

Regione Lombardia

DECRETO N°

5638

Del

29 MAG 2007

Identificativo Atto N. 360

DIREZIONE GENERALE TERRITORIO E URBANISTICA

Oggetto

APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 6, OTTAVO COMMA DELLA L.R. 14 MARZO 2003, N. 2 E DELL'ART. 34 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, DELLA VARIANTE ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA RELATIVA AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "EX FELTRINELLI", FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DI UN VASTO AMBITO INDUSTRIALE DISMESSO UBICATO NEL COMUNE DI CREMONA (CR).

L'atto si compone di _____ pagine
di cui _____ pagine di allegati,
parte integrante.



L'ASSESSORE AL TERRITORIO E URBANISTICA

VISTA la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 – e più precisamente il titolo VI, capo I “Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento”;

VISTA la legge regionale 14 marzo 2003, n. 2 “Programmazione negoziata regionale”, ed in particolare l’art. 6 che regola lo strumento dell’Accordo di Programma;

VISTO il Decreto dell’Assessore regionale n. 8367 del 23 maggio 2003, pubblicato sul BURL S.O. n. 23 del 3 giugno 2003, di approvazione dell’Accordo di Programma per l’attuazione del Programma Integrato di Intervento finalizzato alla riqualificazione dell’ambito territoriale “ex Feltrinelli”, sottoscritto in data 9 aprile 2003 tra la Regione Lombardia, il Comune di Cremona e la Provincia di Cremona;

DATO ATTO che il Collegio di Vigilanza dell’Accordo di Programma in oggetto si è insediato in data 3 maggio 2004 e contestualmente ha provveduto a nominare la Segreteria Tecnica;

CONSIDERATO che il Collegio di Vigilanza, nella seduta del 29 settembre 2005, a fronte di una proposta di variante all’Accordo di Programma illustrata dai rappresentanti dell’Amministrazione Comunale e volta principalmente all’inserimento di un impianto destinato alla distribuzione carburanti con attività di lavaggio auto e di funzioni espositive di vendita all’interno del comparto artigianale non previste dall’Accordo vigente, ha disposto, ai fini della relativa approvazione, l’esperienza delle medesime procedure eseguite per la conclusione dell’Accordo stesso;

VISTO in particolare il 3° comma dell’art. 16 dell’Accordo di Programma sottoscritto in data 9 aprile 2003 nel quale viene stabilito che per l’approvazione di varianti aventi la tipologia sopradescritta “il Collegio di Vigilanza dispone, ai fini della relativa approvazione, l’esperienza delle medesime procedure seguite per la conclusione del presente Accordo”;

PRESO ATTO che il Comune di Cremona ha proceduto, ai sensi della normativa vigente, al deposito in libera visione al pubblico degli elaborati della Variante al Programma Integrato di Intervento, per un periodo di quindici giorni consecutivi e precisamente dal 02.03.2006 al 16.03.2006 dando altresì notizia con l’affissione all’Albo pretorio dal 02.03.2006 al 16.03.2006 dell’avviso di assunzione di detta variante, con pubblicazione sul B.U.R.L. n. 9 Serie Inserzioni del 01.03.2006, sul quotidiano locale “La Cronaca” del 02.03.2006 e sul sito internet del Comune di Cremona per tutto il periodo di pubblicazione, e che nei successivi quindici giorni non sono pervenute osservazioni;

VISTO il parere igienico sanitario preventivo favorevole, rilasciato dall’Azienda Sanitaria Locale della provincia di Cremona con nota n. 22697 del 03.04.2006;



Regione Lombardia

VISTO che in data 30.05.2006 il Collegio di Vigilanza riunitosi in Conferenza dei Rappresentanti, ha approvato, per la sua successiva sottoscrizione, il testo di variante all'Accordo di Programma che fa parte integrante del presente provvedimento, e i relativi allegati tecnici costituenti la nuova variante urbanistica, prendendo contestualmente atto che nei termini di legge non sono pervenute osservazioni;

VISTA la delibera della Giunta Provinciale di Cremona n. 261 del 23.05.2006 con la quale viene espresso parere favorevole di compatibilità della variante del PII con i contenuti del PTCP;

VISTA la delibera della Giunta Comunale n. 247 del 31.05.2006 di approvazione della presente variante;

DATO ATTO che per la proposta di Variante all'Accordo di Programma è stata espletata la procedura di verifica relativa alla valutazione di impatto ambientale conclusasi con il decreto dirigenziale di esclusione dalla procedura di valutazione di impatto ambientale n. 9664 del 4 settembre 2006, contenente prescrizioni che qui si intendono interamente richiamate;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 3304 del 11 ottobre 2006, con la quale è stata approvata l'ipotesi di Variante all'Accordo di Programma, completa dei suoi allegati;

DATO ATTO che in data 9 novembre 2006 è stata sottoscritta la Variante all'Accordo di Programma dall'Assessore al Territorio e Urbanistica Davide Boni della Regione Lombardia, dall'Assessore all'Economia - Semplificazione delle procedure - Rapporti con il Consiglio provinciale - Statuto e regolamenti Agostino Savoldi della Provincia di Cremona e dall'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata - Edilizia Economico Popolare - Mobilità e Traffico Daniele Soregaroli del Comune di Cremona;

CONSIDERATO che il Consiglio comunale di Cremona (CR), con deliberazione n. 56 del 27.11.2006 ha ratificato l'adesione del Sindaco alla Variante all'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTA la nota protocollo n. 22670 del 18.04.2007, protocollo regionale n. Z1.2007.0008860 del 3.05.2007, con la quale il Comune di Cremona ha trasmesso alla Regione la D.C.C. n. 56/06 di ratifica della Variante stessa;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 34 del citato D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il presente provvedimento produce, tra l'altro, gli effetti dell'Intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, determina le conseguenti variazioni dello strumento urbanistico comunale e comporta dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche previste nell'Accordo di Programma;



VISTO il D.P.G.R. n. 11616 del 27.07.2005, con il quale l'Assessore regionale al Territorio ed Urbanistica è stato delegato allo svolgimento degli adempimenti di competenza del Presidente della Giunta Regionale ed alla sottoscrizione degli atti conseguenti nei procedimenti relativi agli Accordi di Programma promossi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", per l'approvazione di Programmi Integrati di Intervento e che lo stesso è componente del Collegio di Vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo medesimo;

VISTO il P.R.S. della VIII legislatura che individua l'asse 6.5.5 "La riqualificazione e lo sviluppo urbano";

VISTO il DPEFR 2007/2009 che specifica l'obiettivo operativo 6.5.5.2. "Promozione di atti di programmazione: Programmi integrati d'intervento nonché Accordo di Programma di rilievo urbanistico e territoriale";

DECRETA

1. Di approvare ai sensi dell'art. 6, ottavo comma della l.r. 14 marzo 2003, n. 2: "Programmazione negoziata - Accordo di Programma" ed dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267: "Testo unico sugli Enti Locali", la Variante all'Accordo di Programma relativa al Programma Integrato di Intervento "Ex Feltrinelli", finalizzato alla riqualificazione di un vasto ambito industriale dismesso ubicato nel Comune di Cremona (CR).
2. Di dare atto che la Variante all'Accordo di Programma è stata sottoscritta in data 9 novembre 2006 dall'Assessore al Territorio e Urbanistica Davide Boni della Regione Lombardia, dall'Assessore all'Economia - Semplificazione delle procedure - Rapporti con il Consiglio provinciale - Statuto e regolamenti, Agostino Savoldi della Provincia di Cremona e dall'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata - Edilizia Economico Popolare - Mobilità e Traffico, Daniele Soregaroli del Comune di Cremona, forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che gli allegati alla stessa sono conservati in copia originale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona.
3. Di dare inoltre atto che l'Assessore al Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia è componente del Collegio di Vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo stesso ai sensi dell'art. 34 del D.lgs n. 267 del 18 agosto 2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali".
4. Di disporre, ai sensi dell'art. 6 comma 10 della legge regionale 14 marzo 2003 n. 2 "Programmazione negoziata regionale", la pubblicazione del presente decreto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

DAVIDE BONI

COMUNE DI CREMONA
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA

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



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

tra

la REGIONE LOMBARDIA, in persona dell'Assessore al Territorio ed Urbanistica, Davide Boni,

la PROVINCIA di CREMONA, in persona dell'Assessore all'Economia - Semplificazione delle procedure - Rapporti con il Consiglio provinciale - Statuto e regolamenti, Agostino Savoldi,

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 marzo 2003 n. 2,

la L.R. 11 marzo 2005 n.12

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 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;
- Il Comune di Cremona, con delibera del Consiglio Comunale n° 71/48686 del 03.10.2002 ha adottato, e successivamente con delibera del Consiglio Comunale n° 37/17382 del 05.04.2004 ha approvato 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, pubblicata sul B.U.R.L. n° 21 del 19 maggio 2004.
- Il Comune di Cremona, con delibera del Consiglio Comunale n° 80/52511 del 30.10.2003 ha adottato, e successivamente con delibera del Consiglio Comunale n° 38/17394 del 05.04.2004 ha approvato il Piano dei Servizi, pubblicata sul B.U.R.L. n° 27 del 30 giugno 2004.

premesse, in ordine al Programma Integrato d'Intervento "ex Feltrinelli", che

- in data 09.04.2003 è stato sottoscritto dal Comune di Cremona, Provincia di Cremona e Regione Lombardia l'Accordo di Programma del P.I.I. "ex Feltrinelli", ai sensi della L.R. 9/99, ratificato dal Consiglio Comunale di Cremona con deliberazione n. 33/20481 del 16.04.2003 e definitivamente approvato dall'Assessore Regionale

al Territorio e all'Urbanistica con D.a.r. n. 8367 del 23 maggio 2003;

- in data 22.07.03 con atto notaio Salvelli n.68757/14488 è stata sottoscritta dai soggetti attuatori: Lameri Docks srl e Immobiliare Betulla Srl, la Convenzione con il Comune di Cremona;
- la società Lameri Docks srl si è estinta per atto di fusione per incorporazione nella Immobiliare Betulla srl (atto dott. Marchetti n. 17658, trascritto a Cremona il 05/11/2003 ai n. 11276/7020);
- in data 09.06.2004 con atto notaio Salvelli n.70724/15023 è avvenuta, come previsto dalla citata Convenzione, la cessione delle aree di proprietà Immobiliare Betulla al Comune di Cremona per totali 40.909 mq, per funzioni transregionali;
- in data 11.06.04 sono stati ottenuti dal soggetto attuatore del Programma Integrato di Intervento, Immobiliare Betulla srl, Permessi di Costruire n.55/A e n.56/A, relativi rispettivamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e all'edificazione d'edificio destinato a funzioni commerciali e tempo libero;

considerato che

- l'Immobiliare Betulla s.r.l. ha presentato, in data 04.08.2005 (protocollo generale n° 38263 del 05.08.2005), e successivamente in data 19.12.2005 (protocollo generale n° 60030 del 20 dicembre 2005), proposta di variante al Programma Integrato di Intervento per l'ambito urbano denominato "ex Feltrinelli" inerentemente al lotto artigianale, con contestuale rimodulazione delle quantità di s.l.p. edificabili e delle aree standard, come di seguito esplicitato:
 - per quanto riguarda la proposta di variante al lotto artigianale si prevede:
 - la realizzazione di attività miste artigianali e terziario-commerciale per una s.l.p. massima pari a mq. 6.000, di cui almeno 3.000 artigianali, e relativi parcheggi pertinenziali di mq 2.777;
 - per quanto riguarda la rimodulazione delle quantità di s.l.p. edificabili si prevede:
 - per il centro commerciale integrato, una s.l.p. di mq 31.212 e relativi parcheggi pertinenziali (interrati mq 9.323, esterni mq. 9.493), e interventi per il tempo libero di mq 4.265 di s.l.p. con annessi mq. 2.438 di spazi all'aperto per attività collaterali e relativi parcheggi pertinenziali di mq. 1.724;
 - per quanto riguarda l'insediamento di edilizia residenziale una s.l.p. di mq 21.520, di cui mq 3.000 convenzionata, per un volume di circa mc 64.560 e relativi parcheggi interrati di pertinenza di mq 6.443;
 - per quanto riguarda la rimodulazione delle quantità di standard urbanistici si prevede:
 - una piazza ed un percorso pedonale di collegamento tra la piazza stessa ed il parco urbano, per una superficie di mq 8.892; aree a verde attrezzato per mq 25.911; parcheggi pubblici per mq 60.223, di cui mq 36.164 interrati, mq. 8.197 in sopraelevazione, mq. 15.862 a raso;
- il Collegio di Vigilanza, relativo al Programma Integrato d'Intervento "ex Feltrinelli", riunitosi il 29.09.2005 al fine d'esaminare la proposta di cui sopra, ha stabilito che la stessa si configura come variante al P.I.I. nonché all'Accordo di Programma per la sua attuazione, in quanto interessa aspetti essenziali del P.I.I. stesso: "le

funzioni insediabili e il mix funzionale". Pertanto ai sensi dell'art. 16, punto 3) dell'A.diP. , il "Collegio di Vigilanza dispone, ai fini della relativa approvazione, l'esperimento delle medesime procedure seguite per la conclusione dell'Accordo stesso". Ancora il Collegio di Vigilanza sottolinea che il P.I.I. è impostato sul concetto della pluralità funzionale (mix funzionale), e reputa pertanto necessario che detta pluralità funzionale sia comunque assicurata anche in seguito alla variante richiesta. Appare pertanto opportuno, che nei singoli lotti artigianali sia mantenuta la compresenza di funzioni artigianali/produttive integrate con funzioni commerciali. A conclusione della riunione del Collegio di Vigilanza si è preso atto della composizione della Segreteria Tecnica, a cui si rimanda lo svolgimento dei lavori.

- la Segreteria Tecnica, composta dai rappresentanti indicati da tutti gli Enti sottoscrittori, ha svolto i propri lavori nelle sedute del 06.12.2005, 21.12.2005, 17.05.2006 come da relativi verbali allegati;
- nell'ambito di detti lavori sono state espletate le verifiche istruttorie di cui in appresso:
 - a) con riferimento alla conformità urbanistica della Variante al P.I.I. con gli strumenti di pianificazione generale e con il Documento di Inquadramento:
 - si dà atto che la Variante al P.I.I. è coerente con la strumentazione urbanistica comunale e con il Documento di Inquadramento del Comune di Cremona;
 - b) 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 della Variante al Programma Integrato di Intervento, per un periodo di 15 giorni consecutivi e precisamente dal 02.03.2006 al 16.03.2006 dandone altresì notizia nelle forme di legge: pubblicazione sul B.U.R.L. N. 9, serie inserzioni del 01.03.2006 sul quotidiano locale "La Cronaca" del 02.03.2006 e sul sito Internet del Comune di Cremona per tutto il periodo di pubblicazione;
 - si dà atto che nei 15 giorni successivi e pertanto entro il 31.03.2006 non sono pervenute al Comune osservazioni;
 - è pervenuto parere favorevole dell'ASL di Cremona in data 03.04.2006;
 - c) in esito ai lavori della Segreteria Tecnica:
 - gli elaborati di progetto e lo schema di convenzione, che fanno parte della presente Variante al P.I.I. e all'Accordo di Programma, sono stati approvati dalla Conferenza dei Rappresentati nella seduta del 30.05.2006;
 - con deliberazione n. 261 del 23.05.2006 la Giunta Provinciale ha approvato l'ipotesi della

- presente Integrazione all'Accordo di Programma, unitamente agli allegati del Programma Integrato di Intervento che ne costituiscono parte integrante, dando contestualmente parere favorevole rispetto alla compatibilità della variante con il P.T.C.P.;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 247 del 31.05.2006, ha approvato l'ipotesi della presente Variante all'Accordo di Programma;
 - con deliberazione n. 3304 del 11.10.2006 la Giunta Regionale ha approvato l'ipotesi della presente Integrazione all'Accordo di Programma, unitamente agli allegati del Programma Integrato di Intervento che ne costituiscono parte integrante;
 - la presente Integrazione all'Accordo di Programma sottoscritta in data 09.11.2006 dalla REGIONE LOMBARDIA, in persona dell'Assessore al Territorio ed Urbanistica, Davide Boni, dalla PROVINCIA di CREMONA, in persona dell'Assessore all'Economia - Semplificazione delle procedure - Rapporti con il Consiglio provinciale - Statuto e regolamenti Agostino Savoldi, dal COMUNE di CREMONA, in persona dell'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata - Edilizia Economico Popolare - Mobilità e Traffico, Daniele Soregaroli, verrà ratificata, 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:

Sono richiamate le premesse e vengono modificati e conseguentemente sostituiti, come di seguito riportato, gli artt. 2 - 4 - 5 - 6 dell'Accordo di Programma sottoscritto il 9 aprile 2003. I rimanenti articoli non oggetto di modifica, non vengono riportati e si intendono pertanto vigenti.

Articolo 2

Elenco elaborati allegati

Tav. 0 Stralcio catastale NCEU Comune di Cremona

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	
Elab. 3.1	Variante alla strumentazione urbanistica - Allegato a.3.1.: Scheda B/AUR Ex Feltrinelli	
Elab. 3.2	Strumentazione urbanistica in itinere	
Tav. 4	Progetto urbanistico: integrazione con il sistema dei servizi esistenti	scala 1:10.000
Tav. 4.1	Progetto planivolumetrico - planimetria generale (<u>elaborato modificato</u>)	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 (<u>elaborato modificato</u>)	scala 1:2.000
Tav. 4.7	Progetto planivolumetrico - parcheggi privati e verde privato (<u>elaborato modificato</u>)	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	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	
Elab. 8.1 bis	Relazione di Variante (<u>nuovo elaborato</u>)	
Elab. 8.2	Norme di attuazione del PII (<u>elaborato modificato</u>)	
Elab. 8.3	Dimostrazione standard urbanistici (<u>elaborato modificato</u>)	
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	

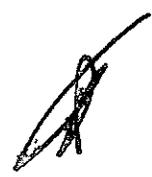
	allegato B.1 – Valutazione dello stato di qualità dell’aria
	allegato B.2 – Valutazione delle emissioni atmosferiche nello scenario di progetto
	allegato C – Analisi del paesaggio e del sistema insediativo
	allegato D - Previsione di impatto acustico
	allegato E.1 – Indagine del traffico esistente
	allegato E.2 - Verifica modellistica della viabilità di progetto
Elab. 9	Relazione economica e socio-economica
Elab. 10	Bozza di convenzione
Elab. 10 bis	Integrazione Bozza di convenzione (<u>nuovo elaborato</u>)
Elab. 11	Cronoprogramma

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 *“... 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 di 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 31.212 e relativi parcheggi pertinenziali (interrati mq 9.323, esterni mq. 9.493), e interventi per il **tempo libero** di mq 4.265 di s.l.p. con annessi mq. 2.438 di spazi all'aperto per attività collaterali e relativi parcheggi pertinenziali di mq. 1.724;
- realizzazione di **attività miste artigianali e terziario-commerciale**, con esclusione delle grandi strutture di vendita, per una s.l.p. massima pari a mq. 6.000, di cui almeno 3.000 artigianali, e relativi parcheggi pertinenziali di mq 2.777;
- 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 6.443;

- 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. 36.164;
 - parcheggi sopraelevati asserviti a uso pubblico, per mq. 8.197
 - rampe di connessione ai parcheggi asserviti ad uso pubblico, per mq. 2.255;
 - parcheggi pubblici esterni lungo la via Castelleonese, per mq 11.809;
 - parcheggi pubblici esterni lungo la via Sesto di mq 4.053;
 - piazza e percorso pedonale di collegamento lungo il lato sud del centro commerciale per complessivi mq 8.892;
 - verde pubblico e asservito a uso pubblico per complessivi mq 25.911;

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 ed il terziario-commerciale;
- 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	31.212 mq di SIp	200%	= 62.424 mq di cui almeno 31.212 mq a parcheggi
- tempo libero	4.265 mq di SIp	100%	= 4.265 mq di cui almeno 2.133 mq a parcheggi
- artigianale	9.705 mq di St	20%	= 1.941 mq di cui almeno 971 mq a parcheggi
- terziario-commerciale	3.000 mq di SIp	100%	= 3.000 mq di cui almeno 1.500 mq a parcheggi
- 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 = 91.000 mq di cui almeno 37.753 mq a parcheggi.

Il P.I.I. assicura una dotazione di aree standard = 97.281 mq di cui 62.478 mq a parcheggi.

E' altresì prevista una dotazione di standard qualitativo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 9/99, equivalente ad una superficie di mq. 14.110.

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 rotatorie 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;
- rotatoria 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 rotatoria 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

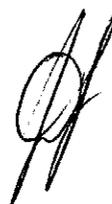
b) Il soggetto attuatore si impegna a eseguire a proprie spese gli interventi di demolizione e ripristino delle recinzioni e di parte degli edifici delle serre comunali interessate dagli interventi di realizzazione della viabilità interna di accesso ai parcheggi.

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. 11.809;
- Pubblici a raso, lungo la via Sesto per mq. 4.053;
- Interrati, asserviti all'uso pubblico, per la funzione commerciale, per mq. 36.164;
- Sopraelevati, asserviti all'uso pubblico, per la funzione commerciale, per mq. 8.197;
- Rampe di connessione ai parcheggi asserviti ad uso pubblico, per mq. 2.255;

- Verde:



- Verde di decoro e mitigazione ambientale lungo la ex S.S. 415 e la via Sesto, per mq. 9.555;
- Parco Urbano Lineare, per mq. 16.356;
- Spazi Pedonali:
 - Piazza antistante il Centro Commerciale, per mq. 3.365;
 - Percorso pedonale di collegamento tra la piazza e il parco urbano, per mq. 5.527;

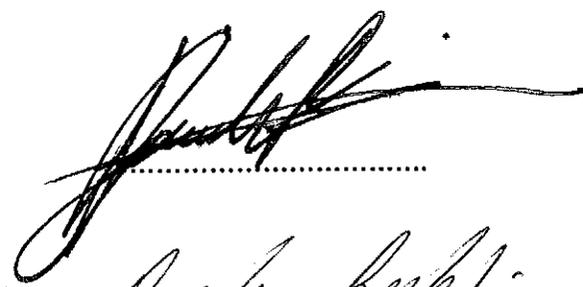
2 I progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere a firma di tecnici abilitati; il soggetto attuatore si impegna a sottoporre all'approvazione dei competenti uffici comunali i progetti definitivi ed esecutivi delle opere. I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza 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.

Milano, 9 NOV. 2006

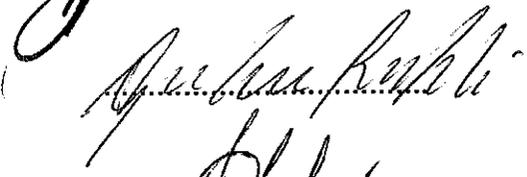
per la Regione Lombardia

Davide Boni



per la Provincia di Cremona

Agostino Savoldi



per il Comune di Cremona

Daniele Soregaroli

