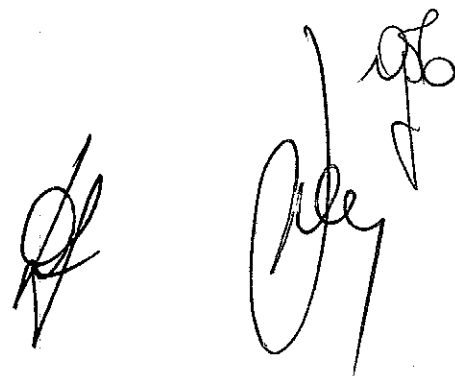


COMUNE DI CREMONA  
PROVINCIA DI CREMONA  
REGIONE LOMBARDIA

**ACCORDO DI PROGRAMMA**  
**PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE**  
**"EX FELTRINELLI"**



Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned below the main title. The signature on the right is larger and more prominent, featuring a large 'C' and 'E'.

**ACCORDO DI PROGRAMMA**  
**PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE "EX FELTRINELLI"**

tra

la REGIONE LOMBARDIA, in persona dell'Assessore al Territorio ed Urbanistica, Alessandro Moneta,  
 la PROVINCIA di CREMONA, in persona dell'Assessore all'Ambiente ed Ecologia, Parchi e valutazione d'impatto ambientale, Trasporti e Mobilità, Protezione Civile, Fiorella Lazzari,  
 il COMUNE di CREMONA, in persona dell'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata - Edilizia Economico Popolare - Mobilità e Traffico, Daniele Soregaroli

visto

il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, art. 34

la L.R. 14 maggio 1993 n. 14 e successive modifiche ed integrazioni

la L.R. 12 aprile 1999 n.9

**premesse, in ordine alla strumentazione urbanistica del Comune di Cremona, che**

- il Comune di Cremona è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.31/20019 del 25 marzo 1999 e approvato con delibera della Giunta Regionale n° VII/10499 del 30 settembre 2002, pubblicata sul B.U.R.L. n° 41 del 9 ottobre 2002;
- Il Comune di Cremona, con delibera del Consiglio Comunale n° 71/48686 del 03.10.2002 ha adottato la Variante alla strumentazione urbanistica generale al fine di adeguarla alle normative regionali relative al commercio di cui alla R.R. 21.07.2000 n° 3, in attuazione dell'art. 6 del D.Lgs. 31.02.1998 n° 114.
- il Comune di Cremona è dotato del Documento di inquadramento per la programmazione urbanistica ai sensi dell'articolo 5 della L.R.12.04.1999 n.9 (Programmi integrati di Intervento per la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio lombardo) approvato con delibera del Consiglio Comunale n.83/45431 del 15.09.2000;

**premesse, in ordine alla localizzazione dell'ambito territoriale "ex Feltrinelli" oggetto del presente Accordo di Programma, che**

- in Comune di Cremona sono ubicati alcuni immobili privati, già destinati ad opificio industriale della ditta Feltrinelli per la lavorazione del legno e suoi derivati, di proprietà della società Lameri Docks s.r.l. e in disponibilità alla Immobiliare Betulla s.r.l. in grande parte dimessi o destinati ad altri utilizzi, collocati tra la

via Castelleone, già ex S.S. N° 415, la via Sesto e la tangenziale urbana di Cremona;

- nello stesso ambito sono collocati aree ed immobili di proprietà del Comune di Cremona, adibiti alle serre comunali e a parcheggi;
- l'ambito in argomento comprende inoltre la viabilità urbana di contorno e di accesso di valenza interprovinciale da riorganizzare;

**premesse, in ordine all'autorizzazione commerciale rilasciata alla Soc. Immobiliare Betulla s.r.l., che**

- la società Immobiliare Betulla s.r.l. ha presentato al Comune di Cremona, in data 09.02.2001 (protocollo generale A/2001/7964 del 09.02.2001), una domanda per ottenere l'autorizzazione all'apertura di una grande struttura di vendita del tipo "centro commerciale" – settore misto alimentare/non alimentare, con superficie di vendita di mq.16.000, in via Castelleone n.108;
- la domanda presentata prevede l'accorpamento di una grande struttura di vendita con superficie di vendita di mq. 2.512 e di due medie strutture con superfici di vendita di mq. 2.500 e di mq. 252, tutte ubicate in Comune di Cremona;
- il Comune di Cremona, ai fini dell'esame della domanda della società Immobiliare Betulla s.r.l., ha indetto la conferenza di servizi di cui all'articolo 9, comma 3, del D.Lgs. 31.03.1998 n.114;
- detta conferenza di servizi è stata convocata e si è riunita nelle date del 04.05.2001, del 20.07.2001 e del 27.07.2001 presso la Regione Lombardia;
- la conferenza di servizi si è conclusa riscontrando il parere favorevole degli enti interessati (Regione Lombardia, Provincia di Cremona, Comune di Cremona);
- sulla base dell'esito della succitata conferenza di servizi, il Comune di Cremona ha rilasciato l'autorizzazione n.2033 del 02.08.2001, per l'apertura di un centro commerciale con superficie complessiva di mq. 12.940 di cui non superiore a mq. 5.948 per il settore alimentare e non superiore a mq.6.997 per il settore non alimentare. L'autorizzazione ricomprende, annullandone la pregressa efficacia autorizzatoria, la grande struttura di vendita attualmente ubicata in Cremona, via della Cooperazione;

**premesse, in ordine alle valutazioni sull'impatto viabilistico delle previsioni del progetto di P.I.I., che**

- il Comune di Cremona, con delibera della Giunta Comunale n.241/28508 del 24.05.2001, ha approvato gli indirizzi per l'affidamento di un incarico professionale finalizzato all'attività di consulenza in merito ad una valutazione conoscitiva del sistema viabilistico del settore ovest del Comune ed alla valutazione qualitativa del progetto viabilistico relativo al P.I.I. "ex Feltrinelli";
- il Comune di Cremona, con Determinazione dirigenziale n.1329/39953 del 18.07.2001, ha conferito al

Politecnico di Milano, Dipartimento di Ingegneria Strutturale, un incarico di ricerca in merito ad una valutazione conoscitiva del sistema viabilistico nel comparto ovest della città, per un importo totale lordo di € 21.691,19;

- la Provincia di Cremona, per comunanza di interessi col Comune e per la valenza delle problematiche in essere, si è fatta carico del 50% del costo complessivo dello studio, cioè per l'importo di € 10.845,59;
- il Politecnico di Milano ha consegnato le proprie valutazioni in data 18.07.2001 ed in data 24.10.2001;

**premessi, in ordine alla verifica d'impatto ambientale, che**

- le società Lameri Docks s.r.l. e Immobiliare Betulla s.r.l. hanno depositato presso il protocollo generale della Giunta Regionale una richiesta di verifica, ex articolo 10 del D.P.R. 12.04.1996 relativa al progetto di Programma Integrato di Intervento "Parco Polifunzionale ex Feltrinelli", successivamente integrata con nota in data 09.10.2001,
- il progetto presentato non ricade all'interno di aree naturali protette ai sensi della L.394/91 e le opere progettate sono previste al punto 7, lett. b), dell'allegato B al succitato atto di indirizzo così come modificato ed integrato dal D.P.C.M. 03.09.1999 e dal D.P.C.M. 01.09.2000, per cui il progetto stesso è soggetto alla procedura di verifica di cui all'articolo 1, comma 6 ed all'articolo 10 del D.P.R. 12.04.1996;
- la Regione Lombardia, con decreto n.25377 del 23.10.2001 della Direzione Generale Territorio ed Urbanistica, ha decretato l'esclusione dalla procedura di valutazione di impatto ambientale disponendo che le condizioni in esso dettate vengano riportate nella Convenzione da stipularsi e trascritte nei successivi atti autorizzatori di attuazione del Programma Integrato d'Intervento;
- la società Lameri Docks s.r.l. e l'immobiliare Betulla s.r.l. hanno evidenziato in data 01.08.2002 alla Struttura V.I.A. della Regione Lombardia alcune modifiche inerenti il sistema viabilistico del P.I.I.;
- la Struttura V.I.A. della Regione Lombardia con nota in data 11.09.2002, protocollo ZI.2002. 0039466 ha constatato l'apporto migliorativo della nuova sistemazione viabilistica, confermando le prescrizioni del Decreto n.25377 del 23.10.2001 della Direzione Generale Territorio ;

**premessi, ancora che**

- le società Lameri Docks s.r.l. e Immobiliare Betulla s.r.l. hanno presentato, in data 11.12.2001 (protocollo generale A/2001/63453 del 12.12.2001), ai sensi della L.R. 12.04.1999 n.9, un Programma Integrato di Intervento per l'ambito urbano denominato "ex Feltrinelli" in variante alla strumentazione urbanistica del Comune di Cremona;
- la proposta di P.I.I. prevede la realizzazione di:

- un centro commerciale integrato, per una s.l.p. di mq 31.500 e relativi parcheggi pertinenziali (interrati mq 14.485, esterni mq. 4.490), con strutture per il tempo libero di mq 4.000 li s.l.p. con annessi mq. 1350 di spazi all'aperto per attività collaterali;
  - un insediamento artigianale per una s.l.p. complessiva di mq. 6.000 e relativi parcheggi pertinenziali di mq 1.796;
  - un insediamento di edilizia residenziale per una s.l.p. di mq 21.520, di cui mq 3.000 convenzionata, e per un volume di circa mc 64.560 e relativi parcheggi interrati di pertinenza di mq 6.643;
  - un palazzo del ghiaccio con attività multifunzionali, per una s.l.p. massima di mq 16.464;
  - attività connesse all'istruzione superiore e alla formazione e ricerca, per una s.l.p. massima di mq 14.841;
  - una piazza per una superficie di mq 3.928, ed una strada pedonale pubblica coperta, di collegamento tra la piazza stessa ed il parco urbano, per una superficie di mq 4.679; aree a verde attrezzato per mq 25.812; parcheggi pubblici per mq 44.333, di cui mq 28.569 interrati; un percorso ciclabile lungo la via Sesto per ml 800;
  - un parco urbano per mq 20.000, di cui mq 2.100 per ripristino serre;
- la proposta di P.I.I. prevede, inoltre, la realizzazione della viabilità di accesso alle funzioni all'interno dell'ambito, il ridisegno e la messa in sicurezza della viabilità al contorno e della rotatoria di collegamento fra la via Castelleone e la tangenziale urbana di Cremona, mediante la formazione di un tratto in trincea e di uno svincolo a due livelli, riorganizzazione dell'accesso ciclo-pedonale e del trasporto pubblico all'ITIS, nonché dal raccordo viario con la viabilità ordinaria per l'ingresso e l'uscita dalla scuola dei veicoli pubblici e privati;
- il Comune di Cremona ha avviato il procedimento di variante alla strumentazione urbanistica dandone informazione ai cittadini, ai sensi del comma 14 dell'articolo 3 della L.R. 05.01.2000 n.1, tramite apposito avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 26.03.2001 al 09.04.2001, nonché sul quotidiano "La Provincia" di Cremona in data 25.03.2001 e nella Rete Civica del Comune di Cremona per tutto il periodo dell'avviso;
  - il Sindaco di Cremona, con nota in data 13.12.2001 (protocollo generale P/2001/63784) ha chiesto alla Regione Lombardia l'avvio del procedimento relativo al presente Accordo di programma come previsto dall'articolo 9 della L.R. 12.04.1999 n.9, ai sensi dell'articolo 27 della Legge 08.06.1990 n.142 e dell'articolo 7 della L.R.15.05.1993 n.14;

- la Giunta Regionale, con deliberazione n.VII/8415 del 15.03.2002 , pubblicata sul B.U.R.L. n° 13 del 25.03.2002 (Modalità di partecipazione della Regione alla Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell'Accordo di Programma promosso dal Sindaco di Cremona per l'approvazione, ai sensi della l.r. 12 aprile 1999 n.9, del Programma Integrato di Intervento relativo alla riqualificazione dell'area "ex Feltrinelli") ha deliberato la propria adesione al citato Programma Integrato di Intervento in questione;
- il Sindaco di Cremona, con nota in data 30.01.2002 (protocollo generale P/2002/6639) ha chiesto alla Provincia di Cremona un atto di adesione al presente Accordo di Programma, per quanto di competenza ed in relazione alla collaborazione svolta nella definizione del progetto infrastrutturale;
- il Presidente della Provincia di Cremona, con nota n.40636 del 19.02.2002, ha comunicato la partecipazione della Provincia all'Accordo di Programma individuando nell'Assessore Fiorella Lazzari il delegato per la partecipazione allo stesso;
- il Sindaco di Cremona, con proprio decreto in data 17.04.2002 (protocollo generale A/2002/18393) ha delegato il coordinamento di tutta la attività di concertazione, preparatoria ed istruttoria necessaria alla stipulazione dell'Accordo di Programma all'Assessore Daniele Soregaroli;
- l'Assessore delegato del Comune di Cremona, con nota in data 18.04.2002 inviata all'Assessore Regionale ed all'Assessore Provinciale delegati,, ha convocato per il giorno 06.05.2002 la Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell'Accordo di Programma (differita al giorno 09.05.2002, su richiesta della Regione Lombardia, per cause di forza maggiore);

**premessi, inoltre, quanto alle ulteriori attività istruttorie effettuate, che**

- la Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell'Accordo di Programma, nella seduta del 09.05.2002, ha proceduto alla nomina della Segreteria Tecnica, composta dai rappresentanti indicati da tutti gli Enti sottoscrittori, la quale ha svolto i propri lavori nelle sedute del 20.05.2002, 03.06.2002, 17.06.2002, 01.07.2002, 11.07.2002, 23.07.2002, 13.11.2002, 25.11.2002, 10.12.2002 e 24.2.2003 come da relativi verbali allegati;
- nell'ambito di detti lavori sono state espletate le verifiche istruttorie di cui in appresso, in riferimento sia al P.R.G. vigente che a quello allora in salvaguardia, dando atto che durante i lavori della Segreteria Tecnica la Giunta Regionale, come già precedentemente ricordato, ha approvato definitivamente la Variante generale, che da qui in avanti verrà chiamata P.R.G. vigente:

a) con riferimento alla conformità urbanistica con gli strumenti di pianificazione generale:

- le aree oggetto del presente Accordo di Programma hanno, in base al P.R.G. vigente, le seguenti destinazioni:

quanto alle aree di proprietà del soggetto proponente:

X zona B/AUR (Ambiti Urbani di Riqualificazione) = mq 201.455 (dei quali mq. 40.870 quale superficie territoriale per Speciali attrezzature di interesse sovracomunale, mq.142.665 quale superficie territoriale per gli Insedimenti privati; mq 17.920 destinati a superficie per viabilità in progetto di P.R.G.)

zona BD1 (zona produttiva industriale esistente) = mq 1.102

quanto alle aree di proprietà del Comune di Cremona

zona B/AUR (Ambiti urbani di Riqualificazione) = mq 8.900, circa (Ambito destinato ad interventi di riqualificazione dello spazio pubblico; utilizzati per le serre comunali)

zona G4 (sosta automezzi) = mq 1.643

zona S (strade e relative pertinenze: "aiuole") = mq 70.340

- si dà atto che le funzioni insediabili nel comparto di intervento ai sensi del vigente P.R.G. sono:
  - o quanto alle aree destinate a speciali attrezzature di interesse sovracomunale: Gf XIVb (istruzione universitaria, pubblica e privata, istruzione terziaria), Gf XIVc (ricerca istituzionalizzata), Gf XIVd (attrezzature per spettacoli, culturali e sportivi, attività congressuali e altre manifestazioni pubbliche di massa – anche a carattere ludico);
  - o quanto alle aree destinate ad insediamenti privati: Gf IIa (attività industriali e artigiane a carattere industriale o di servizio con Slp fino a 200 mq), Gf IIb (attività industriali e artigiane a carattere industriale o di servizio con Slp superiore a 200 mq compatibili con il contesto urbano ai sensi della legislazione vigente in materia di inquinamento), Gf Id (servizi industriali e agricoltura), Gf Iie (spazi coperti per deposito o lavorazioni all'aperto connesse ad attività artigiano-industriali e industriali), Gf IIf (servizi collettivi destinati agli addetti alle unità produttive locali), Gf IIIa1 (attività di commercio al dettaglio mediante esercizi di vicinato fino a 250 m<sup>2</sup>), Gf IIIa2 (attività di commercio al dettaglio mediante medie strutture di cui all'art. 4, primo comma, lettera e) del D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 con superfici di vendita compresa tra 251 e 600 m<sup>2</sup>), Gf IIIa5 (attività di artigianato di servizio ed attività paracommerciali con Slp. onnicomprensiva non superiore ad 250 m<sup>2</sup>), Gf IIIa6 (attività di artigianato di servizio ed attività paracommerciali con Slp. onnicomprensiva non superiore ad 600 mq), Gf IIIa1 (uffici,

attività professionali), Gf IIIe2 (ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.), Gf III f1 (alberghi), Gf IIIf2 (ristoranti, trattorie, bar, etc.), Gf IIIg (servizi per il tempo libero come teatri, cinematografi e simili), Gf IIIm (agenzie bancarie), Gf III n (altre attività terziario-direzionali), Gf IVa (abitazioni), Gf IVb (attività professionali nell'u.i. destinata all'abitazione occupanti una superficie non superiore al 30% della Slp con un limite massimo di 80 mq), Gf XIVa (commercio al dettaglio mediante grandi strutture e centri commerciali di cui alle lettere f) e g) dell'art.4 del D.Lgs. 31/98 n.114, integrato da attrezzature per il tempo libero con sup. non inferiore a 1/3 rispetto alla vendita e coperta per metà dell'area stessa)

e che i parametri tipomorfologici sono i seguenti:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 0,25 mq/mq

ed ancora per attrezzature speciali

Ufm (Indice di utilizzazione fondiaria mass mo) = 1,0 mq/mq

Spm (Superficie permeabile minima) = 30%

e per insediamenti privati

Ufm (Indice di utilizzazione fondiaria mass mo) = 1,2 mq/mq

Hm = 16 metri (5 piani)

Rc (Rapporto di copertura) = 30%

Ro (Rapporto di occupazione del sottosuolo) = 50%

Spm (Superficie permeabile minima) = 30%

- si dà atto che ai sensi dell' Adeguamento del P.R.G. ( delibera consiliare di adozione n° 71/48686 del 3.10.2002) alle disposizioni di cui al R.R. 21.07.2000 n° 3 successive modifiche e integrazioni, per il settore commercio, i gruppi funzionali pur rimanendo invariati risultano così parzialmente rinominati : per quanto riguarda il Gf IIIa2 questi viene sdoppiato in : Gf IIIa2 (attività di commercio al dettaglio mediante medie strutture con superfici di vendita compresa tra 251 e 600 m2 – settore alimentare), Gf IIIa3 (attività di commercio al dettaglio mediante medie strutture con superfici di vendita compresa tra 251 e 600 m2 – settore non alimentare); il Gf IIIa5 diventa il Gf IIIa8 (attività di artigianato di servizio ed attività paracommerciali con Slp. onnicomprensiva non superiore ad 250 m2); il Gf IIIa6 diventa il Gf IIIa9 (attività di



artigianato di servizio ed attività paracommerciali con Slp. onnicomprensiva non superiore a 600 m2);

- il progetto di P.I.I. propone la realizzazione di un intervento di riqualificazione con insediamento di strutture multifunzionali in variante alla strumentazione urbanistica sopradescritta, per quanto concerne il superamento dei parametri tipomorfologici previsti;

**b) con riferimento alla conformità con il Documento di Inquadramento**

- si dà atto che il progetto di P.I.I. è coerente con il Documento di inquadramento per la programmazione urbanistica (L.R. 9/99) del Comune di Cremona;

**c) con riferimento alle procedure conseguenti agli aspetti di variante urbanistica:**

- si dà atto che il Comune di Cremona ha proceduto, ai sensi della normativa vigente, al deposito in libera visione al pubblico degli elaborati del Programma Integrato di Intervento in variante, successivamente alla delibera di Consiglio Comunale n° 58/43249 del 03.09.2002 relativa agli indirizzi per la conclusione dell'accordo di programma e presa d'atto delle verifiche svolte dalla Segreteria Tecnica, per un periodo di trenta giorni consecutivi e precisamente dal 10 settembre 2002 al 9 ottobre 2002, dandone altresì notizia nelle forme previste dall'art. 3 comma 14 e 15 della Legge Regionale n° 1/2000 sul quotidiano locale "La Provincia" del 08.09.2002 e nella Rete Civica del Comune di Cremona per tutto il periodo di pubblicazione;
- si dà atto che nei trenta giorni successivi e pertanto entro l'8.11.2002 sono pervenute al Comune, n° 5 osservazioni nei termini e nessuna osservazione fuori termine;
- tali osservazioni sono state istruite dai competenti uffici tecnici comunali e sono state rappresentate alla Segreteria Tecnica che ha confermato la proposta di controdeduzione sottoponendo la stessa alla Conferenza dei Rappresentanti;
- si dà altresì atto che il Comune di Cremona ha proceduto, ai sensi della normativa vigente, ad un'ulteriore deposito in libera visione al pubblico degli elaborati del Programma Integrato di Intervento in variante, per un periodo di trenta giorni consecutivi e precisamente dal 18 dicembre 2002 al 16 gennaio 2003, previa pubblicazione sul B.U.R.L. N. 51, serie inserzioni, del 18 dicembre 2002, nonché dandone notizia sul quotidiano locale "La Provincia" del 15.12.2002;
- si dà relativamente atto che nei trenta giorni successivi, e pertanto entro il 15.02.2003, non sono pervenute al Comune osservazioni;

**d) in esito ai lavori della Segreteria Tecnica:**

- gli elaborati di progetto e lo schema di convenzione, come modificati dalla proposta di controdeduzioni, che fanno parte del presente Accordo di Programma, sono stati approvati dalla Conferenza dei Rappresentati nella seduta del 24 febbraio 2003;
- con deliberazione n. 12479 del 21 marzo 2003 la Giunta Regionale ha approvato l'ipotesi del presente Accordo di Programma, unitamente agli allegati del Programma Integrato di Intervento che ne costituisce parte integrante;
- con deliberazione n. 113 del 4 marzo 2003 la Giunta Provinciale ha approvato l'ipotesi del presente Accordo di Programma, unitamente agli allegati del Programma Integrato di Intervento che ne costituisce parte integrante;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 107 in data 26 febbraio 2003, ha approvato l'ipotesi del presente Accordo di Programma;
- il presente Accordo di Programma sottoscritto in data 9 aprile 2003 dalla REGIONE LOMBARDIA, in persona dell'Assessore al Territorio ed Urbanistica, Alessandro Moneta, dalla PROVINCIA di CREMONA, in persona dell'Assessore all'Ambiente ed Ecologia, Parchi e valutazione d'impatto ambientale, Trasporti e Mobilità, Protezione Civile, Fiorella Lazzari, dal COMUNE di CREMONA, in persona dell'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata - Edilizia Economico Popolare - Mobilità e Traffico, Daniele Soregaroli, verrà ratificato, per gli effetti di variazione al Piano Regolatore di Cremona, dal Consiglio Comunale con successiva deliberazione;
- per effetto dell'approvazione regionale, tutti gli interventi previsti dall'Accordo di Programma sono dichiarati di pubblica utilità, urgenti ed indifferibili.

**Tutto ciò premesso e considerato, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, tra i soggetti interessati all'Accordo di Programma, come sopra individuati,**

**SI CONCORDA E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**Articolo 1**

**Premesse**

Le premesse e la documentazione allegata e di seguito elencata, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma, che sarà attuato secondo le modalità e con gli effetti di cui all'articolo 34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n.267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli enti locali" e della Legge

Regionale 12.04.1999 n.9.

**Articolo 2****Elenco elaborati allegati**

Tav. 0	Stralcio catastale NCEU Comune di Cremona	scala 1:2.000
Tav. 1	Planimetria di inquadramento territoriale	scala 1:10.000
Tav. 2.1	Planimetria dello stato di fatto	scala 1:1.000
Tav. 2.2	Profili altimetrici dello stato di fatto	scala 1:500
Tav. 2.3	Sottoservizi tecnologici dello stato di fatto	scala 1:1.000
Elab. 3	Strumentazione urbanistica (elaborato modificato)	
Elab. 3.1	Variante alla strumentazione urbanistica - Allegato a.3.1.: Scheda B/AUR 13x Feltrinelli (elaborato modificato)	
Elab. 3.2	Strumentazione urbanistica in itinere (nuovo elaborato)	
Tav. 4	Progetto urbanistico: integrazione con il sistema dei servizi esistenti	scala 1:10.000
Tav. 4.1	Progetto planivolumetrico - planimetria generale	scala 1:1.000
Tav. 4.2	Progetto planivolumetrico - viste assonometriche e prospettiche	scale varie
Tav. 4.3	Progetto planivolumetrico - funzioni insediate	scala 1:2.000
Tav. 4.4	Progetto planivolumetrico - assetto generale della viabilità	scala 1:2.000
Tav. 4.5	Progetto planivolumetrico - sezioni indicative	scala 1:500
Tav. 4.6	Progetto planivolumetrico - aree a standard - aree per funzioni transregionali - superfici fondiarie	scala 1:2.000
Tav. 4.7	Progetto planivolumetrico - parcheggi privati e verde privato	scala 1:2.000
Tav. 4.8	Progetto planivolumetrico - opere di urbanizzazione e standard qualitativo	scale varie
Tav. 5.1	Opere di urbanizzazione primaria: servizi tecnologici Rete elettrica e illuminazione pubblica (tavola modificata)	scala 1:1.000
Tav. 5.2	Opere di urbanizzazione primaria - servizi tecnologici Rete scarico acque nere e bianche	scala 1:1.000
Tav. 5.3	Opere di urbanizzazione primaria - servizi tecnologici Rete gas ed acqua potabile	scala 1:1.000
Tav. 5.4	Opere di urbanizzazione primaria - servizi tecnologici Reti telecomunicazioni, irrigazione e antincendio	scala 1:1.000
Tav. 5.5	Opere di urbanizzazione primaria - progetto viabilità	scala 1:1.000
Tav. 5.6	Viabilità - sezioni e opere tipo	scale varie
Elab. 6.1	Computo estimativo di massima - urbanizzazione primaria - Viabilità	
Elab. 6.2	Computo estimativo di massima - urbanizzazione primaria - Reti tecnologiche ed impianti	
Elab. 6.3	Computo estimativo di massima - urbanizzazioni secondarie	
Elab. 6.4	Computo estimativo di massima - standard qualitativo	
Tav. 7	Documentazione fotografica	
Elab. 8.1	Relazione urbanistica (elaborato modificato)	

- Elab. 8.2 Norme di attuazione del PII
- Elab. 8.3 Dimostrazione standard urbanistici (elaborato modificato)
- Elab. 8.4 Relazione di sintesi ambientale:  
 allegato A.1 – Indagine geologica e Analisi di impatto sulle risorse acqua e suolo  
 allegato A.2 – Analisi degli impatti sulle acque – Stima delle portate prelevate dalla falda utilizzate per i processi di telecomfort e riversati in roggia  
 allegato B.1 – Valutazione dello stato di qualità dell'aria  
 allegato B.2 – Valutazione delle emissioni atmosferiche nello scenario di progetto  
 allegato C – Analisi del paesaggio e del sistema insediativo  
 allegato D - Previsione di impatto acustico  
 allegato E.1 – Indagine del traffico esistente  
 allegato E.2 - Verifica modellistica della viabilità di progetto
- Elab. 9 Relazione economica e socio-economica
- Elab. 10 Bozza di convenzione (elaborato modificato)
- Elab. 11 Cronoprogramma

### Articolo 3

#### Ambito del Programma Integrato di Intervento

- 1 Il perimetro del P.I.I. individua un'area di interesse strategico, localizzata nella parte nord occidentale del territorio comunale, a cavaliere del crocevia costituito dall'intersezione tra l'asse viabilistico di via Castelleone (ex S.S. n° 415), principale collegamento con l'area metropolitana milanese e la viabilità tangenziale urbana. Tale ambito si presenta come un cuneo compreso tra la ex S.S. n° 415 (Castelleonese) e il quartiere di edilizia residenziale pubblica sorto negli anni '70 (Cambonino), a nord.; gli insediamenti produttivi e artigianali localizzati lungo la via Sesto, a sud; la tangenziale e, più oltre, l'area industriale dismessa dell'Armaguerra e il quartiere residenziale di via Castelleone, a est; infine, la lottizzazione artigianale di via degli Artigiani, a ovest. L'ambito del P.I.I. risulta occupato per la maggior parte da un complesso industriale per la produzione di compensati, oggi completamente dismesso.
- 2 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dal presente atto, le aree e gli immobili oggetto del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) "ex Feltrinelli", catastalmente individuate sull'estratto catastale in scala 1:2000 costituente la tavola 0, sono nel seguito così descritte:
- a) aree di proprietà del soggetto attuatore, della superficie di complessivi mq. 202.557, campite con colore rosso nell'elaborato succitato, catastalmente individuate in Comune di Cremona
- al foglio 20 con i mappali: 11, 16
  - al foglio 32 con i mappali: 1, 3, 5, 6, 7, 8, 17, 19, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50;

b) aree di proprietà del Comune di Cremona, della superficie di complessivi mq 80.883 campite con colore blu nell'elaborato succitato, catastalmente individuate in Comune di Cremona

- al foglio 20 con i mappali: 62, 63
- al foglio 22 con i mappali: 72
- al foglio 32 con i mappali: 11, 12, 20, 21, 37, 42, 67, 68, 71
- al foglio 33 con i mappali: 1, 105, 106
- al foglio 34 con i mappali: 52, 54, 398
- aree stradali.

#### Articolo 4

##### Oggetto, contenuto ed obiettivi

1 Oggetto del presente Accordo è l'approvazione del Programma Integrato di Intervento relativo alla riqualificazione urbana dell'area di cui all'articolo precedente, avente una superficie totale di mq. 283.440 dei quali mq. 202.557 di proprietà del soggetto proponente e mq. 80.883 di area di proprietà del Comune di Cremona. L'ambito comprende, oltre alla viabilità di contorno da riorganizzare, un'area che la strumentazione urbanistica identifica come sottozona B/AUR e che definisce, all'art. 49.01.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, *"parti della zona omogenea B, in parte costituiti da insediamenti industriali o di altro genere dismessi o in dismissione o le cui funzioni non si prevede permangano a medio e lungo termine, ..., da utilizzare per perseguire gli obiettivi di riqualificazione urbana mediante organici interventi di ristrutturazione urbanistica"*. Gli obiettivi degli interventi di riqualificazione sono definiti nelle schede allegate alle Norme Tecniche che *"... devono mirare, grazie al coordinamento con altre misure di politica della casa e allo spostamento degli interessi immobiliari e imprenditoriali, al recupero edilizio e alla rigenerazione urbanistica di quelle parti della città fuori dal centro storico e negli insediamenti afflitti da forme di degrado e di carenza, più o meno incipienti, del patrimonio abitativo e delle attrezzature e infrastrutture sociali e tecnologiche. L'ambito urbano di riqualificazione "Ex Feltrinelli" costituisce, allora, l'occasione per riqualificare una parte importante della città, favorendo l'aumento quantitativo e qualitativo dei servizi e riannodando i fili di una trama urbana frantumata, proponendo la ricerca di una maggior qualità residenziale.*

*Primo obiettivo da raggiungere è il superamento delle barriere fisiche esistenti, soprattutto viabilistiche, con attenuazione dell'inquinamento acustico e ambientale dovuto alla viabilità esistente.*

Ciò può essere ottenuto valorizzando la natura di ingresso alla città dell'ambito in oggetto con valenza, oltre che funzionale, paesaggistico-ambientale e riorganizzando la viabilità con la creazione di una connessione tra le strade statali Castelleonese e Codognese al fine di mettere "in sistema" il quartiere residenziale Cambonino, l'ambito in oggetto e il sistema di scali per le merci di Cavatigozzi.

Secondo obiettivo è l'integrazione funzionale tra le attrezzature pubbliche esistenti (Museo, Università, Istituto professionale, attrezzature sportive) e future (erogatori di servizi di interesse sovracomunale) e tra queste e le destinazioni private esistenti ed insediabili (residenza, commercio, artigianato, ecc.). Il P.I.I. prevede pertanto "... interventi mirati a ricostruire un brano del tessuto plurifunzionale, integrato e con diversi gradi di accessibilità.

L'integrazione funzionale è, dunque, una condizione obbligata: nell'area devono convivere e integrarsi attrezzature pubbliche, terziario, residenza, artigianato e commercio.

L'ipotesi è l'insediamento di una molteplicità di destinazioni, sia a carattere pubblico sia privato, nonché l'esigenza di dotare il territorio di alcuni servizi pregressi, intendendo per tali quelle attività sociali ed economiche, a carattere pubblico e/o privato, atte a consentire e ad incrementare i processi insediativi, produttivi, ricreativi, culturali, ecc. dell'intera comunità cremonese, che attualmente non hanno una loro localizzazione o struttura sul territorio.

Le funzioni consentite sono, dunque: le funzioni speciali di interesse sovracomunale, le attività secondarie, le attività terziarie, la residenza ed il verde pubblico o di uso collettivo secondo quanto specificato nella **scheda normativa**".

## 2 Il P.I.I. prevede i seguenti interventi:

### a) interventi privati

- realizzazione di un **Centro Commerciale**, costituito da una s.l.p. di mq 31.200 e relativi parcheggi pertinenziali (interrati mq 14.485, esterni mq. 4.490), e interventi per il tempo libero di mq 4.000 di s.l.p. con annessi mq. 1350 di spazi all'aperto per attività collaterali;
- realizzazione di **attività artigianali** per una s.l.p. complessiva di mq. 6.000 e relativi parcheggi pertinenziali di mq 1.796;
- realizzazione di **residenza** per una s.l.p. di mq 21.520, di cui mq 3.000 convenzionata, e per un volume di circa mc 64.560 e relativi parcheggi interrati di pertinenza di mq 6.643;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, a totale scomputo degli oneri, consistenti in:

Interventi per la viabilità e l'accessibilità.

Opere di mitigazione ambientale.

Impianti Tecnologici.

- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, a scomputo degli oneri relativi alle funzioni insediate, costituite da:

parcheggi interrati asserviti a uso pubblico, per mq. 28.569;

parcheggi pubblici esterni lungo la via Castelleonese, per mq 11.692;

parcheggi pubblici esterni lungo la via Sesto di mq 4.072;

piazza e percorso pedonale di collegamento lungo il lato sud del centro commerciale per complessivi mq 8.607;

verde pubblico e asservito a uso pubblico per complessivi mq 25.812

- b) interventi pubblici di interesse transregionale:

in forza del trasferimento di diritti edificatori all'interno del comparto di cui è prevista l'utilizzazione vengono inoltre individuate aree, per una superficie di mq. 40.870, da cedere:

per parco urbano con rilocalizzazione delle Serre Comunali, mq 20.000;

per interventi per attività connesse con l'istruzione superiore e/o formazione e/o ricerca di circa mq 9.894;

per palazzo del ghiaccio con attività multifunzionali di circa mq 10.976.

- c) opere pubbliche per la viabilità:

realizzazione del by-pass della tangenziale urbana.

- d) realizzazione e messa in sicurezza dell'accesso ciclo-pedonale e del mezzo pubblico all'ITIS, nonché dal raccordo viario con la viabilità ordinaria per l'ingresso e l'uscita dalla scuola dei veicoli pubblici e privati.

- 3 Il progetto rappresenta un approccio innovativo alle tematiche del recupero delle aree dismesse cremonesi perché si propone come traguardo un'azione di decentramento di attività (dal centro alla periferia) ricreando un luogo urbano di qualità urbanistica, architettonica ed ambientale.

Ciò grazie anche alla presenza di importanti funzioni di interesse sovra comunale in grado di consentire a tale area di divenire polo di attrazione non solo per la città.

La soluzione progettuale rappresenta un'offerta per una nuova qualità urbana realizzabile attraverso il disegno dei nuovi assetti morfologici e dei nuovi tracciati ponendo come elemento prioritario lo spazio pubblico al quale si connettono le attività commerciali ed artigianali, le attività pubbliche, la residenza ed i servizi per il lavoro ed il tempo libero.

**Articolo 5****Verifica delle dotazioni di standard**

La dotazione di standard indotto dalle previsioni funzionali del P.I.I. è così calcolata:

- ai sensi della L.R. 14/99 e del R.R. n° 3, del 21 luglio 2000, e successive modifiche e integrazioni, per quanto riguarda gli interventi legati alla grande distribuzione (centro commerciale);
- ai sensi della L.R. 51/75 per quanto riguarda gli interventi legati al tempo libero;
- ai sensi della L.R. 51/75 per quanto riguarda l'artigianale;
- ai sensi della L.R. 51/75, delle NTA del P.R.G. vigente, nonché del Documento di Indirizzo, per quanto riguarda la residenza.

La dotazione di aree standard è pertanto la seguente:

- c. commerciale	31.500 mq di Slp	200%	= 63.000 mq di cui almeno 31.500 mq a parcheggi
- tempo libero	4.000 mq di Slp	100%	= 4.000 mq di cui almeno 2.000 mq a parcheggi
- artigianale	19.720 mq di St	20%	= 3.944 mq
- residenza	64.560 mc/100 mc/ab.	30 mq/ab.	= 19.368 mq di cui almeno 1.937 mq a parcheggi

Il fabbisogno totale di aree standard è = 90.312 mq di cui almeno 35.437 mq a parcheggi.

Il P.I.I. assicura una dotazione di aree standard = 78.752 mq di cui 44.533 mq a parcheggi.

La differenza di aree standard non reperite risulta = 11.560 mq

Tale differenza viene soddisfatta con standard qualitativo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 9/99 come specificato nel successivo art. 7 del presente Accordo di Programma.

**Articolo 6****Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1 La convenzione allegata al presente Accordo di Programma prevede che i soggetti attuatori si impegnino, per sé stessi e per aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese le opere di:

a) Urbanizzazione primaria, per un importo di Euro 6.760.486,35, previste dal progetto di P.I.I., consistenti in:

- Interventi Viabilistici

- collegamento tra la via Sesto e la ex S.S. 415 Castelleonese mediante nuova strada di attraversamento dell'ambito B/AUR, raccordata con due roatorie a raso di cui quella a nord svincola il viale Cambonino collegando il quartiere omonimo con la ex S.S. 415 nelle direzioni est e ovest;
- roatoria a raso e viabilità di accesso da via Sesto ai parcheggi del Centro Commerciale asserviti all'uso pubblico;



- rimodellamento della via Sesto con parziale ampliamento della sede stradale esistente;
- raddoppio del ponte di via Sesto e rimodellamento delle rampe esistenti e realizzazione di nuova rampa di accesso dalla tangenziale;
- rimodellamento, riqualificazione e messa in sicurezza della rotonda a raso di intersezione tra la S.S. 415 Castelleonese e la tangenziale urbana;
- collegamento ciclo-pedonale tra il quartiere Cambonino e la Piazza pubblica antistante il Centro Commerciale;
- realizzazione della pista ciclabile lungo la via Sesto.
- Opere di mitigazione ambientale.
- Impianti Tecnologici

b) Il soggetto attuatore si impegna a eseguire a proprie spese gli interventi di demolizione e ripristino delle recinzioni e di parte degli edifici delle serre comunali interessate dagli interventi di realizzazione della viabilità interna di accesso ai parcheggi.

c) Urbanizzazione secondaria, per un importo di Euro 4.443.297,13, previste dal progetto di P.I.I., consistenti in:

- Parcheggi

- Pubblici a raso, sia per la funzione commerciale che per il tempo libero lungo la ex S.S. 415, per mq 11.692;
- Pubblici a raso, lungo la via Sesto per mq. 4.072;
- Interrati, asserviti all'uso pubblico, sia per la funzione commerciale che per il tempo libero, per mq. 28.569;

- Verde

- Verde di decoro e mitigazione ambientale lungo la ex S.S. 415 e la via Sesto, per mq. 6.567;
- Parco Urbano Lineare, per mq. 19.245;

- Spazi Pedonali

- Piazza antistante il Centro Commerciale, per mq. 3.928;
- Percorso pedonale di collegamento tra la piazza e il parco urbano, per mq 4.679;

2 I progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere a firma di tecnici abilitati; il soggetto attuatore si impegna a sottoporre all'approvazione dei competenti uffici comunali i progetti definitivi ed esecutivi delle opere. I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza costante di un assistente di cantiere con funzioni di controllore tecnico nominato dal Comune di Cremona.

3 L'agibilità del Centro Commerciale è subordinata al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria (compresi gli impalcati del by-pass tangenziale come descritti nel successivo art. 9), dei parcheggi pubblici e asserviti a uso pubblico; è altresì subordinata alla sottoscrizione dell'atto di asservimento dei parcheggi a uso pubblico e della strada pedonale coperta. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà avvenire nei tempi previsti dal cronoprogramma.

#### Articolo 7

##### Opere di standard qualitativo

1 Ai sensi della L.R. 9/99 è previsto l'utilizzo dell'istituto dello standard qualitativo quale modalità aggiuntiva al reperimento degli standard, in alternativa all'istituto ordinario della cessione gratuita al Comune e/o asservimento ad uso pubblico di aree libere, consistente nella realizzazione di opere d'interesse generale da parte del soggetto attuatore.

La quantità di aree standard non cedute, così come individuata al precedente art. 4, è compensata da opere quale standard qualitativo per un importo di Euro 1.566.772,98.

Tramite apposita perizia di stima è stato fissato il valore unitario delle aree standard non cedute, ammontante a 111,04 €/mq, il che comporta per la carenza di standard di 11.560 m<sup>2</sup> un valore convenzionale complessivo pari a Euro 1.283.622,40.

Lo standard qualitativo previsto in realizzazione pari a Euro 1.566.722,98 corrisponde a 14.110 mq di area standard teorica con, pertanto, un incremento di 2.550 mq.

Il controvalore delle opere realizzate dal soggetto attuatore quale standard qualitativo è dunque superiore al valore corrispondente a quello delle aree non cedute.

2 Il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione, di opere quale standard qualitativo come di seguito previste:

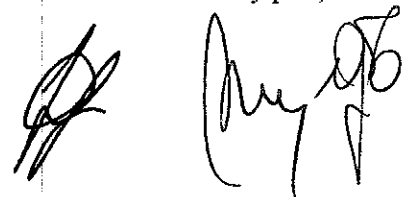
- a) sulle aree per il parco urbano di mq 20.000 realizzerà l'impianto arboreo e l'allestimento del parco, per il valore complessivo di Euro 232.256,62, come risultante dal computo metrico estimativo;
- b) predisposizione di impalcati per by-pass tangenziale per un valore complessivo di Euro 619.748,28 (come descritti nel successivo articolo 8);
- c) realizzazione di nuovo collegamento ciclo-pedonale in sottopassaggio della tangenziale e di servizio per l'Istituto Tecnico Industriale, nonché dal raccordo viario con la viabilità ordinaria per l'ingresso e l'uscita dalla scuola dei veicoli pubblici e privati, per un valore complessivo di Euro 714.768,09.

**Articolo 8****Realizzazione delle funzioni transregionali**

1. I soggetti attuatori, per effetto della perequazione, trasferiscono la S.l.p. relativa alle aree destinate ad attrezzature pubbliche sulle aree per interventi privati, cedendo gratuitamente al Comune le aree di mq.40.870 per speciali attrezzature di interesse transregionale, impegnandosi alla realizzazione di opere quali standard qualitativo sulle aree per il parco urbano di mq.20.000, realizzazione dell'impianto arboreo e dell'allestimento del parco, per il valore complessivo di Euro 232.256,62.
2. La Provincia di Cremona si impegna a realizzare, anche mediante soggetti privati, una struttura destinata a funzioni attinenti all'istruzione superiore (istruzione, formazione e ricerca) sull'area individuata dagli elaborati grafici, entro i termini previsti dalla vigente normativa.
3. Il Comune di Cremona si impegna a realizzare, attraverso un soggetto privato da individuare mediante gara di evidenza pubblica, il palazzo del ghiaccio con attività multifunzionali previsto sull'area, individuata negli elaborati grafici, cedute in forza del trasferimento dei diritti edificatori, da parte del soggetto attuatore, nei termini previsti nel cronoprogramma.

**Articolo 9****Rimodellamento e messa in sicurezza della strada di scorrimento urbano**

1. Le aree stradali interessate dal P.I.I sono l'ex S.S. N° 415 a Nord, la tangenziale urbana ad Ovest (strade di scorrimento) e la via Sesto ( strada interzonale locale).
2. Per il tratto dell'ex S.S. N° 415 interessato dall'intervento, si prevede la realizzazione di una nuova rotatoria a raso in corrispondenza dell'attuale uscita di viale Cambonino, e dell'asse viabilistico di accesso al comparto di proprietà del soggetto attuatore.  
Il nodo di intersezione stradale fra l'ex S.S. N° 415 e la tangenziale verrà invece riqualificato con una rotatoria a raso di ampiezza maggiore rispetto a quella attuale, in modo da garantire un distanziamento delle traiettorie in uscita ed in ingresso sugli stessi ed un allungamento dei tronchi di scambio.
3. Il livello di servizio della tangenziale urbana verrà invece potenziato tramite la realizzazione di un by-pass interrato al di sotto della nuova rotatoria di intersezione con la ex S.S. 415 per consentire la separazione dei flussi in direzione Nord-Sud da quelli relativi all'interscambio tra tangenziale e l'ex S.S. N° 415. Il by-pass sarà realizzato a tre corsie, due in ingresso ed una in uscita in corrispondenza dei due terminali del by-pass, a carreggiate separate.



4. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una nuova rotatoria a raso con l'esecuzione di due impalcati scatolari in corrispondenza dei sottopassaggi del by-pass .

Nella progettazione di tali interventi viari, il P.I.I. ha previsto inoltre l'integrazione paesaggistica tra il nuovo nodo, l'asse della ex S.S. N° 415 e le opere di mitigazione ambientale a protezione degli edifici residenziali nei pressi della Via Castelleone.

5. L'interramento della tangenziale verrà realizzato dall'Amministrazione Comunale con proprie risorse e con il contributo dell'Amministrazione Provinciale di Euro 1.446.079,32, mentre il rimodellamento della rotatoria e i due impalcati scatolari verranno realizzati dal soggetto proponente.

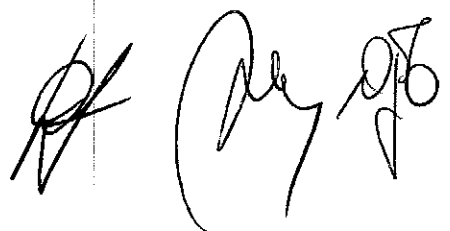
### Articolo 10

#### Prescrizioni per la compatibilità ambientale dell'intervento

- 1 In considerazione della circostanza che il P.I.I. "ex Feltrinelli" riguarda opere che sono previste al punto 7, lett. b), di cui all'allegato B al D.P.R. 12.04.1996, come modificato ed integrato dal D.F.C.M. 03.09.1999 e dal D.P.C.M. 01.09.2000 ("progetti di sviluppo urbano all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori ai 10 ha"), le società Lameri Docks s.r.l. e Immobiliare Betulla s.r.l. hanno depositato, in data 11.07.2001, la richiesta di verifica ex articolo 10 del succitato D.P.R. 12.04.1996, successivamente integrata in data 09.10.2001 ed in data 01.08.2002.
- 2 Con decreto n.25377 del 23.10.2001 e successivamente con nota integrativa a conferma dello stesso, in data 11.09.2002 protocollo Z1.2002 0039466, il competente Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo Sostenibile del territorio della Direzione generale Territorio e Urbanistica della Giunta Regionale Lombardia ha decretato: "di esprimere, ai sensi dell'art.10 del D.P.R. 12 aprile 1996, determinazione di esclusione dalla procedura di valutazione di impatto ambientale relativa al progetto da realizzarsi sul territorio del Comune di Cremona (CR) denominato Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) Parco Polifunzionale ex Feltrinelli, così come proposto dalle società Lameri Docks s.r.l. e Immobiliare Betulla s.r.l. con le seguenti prescrizioni, che qui si intendono richiamate integralmente e più precisamente:
  - a) *nei cantieri, fermo restando l'esecuzione d'ogni opera a regola d'arte, si dovrà dare attuazione a tutte le misure necessarie per il rispetto delle norme in materia di qualità delle acque sotterranee e superficiali;*
  - b) *nell'eventualità che risulti necessario reperire siti per lo stoccaggio temporaneo di terre di scavo provenienti da terreni sospetti di contaminazione, nell'attesa delle verifiche analitiche ovvero dello smaltimento come rifiuti, questi dovranno essere individuati in aree non comprese nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili*

(D.P.R. 236/88 e successive modifiche);

- c) la progettazione esecutiva/realizzazione dei parcheggi in sottosuolo e delle strade in trincea dovrà risultare congrua con l'identificazione della quota di massima risalita della falda freatica deducibile, oltre che da misurazioni specifiche, anche dal confronto con la serie storica dei dati piezometrici a disposizione. In ogni caso le strutture interrato dovranno garantire un idoneo isolamento nei confronti delle acque sotterranee;
- d) al fine di evitare la dispersione delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade nel sottosuolo, queste, per quanto attiene le aree rientranti nella zona di rispetto dei pozzi ad uso potabile, dovranno essere recapitate in fognatura previa autorizzazione da parte del Gestore della stessa;
- e) ai sensi dell'articolo 21 del D.Lgs.152/99 le opere da realizzarsi nell'areale interessato dalle fasce di rispetto dei pozzi dovranno essere conformi alle prescrizioni regionali in materia o, se non ancora disciplinate, conformarsi a seguito di nuova normativa emanata antecedente nente il rilascio delle autorizzazioni;
- f) occorrerà che il progetto esecutivo ponga attenzione al dimensionamento della rete fognaria onde evitare l'insorgere di fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee a causa di possibili ed eventuali perdite, con particolare riferimento alle aree rientranti nella zona di rispetto dei pozzi ad uso potabile;
- g) in fase di cantierizzazione, il proponente dovrà richiedere specifica autorizzazione in deroga per tutte le fasi o attività o impianti fissi/mobili che comportano emissioni sonore oltre i livelli consentiti e presentare articolato piano di minimizzazione dell'impatto;
- h) in merito alla previsione del clima acustico in corrispondenza dei ricettori residenziali e a parco si chiede che la progettazione esecutiva risulti compendiata da specifici studi di settore a seguito del lay-out progettuale definitivo. Si raccomanda di privilegiare quelle soluzioni progettuali che per la localizzazione degli edifici ed orientamento delle facciate minimizzano l'impatto sulle unità abitative;
- i) risulti monitorata, al fine di predisporre eventuali correttivi, la situazione acustica in corrispondenza dei ricettori prossimi ai punti di maggiore criticità emersi dallo studio (scuole, università, parchi) anche predisponendo idonee misure di mitigazione qualora necessarie;
- j) la circolazione dei mezzi di trasporto da cantiere avvenga negli orari di morbida rispetto ai flussi veicolari giornalieri e, in ogni caso, dovrà essere concordata con i competenti uffici comunali;
- k) l'attuazione esecutiva del P.I.I. potrà avvenire solo a seguito del completamento delle procedure di cui al D.M. 471/99 opportunamente collaudate dall'ente competente, con particolare riferimento alle acque di falda;



- l) il prelievo dalla falda potrà avvenire solo a seguito di autorizzazione rilasciata dalla Provincia ai sensi della L.R.1/2000;
- m) siano messi in atto tutti gli accorgimenti indicati nello studio dello stesso Committente, con particolare riferimento alla verifica della capacità dei collettori di smaltire le acque come proposto nella relazione d'indagine geologica;
- n) tutte le prescrizioni sopra richiamate dovranno essere riportate nella Convenzione da stipularsi e trascritte nei successivi atti autorizzatori di attuazione del Programma Integrato d'Intervento”

### Articolo 11

#### Effetti di variante urbanistica

- 1 L'approvazione del presente Accordo di Programma costituisce variante al vigente P.R.C. ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 D.Lgs. 267/2000, dell'articolo 6 della L.R.14/93 e dell'articolo 9 della L.r. 9/99, con riguardo al solo ambito oggetto del P.I.I. ed in riferimento ai soli parametri ed indici citati nel dettaglio in premessa.
- 2 Si dà atto, nello specifico, che è previsto il superamento dei parametri tipomorfologici previsti;
- 3 Gli indici urbanistici e i parametri tipomorfologici massimi dell'ambito oggetto del P.I.I. sono quindi:

Superficie complessiva ambito di P.I.I.	283.440 m2
Superficie territoriale privata:	202.557 m2
Indice di utilizzazione territoriale	Ut = 0,35 m2/m2
1. Superficie territoriale per Speciali attrezzature di interesse sovracomunale	40.870 m2
2. Superficie territoriale per Insediamenti privati	143.087 m2
3. Superficie per viabilità in progetto di P.R.G.	18.600 m2
Superficie territoriale pubblica:	80.883 m2
• Superficie per interventi di riqualificazione dello spazio pubblico	5.085 m2
• Superficie per viabilità in progetto di P.R.G.	75.798 m2

#### INDICI URBANISTICI E PARAMETRI TIPOMORFOLOGICI

	Ufm m2/m2	Hm m	Rc max. %	Ro max. %	Spm min. %
SPECIALI ATTREZZATURE:					
1. Parco urbano sovracomunale	0,05	6	5	0	85
2. Attività istruzione	1,5	18	60	100	0
3. Palazzo del ghiaccio	1,5	24	60	85	0
4. Serre comunali	1,0	12	50	50	30

INSEDIAMENTI PRIVATI:						
5.	Commerciale	1,2	18	70	90	5
6.	Residenziale	1,2	18	40	50	25
7.	Artigianale	1,2	14	35	45	35

- 4 Si dà atto che l'approvazione del presente Accordo di Programma è stata preceduta agli effetti di variante urbanistica, dal deposito in libera visione al pubblico degli elaborati del Programma Integrato di Intervento ai sensi di legge e dalla raccolta delle osservazioni citate nelle premesse.
- 5 Ai sensi dell'articolo 34, comma 5, del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 7-bis della L.R. 14/1993, l'adesione del Sindaco di Cremona al presente Accordo di Programma dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni dalla sua sottoscrizione a pena di decadenza. Il Consiglio Comunale valuterà altresì le osservazioni presentate.
- 6 L'approvazione dell'Accordo di Programma con Decreto del Presidente della Regione Lombardia, ai sensi del predetto articolo 34 del D.Lgs. 267/2000, determinerà gli effetti di variazione urbanistica di cui alla medesima norma, dalla data della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
- 7 In caso di decadenza dell'Accordo di Programma, prevista dal successivo articolo 16, le variazioni urbanistiche connesse al presente Accordo saranno da intendersi automaticamente decadute ad ogni effetto, con conseguente applicabilità delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti di pianificazione generale vigenti.

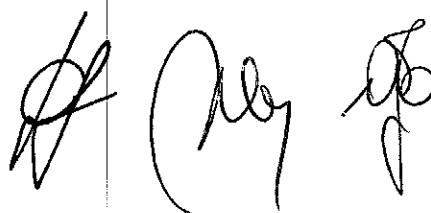
## Articolo 12

### Effetti di dichiarazione di pubblica utilità

- 1 L'approvazione del presente Accordo di Programma determina, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34, comma 6, del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche e degli interventi di interesse transregionale in esso previste.
- 2 La strada coperta di collegamento tra il parco e la piazza pubblica, non è computata ai fini della determinazione della s.l.p. poiché ha chiara valenza di uso pubblico avente tutte le caratteristiche di spazio pubblico in cui è garantito il pubblico passaggio. Ciò dovrà risultare ed essere meglio definito con una apposita convenzione da stipularsi prima della agibilità del centro commerciale tra il soggetto attuatore e il Comune di Cremona.
- 3 Le nuove strutture e gli impianti relativi alle serre comunali, realizzate dal soggetto attuatore, hanno connotati di pubblica utilità in base alla loro funzione ed utilizzo.

**Articolo 13****Impegni dei soggetti sottoscrittori**

- 1 I soggetti sottoscrittori (Regione Lombardia, Provincia di Cremona, Comune di Cremona) si impegnano a rispettare nell'attuazione del P.I.I. integralmente il contenuto del presente Accordo di Programma e degli elaborati che ne costituiscono parte integrante.
- 2 La Regione Lombardia si impegna:
  - a) ad emettere il Decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione dell'Accordo entro 15 giorni dalla ricezione della deliberazione esecutiva del Consiglio Comunale di Cremona di ratifica dell'adesione del Sindaco all'Accordo;
  - b) a provvedere alla tempestiva pubblicazione sul B.U.R.L. del predetto Decreto;
- 3 La Provincia di Cremona si impegna:
  - a) a versare al Comune di Cremona la cifra di Euro 1.446.079,32 per realizzazione degli interventi di miglioramento, messa in sicurezza e riqualificazione del nodo viabilistico costituito dall'ex S.S. n°. 415 e la tangenziale urbana di Cremona entro il 2007. Tale termine potrà essere slittato per motivate esigenze se approvato dal Collegio di Vigilanza. Il versamento avverrà non prima dell'aggiudicazione dei lavori secondo cronoprogramma e l'erogazione sarà effettuata nei limiti percentuali del concorso di spesa con stati di avanzamento sull'importo complessivo del progetto esecutivo. L'aggiudicazione sarà comunicata alla Provincia per mettere in condizione l'Ente di assumere il relativo mutuo.
  - b) a realizzare, anche mediante soggetti privati, una struttura destinata a funzioni attinenti all'istruzione superiore (istruzione, formazione e ricerca) sull'area, individuata dagli elaborati grafici, entro i termini previsti dalla vigente normativa.
- 4 Il Comune di Cremona si impegna:
  - a) a ratificare, valutate le osservazioni pervenute, tramite apposita delibera del Consiglio Comunale, l'adesione del Sindaco entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo, a pena di decadenza;
  - b) a provvedere alla stipulazione della Convenzione attuativa, allegata al presente Accordo di Programma, nei tempi più contenuti possibili dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. del Decreto della Regione Lombardia di approvazione dell'Accordo di Programma del P.I.I.;
  - c) al rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari all'esecuzione delle opere ed interventi previsti dal P.I.I. entro i termini indicati nel cronoprogramma e, comunque, entro i termini più rapidi consentiti dall'istruttoria dei progetti presentati;



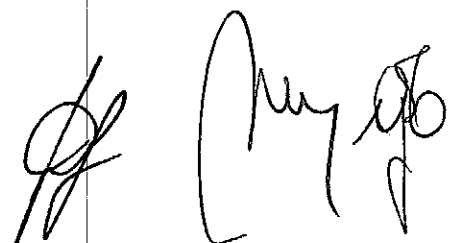


- d) ad esercitare la costante sorveglianza delle opere a carico del soggetto attuatore e di tutti gli interventi previsti dal presente Accordo, nonché ad espletare i relativi collaudi, entro i termini indicati nel cronoprogramma;
- e) a mettere a disposizione del soggetto attuatore le aree incluse nell'ambito del P.I.I., necessarie all'esecuzione delle opere inerenti la nuova viabilità, di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché delle opere aggiuntive di riqualificazione delle serre comunali e quelle aventi valore di standard qualitativo;
- f) a realizzare le opere inerenti gli interventi di miglioramento e riqualificazione e messa in sicurezza del nodo viabilistico costituito dall'ex S.S. n. 415 Castelleonese e la tangenziale urbana di propria competenza entro i termini previsti dal cronoprogramma;
- g) a impegnare la cifra corrispondente all'anticipo del costo di costruzione per l'ammontare di Euro 2.840.512,94 per la realizzazione del by-pass della tangenziale;
- h) a garantire il coordinamento della realizzazione degli interventi inerenti la viabilità con il soggetto proponente;
- i) a rilasciare, entro i termini indicati nel cronoprogramma, le abitabilità/agibilità per gli insediamenti previsti;
- j) a realizzare, attraverso un soggetto privato da individuare mediante gara di evidenza pubblica, il palazzo del ghiaccio con attività multifunzionali previsto sull'area, individuata negli elaborati grafici, cedute in forza del trasferimento dei diritti edificatori da parte del soggetto attuatore nei termini previsti nel cronoprogramma;
- k) a cedere le aree destinate a funzioni attinenti all'istruzione superiore (istruzione, formazione e ricerca) alla Provincia.

#### Articolo 14

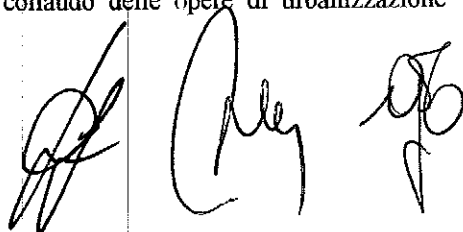
##### Garanzie finanziarie

A garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di standard qualitativo, i soggetti attuatori presteranno una o più fidejussioni pari al preventivo del computo estimativo delle opere. Nel caso in cui il valore di urbanizzazione primaria e secondaria e di standard qualitativo risultasse a consuntivo inferiore a quanto rispettivamente dovuto in base ai valori tabellari e al controvalore di monetizzazione delle aree a standard non cedute, il Comune di Cremona tratterrà la differenza per utilizzarla esclusivamente ai fini dell'acquisizione di aree al patrimonio comunale.



**Articolo 15****Collegio di vigilanza ed attività di controllo**

- 1 Ai sensi dell'articolo 34, comma 7, del D.Lgs. 18.8.2000, n.267, la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione del presente Accordo di Programma saranno esercitati da un Collegio costituito dall'Assessore al Territorio ed all'Urbanistica della Regione Lombardia, dal Sindaco del Comune di Cremona o da Assessore delegato, dal Presidente della Provincia di Cremona o da Assessore delegato.
- 2 Al Collegio di Vigilanza sono attribuite le seguenti competenze:
  - a) vigilare sulla piena, tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo di Programma anche nei confronti del soggetto privato sottoscrittore della convenzione inerente il Programma Integrato di Intervento;
  - b) individuare elementi ostativi all'attuazione dell'Accordo, proponendo le soluzioni idonee alla loro rimozione;
  - c) provvedere, ove necessario o previsto, all'acquisizione di pareri e/o informazioni in merito all'attuazione del Programma Integrato di Intervento ed all'eventuale convocazione di conferenze di servizi ai sensi della legislazione vigente;
  - d) accertare e dichiarare la sussistenza delle cause di decadenza previste dal presente Accordo al successivo art. 17;
  - e) dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed attuazione del presente Accordo;
  - f) prendere atto delle varianti rientranti nei disposti dell'articolo 7, comma 10, della Legge Regionale 23.6.1997 n.23;
  - g) assumere le iniziative di competenza per esperire le medesime procedure seguite per la conclusione dell'Accordo di Programma, nel caso in cui venissero proposte o emergesse la necessità di apportare modificazioni agli aspetti urbanistici primari del Programma Integrato di Intervento;
  - h) disporre eventuali interventi sostitutivi per le inadempienze attuative dell'Accordo di Programma;
  - i) valutare ed apportare modifiche alla tempistica prevista nel cronoprogramma, fatta salva la durata complessiva della validità del P.I.I. nonchè fatte salve le correlazioni temporali previste nella convenzione, parte integrante del Accordo di Programma, che subordinano:
    - l'inizio lavori all'avvenuta e certificata eventuale bonifica dell'area;
    - l'agibilità del centro commerciale all'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità.



- 3 Si precisa che l'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'esecuzione degli interventi previsti dal Programma Integrato d'Intervento, con riferimento sia alle opere di urbanizzazione, di standard qualitativo, che agli interventi privati, verrà svolta dagli Uffici Tecnici del Comune di Cremona, che provvederanno a relazionare in merito al Collegio di Vigilanza ogni volta se ne dovesse ravvisare la necessità e comunque almeno una volta all'anno.

Il Collegio di Vigilanza si potrà avvalere della Segreteria Tecnica già nominata ai fini della attuazione del presente Accordo.

Nessun onere economico dovrà gravare sull'Accordo di Programma per il funzionamento del Collegio; l'eventuale compenso e gli eventuali rimborsi spese per i componenti saranno a carico esclusivo degli enti rappresentati.

#### Articolo 16

##### Varianti al Programma Integrato d'Intervento

Ai sensi dell'articolo 10, comma 5, della L.R.9/99 e in conformità a quanto disposto dalla circolare illustrativa D.G.R. 09/07/ 1999 n.6/44161, le varianti al programma integrato di intervento possono:

- 1) essere determinate ed assunte dal Comune di Cremona in sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi se conformi ai disposti del art 7 comma 10 della L.R. 23/97.

Agli effetti di quanto sopra si precisa che rientrano in questa fattispecie le modifiche planivolumetriche, la parziale riallocazione e il diverso orientamento degli edifici a condizione che tali modifiche non alterino l'assetto generale dell'intervento e in particolare la distribuzione delle aree pubbliche e l'impianto della maglia viabilistica di urbanizzazione primaria.

Non costituiranno altresì variante essenziale eventuali modifiche in merito alle soluzioni impiantistiche relative ai servizi tecnologici, con particolare riferimento alla possibilità di realizzare un sistema di teleriscaldamento o di natura più tradizionale in luogo del previsto ricorso al telecomfort, sempre nel caso che vengano rispettate le condizioni di cui sopra.

- 2) Il collegio di vigilanza potrà valutare ed approvare verificandone la compatibilità con gli obiettivi primari del P.I.I., tenuto conto di eventuali esigenze sopravvenute o motivata richiesta di soggetti pubblici e privati varianti che riguardino traslazioni dalla funzione residenziale a quella artigianale sino al limite massimo di mq.1200 di S.l.p. avendone fin d'ora verificata la sussistenza della dotazione di standard; sarà inoltre consentito introdurre funzioni terziarie ricettive, amministrative e direzionali (non commerciali) sino ad un

massimo di 4.250 mq a discapito della residenza, a condizione che tali modifiche non incrementino il peso insediativo complessivo dell'intervento, non ingenerino nuovi fabbisogni di standard e che non alterino l'assetto generale, con particolare riferimento alla distribuzione delle aree pubbliche ed all'impianto della maglia viabilistica di urbanizzazione primaria. La dotazione di standard nonché di parcheggi pubblici lungo la via Sesto è commisurata al fabbisogno massimo ingenerabile dalle traslazioni funzionali di cui sopra.

3) Qualora la modifica riguardi casi al di fuori di quelli sopraesposti il Collegio di Vigilanza dispone, ai fini della relativa approvazione, l'esperimento delle medesime procedure seguite per la conclusione del presente Accordo. Agli effetti di quanto sopra, si evidenzia che costituiscono aspetti essenziali del Programma Integrato e sono quindi insuscettibili di formare varianti mediante le procedure indicate nei commi precedenti:

- l'individuazione dell'ambito del P.I.I.;
- la determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile;
- le funzioni insediabili e il mix funzionale;
- i parametri tipo morfologici previsti dal presente Accordo di Programma (come definiti all'art. 11) quali l'altezza (H), il Rapporto di copertura (Rc), il Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro), la superficie permeabile minima (Spm) come definiti dall' art. 11 del presente Accordo di Programma.

#### Articolo 17

##### **Decadenza dell'Accordo di Programma**

Costituiscono motivo di decadenza dell'Accordo di Programma:

- la mancata ratifica da parte del Consiglio Comunale di Cremona;
- la mancata stipula della Convenzione di cui al comma 1 Art. 10 della L.R. 9/99 da parte del soggetto privato. In caso di inerzia da parte del Soggetto Privato, decorso un anno dalla data di definitiva approvazione dell'Accordo di Programma, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere la Convenzione entro un termine non superiore a novanta giorni.
- il presente Accordo di Programma decade altresì in caso di sua completa inattuazione, e di inutile esperimento delle attività, anche di intimazione e sostituzione, poste in essere dal Collegio di Vigilanza per garantirne l'esecuzione.

**Articolo 18****Verifiche periodiche**

Il presente Accordo di Programma potrà essere periodicamente verificato dai soggetti sottoscrittori, secondo le esigenze che si manifestassero nel corso dell'attuazione e che saranno evidenziate dal Collegio di Vigilanza ogni qual volta lo riterrà necessario.

**Articolo 19****Controversie**

Per ogni controversia derivante dall'interpretazione e dall'esecuzione del presente Accordo, competente è l'Autorità Giudiziaria prevista dalla vigente legislazione. Il Foro competente è quello di Cremona.

**Articolo 20****Sottoscrizione, effetti e durata**

Ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000, il presente Accordo di Programma, sottoscritto dai legali rappresentanti dei soggetti interessati, sarà approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, previa ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale di Cremona, con gli effetti previsti dal medesimo articolo 34, dall'articolo 9 della L.R.9/99 e dall'art. 7 bis della L.R. n° 14/1993.

E' disposta la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma, con gli estremi dell'avvenuta ratifica a cura del Consiglio Comunale di Cremona.

Le previsioni di cui all'articolo 11 determinano le conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale vigente ed adottato del Comune di Cremona.

Le attività programmate sono vincolanti per i soggetti attuatori che si assumono l'impegno di realizzarle nei tempi indicati dall'Accordo di programma.

La durata del presente Accordo di Programma è stabilita in anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione della convenzione attuativa secondo i contenuti dell'articolo 10, comma 1, della L.R.9/99.

Milano, 9 aprile 2003

per la Regione Lombardia

Alessandro Moneta

per la Provincia di Cremona

X Fiorella Lazzari

per il Comune di Cremona

Daniele Soregaroli

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is 'Alessandro Moneta', the middle one is 'Fiorella Lazzari', and the bottom one is 'Daniele Soregaroli'. The signatures are written over the printed names of the signatories.