione esecutiva, i necessari interventi di adeguamento/potenziamento della rotatoria posta sulla ex S.S. n. 10 (impiegando a tal fine le corsie di accelerazione/decelerazione, che costituivano l'incrocio d'accesso a S. Felice prima della realizzazione della rotatoria stessa) e della ex S.S. n. 10 come asse stradale.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

La Pianificazione attuativa dell'ambito ai fini di un'adeguata e migliore tutela ambientale delle future 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.

### Rapporto ambientale della VAS: CAPITOLO 11.1

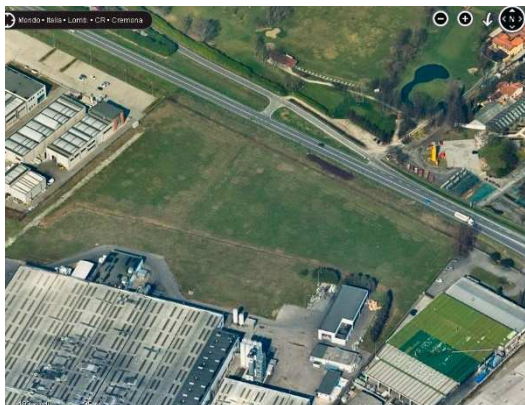
#### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.28	S. Felice/ via Mantova	<p>La fascia di rispetto dell'autostrada deve essere intensivamente piantumata con essenze ad alto fusto e arbustive. Considerando la presenza di elementi della rete ecologica 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. 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. In considerazione della destinazione funzionale dell'ambito e quindi delle probabili emissioni nell'ambiente (aria, suolo e sottosuolo) sia di sostanze potenzialmente inquinanti che di rumore, si prescrive che in sede di pianificazione attuativa venga predisposta un'apposita valutazione previsionale di impatto acustico da sottoporre al parere di ARPA e una valutazione delle possibili emissioni in atmosfera, suolo e sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti al fine di individuare le più opportune mitigazioni.</p>


**Cremona**

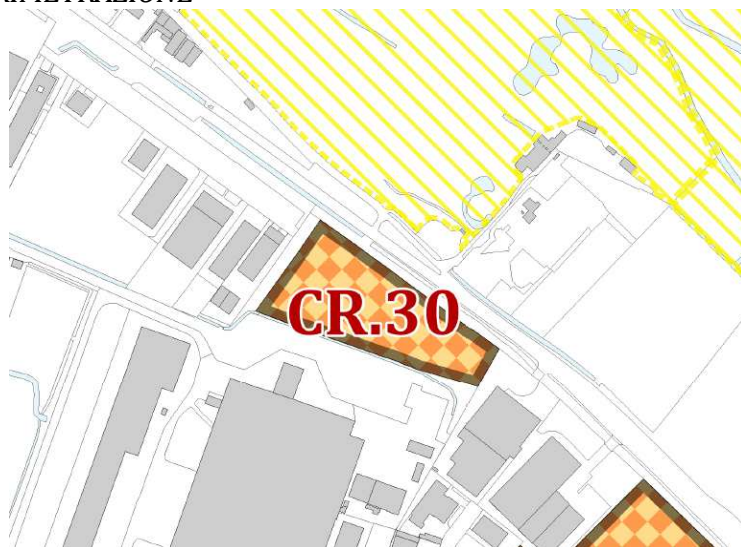
COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**via delle Vigne**
**CR.30 - SL**
**LOCALIZZAZIONE**
**Via delle Vigne**
**IMMAGINE**

**MEMO**

*Inquadramento territoriale*

*Campo di golf*

*Via Castelleone*
**PERIMETRAZIONE**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO**

L'ambito si colloca a sud di via Castelleone nel comparto produttivo di Ca' de' Berenzani nel settore ovest della città e risulta circondato sui tre lati di ovest, sud e est da attività produttive.

*Superficie territoriale*
**17.275 m2**

INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO			
Creazione di una fascia di rispetto verso via Castelleone da destinare a verde di arredo; assetto insediativo con allineamento degli edifici sull'asse ortogonale di via Castelleone.			
<i>Sensibilità paesaggistica</i>	1 – molto bassa 3 – media		
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE			
<i>Proposte mitigazione VAS/VIC</i>	<b>VAS: cap. 11.1 e 11.3 del Rapporto ambientale</b>		
<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>	/		
<i>Vincoli idrogeologici</i>	/		
<i>Vincoli geomorfologici</i>	/		
<i>Zona rispetto pozzi acquedotto</i>	/	<i>Rischi incidente rilevante</i>	/
<i>Elettrodotti</i>	/	<i>Distanza da allevamenti</i>	/
RETI ECOLOGICHE			
<i>Rete ecologica</i>	/		
<i>SIC/ZPS</i>	/		
<i>Plis</i>	/		
INTERVENIBILITÀ			
<i>Funzioni escluse</i>	<b>attività agricola e di allevamento; attività commerciale; attività direzionale; residenza</b>		
<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	<b>0,50 m2/m2</b>		
<i>Percentuale massima prevista</i>	<b>100% produttivo</b>		
<i>Incentivazione massima</i>	/		
INTERESSE PUBBLICO			
<i>Servizi</i>	<b>0,20 m2 per m2 di SIp</b>		
<i>Edilizia sociale minima</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.		
MOBILITÀ			
L'intersezione fra la ex S.S. n. 415 e la strada di servizio posta sul lato destro della ex S.S. n. 415 al km 69+500, attualmente costituita da un incrocio diretto a raso, deve essere modificata, adottando lo schema previsto dall'allegato 2-punto 3.b.6.3 approvato con delibera di G.R. n. VII/3219 del 27.09.2006, prolungandola per quanto necessario in direzione Cremona ed impiegando idonei cordoli insormontabili al fine di consentire solo le svolte a destra, migliorando il livello di sicurezza dell'intersezione; l'edificazione deve avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale della ex S.S. n. 415; l'accesso all'ambito dovrà avvenire esclusivamente mediante viabilità comunale esistente e/o di nuova previsione, senza accessi diretti lungo la ex S.S. n. 415; di conseguenza, tutti gli accessi esistenti e/o di progetto a servizio dell'ambito stesso lungo la provinciale dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi.			
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
/			

## Rapporto ambientale della VAS: CAPITOLO 11.1

### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.30	via delle Vigne	<p>Deve essere realizzata una quinta alberata verso via Castelleone. 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. In considerazione della destinazione funzionale dell'ambito e quindi delle probabili emissioni nell'ambiente (aria, suolo e sottosuolo) sia di sostanze potenzialmente inquinanti che di rumore, si prescrive che in sede di pianificazione attuativa venga predisposta un'apposita valutazione previsionale di impatto acustico da sottoporre al parere di ARPA e una valutazione delle possibili emissioni in atmosfera, suolo e sottosuolo di sostanze potenzialmente inquinanti al fine di individuare le più opportune mitigazioni.</p>

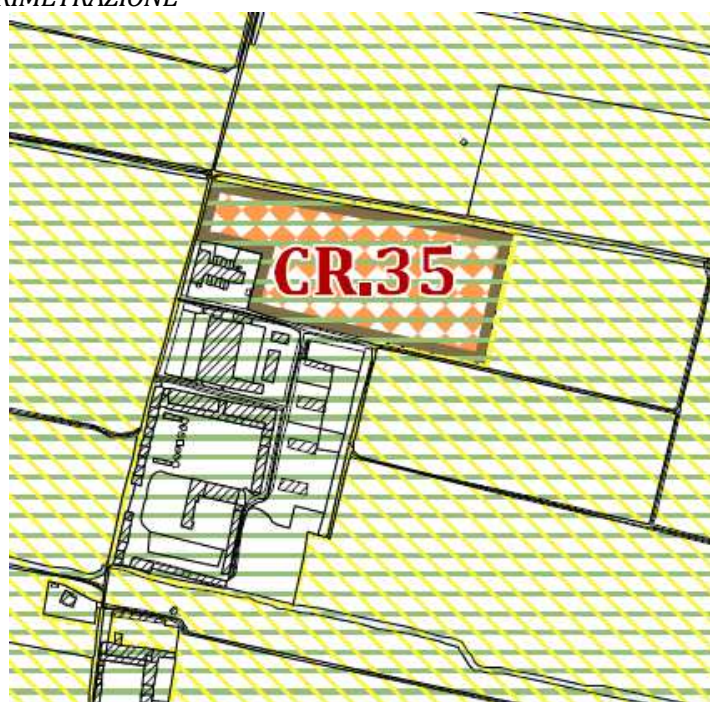

**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

 Settore Urbanistica  
 Commercio - Artigianato  
 SUAP - SUE  
 Area Vasta

**via Porcellasco**
**CR.35 - SL**
**LOCALIZZAZIONE**
**via Porcellasco**
**IMMAGINE**

**MEMO**

*Vista da via Porcellasco (nord)*
*Vista da nord (sullo sfondo Porcellasco e la sede di Avantea)*
**PERIMETRAZIONE**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO**

L'ambito è definito da un'area lungo la via Porcellasco al limite nord-est del territorio comunale.

*Superficie territoriale*
**29.971 m2**
**INDIRIZZI DI ASSETTO PAESAGGISTICO**

Il progetto deve tener conto della prossimità con gli ambiti agricoli, con il sistema viabilistico costituito dalla via Porcellasco (rete infrastrutturale storica come da PPR), nonché con i percorsi rurali esistenti.			
Sensibilità paesaggistica		3 – media	
<b>SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>			
Proposte mitigazione VAS/VIC		<b>VAS: cap. 7.1 e 7.2 del Rapporto ambientale; VIC cap. 7.3.3</b>	
Classe di fattibilità geologica		3 – fattibilità con consistenti limitazioni; sottoclassi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 (aree esondabili o allagabili), con specifica “b” (falda idrica tra 3 e 5 m dalla superficie);</li> <li>• 2 (aree con falda prossima alla superficie, entro 3 m da piano campagna) con specifiche di cui all'art. 13 Norme tecniche geologiche</li> </ul>	
Reticolo idrico minore/consortile		Roggia Diramatore via Brescia	
Vincoli paesaggistici		/	
Vincoli idrogeologici		/	
Vincoli geomorfologici		/	
Zona rispetto pozzi acquedotto		/	Rischi incidente rilevante /
Elettrodotti		a circa 40 m (nord-est)	Distanza da allevamenti 290 m circa
<b>RETI ECOLOGICHE</b>			
Rete ecologica		Rete ecologica regionale RER	
SIC/ZPS		/	
Plis		/	
<b>INTERVENIBILITÀ</b>			
Funzioni escluse		<b>attività produttive; attività terziarie; residenza</b>	
Indice di utilizzazione territoriale		<b>0,25 m2/m2</b>	
Percentuale massima prevista		<b>100% sedi di centri di ricerca</b>	
Incentivazione massima		/	
<b>INTERESSE PUBBLICO</b>			
Servizi			
Edilizia sociale minima		/	
Opere prioritarie/Servizi strategici		individuare al Titolo VI “Disciplina programmatica delle infrastrutture” delle Disposizioni attuative del Documento di Piano e nel Piano dei servizi.	
<b>MOBILITÀ</b>			
/			
<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>			
<p>Dovrà essere realizzata una mitigazione arborea-arbustiva sui fronti che si aprono verso gli ambiti agricoli e la via Porcellasco nonché una adeguata dotazione di parcheggi.</p> <p>Dovranno essere rispettate le distanze dai corsi d'acqua presenti per le recinzioni, costruzioni e piantumazioni in tema di norme di polizia idraulica. Dovrà inoltre essere rispettato il R.R. n.7/2017 e s.m.i. relativamente alla realizzazione di nuovi scarichi di acque meteoriche nonché l'acquisizione delle relative autorizzazioni di Polizia Idraulica per qualsiasi manufatto interessante i canali in gestione al Consorzio DUNAS. (<i>parere provincia procedura VAS PTCP</i>)</p> <p>In sede di progetto definitivo dovrà essere richiesto parere alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Cremona, Lodi e Mantova per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari. (<i>parere provincia procedura Vas PTCP e parere nostro Documento Scoping</i>)</p> <p>L'altezza degli edifici in progetto non dovrà superare quella degli edifici esistenti al contorno al fine di limitare la percezione degli stessi dal più ampio contesto paesaggistico caratterizzato dalle partiture poderali. (<i>prescrizione Regione Lombardia</i>)</p> <p>Le opere di mitigazione devono tenere in seria considerazione il ruolo agricolo dei terreni circostanti, vale a dire piantumazione di alberature autoctone e rilevabili nel contesto limitrofo, al fine di restituire la composizione territoriale della fascia di paesaggio esistente. (<i>prescrizione Regione Lombardia</i>)</p>			

## Rapporto ambientale della VAS

### MITIGAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Codice ambito	Denominazione	Proposte di mitigazione contenute nella VAS
CR.35	Via Porcellasco	<p>Considerata la prossimità dell'ambito con aree agricole deve essere realizzata (a carico del proponente il Piano attuativo) una congrua fascia di rispetto inedificabile da attrezzare con alberi d'alto fusto e sottofondo arbustivo verso le aree agricole stesse (la cui dimensione verrà definita in sede di pianificazione attuativa). Tale fascia deve essere realizzata sull'intero perimetro esterno del nuovo Ambito di trasformazione con specie vegetali (alberi, arbusti, erbacee) autoctone ed ecologicamente idonee al sito, valutando, ove possibile, l'adozione di sesti d'impianto naturaliformi e, ove opportuno, l'impiego di essenze arbustive a frutti eduli, al fine di favorire la fruizione delle aree verdi da parte della fauna (micromammiferi e uccelli).</p> <p>Deve essere realizzata una congrua fascia alberata/arbustiva (con specie vegetali autoctone ed ecologicamente idonee al sito), 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</p>

		<p>d'acqua a scopo manutentivo.</p> <p>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 e riutilizzo dell'acqua piovana (es. per l'irrigazione delle opere a verde di mitigazione ambientale o nell'ambito delle attività svolte nell'insediamento), l'adozione di modalità di gestione sostenibile, il contenimento dei consumi idrici, l'utilizzo di tetti e pareti verdi o in alternativa la realizzazione in ambito progettuale di coperture di colore rosso o bruno come da tradizione nel paesaggio locale.</p> <p>In considerazione della destinazione funzionale dell'ambito e quindi delle probabili emissioni nell'ambiente (aria, suolo e sottosuolo) sia di sostanze potenzialmente inquinanti che di rumore si prescrive che in sede di progettazione venga predisposta un'apposita valutazione previsionale di impatto/clima acustico da sottoporre al parere di ARPA ai sensi della vigente normativa.</p>
--	--	--