

**ACCORDO PER LA RIQUALIFICAZIONE E LO SVILUPPO DELL'AMBITO DELLA STAZIONE  
DI CREMA E DELL'INTERSCAMBIO MODALE (PROGETTO C.re.M.A.2020)**



COMUNE DI CREMA



RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. (R.F.I.)



FERROVIE DELLO STATO ITALIANO S.p.A. (F.S.I.)



REGIONE LOMBARDIA

Relazione ed estratti delle previsioni del PGT vigente relativi all'ambito di trasformazione ATU02 denominato nord-est.

Scala:

1:1000

Data:

maggio 2016

Allegato

**C.1**





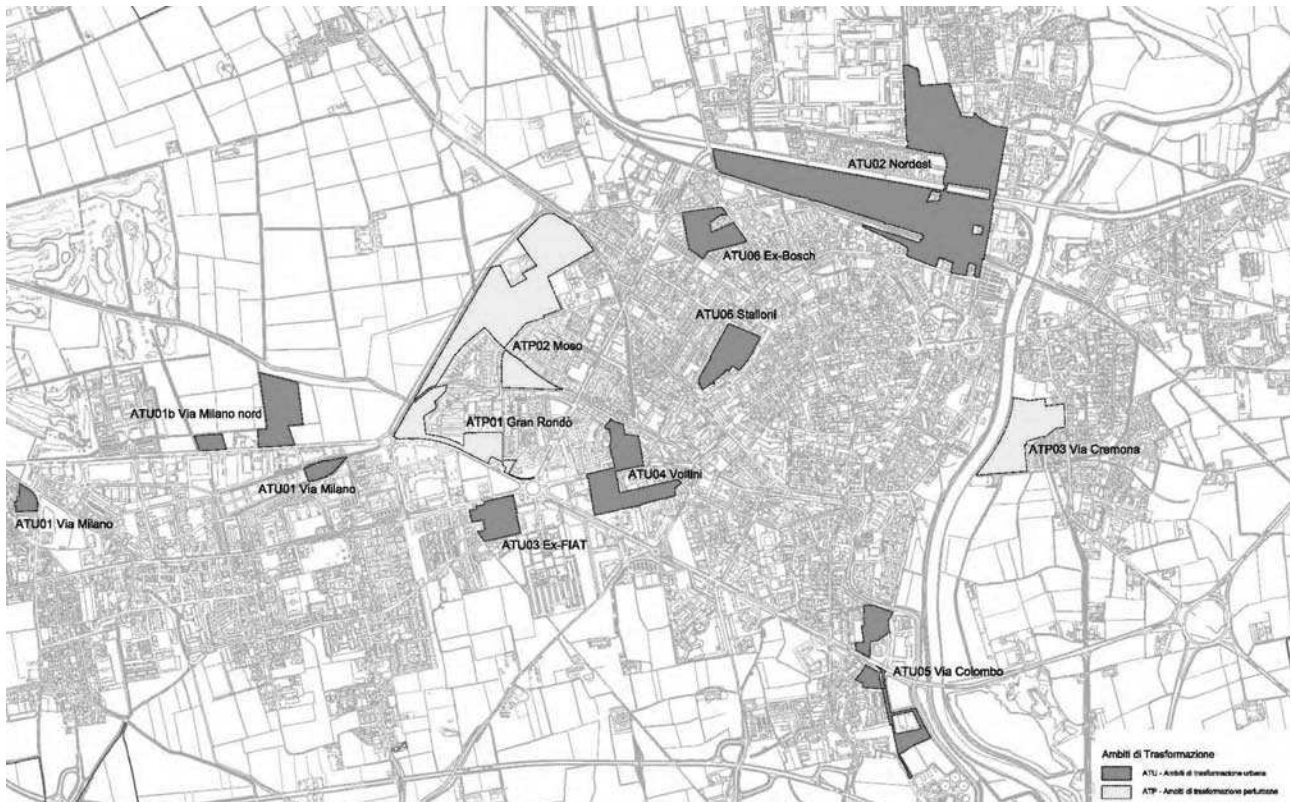
## RELAZIONE DI SINTESI DELLE PREVISIONI DEL PGT VIGENTE PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU 02 NORDEST

### PREMESSE:

L'area è individuata dal vigente strumento urbanistico come Ambito di Trasformazione ATU02 denominato "NordEst".

Gli Ambiti di Trasformazione costituiscono il 'serbatoio' delle aree strategiche per il rinnovamento dell'intero tessuto comunale, nodi della rete infrastrutturale e ambientale in grado di riqualificare ampie aree oggi degradate e dismesse e di restituire alla città vasti spazi oggi interclusi.

Obiettivo del Piano di Governo del Territorio è realizzare nuove centralità urbane e ambientali costituite da nuovi tracciati infrastrutturali, spazi aperti e nuovi tessuti edilizi qualificati dalla presenza di servizi per la città, da funzioni propulsive per lo sviluppo e da un mix funzionale in grado di generare un rinnovamento urbano non solo dello spazio delimitato dagli Ambiti di Trasformazione bensì all'intero quadrante urbano di appartenenza.



### ATU Nordest

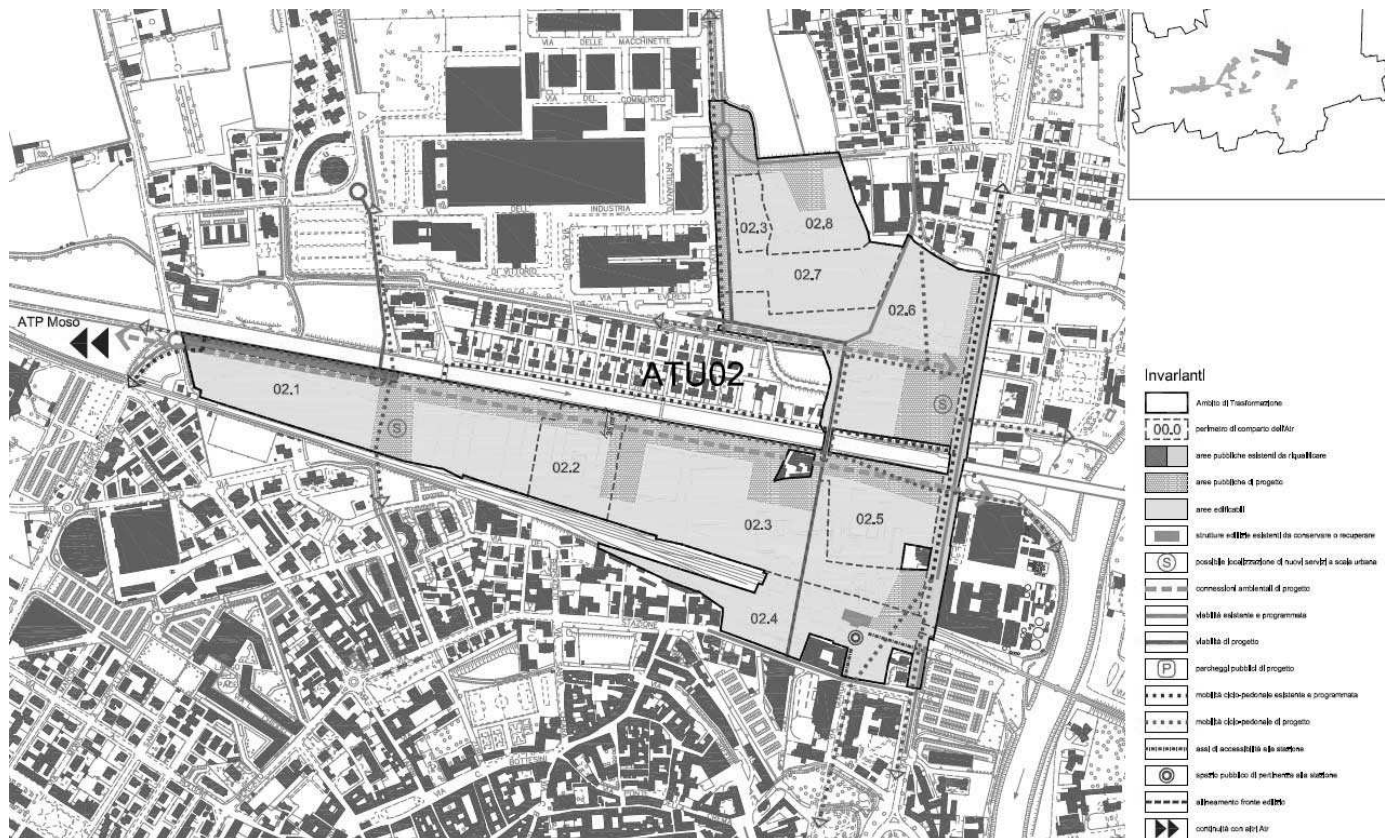
L'Ambito del Nordest è un'area produttiva in dismissione di notevoli dimensioni delimitata dalla ferrovia, il canale Vacchelli, Viale Santa Maria ed il comparto produttivo ancora attivo dell'ex-Olivetti.

L'obiettivo del Piano di Governo del Territorio è quello di trasformare questa grande porzione di territorio, ora inaccessibile, nella cerniera tra il centro di Crema, a sud, ed il tessuto consolidato a nord del canale Vacchelli attraverso la riconversione dei capannoni industriali in una nuova centralità urbana caratterizzata da una serie di attraversamenti, sia viabilistici che ciclo-pedonali, del fascio di binari e del canale che permettano nuove relazioni tra le diverse parti di città.



L'acquisizione di nuove aree pubbliche ricavate dalla trasformazione delle aree permetterà la realizzazione di un parco lungo il canale Vacchelli in continuità con il parco del Moso e quello del Serio, la realizzazione di ampie aree verdi lungo Viale S. Maria, Via Olivetti e Via Bramante e di superfici per la collocazione di nuovi servizi a supporto della residenza e delle attività esistenti, oltre alla riqualificazione della stazione FS esistente.

Le risorse generate dalla conversione del comparto industriale saranno invece utilizzate per la realizzazione dei due nuovi "ponti attrezzati" di connessione con la città, la riqualificazione degli spazi pubblici di Viale S. Maria ad est e la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale tra Via Stazione e Via Bramante ad ovest, e della nuova viabilità di superamento della ferrovia.



Gli Ambiti di Trasformazione sono normati dal Capitolo 5 del Documento di Piano.

Per gli Ambiti di Trasformazione, il Documento di Piano individua gli obiettivi, i criteri e le strategie per la trasformazione e la riqualificazione delle aree interessate orientando, attraverso un insieme di indirizzi strategici e di prescrizioni vincolanti l'attività pianificatoria futura.

Le trasformazioni previste prevedono la restituzione alla città di circa la metà delle aree a parco urbano/verde attrezzato e aree per la realizzazione di servizi per la città con una nuova volumetria massima potenziale insediabile che è leggermente inferiore a quella esistente.



## **SINTESI DEL CAP. 5 DEL DOCUMENTO DI PIANO:**

### **Le regole di trasformazione e le modalità attuative degli Ambiti di Trasformazione**

#### **Le schede progettuali**

L'esplicitazione dei criteri progettuali risultante dalla applicazione dei criteri generali stabiliti per gli Ambiti di Trasformazione e dagli obiettivi specifici risultanti dai Temi Progettuali, è rappresentata mediante le Schede Progettuali che riportano gli obiettivi per ogni Ambito di Trasformazione, le invarianti e gli indirizzi progettuali, i limiti quantitativi massimi, le eventuali indicazioni circa le vocazioni dell'area, le funzioni non ammesse e la previsione di funzioni di interesse pubblico e generale.

Le Schede Progettuali riportano inoltre l'impostazione del progetto sotto il profilo morfo-tipologico con l'indicazione delle aree di prevalente concentrazione fondiaria, delle aree destinate allo spazio pubblico, del verde e delle connessioni verdi, la previsione di infrastrutture e dell'assetto della mobilità collettiva e individuale, dei percorsi ciclopedonali e dei servizi.

Gli obiettivi strategici contenuti nelle Schede Progettuali sono divisi tra preminenti, in rapporto alle tematiche o criticità riferite al sistema più ampio del settore urbano interessato dalla trasformazione, e indicativi che costituiscono elemento guida alla trasformazione dell'area.

Vengono inoltre definiti, laddove necessari, anche i criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli o alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici e sismici.

#### **Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)**

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) si riferiscono a parti del territorio già parzialmente o totalmente edificate e infrastrutturate che sono sottoutilizzate o caratterizzate da fenomeni di degrado, di parziale o totale dismissione il cui obiettivo è la completa riqualificazione urbanistica, infrastrutturale e ambientale;

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) sono:

1. ATU Via Milano
- 1b. ATU Via Milano Nord

#### **2. ATU Nordest**

3. ATU Ex-FIAT
4. ATU Voltini
5. ATU Via Colombo
6. ATU Ex-Bosch
7. ATU Stalloni

#### **La perequazione urbanistica**

La perequazione urbanistica si applica agli Ambiti di Trasformazione che hanno la facoltà di acquisire diritti edificatori dalle aree di nuova previsione del Piano dei Servizi.

L'utilizzazione dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree di nuova previsione del Piano dei Servizi.

I trasferimenti dei diritti edificatori dalle aree del Piano dei Servizi alle aree degli Ambiti di Trasformazione sono annotati nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori.



### **Parametri urbanistici**

Le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione Urbana, generano diritti edificatori sulla base dei seguenti indici:

- Ut: 0,50 mq/mq riferito all'intero ambito;

Per gli Ambiti di Trasformazione urbana (ATU), la volumetria generata dall'indice di base può essere implementata, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi fissati dalle Schede Progettuali, sulla base dei seguenti criteri:

- un indice aggiuntivo perequativo pari a 0,10 mq/mq per l'acquisizione di aree a servizi definite dal Piano dei Servizi;
- un indice aggiuntivo pari a 0,10 mq/mq per la realizzazione di servizi o aree urbane strategici aggiuntivi, compresa l'edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito dell'istruttoria verrà valutata la possibilità di trasformare l'indice di 0,1 mq/mq per acquisizione di aree per servizi in indice per realizzazione di servizi urbani e viceversa.

L'amministrazione comunale mediante specifico atto, soggetto ad aggiornamento, definirà i criteri generali ed uniformi per regolamentare e favorire l'applicazione degli indici incentivanti in caso di acquisizione di aree o realizzazione di attrezzature e servizi, d'interesse pubblico e generale.

Negli Ambiti di Trasformazione in cui è previsto più di un comparto edificatorio è ammessa la possibilità di trasferire i diritti volumetrici tra i diversi comparti dello stesso Ambito.

### **Funzioni ammesse nell'ATU: mix funzionale**

Per mix funzionale si intende la pluralità di funzioni pubbliche e private di cui all'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole (vedi succ. pag. 6), nonché quelle di cui all'art. 2 del Piano dei Servizi, limitatamente alla tipologia dell'Ambito.

Per ogni Ambito di Trasformazione Urbana (ATU) va prevista una pluralità di destinazioni e di funzioni pubbliche e private; non sono ammesse attività produttive inquinanti e rumorose e spazi commerciali superiori ai 2.500 mq di superficie di vendita (grandi strutture di vendita).

Ogni Ambito di Trasformazione Urbana (ATU) deve prevedere, in rapporto alle proprie specifiche caratteristiche strategiche, morfologiche e ambientali, funzioni propulsive private e pubbliche in grado di generare effetti di rinnovamento e di riqualificazione dei settori urbani di appartenenza.

Le funzioni propulsive vanno indagate e individuate in rapporto alle diverse eccellenze già presenti nella zona di appartenenza di ogni singolo Ambito di Trasformazione.

Negli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) è possibile destinare a funzioni commerciali (medie strutture di vendita) fino ad un massimo del 20% della SLP generata dall'indice base di edificabilità. La percentuale del 20% è riferita all'effettiva superficie di vendita.

### **Le dotazioni territoriali**

In coerenza al principio di indifferenza funzionale, il Documento di Piano fissa la dotazione territoriale minima per tutte le funzioni pari al 80% della slp generata dalle funzioni private ad eccezione delle funzioni commerciali (medie strutture di vendita).

La dotazione di aree per servizi per le medie strutture di vendita è disciplinata dall'art. 6 lettera b) delle norme tecniche del Piano delle Regole.

All'interno di ogni Ambito di Trasformazione la dotazione minima territoriale non può essere inferiore a quella indicata nelle singole Schede Progettuali allegate.

In funzione di un maggior interesse pubblico, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, le quantità minime previste da reperire possono essere parzialmente modificate purché si confermino gli obiettivi morfologici, garantendo gli obiettivi strategici delle schede progettuali del DdP.



### **Le procedure attuative**

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano attraverso Programmi Integrati di Intervento in attuazione del Piano di Governo del Territorio, nel rispetto dei vincoli e degli obiettivi delineati dal Documento di Piano.

Ogni Ambito di Trasformazione potrà essere attuato con diverse modalità:

- attraverso un unico Programma Integrato di Intervento suddiviso, dove occorra, in diversi comparti di attuazione; la convenzione dovrà prevedere le diverse fasi di attuazione dei comparti privati parallelamente alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale.
- attraverso più Programmi Integrati di Intervento, ciascuno riferito ad ogni comparto così come viene indicativamente individuato nelle Schede Progettuali allegate.

I perimetri dei sotto ambiti individuati nelle schede progettuali, potranno essere modificati al fine di facilitarne l'attuazione, senza che ciò costituisca variante al Piano, previa valutazione dell'Amministrazione purchè si confermino gli obiettivi morfologici, garantendo gli obiettivi strategici delle schede progettuali del DdP.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare ulteriori regole di coordinamento unitario, in forma di Masterplan o di Piano Particolareggiato, per la guida alla trasformazione degli Ambiti.

### **Norma transitoria e finale**

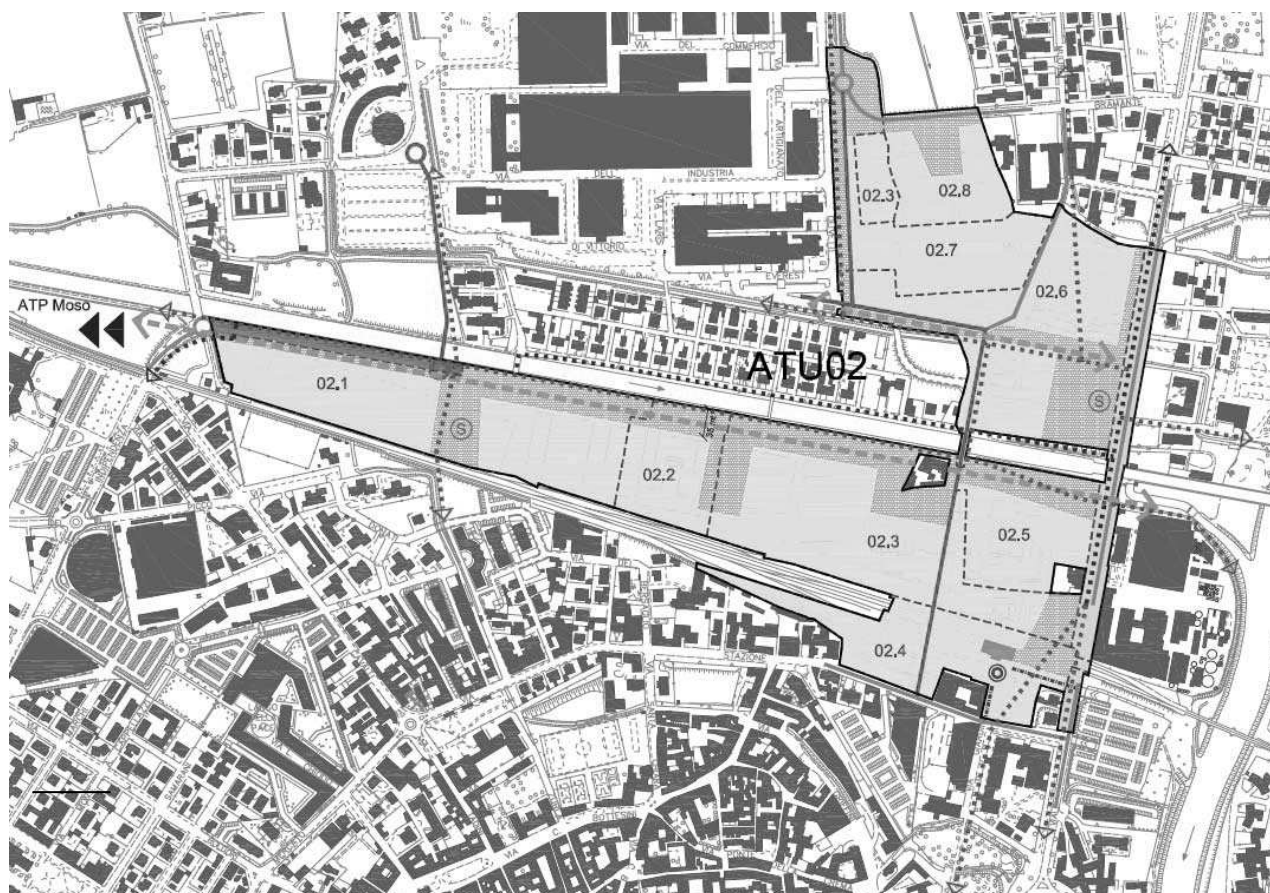
Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi.

Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano ai Piani Attuativi già adottati o approvati alla data di adozione del PGT, per i quali continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione.

Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano agli Accordi di Programma per i quali alla stessa data sia stata istituita la Conferenza dei Rappresentanti, ovvero il Comitato per l'Accordo di Programma; agli stessi si applica la disciplina oggetto dell'accordo stesso.

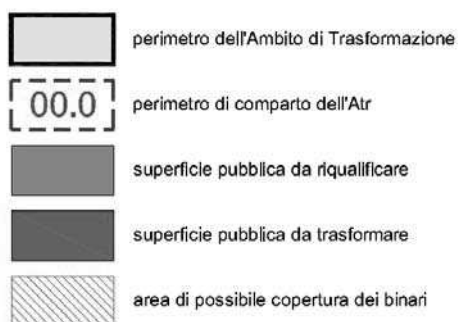
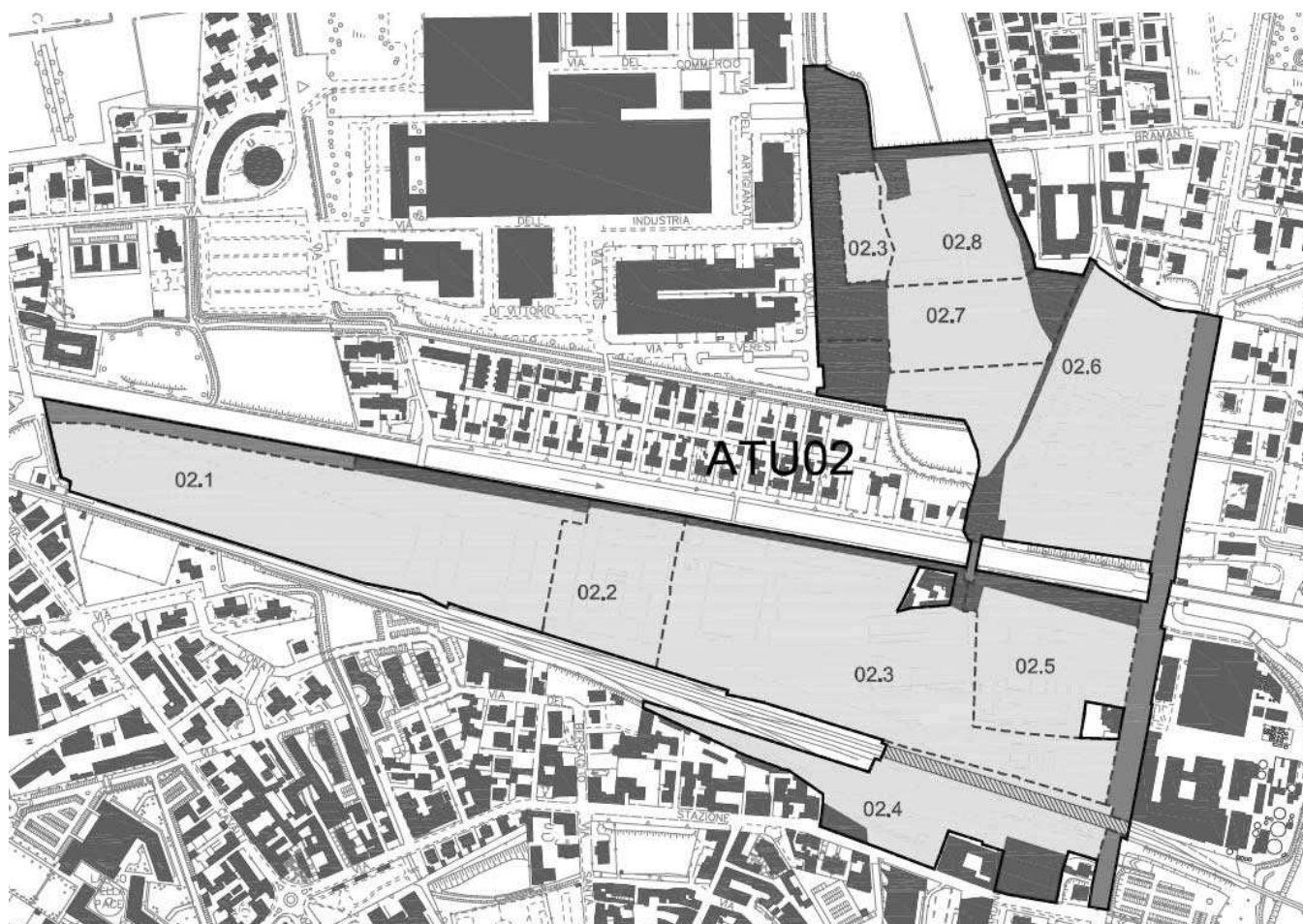


## SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATU02 - NORD-EST



### Invarianti

	Ambito di Trasformazione
	perimetro di comparto dell'Atu
	aree pubbliche esistenti da riqualificare
	aree pubbliche di progetto
	aree edificabili
	strutture edilizie esistenti da conservare o recuperare
	possibile localizzazione di nuovi servizi e scali urbani
	connessioni ambientali di progetto
	viabilità esistente e programmata
	viabilità di progetto
	parcheggi pubblici di progetto
	mobilità ciclo-pedonale esistente e programmata
	mobilità ciclo-pedonale di progetto
	assi di accessibilità alla stazione
	spazio pubblico di pertinenza alla stazione
	allineamento fronte edilizio
	continuità con altri Atu





## ATU02 - Nordest

### OGGETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- Riqualificazione dell'intero ambito attraverso un mix funzionale variegato di qualità urbanistica ed architettonica da attivare anche attraverso forme concorsuali
- Realizzazione di un parco unitario e di dimensioni significative con direzione est-ovest lungo il canale Vacchelli che permetta la connessione tra il parco del Moso e il parco urbano del Serio
- Ricomposizione morfologica e delle relazioni viarie e pedonali tra Viale S. Maria e l'area ex-Olivetti
- Realizzazione di uno spazio urbano lineare continuo e di dimensioni significative, con direzione nord-sud, di connessione tra l'area ex-Olivetti e il centro storico su cui attestare le funzioni di servizio all'Università
- Riqualificazione morfologica di Viale S. Maria con la riconfigurazione dello spazio aperto lungo il viale e l'attestazione di servizi di interesse generale

### PARAMETRI URBANISTICI

• Superficie dell'Ambito di Trasformazione	318.814 mq
• Superficie pubblica da riqualificare	20.181 mq
• Superficie territoriale	298.633 mq
• Indice edificatorio	0.5 mq/mq
• Indici aggiuntivi	
- perequativo per acquisizione aree per servizi	0.1 mq/mq
- servizi urbani	0.1 mq/mq
• Area minima per parco pubblico urbano	30% Superficie territoriale
• H max edifici	10 piani

### MIX FUNZIONALE

- Sono ammesse tutte le destinazioni tranne le attività produttive insalubri e rumorose e le grandi strutture di vendita

### PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

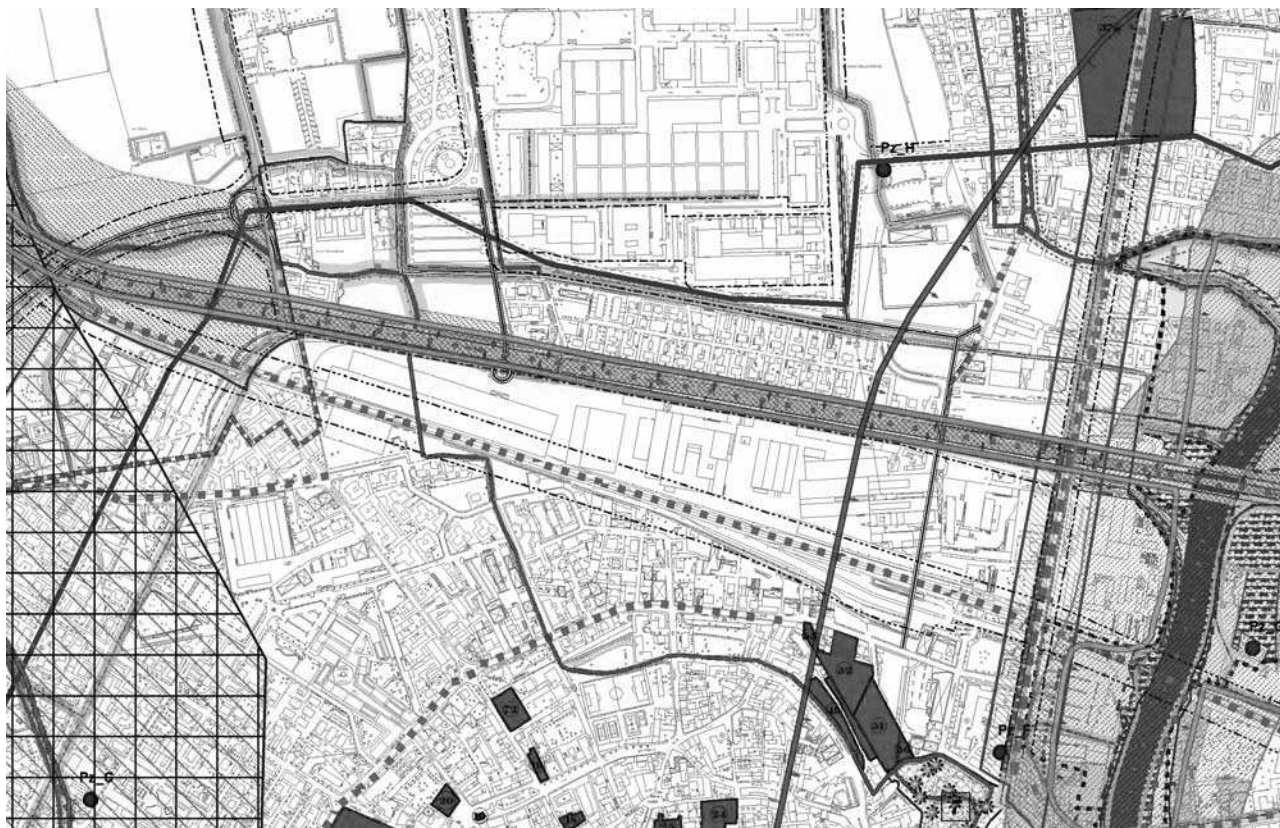
- Va valutata la valenza storica o architettonica degli edifici esistenti.  
In caso la valutazione riscontri la presenza di manufatti di particolare pregio, la pianificazione attuativa può indicarne la modalità di intervento al fine di preservarne la valenza storico testimoniale
- Garantire nel comparto 02.4 la presenza della stazione FS e delle aree di pertinenza per l'esercizio e la fruizione come indicato in scheda grafica
- All'interno del comparto 02.4 è possibile realizzare la copertura, parziale o totale, della linea ferroviaria in esercizio tale da consentire le connessioni trasversali sistemate prevalentemente a verde e spazi pedonali come indicato nelle schede grafiche. L'indice edificatorio per le aree di copertura realizzata è pari a 0.25mq/mq.
- All'interno del comparto 02.4, destinato ad accogliere la stazione FS, il reperimento delle aree per parco pubblico urbano può essere inferiore al 30%
- All'interno dei comparti 02.1 e 02.6 le aree minime per parco urbano possono essere utilizzate anche per la realizzazione di servizi costruiti per la città ed ubicati come indicato in scheda grafica
- Vanno garantite una connessione ambientale est-ovest lungo il canale Vacchelli e una connessione ambientale est-ovest tra il parco urbano del Serio e l'area ex-Olivetti come rappresentate in scheda grafica
- Va garantito un collegamento ciclo-pedonale tra la rete esistente e programmata lungo il canale Vacchelli, un collegamento nord-sud interno al comparto 02.1 di connessione tra l'area ex-Olivetti ed il centro storico per mezzo di passerelle, un collegamento est-ovest e una connessione con Via Mulini interni al comparto 02.6, un collegamento nord-sud lungo via Olivetti entro il comparto 02.7 e un collegamento nord-sud con la rete esistente e programmata lungo Viale S. Maria
- Va prevista una connessione viaria di superamento della ferrovia tra Via Stazione ed Via Gaeta
- Va prevista una connessione viaria tra il comparto 02.1 e la viabilità esistente o programmata dall'amministrazione verso Via Indipendenza
- Vanno previsti per i comparti a nord una connessione tra Via Mulini e Via Everest e un collegamento lungo Via Olivetti con la viabilità di Via Bramante
- Va garantita la presenza di funzioni di interesse generale legate all'Università
- Va garantita la presenza di servizi di interesse generale
- Le medie strutture di vendita dovranno essere integrate sotto l'aspetto morfologico con le differenti tipologie della nuova proposta progettuale e la quota di parcheggi (pubblici e privati) va organizzata in strutture interrato o comprese nello stesso corpo di fabbrica

### INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Vedi scheda di approfondimento dell'Ambito contenuta nel Rapporto Ambientale della V.A.S. Capp. 7.4 e 7.5



## TAVOLA DEI VINCOLI



### Legenda

#### Vincoli ambientali:

- Vincoli Art. 136 D.Lgs 42/2004 - comma 1, lettere "A" e "B" e s.m.i.
- Vincoli Art. 136 D.Lgs 42/2004 - comma 1, lettere "C" e "D" e s.m.i.
- Vincolo Art. 142 D.Lgs 42/2004 (Colatore Cresimero e Fiume Serio) e s.m.i.
- Aree classificate come zone "A" e "B" escluse dall'applicazione del D.Lgs 42/2004 ai sensi dell'Art. 142 del decreto stesso e s.m.i.

#### Vincoli monumentali:

- Edificio vincolato ai sensi dell'Art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

#### Aree soggette a regime di tutela regionale e del P.T.C.P.

- Aree nel P.T.C. Regionale del Fiume Serio (l.r. 88/83) - Art. 15.4 delle N.T.A. di P.T.C.P.
- Parco Agricolo del Mosò (DGP n. 148 del 17/03/2009) - Art. 15.5 delle N.T.A. di P.T.C.P. (Art. 23.2 delle N.T. del PdR6)
- Piano cave 2009 - Ambiti Territoriali Estrattivi, approvati ai sensi L.R. 14/98 con D.C.R. n. IX/435 del 17 aprile 2012 - Art. 15.7
- Corsi d'acqua principali - Canale vacchelli Art. 21 del Piano territoriale Paesaggistico Regionale - Art. 16.2 N.T.A. del P.T.C.P. (Art. 36.2 e 36.3 delle N.T. del PdR6)
- Fascia di rispetto di 10m prevista dal PTR e nello specifico dalle N.T.A. del Piano Paesaggistico, Art. 21 comma 5, approvato con DCR n° VIII/951 del 10.01.2010 (Art. 36.3 delle N.T. del PdR6)
- Fascia di rispetto Canale Vacchelli - comma "c" dell'Art. 21 del Piano territoriale Paesaggistico Regionale - Art. 16.2 delle N.T.A. di P.T.C.P. (Art. 36.3 delle N.T. del PdR6)
- Culti di scarpate principali - Art. 16.4 delle N.T. di P.T.C.P. (Art. 31 delle N.T. del PdR6)
- Zone umide - Art. 16.6 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Art. 35 delle N.T. del PdR6)
- Rete ecologica provinciale - Art. 16.7 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Art. 33 delle N.T. del PdR6)
- Rete ecologica provinciale - Art. 16.7 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Art. 33 delle N.T. del PdR6)
- Zona di rispetto della rete ecologica provinciale esterna al Parco del Fiume Serio - Art. 16.7 delle N.T.A. del P.T.C.P. e Art. 33 delle N.T. del PdR6 (20m)

#### Rete ecologica Regionale (R.E.R.) - Art.16.14 delle N.T.A. del P.T.C.P.

- Corridoi regionali primario a bassa o moderata antropizzazione (Art. 33bis delle N.T. del PdR6)
- Elementi di primo livello della R.E.R. (Art. 33bis delle N.T. del PdR6)
- Elementi di secondo livello della R.E.R. (Art. 33bis delle N.T. del PdR6)

#### Geositi

- Geosito di tutela 1 - Art. 16.1 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Art. 33ter delle N.T. del PdR6)
- Geosito regionale (Art. 22, comma 3 normativa del P.P.R.) - Art. 16.1 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Art. 33ter delle N.T. del PdR6)

#### Altri temi del P.T.C.P.

- Albeni monumentali - Art. 16.8 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Art. 30.2 delle N.T. del PdR6)
- Luoghi dell'identità - Art. 16.13 delle N.T.A. del P.T.C.P.

- Aree a rischio archeologico - Art. 16.9 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Art. 32quater delle N.T. del PdR6)
- Rete stradale storica - Art. 16.10 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Art. 32bis delle N.T. del PdR6)
- Percorso panoramico - Art. 16.10 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Art. 32ter delle N.T. del PdR6)

#### Tracciati della rete provinciale dei percorsi ciclabili

- Tracciati esistenti della rete provinciale e di interesse sovramunicipale dei percorsi ciclabili - Art. 19.6 delle N.T. di P.T.C.P. (Art. 40.1 delle N.T. del PdR6)
- Tracciati di previsione della rete provinciale e di interesse sovramunicipale dei percorsi ciclabili - Art. 19.6 delle N.T. di P.T.C.P. (Art. 40.1 delle N.T. del PdR6)

#### Ambiti destinati all'attività agricola di interesse del P.T.C.P.

- Ambiti agricoli strategici di interesse del P.T.C.P. - Art. 19bis, comma 1

#### Fasce di rispetto e limiti di arretramento

- Fasce di arretramento stradale Art. 40.2 delle N.T. del Piano delle Regole - PdR6
- Fascia di rispetto ferroviario, Art. 49 D.P.R. 753 del 1980 - Art. 192, comma b) delle N.T.A. di P.T.C.P. - Art. 40.3 delle N.T. del Piano delle Regole - PdR6
- Fascia rispetto cimiteriali - Art. 40.4 delle N.T. del Piano delle Regole - PdR6
- Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione ai sensi dell'Allegato 4 del C.M. per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977.
- Fascia di rispetto del reticolo idrico di 4 m Art. 36 delle norme del Piano delle Regole - PdR6
- Fascia di rispetto del reticolo idrico di 10 m Art. 36 delle norme del Piano delle Regole - PdR6

#### Fasce fluviali art. 39.10 del Piano delle Regole - PdR6

- Limite tra la Fascia A e la Fascia B del P.A.I.
- Limite tra la Fascia B e la Fascia C del P.A.I.
- Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C del P.A.I.
- Limite esterno della Fascia C del P.A.I.
- Delimitazione del perimetro del Centro Edificato, ex Art. 18 L. 865/71, Delibera di G.M. n° 28 del 25/02/2002
- Delimitazione del perimetro del Centro Abitato, Delibera di C.C. n° 217 del 24/05/2007

#### Reticolo idrico

- Reticolo idrico principale Art. 36.2 delle norme del Piano delle Regole - PdR6
- Canale Vacchelli Art. 36.3 delle norme del Piano delle Regole - PdR6
- Reticolo idrico minore Art. 36.4 delle norme del Piano delle Regole - PdR6
- Reticolo idrografico non rientrante nel reticolo idrico principale e minore Art. 36.5 delle norme del Piano delle Regole - PdR6

#### Reti tecnologiche

- Metanodotto in esercizio (Art. 40.6 delle N.T. del PdR6)
- Metanodotto da porre fuori esercizio (Art. 40.6 delle N.T. del PdR6)
- Metanodotto in progetto (Art. 40.6 delle N.T. del PdR6)
- Linee elettriche di media tensione da 15.000 Volt (Art. 40.7 delle N.T. del PdR6)
- Linee elettriche di alta tensione da 130.000 Volt (Art. 40.7 delle N.T. del PdR6)
- Individuazione delle zone di rispetto dei pozzi pubblici per l'approvvigionamento idropotabile del Comune di Crema (Del. G.R. n° 6/15137 del 27/06/1996 - Art. 40.5 delle N.T. del Piano delle Regole - PdR6)
- Infrastrutture stradali di progetto Art. 40.1 delle N.T. del PdR6 e Art. 23 del PdS11



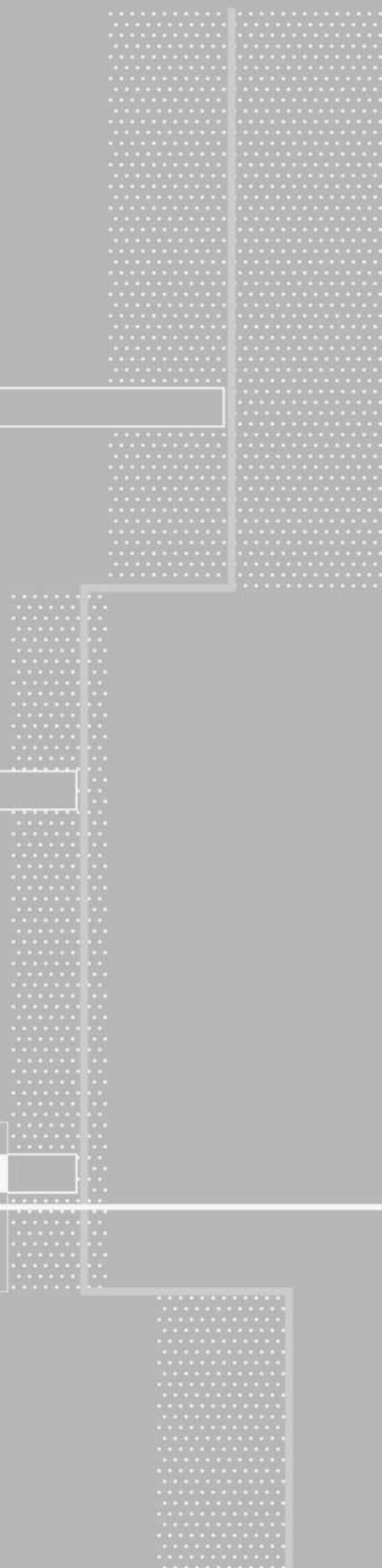
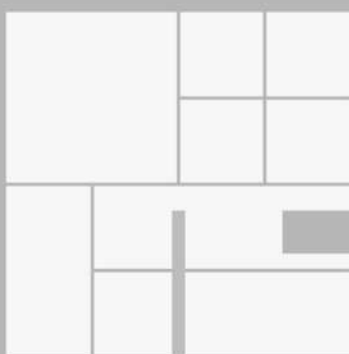


**Estratto del Capitolo 5 del Documento di Piano (DdP) aggiornato alla Variante n.1 Approvata con delibere di Consiglio Comunale n.93 del 18-12-2015 er pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 09.03.2016.**

# 5

## Capitolo 5

Gli Ambiti di Trasformazione



Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendo i confini, gli obiettivi della trasformazione e i criteri di intervento.

Gli Ambiti di Trasformazione costituiscono il 'serbatoio' delle aree strategiche per il rinnovamento dell'intero tessuto comunale, nodi della rete infrastrutturale e ambientale in grado di riqualificare ampie aree oggi degradate e dismesse e di restituire alla città vasti spazi oggi interclusi.

Per gli Ambiti di Trasformazione il Documento di Piano individua gli obiettivi, i criteri e le strategie per la trasformazione e la riqualificazione delle aree interessate orientando, attraverso un insieme di indirizzi strategici e di prescrizioni vincolanti l'attività pianificatoria futura.

Le aree di interesse strategico per la città comprendono circa 1 milione di mq di superficie.

Obiettivo del Piano è di realizzare 'nuove centralità urbane e ambientali' costituite da nuovi tracciati infrastrutturali, spazi aperti e nuovi tessuti edilizi qualificati dalla presenza di servizi per la città, da funzioni propulsive per lo sviluppo e da un mix funzionale in grado di generare un rinnovamento urbano non solo dello spazio delimitato dagli Ambiti di Trasformazione bensì all'intero quadrante urbano di appartenenza.

Le trasformazioni previste prevedono la restituzione alla città di circa la metà delle aree (circa 500.000 mq) a parco urbano/verde attrezzato e aree per la realizzazione di servizi per la città con una nuova volumetria massima potenziale di circa 460.000 mq di slp.

La volumetria teorica massima insediabile è leggermente inferiore a quella esistente.

### **5.1 Le regole di trasformazione e le modalità attuative degli Ambiti di Trasformazione**

#### **- Le schede progettuali**

La esplicitazione dei criteri progettuali risultante dalla applicazione dei criteri generali stabiliti per gli Ambiti di Trasformazione e dagli obiettivi specifici risultanti dai Temi Progettuali, presenti nei precedenti capitoli, è rappresentata mediante le *Schede Progettuali* allegate (vedi *Allegato 2 -Le schede progettuali degli ambiti di trasformazione*) che riportano gli obiettivi per ogni Ambito di Trasformazione, le invarianti e gli indirizzi progettuali, i limiti quantitativi massimi, le eventuali indicazioni circa le vocazioni dell'area, le funzioni non ammesse e la previsione di funzioni di interesse pubblico e generale.

Le Schede Progettuali riportano inoltre l'impostazione del progetto sotto il profilo morfo-tipologico con l'indicazione delle aree di prevalente concen-

trazione fondiaria, delle aree destinate allo spazio pubblico, del verde e delle connessioni verdi, la previsione di infrastrutture e dell'assetto della mobilità collettiva e individuale, dei percorsi ciclopedonali e dei servizi.

Gli obiettivi strategici contenuti nelle Schede Progettuali sono divisi tra preminenti, in rapporto alle tematiche o criticità riferite al sistema più ampio del settore urbano interessato dalla trasformazione, e indicativi che costituiscono elemento guida alla trasformazione dell'area.

Vengono inoltre definiti, laddove necessari, anche i criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli o alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici e sismici.

#### **- Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP)**

Gli Ambiti di Trasformazione si suddividono in due categorie:

- gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) si riferiscono a parti del territorio già parzialmente o totalmente edificate e infrastrutturate che sono sottoutilizzate o caratterizzate da fenomeni di degrado, di parziale o totale dismissione il cui obiettivo è la completa riqualificazione urbanistica, infrastrutturale e ambientale;

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) sono:

1. ATU Via Milano
- 1b. ATU Via Milano Nord
2. ATU Nordest
3. ATU Ex-FIAT
4. ATU Voltini
5. ATU Via Colombo
6. ATU Ex-Bosch
7. ATU Stalloni

- gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) si riferiscono a parti del territorio non ancora compromessi da edificazioni il cui obiettivo è la riqualificazione ambientale accompagnata da bassi livelli di edificazione marginale finalizzata alla ricomposizione dei margini della città.

Gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) sono:

1. ATP Gran Rondò
2. ATP Moso
3. ATP Via Cremona

**- La perequazione urbanistica**

La perequazione urbanistica si applica agli Ambiti di Trasformazione che hanno la facoltà di acquisire diritti edificatori dalle aree di nuova previsione del Piano dei Servizi.

L'utilizzazione dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree di nuova previsione del Piano dei Servizi.

I trasferimenti dei diritti edificatori dalle aree del Piano dei Servizi alle aree degli Ambiti di Trasformazione sono annotati nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

**- Il Registro delle cessioni dei diritti**

I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano all'interno dei perimetri dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione sono annotati nel Registro delle Cessioni e dei Diritti Edificatori di cui all'art. 11 della L.R. 12/05.

Il Registro delle Cessioni e dei Diritti Edificatori è tenuto dall'Ufficio del Settore Pianificazione Urbanistica il quale provvede al costante aggiornamento.

Il Registro delle Cessioni e dei Diritti Edificatori deve evidenziare le aree prive di diritto edificatorio a seguito di cessione già avvenuta al Comune; le modalità di costituzione e di gestione del Registro sono contenute nell'art. 11 del Piano delle Regole.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. 12/05 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

**- I parametri urbanistici**

Tutte le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione, se non specificato diversamente nella Schede Tecniche allegate, generano diritti edificatori sulla base dei seguenti indici:

- per gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) l'indice base di edificabilità (UT) è pari a 0,50 mq/mq riferito all'intero ambito;
- per gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) l'indice base di edificabilità (UT) è pari a 0,15 mq/mq riferito all'intero ambito;

Per gli Ambiti di Trasformazione urbana (ATU), la volumetria generata dall'indice di base può essere implementata, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi fissati dalle Schede Progettuali, dal Regolamento Edilizio e dagli Allegati A e B del Piano delle Regole sulla base dei seguenti criteri:

- un indice aggiuntivo perequativo pari a 0,10 mq/mq per l'acquisi-

zione di aree a servizi definite dal Piano dei Servizi;

- un indice aggiuntivo pari a 0,10 mq/mq per la realizzazione di servizi o aree urbane strategici aggiuntivi, compresa l'edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito dell'istruttoria verrà valutata la possibilità di trasformare l'indice di 0,1 mq/mq per acquisizione di aree per servizi in indice per realizzazione di servizi urbani e viceversa.

L'amministrazione comunale mediante specifico atto, soggetto ad aggiornamento, definirà i criteri generali ed uniformi per regolamentare e favorire l'applicazione degli indici incentivanti in caso di acquisizione di aree o realizzazione di attrezzature e servizi, d'interesse pubblico e generale.

E' ammessa la possibilità di trasferire i diritti edificatori tra i diversi Ambiti di Trasformazione.

I trasferimenti sono annotati nel Registro delle Cessioni e dei Diritti Edificatori di cui all'art. 11 della L.R. 12/05

Per gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP), non è previsto la possibilità di utilizzo degli indici aggiuntivi.

### **- Il mix funzionale**

Per mix funzionale si intende la pluralità di funzioni pubbliche e private di cui all'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole, nonché quelle di cui all'art.2 del Piano dei Servizi, limitatamente alla tipologia dell'Ambito.

Per ogni Ambito di Trasformazione Urbana (ATU) va prevista una pluralità di destinazioni e di funzioni pubbliche e private; non sono ammesse attività produttive inquinanti e rumorose e spazi commerciali superiori ai 2.500 mq di superficie di vendita (grandi strutture di vendita).

Ogni Ambito di Trasformazione Urbana (ATU) deve prevedere, in rapporto alle proprie specifiche caratteristiche strategiche, morfologiche e ambientali, funzioni propulsive private e pubbliche in grado di generare effetti di rinnovamento e di riqualificazione dei settori urbani di appartenenza.

Le funzioni propulsive vanno indagate e individuate in rapporto alle diverse eccellenze già presenti nella zona di appartenenza di ogni singolo Ambito di Trasformazione.

Negli Ambiti di Trasformazione è possibile destinare a funzioni commerciali (medie strutture di vendita) fino ad un massimo del 20 % della SLP generata dall'indice base di edificabilità. La percentuale del 20 % è riferita all'effettiva superficie di vendita.

Tale limitazione favorirà l'insediamento di una pluralità di destinazioni, auspicata nella pianificazione attuativa di tali Ambiti, e garantirà un ordi-

nato assetto del territorio mediante la creazione di un ambiente urbano equilibrato anche in rapporto alla dotazione di servizi ed attrezzature d'interesse pubblico e/o generale.

Nel caso in cui venga proposta la realizzazione di medie strutture di vendita di dimensioni significative (superficie di vendita > 600 mq) è necessario predisporre uno studio per l'approfondimento dei potenziali impatti sulla viabilità esistente e sulle esternalità ambientali correlate (inquinamento acustico ed atmosferico).

Per gli Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP) il mix funzionale previsto è quello legato alle funzioni prettamente residenziali. Tuttavia, in ragione della localizzazione dell'ATP e delle dotazioni territoriali esistenti, dopo una valutazione amministrativa, potrà essere previsto l'inserimento di funzioni diverse oltre alla residenza, previa la verifica delle dotazioni territoriali previste dall'art. 6 delle NT del Piano delle Regole.

Nelle valutazioni amministrative, andranno tenuti in considerazione i caratteri ambientali e perseguite le finalità atte a migliorare la compatibilità ambientale tra le funzioni proposte e quelle in atto.

#### **- Le dotazioni territoriali**

In coerenza al principio di indifferenza funzionale, il Documento di Piano fissa la dotazione territoriale minima per tutte le funzioni pari al 80% della slp generata dalle funzioni private ad eccezione delle funzioni commerciali (medie strutture di vendita).

La dotazione di aree per servizi per le medie strutture di vendita è disciplinata dall'art. 6 lettera b) delle norme tecniche del Piano delle Regole.

All'interno di ogni Ambito di Trasformazione la dotazione minima territoriale non può essere inferiore a quella indicata nelle singole Schede Progettuali allegate.

In funzione di un maggior interesse pubblico, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, le quantità minime previste da reperire possono essere parzialmente modificate purché si confermino gli obiettivi morfologici, garantendo gli obiettivi strategici delle schede progettuali del DdP.

#### **- Le procedure attuative**

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano attraverso Programmi Integrati di Intervento in attuazione del Piano di Governo del Territorio, nel rispetto dei vincoli e degli obiettivi delineati dal Documento di Piano.

Ogni Ambito di Trasformazione potrà essere attuato con diverse modali-

tà:

- attraverso un unico Programma Integrato di Intervento suddiviso, dove occorra, in diversi comparti di attuazione; la convenzione dovrà prevedere le diverse fasi di attuazione dei comparti privati parallelamente alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale.
- attraverso più Programmi Integrati di Intervento, ciascuno riferito ad ogni comparto così come viene indicativamente individuato nelle *Schede Progettuali* allegate.

I perimetri dei sotto ambiti individuati nelle schede progettuali, potranno essere modificati al fine di facilitarne l'attuazione, senza che ciò costituisca variante al Piano, previa valutazione dell'Amministrazione purché si confermino gli obiettivi morfologici, garantendo gli obiettivi strategici delle schede progettuali del DdP.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare ulteriori regole di coordinamento unitario, in forma di Masterplan o di Piano Particolareggiato, per la guida alla trasformazione degli Ambiti.

#### **- Norma transitoria e finale**

Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi.

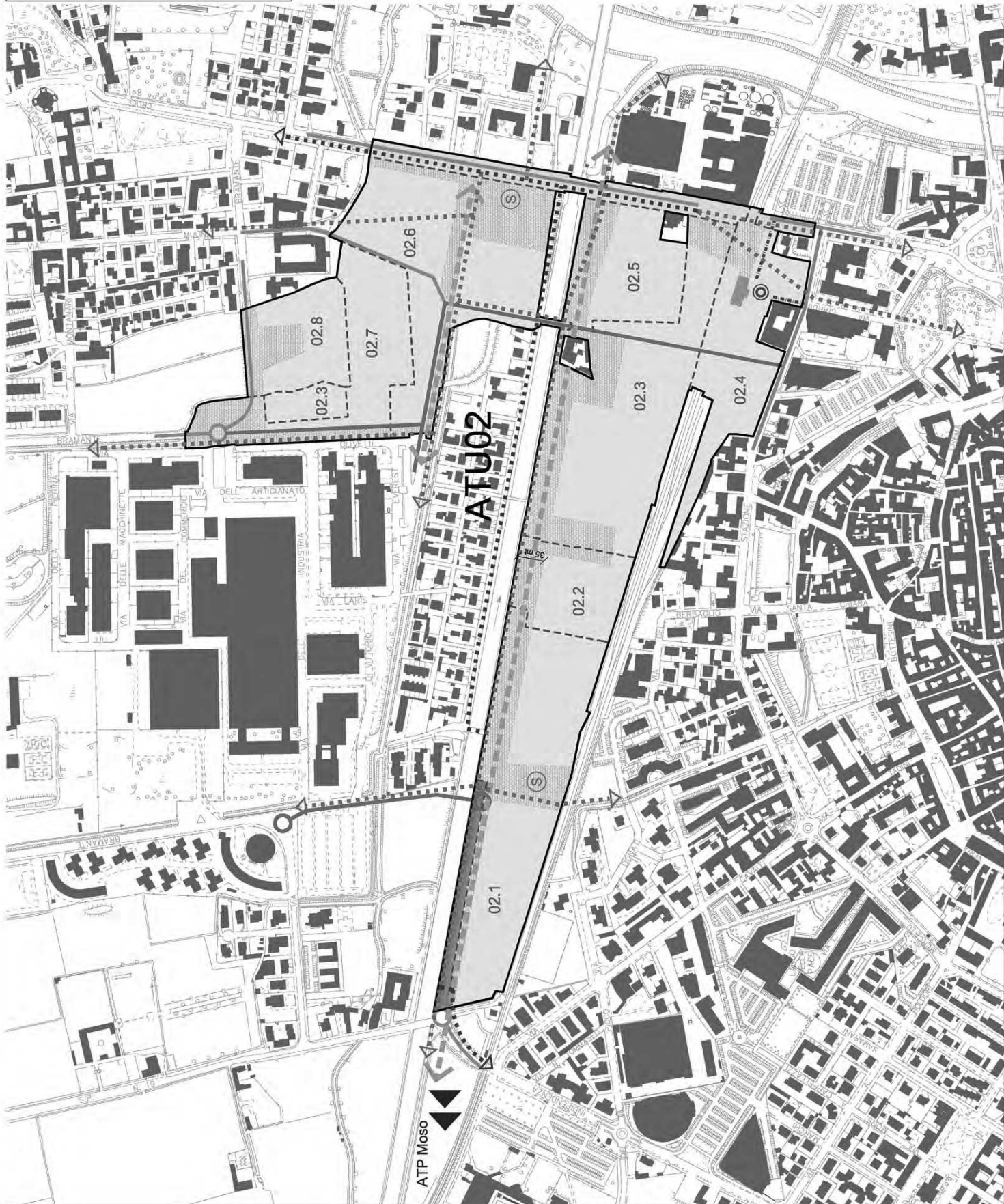
Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano ai Piani Attuativi già adottati o approvati alla data di adozione del PGT, per i quali continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione.

Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano agli Accordi di Programma per i quali alla stessa data sia stata istituita la Conferenza dei Rappresentanti, ovvero il Comitato per l'Accordo di Programma; agli stessi si applica la disciplina oggetto dell'accordo stesso.

#### **5.2 Gli indirizzi strategici degli Ambiti di Trasformazione**

- **ATU Via Milano**
- **ATU Via Milano Nord**
- **ATU Nordest**
- **ATU Ex-FIAT**
- **ATU Voltini**
- **ATU Via Colombo**

- **ATU Ex-Bosch**
- **ATU Stalloni**
- **ATP Gran Rondò**
- **ATP Moso**
- **ATP Via Cremona**



# Invarianti

- Ambito di Trasformazione
- perimetro di comparto dell'Atc
- area pubbliche esistenti da riqualificare
- area pubbliche di progetto
- aree edificabili
- strutture edilizie esistenti da conservare o recuperare
- possibile localizzazione di nuovi servizi a scala urbana
- connessioni ambientali di progetto
- viabilità esistente e programmata
- viabilità di progetto
- parcheggi pubblici di progetto
- mobilità ciclo-pedonale esistente e programmata
- mobilità ciclo-pedonale di progetto
- assi di accessibilità alla stazione
- spazio pubblico di pertinenza alla stazione
- allineamento fronte edificio
- continuità con altri Atc



OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- Riqualificazione dell'intero ambito attraverso un mix funzionale variegato di qualità urbanistica ed architettonica da attivare anche attraverso forme concorsuali
- Realizzazione di un parco unitario e di dimensioni significative con direzione est-ovest lungo il canale Vacchelli che permetta la connessione tra il parco del Moso e il parco urbano del Serto
- Ricomposizione morfologica e delle relazioni viarie e pedonali tra Viale S. Maria e l'area ex-Olivetti
- Realizzazione di uno spazio urbano lineare continuo e di dimensioni significative, con direzione nord-sud, di connessione tra l'area ex-Olivetti e il centro storico su cui attestare le funzioni di servizio all'Università
- Riqualificazione morfologica di Viale S. Maria con la riconfigurazione dello spazio aperto lungo il Viale e l'attestazione di servizi di interesse generale

PARAMETRI URBANISTICI

• Superficie dell'Ambito di Trasformazione	318.814 mq
• Superficie pubblica da riqualificare	20.181 mq
• Superficie territoriale	298.633 mq
• Indice edificatorio	0.5 mq/mq
• Indici aggiuntivi - perequativo per acquisizione aree per servizi - servizi urbani	0.1 mq/mq 0.1 mq/mq
• Area minima per parco pubblico urbano	30% Superficie territoriale
• H max edifici	10 piani

MIX FUNZIONALE

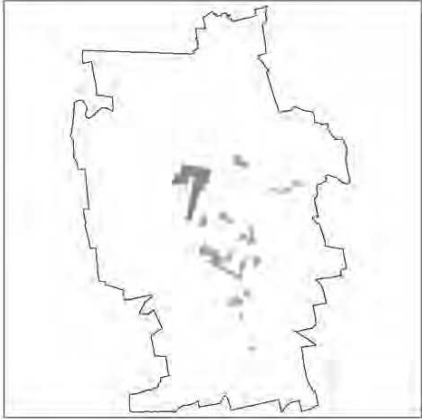
- Sono ammesse tutte le destinazioni tramite le attività produttive insalubri e rumorose e le grandi strutture di vendita

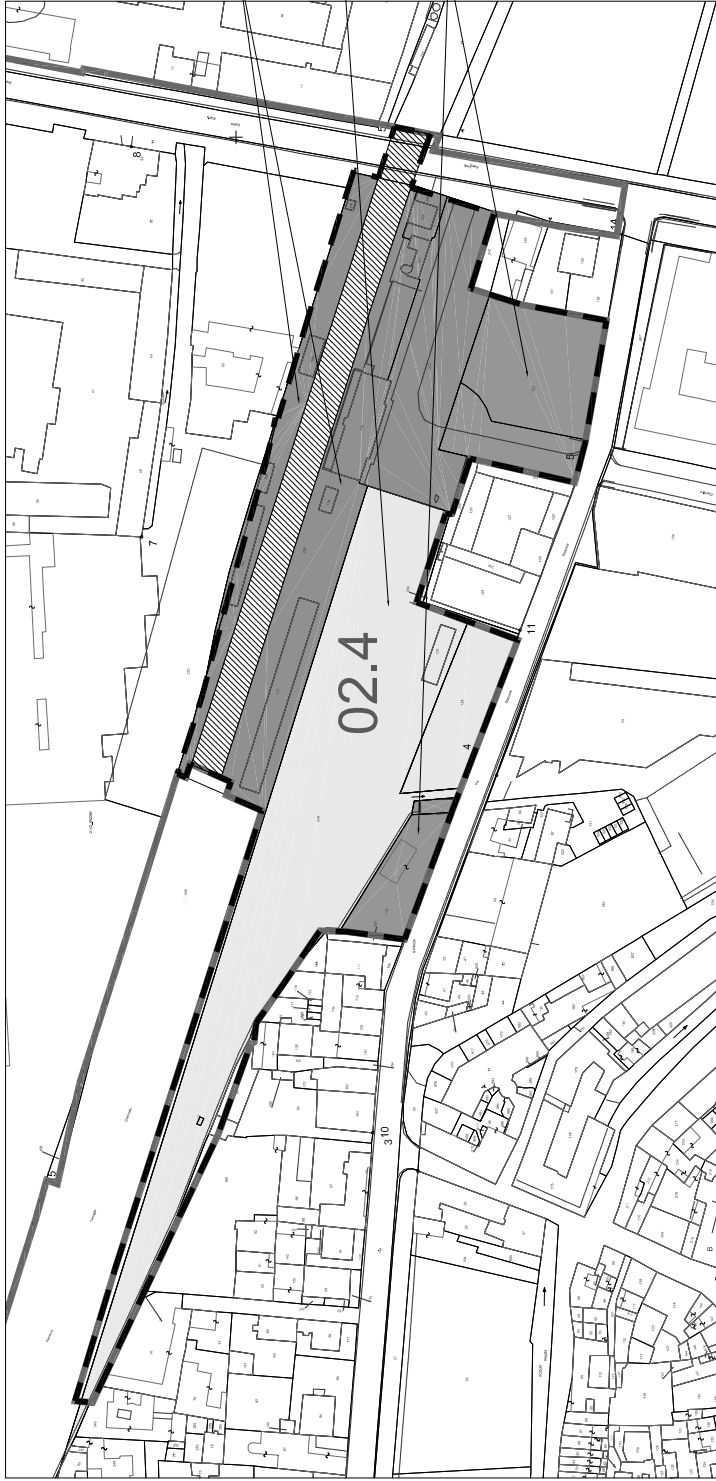
PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

- Va valutata la valenza storica o architettonica degli edifici esistenti  
In caso la valutazione riscontri la presenza di manufatti di particolare pregio, la pianificazione attuativa può indicarne la modalità di intervento al fine di preservarne la valenza storico testimoniale
- Garantire nel comparto 02.4 la presenza della stazione FS e delle aree di pertinenza per l'esercizio e la fruizione come indicato in scheda grafica  
All'interno del comparto 02.4 è possibile realizzare la copertura, parziale o totale, della linea ferroviaria in esercizio tale da consentire le connessioni trasversali sistemate prevalentemente a verde e spazi pedonali come indicato nelle schede grafiche. L'indice edificatorio per le aree di copertura realizzata è pari a 0.25mq/mq.
- All'interno del comparto 02.4, destinato ad accogliere la stazione FS, il reperimento delle aree per parco pubblico urbano può essere inferiore al 30%.
- All'interno dei comparti 02.1 e 02.6 le aree minime per parco urbano possono essere utilizzate anche per la realizzazione di servizi costituiti per la città ed ubicati come indicato in scheda grafica
- Vanno garantite una connessione ambientale est-ovest lungo il canale Vacchelli e una connessione ambientale est-ovest tra il parco urbano del Serto e l'area ex-Olivetti come rappresentate in scheda grafica
- Va garantito un collegamento ciclo-pedonale tra la rete esistente e programmata lungo il canale Vacchelli, un collegamento nord-sud interno al comparto 02.1 di connessione tra l'area ex-Olivetti ed il centro storico per mezzo di passerelle, un collegamento est-ovest e una connessione con Via Mulini interni al comparto 02.6, un collegamento nord-sud lungo via Olivetti entro il comparto 02.7 e un collegamento nord-sud con la rete esistente e programmata lungo Viale S.Maria
- Va prevista una connessione viaria di superamento della ferrovia tra Via Stazione ed Via Gaeta
- Va prevista una connessione viaria tra il comparto 02.1 e la viabilità esistente o programmata dall'amministrazione verso Via Indipendenza
- Vanno previsti per i comparti a nord una connessione tra Via Mulini e Via Everest e un collegamento lungo Via Olivetti con la viabilità di Via Bramante
- Va garantita la presenza di funzioni di interesse generale legate all'Università
- Va garantita la presenza di servizi di interesse generale
- Le medie strutture di vendita dovranno essere integrate sotto l'aspetto morfologico con le differenti tipologie della nuova proposta progettuale e la quota di parcheggi (pubblici e privati) va organizzata in strutture interrato o comprese nello stesso corpo di fabbrica

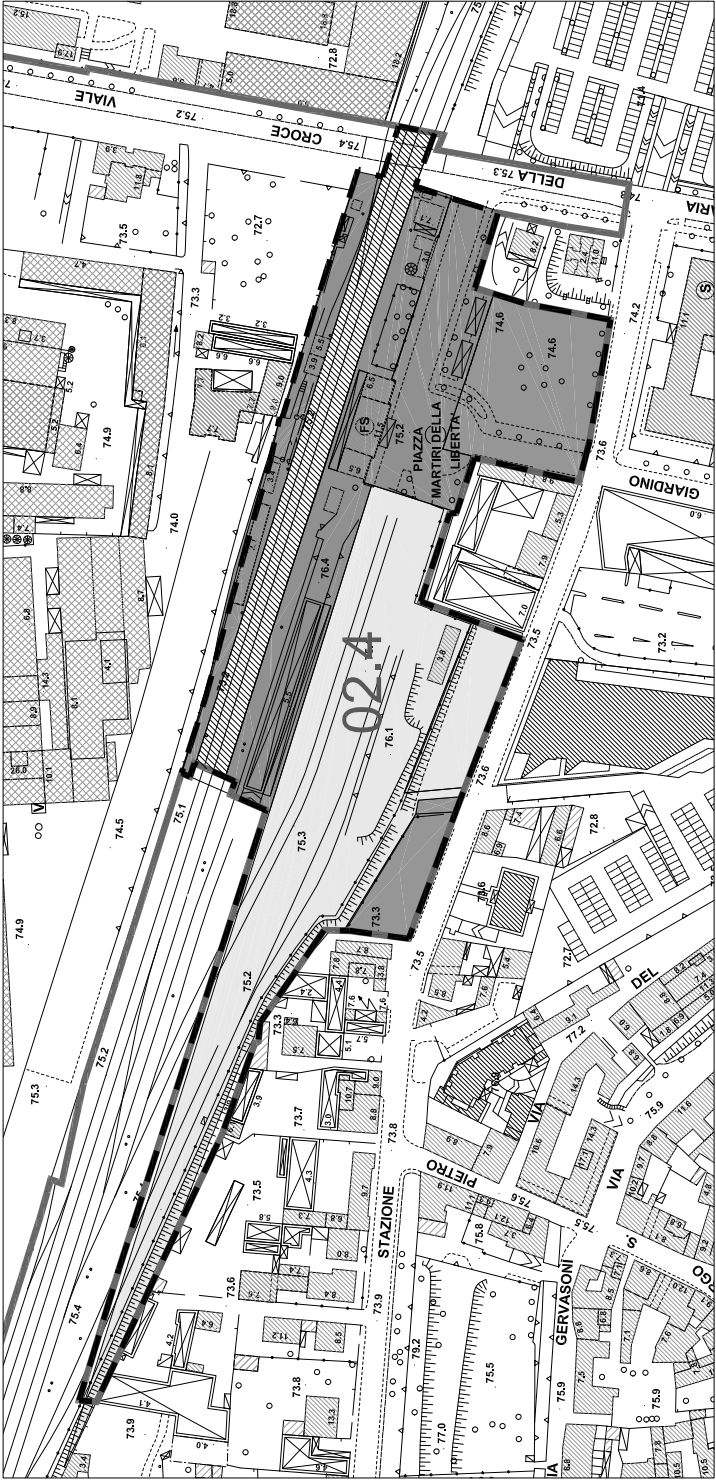
INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Vedi scheda di approfondimento dell'Ambito contenuta nel Rapporto Ambientale della V.A.S. Capp. 7.4 e 7.5





Base N.C.T.R. - Individuazione delle aree con capacità edificatoria









Base aerofotogrammetrica - Individuazione delle aree con capacità edificatoria

PARAMETRI DI IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A1, S.p.A.  
A) Superficie lotto di parcheggio assegnata a R.F.I. dal Piano di Governo del Territorio (PGT) = mq. 9.428 a 0,5 mq/mq = mq. 4.714  
B) Superficie lotto di parcheggio assegnata a F.S.I. S.p.A. dal Piano di Governo del Territorio (PGT) = mq. 12.533 a 0,5 mq/mq = mq. 6.267  
C) Superficie lotto di parcheggio assegnata a F.S.I. S.p.A. dal Piano di Governo del Territorio (PGT) = mq. 12.533 a 0,2 mq/mq = mq. 2.507  
Superficie lotto di parcheggio totale con lotto incentivato = A + B = mq. 7.214 + mq. 1.986 = mq. 6.600

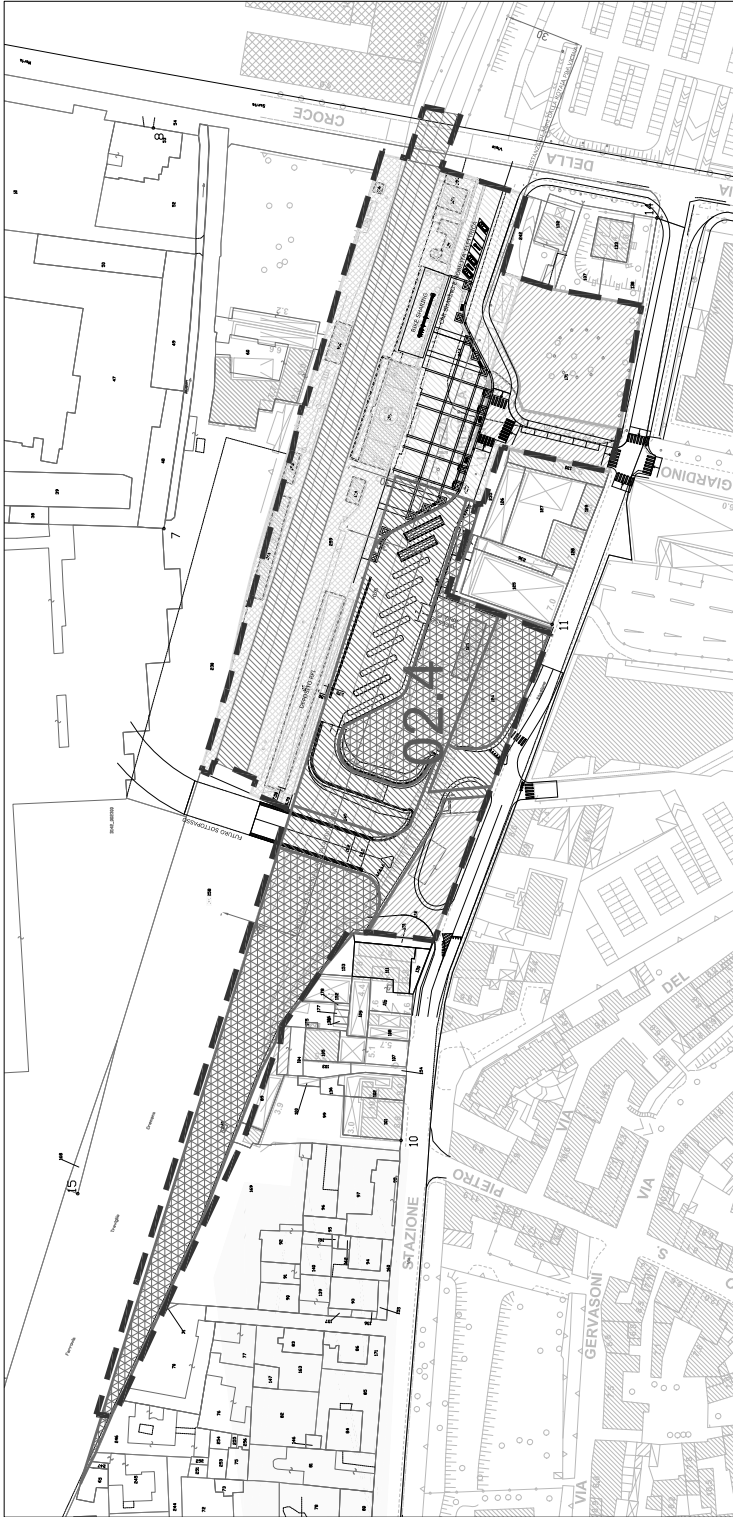
PARAMETRI DI IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A2, S.p.A.  
A) Superficie lotto di parcheggio assegnata a R.F.I. dal Piano di Governo del Territorio (PGT) = mq. 12.533 a 0,5 mq/mq = mq. 6.267  
B) Superficie lotto di parcheggio assegnata a F.S.I. S.p.A. dal Piano di Governo del Territorio (PGT) = mq. 12.533 a 0,2 mq/mq = mq. 2.507  
Superficie lotto di parcheggio totale con lotto incentivato = A + B = mq. 8.267 + mq. 2.507 = mq. 8.774

PARAMETRI DI IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO A3, S.p.A.  
A) Superficie lotto di parcheggio assegnata a R.F.I. dal Piano di Governo del Territorio (PGT) = mq. 4.268 a 0,5 mq/mq = mq. 2.134

	Pelimitro ambito di trasformazione Atv 02 Nordesi come da PGT	mq 12.533
	Pelimitro comparto Atv 02.4	mq 9.428
	Superficie di proprietà F.S.I. S.p.A. (Fig. 23 mappe 123-124-125-126-129)	mq 0
	Superficie con indice volumetrico di proprietà R.F.I. S.p.A. (Fig. 23 mappe 116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-129)	mq 4.268
	Superficie di proprietà R.F.I. S.p.A., occupata dal lotto (Fig. 23 mappe 201-202)	
	Superficie di proprietà Comunale (Fig. 23 mappe 112 - 131 - parte strada)	

ACCORDO PER LA RIQUALIFICAZIONE E LO SVILUPPO DELL'AMBITO DELLA STAZIONE DI CREMA E DELL'INTERSCAMBIO MODALE (PROGETTO C.re.M.A.2020)



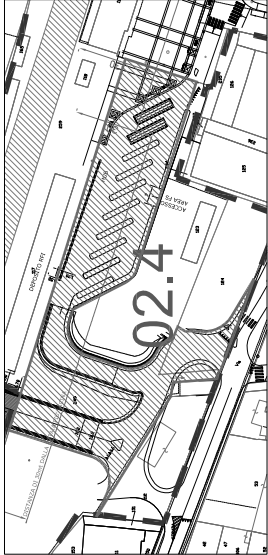


Individuazione e quantificazione delle infrastrutture di progetto ATU 02.4



Individuazione delle funzioni di progetto ATU 02.4

<b>Superficie territoriale</b>	
R.F.I. S.p.A.	= 9.428 mq
Ferrovie dello Stato Italiana S.p.A. (F.S.I.)	= 12.553 mq
Comune di Crema	= 4.268 mq
<b>Superficie lorda di pavimento (Ut = 0,5 mq/mq)</b>	
R.F.I. S.p.A.	= 4.714 mq
Ferrovie dello Stato Italiana S.p.A. (F.S.I.)	= 6.267 mq
Comune di Crema	= 2.134 mq
<b>Dotazione minima di servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale previsti dal documento di piano - 80% SIp</b>	
R.F.I. S.p.A.	= 4.714mq x 0,8 mq/mq = 3.771 mq
Ferrovie dello Stato Italiana S.p.A. (F.S.I.)	= 6.267 mq x 0,8 mq/mq = 5.014 mq
Comune di Crema	= 2.134 mq x 0,8 mq/mq = 1.707 mq
<b>Individuazione delle aree necessarie per le infrastrutture di progetto</b>	
R.F.I. S.p.A.	mapp. 243 parte = 1.775 (piazza) mapp. 243 parte = 211 (Hub) + 1.094 (viabilità) TOTALE
F.S.I. S.p.A.	mapp. 249 parte = 3.556 (di cui 324 a piazza) + 1.43 mapp. 249 parte = 407 (piazza) TOTALE
Comune di Crema	superficie fondiaria = 4.204 + 2.221 + 1.005 mapp. 112 + parte strada = 1.057 mq mapp. 305 + parte strada = 2.149 + 1.018 + 44 (piazza) TOTALE



Superficie totale da cedere di proprietà F.S.I. S.p.A. (Hub - parte piazza - parte viabilità) = 5.103mq - Lotto 1

<b>LEGENDA</b>	
HUB - Piattaforma di connessione multimodale per i passeggeri	
Viabilità di progetto	
Sottopasso veicolare	
Valorizzazione e pedonalizzazione dell'area antistante la stazione	
Verde pubblico	
Sottopasso ciclo-pedonale sul Viale di S. Maria con soppressione del passaggio a livello	
Aree di RFI	
Sede dei binari	
Perimetro comparto Atu 02.4	
Superficie di concentrazione edilizia	

ACCORDO PER LA RIQUALIFICAZIONE E LO SVILUPPO DELL'AMBITO DELLA STAZIONE DI CREMA E DELL'INTERSCAMBIO MODALE (PROGETTO C.r.e.M.A.2020)



## ACCORDO PER LA RIQUALIFICAZIONE E LO SVILUPPO DELL'AMBITO DELLA STAZIONE DI CREMA E DELL'INTERSCAMBIO MODALE (PROGETTO C.re.M.A.2020)



COMUNE DI CREMA



RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. (R.F.I.)



FERROVIE DELLO STATO ITALIANO S.p.A. (F.S.I.)



REGIONE LOMBARDIA

Documento di indirizzo denominato "Masterplan C.Re.M.A. 2020 (Crescita Responsabile Mobilità Ambiente)" finalizzato a definire l'assetto infrastrutturale che individui ulteriori regole di coordinamento unitario per la guida alla trasformazione dell'Ambito ATU 02 Nordest approvato con delibera di G.C. n. 2015/00180 del 7/05/2015.

Scala:

-

Data:

maggio 2016

Allegato

C.4



## COMUNE DI CREMA

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 2015/00180 DEL 07/05/2015  
N. PROG.: 945

L'anno 2015, il giorno sette del mese di maggio, alle ore 17:00 presso la sede di Palazzo Comunale - si è riunita la Giunta Comunale all'uopo convocata.

Presiede: Il Sindaco - Stefania Bonaldi -

Partecipa: Il Vice Segretario Generale - Maurizio Redondi -

Alla trattazione del presente argomento, risultano presenti (p) ed assenti (a) i Signori:

1	BONALDI STEFANIA	Sindaco	P	
2	BERETTA ANGELA	Vice Sindaco		A
3	BERGAMASCHI FABIO	Assessore	P	
4	SALTINI MORENA	Assessore	P	
5	VAILATI PAOLA	Assessore		A
6	PILONI MATTEO	Assessore	P	
7	GALMOZZI ATTILIO	Assessore		A

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI INDIRIZZO DENOMINATO "MASTERPLAN C.RE.M.A 2020 (CRESCITA RESPONSABILE MOBILITÀ AMBIENTALE)" FINALIZZATO A DEFINIRE L'ASSETTO INFRASTRUTTURALE CHE INDIVIDUI ULTERIORI REGOLE DI COORDINAMENTO UNITARIO PER LA GUIDA ALLA TRASFORMAZIONE DELL'AMBITO ATU 02 NORDEST

### LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il progetto di fattibilità relativo al progetto C.Re.M.A 2020 (*Crescita Responsabile Mobilità Ambientale*) del settore nord-est di Crema redatto dalla società Centro Studi Traffico di Milano ed incentrato sulla riorganizzazione dell'intero sistema della mobilità gravitante sulla Stazione FS e sul Viale di S.Maria della Croce;

VISTA la nota delle RFI, depositata agli atti in data 03.03.2015 prot. n. 5/0001743, con la quale è stato espresso l'assenso al Progetto di Fattibilità con alcune prescrizioni, già recepite nella soluzione approvata;

DATO ATTO che la Giunta Comunale con delibera n. 2015/00160 del 27/04/2015 ha approvato il Progetto di Fattibilità di cui sopra;

CONSIDERATO che:

- la nuova soluzione viabilistica e di riassetto dell'area della Stazione di Crema, concordata con RFI e definita dal Progetto di Fattibilità approvato, costituisce indicazione sull'assetto infrastrutturale dell'area di nord-est prevedendone la riorganizzazione delle aree, anche ai fini dell'intermodalità e dell'utilizzo di mezzi più ecologici e meno impattanti sul centro della città;

- il Progetto di Fattibilità approvato, relativo al progetto C.Re.M.A 2020 (*Crescita Responsabile Mobilità Ambientale*) del settore nord-est di Crema, coinvolge parte delle aree individuate dal PGT vigente come Ambito di Trasformazione denominato ATU02 Nordest, disciplinato dal Documento di Piano;
- i criteri attuativi riportati nel capitolo 5.1 del Documento di Piano del PGT vigente, prevedono la possibilità per l'Amministrazione di individuare ulteriori regole di coordinamento unitario, in forma di Masterplan o di Piano Particolareggiato, per la guida alla trasformazione degli Ambiti;

RITENUTO opportuno approvare il documento di indirizzo denominato "Masterplan C.Re.M.A 2020" finalizzato a definire ulteriori regole di coordinamento unitario per la guida alla trasformazione dell'Ambito di Trasformazione - ATU02 Nordest - che recepisca l'assetto infrastrutturale (ubicazione del sottopasso, dell'Hub, dei sottopassi pedonali, delle rotatorie, ecc) dello studio di fattibilità di cui sopra costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione e regole di coordinamento unitario per la guida alla trasformazione dell'Ambito di Trasformazione - ATU02 Nordest -
- Scheda progettuale dell'Ambito di Trasformazione - ATU02 Nordest aggiornata ed integrata con le Regole di coordinamento unitario - elaborato grafico scala 1:2000

DATO ALTRESÌ ATTO che:

- l'obiettivo dell'Amministrazione, oltre a quello di proporre una definitiva soluzione per il superamento della barriera ferroviaria del Viale di S.Maria della Croce, consiste nella riduzione dei livelli di inquinamento atmosferico favorendo l'intermodalità e l'utilizzo di mezzi più ecologici e meno impattanti sul centro città, potendo partecipare a futuri bandi europei di finanziamento;
- la lieve traslazione dell'innesto con Via Stazione del sottopasso viabilistico per il superamento della barriera ferroviaria, rispetto a quanto indicato dal PGT vigente, non costituisce variante allo stesso in quanto i commi 2 e 3 dell'Art. 40.1 – "*Infrastrutture viabilistiche, ciclopedonali, e ferroviarie*" delle Norme Tecniche del Piano delle Regole prevedono che:

.....

2. "*Le previsioni stradali hanno carattere indicativo.*

*Le modifiche non sostanziali ai tracciati, ed alla dimensione dei manufatti, potranno essere previste all'atto dell'approvazione del progetto esecutivo, da parte della Amministrazione Comunale, senza che costituisca variante al PGT.*

3. *Le caratteristiche dimensionali delle strade interne, incluse nei perimetri di ambiti soggetti a Piano Attuativo, è definita dai Piani stessi che ne stabiliranno i tracciati e le caratteristiche tecniche in relazione all'organizzazione planimetrica delle zone interessate.*"

PRESO ATTO dei pareri, riportati in calce (\*\*\*), espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del Decreto Lgs. N. 267 del 18.08.2000

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE il Documento di indirizzo denominato "Masterplan C.Re.M.A 2020 (*Crescita Responsabile Mobilità Ambientale*)" finalizzato a definire l'assetto infrastrutturale che individui ulteriori regole di coordinamento unitario per la guida alla trasformazione dell'Ambito ATU02 Nordest costituito dai seguenti elaborati parte integrante della presente delibera:
  - Relazione e regole di coordinamento unitario per la guida alla trasformazione dell'Ambito di Trasformazione - ATU02 Nordest -

- Scheda progettuale dell'Ambito di Trasformazione - ATU02 Nordest aggiornata ed integrata con le Regole di coordinamento unitario -elaborato grafico scala 1:2000

2) DI DARE ATTO che:

- la lieve traslazione dell'innesto con via Stazione del sottopasso viabilistico per il superamento della barriera ferroviaria, rispetto a quanto indicato dal PGT vigente, non costituisce variante allo stesso in considerazione dei contenuti dei commi 2 e 3 dell'Art. 40.1 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
- l'approvazione del "Masterplan C.Re.M.A 2020" costituisce lo strumento dell'Amministrazione per la valutazione delle proposte dei futuri Programmi Integrati di Intervento (PII) in attuazione dell'Ambito di Trasformazione denominato ATU02 Nordest, per quanto attiene le previsioni infrastrutturali e la localizzazione delle aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale ritenute strategiche;
- per l'ambito ATU02.4, in considerazione della sua conformazione e concentrazione di previsioni di attrezzature ritenute strategiche, l'eventuale cessione di aree eccedenti la dotazione minima prevista dai criteri attuativi del Documento di Piano, finalizzata al miglioramento della progettazione di infrastrutture e opere d'interesse pubblico e generale, sarà riconosciuta dall'Amministrazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con un valore definito dalla tabella allegata ai *"criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standards"* vigenti al momento della richiesta;

3) DI COMUNICARE la presente determinazione a RFI ed ai soggetti coinvolti;

4) DI DICHIARARE immediatamente eseguibile il presente atto ai sensi dell'art. 134 comma 4 del DLgs n. 267 del 18/08/2000.

---

(\*\*) PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1) Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione

07/05/2015

Il capo settore  
Maurizio Redondi

2) La presente proposta contiene riflessi contabili che dovranno concretizzarsi con successivi e dettagliati atti amministrativi. Inoltre, viene indicata anche la possibilità di scomputi e, di conseguenza, i relativi atti dovranno necessariamente indicare le procedure per la registrazione delle relative operazioni di carattere finanziario da iscriversi a Bilancio Comunale, oltre alle movimentazioni di carattere Patrimoniale, le cui registrazioni verranno effettuate in sede di Rendiconto di Gestione. Parere favorevole.

07/05/2015

Il Ragioniere Capo  
Mario Ficarelli

posta in votazione la suestesa proposta di deliberazione viene approvata con voti unanimi legalmente espressi ed altresì, con successiva unanime votazione, viene dichiarata immediatamente eseguibile

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Stefania Bonaldi

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.to Maurizio Redondi

---

La presente deliberazione viene:  
- inviata ai capigruppo consiliari

---

La presente deliberazione, viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio il giorno 08/05/2015 rimanendovi per 15 gg. consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, e cioè a tutto il 23/05/2015

IL RESPONSABILE  
F.to Maurizio Redondi

---

Copia conforme all'originale.

08/05/2015



## ALLEGATO C.4

### RELAZIONE E REGOLE DI COORDINAMENTO UNITARIO PER LA GUIDA ALLA TRASFORMAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE - ATU02 NORDEST

Allegata al Documento di indirizzo denominato "Masterplan C.Re.M.A 2020" (*Crescita Responsabile Mobilità Ambientale*) finalizzato a definire l'assetto infrastrutturale che individui ulteriori regole di coordinamento unitario per la guida alla trasformazione dell'Ambito ATU 02 Nordest

*Dirigente Area Pianificazione e Gestione del Territorio*

Maurizio Redondi

*Ufficio Pianificazione territoriale*

Paolo Vailati (coordinatore)

Ivan Arpini

Sara Savoia

"Masterplan C.Re.M.A 2020"  
Guida alla trasformazione dell'Ambito ATU 02 Nordest



## RELAZIONE E REGOLE DI COORDINAMENTO UNITARIO PER LA GUIDA ALLA TRASFORMAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE - ATU02 NORDEST

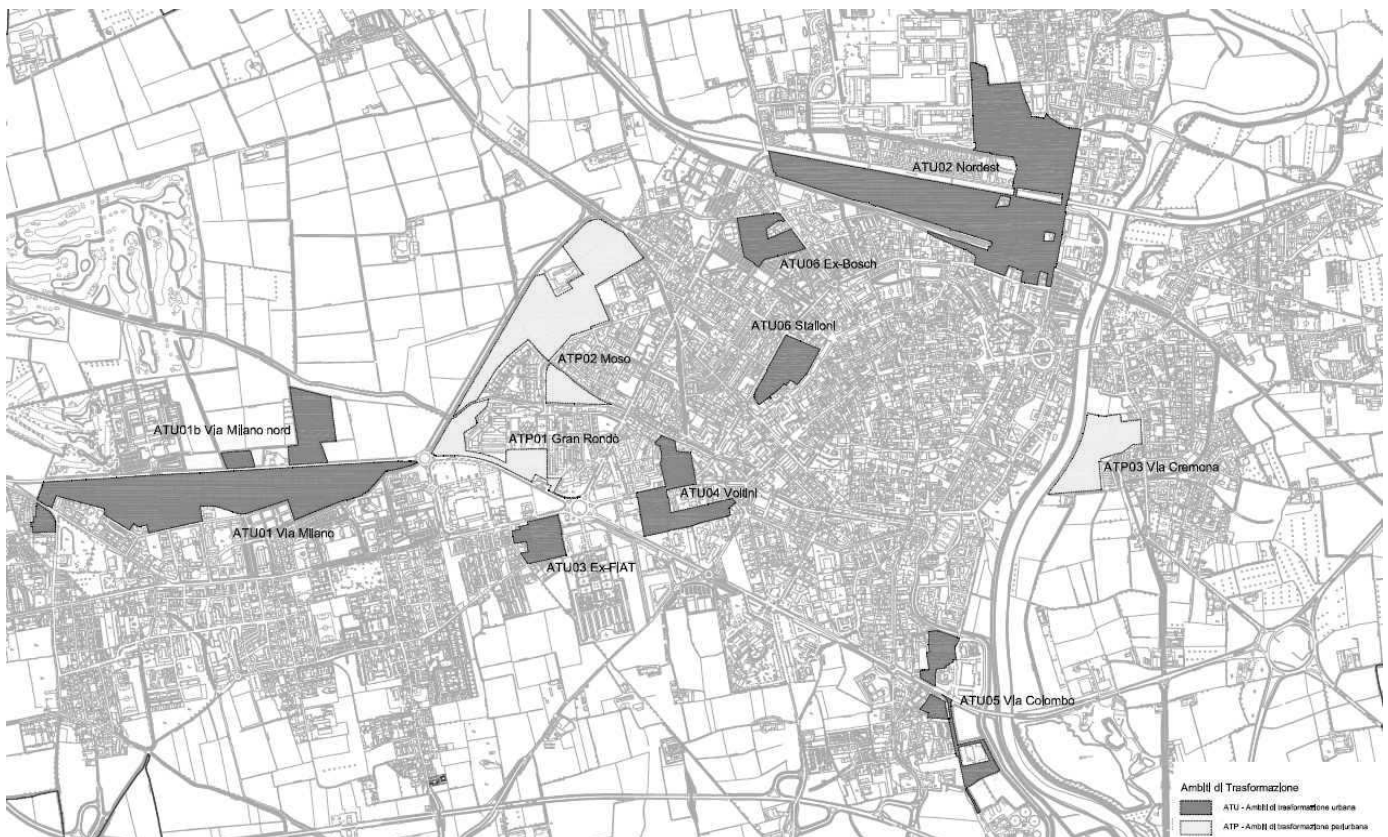
Allegata al Documento di indirizzo denominato “Masterplan C.Re.M.A 2020 (*Crescita Responsabile Mobilità Ambientale*)” finalizzato a definire l'assetto infrastrutturale che individui ulteriori regole di coordinamento unitario per la guida alla trasformazione dell'Ambito ATU 02 Nordest

### RELAZIONE:

L'area oggetto del Documento di Indirizzo denominato “Masterplan C.Re.M.A 2020” è individuata dal vigente strumento urbanistico come Ambito di Trasformazione ATU02 denominato “NordEst”.

Gli Ambiti di Trasformazione costituiscono il ‘serbatoio’ delle aree strategiche per il rinnovamento dell'intero tessuto comunale, nodi della rete infrastrutturale e ambientale in grado di riqualificare ampie aree oggi degradate e dismesse e di restituire alla città vasti spazi oggi interclusi.

Obiettivo del Piano è di realizzare nuove centralità urbane e ambientali costituite da nuovi tracciati infrastrutturali, spazi aperti e nuovi tessuti edilizi qualificati dalla presenza di servizi per la città, da funzioni propulsive per lo sviluppo e da un mix funzionale in grado di generare un rinnovamento urbano non solo dello spazio delimitato dagli Ambiti di Trasformazione bensì all'intero quadrante urbano di appartenenza.





## **GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Gli Ambiti di Trasformazione sono normati dal Capitolo 5 del Documento di Piano. Per gli Ambiti di Trasformazione il Documento di Piano individua gli obiettivi, i criteri e le strategie per la trasformazione e la riqualificazione delle aree interessate orientando, attraverso un insieme di indirizzi strategici e di prescrizioni vincolanti l'attività pianificatoria futura.

### **SINTESI DEL CAP. 5 DEL DOCUMENTO DI PIANO:**

#### **Le regole di trasformazione e le modalità attuative degli Ambiti di Trasformazione**

##### **Le schede progettuali**

L'esplicitazione dei criteri progettuali risultante dalla applicazione dei criteri generali stabiliti per gli Ambiti di Trasformazione e dagli obiettivi specifici risultanti dai Temi Progettuali, è rappresentata mediante le Schede Progettuali che riportano gli obiettivi per ogni Ambito di Trasformazione, le invarianti e gli indirizzi progettuali, i limiti quantitativi massimi, le eventuali indicazioni circa le vocazioni dell'area, le funzioni non ammesse e la previsione di funzioni di interesse pubblico e generale.

Le Schede Progettuali riportano inoltre l'impostazione del progetto sotto il profilo morfo-tipologico con l'indicazione delle aree di prevalente concentrazione fondiaria, delle aree destinate allo spazio pubblico, del verde e delle connessioni verdi, la previsione di infrastrutture e dell'assetto della mobilità collettiva e individuale, dei percorsi ciclopeditoni e dei servizi.

Gli obiettivi strategici contenuti nelle Schede Progettuali sono divisi tra preminenti, in rapporto alle tematiche o criticità riferite al sistema più ampio del settore urbano interessato dalla trasformazione, e indicativi che costituiscono elemento guida alla trasformazione dell'area.

Vengono inoltre definiti, laddove necessari, anche i criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli o alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici e sismici.

##### **Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)**

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) si riferiscono a parti del territorio già parzialmente o totalmente edificate e infrastrutturate che sono sottoutilizzate o caratterizzate da fenomeni di degrado, di parziale o totale dismissione il cui obiettivo è la completa riqualificazione urbanistica, infrastrutturale e ambientale;

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) sono:

1. ATU Via Milano
- 1b. ATU Via Milano Nord

##### **2. ATU Nordest**

3. ATU Ex-FIAT
4. ATU Voltini
5. ATU Via Colombo
6. ATU Ex-Bosch
7. ATU Stalloni

##### **La perequazione urbanistica**

La perequazione urbanistica si applica agli Ambiti di Trasformazione che hanno la facoltà di acquisire diritti edificatori dalle aree di nuova previsione del Piano dei Servizi.



L'utilizzazione dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree di nuova previsione del Piano dei Servizi.

I trasferimenti dei diritti edificatori dalle aree del Piano dei Servizi alle aree degli Ambiti di Trasformazione sono annotati nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

### **Parametri urbanistici**

Le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione Urbana, generano diritti edificatori sulla base dei seguenti indici:

- Ut: 0,50 mq/mq riferito all'intero ambito;

Per gli Ambiti di Trasformazione urbana (ATU), la volumetria generata dall'indice di base può essere implementata, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi fissati dalle Schede Progettuali, sulla base dei seguenti criteri:

- un indice aggiuntivo perequativo pari a 0,10 mq/mq per l'acquisizione di aree a servizi definite dal Piano dei Servizi;
- un indice aggiuntivo pari a 0,10 mq/mq per la realizzazione di servizi o aree urbane strategici aggiuntivi, compresa l'edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito dell'istruttoria verrà valutata la possibilità di trasformare l'indice di 0,1 mq/mq per acquisizione di aree per servizi in indice per realizzazione di servizi urbani e viceversa.

L'amministrazione comunale mediante specifico atto, soggetto ad aggiornamento, definirà i criteri generali ed uniformi per regolamentare e favorire l'applicazione degli indici incentivanti in caso di acquisizione di aree o realizzazione di attrezzature e servizi, d'interesse pubblico e generale.

Negli Ambiti di Trasformazione in cui è previsto più di un comparto edificatorio è ammessa la possibilità di trasferire i diritti volumetrici tra i diversi comparti dello stesso Ambito.

### **Funzioni ammesse nell'ATU: mix funzionale**

Per mix funzionale si intende la pluralità di funzioni pubbliche e private di cui all'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole, nonché quelle di cui all'art. 2 del Piano dei Servizi, limitatamente alla tipologia dell'Ambito.

Per ogni Ambito di Trasformazione Urbana (ATU) va prevista una pluralità di destinazioni e di funzioni pubbliche e private; non sono ammesse attività produttive inquinanti e rumorose e spazi commerciali superiori ai 2.500 mq di superficie di vendita (grandi strutture di vendita).

Ogni Ambito di Trasformazione Urbana (ATU) deve prevedere, in rapporto alle proprie specifiche caratteristiche strategiche, morfologiche e ambientali, funzioni propulsive private e pubbliche in grado di generare effetti di rinnovamento e di riqualificazione dei settori urbani di appartenenza.

Le funzioni propulsive vanno indagate e individuate in rapporto alle diverse eccellenze già presenti nella zona di appartenenza di ogni singolo Ambito di Trasformazione.

Negli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) è possibile destinare a funzioni commerciali (medie strutture di vendita) fino ad un massimo del 5% della SLP generata dall'indice base di edificabilità. La percentuale del 5% è riferita all'effettiva superficie di vendita.

### **Le dotazioni territoriali**

In coerenza al principio di indifferenza funzionale, il Documento di Piano fissa la dotazione territoriale minima per tutte le funzioni pari al 80% della slp generata dalle funzioni private ad eccezione delle funzioni commerciali (medie strutture di vendita).

La dotazione di aree per servizi per le medie strutture di vendita è disciplinata dall'art. 6 lettera b) delle norme tecniche del Piano delle Regole.



All'interno di ogni Ambito di Trasformazione la dotazione minima territoriale non può essere inferiore a quella indicata nelle singole Schede Progettuali allegate.

In funzione di un maggior interesse pubblico, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, le quantità minime previste da reperire possono essere parzialmente modificate purchè si confermino gli obiettivi morfologici, garantendo gli obiettivi strategici delle schede progettuali del DdP.

#### **Le procedure attuative**

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano attraverso Programmi Integrati di Intervento di iniziativa privata in attuazione del Piano di Governo del Territorio, nel rispetto dei vincoli e degli obiettivi delineati dal Documento di Piano.

Ogni Ambito di Trasformazione potrà essere attuato con diverse modalità:

- attraverso un unico Programma Integrato di Intervento suddiviso, dove occorra, in diversi comparti di attuazione; la convenzione dovrà prevedere le diverse fasi di attuazione dei comparti privati parallelamente alla realizzazione delle opere pubbliche e di interesse generale.
- attraverso più Programmi Integrati di Intervento, ciascuno riferito ad ogni comparto così come viene indicativamente individuato nelle Schede Progettuali allegate.

I perimetri dei sotto ambiti individuati nelle schede progettuali, potranno essere modificati al fine di facilitarne l'attuazione, senza che ciò costituisca variante al Piano, previa valutazione dell'Amministrazione purchè si confermino gli obiettivi morfologici, garantendo gli obiettivi strategici delle schede progettuali del DdP.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare ulteriori regole di coordinamento unitario, in forma di Masterplan o di Piano Particolareggiato, per la guida alla trasformazione degli Ambiti.



## **ATU02 - NORDEST**

### **OBIETTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE PER L'ATU02 - NORDEST**

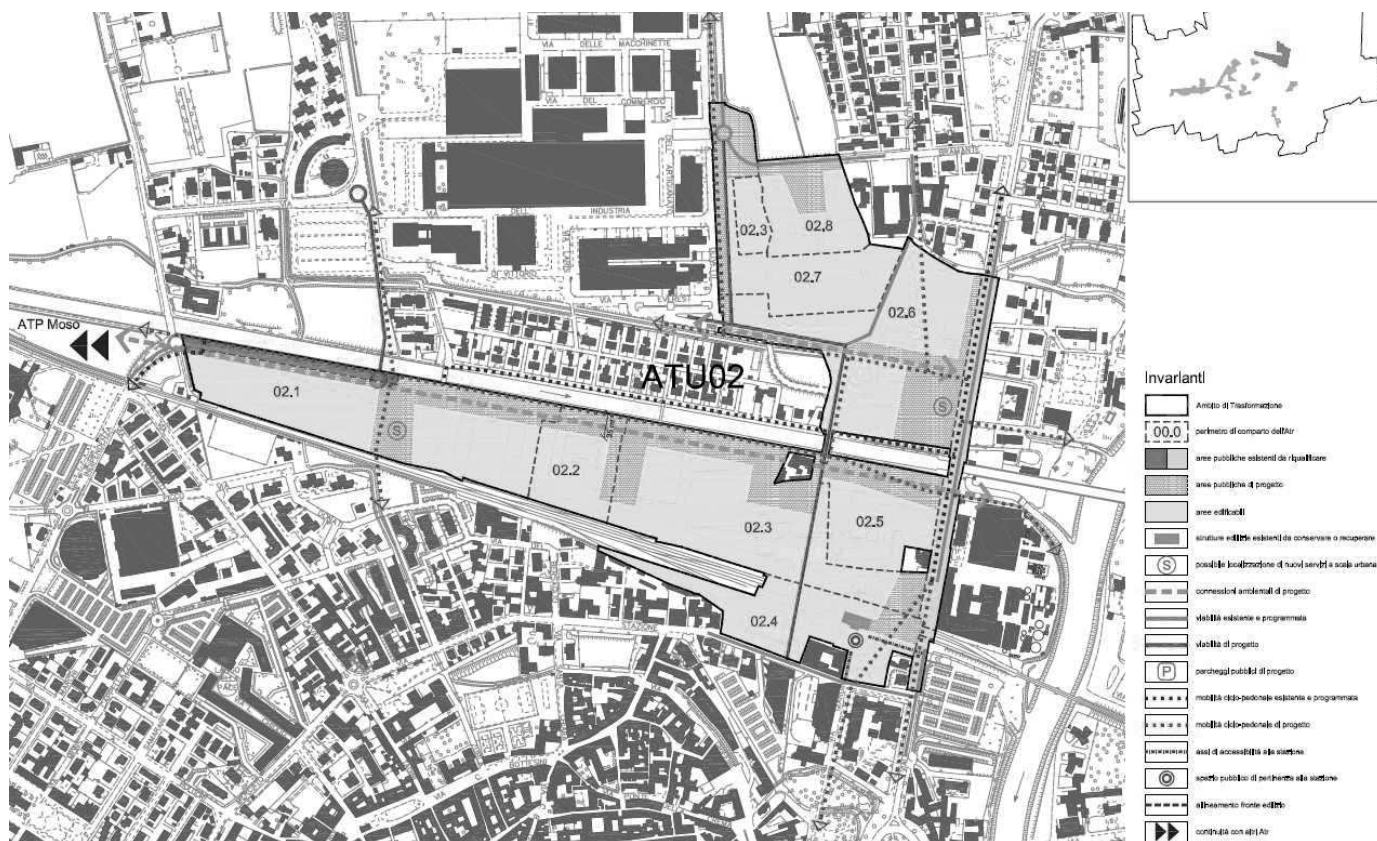
L'ambito del Nordest è un'area produttiva in parziale dismissione di notevoli dimensioni delimitata dalla ferrovia, il canale Vacchelli, Viale Santa Maria ed il comparto produttivo ancora attivo dell'ex-Olivetti.

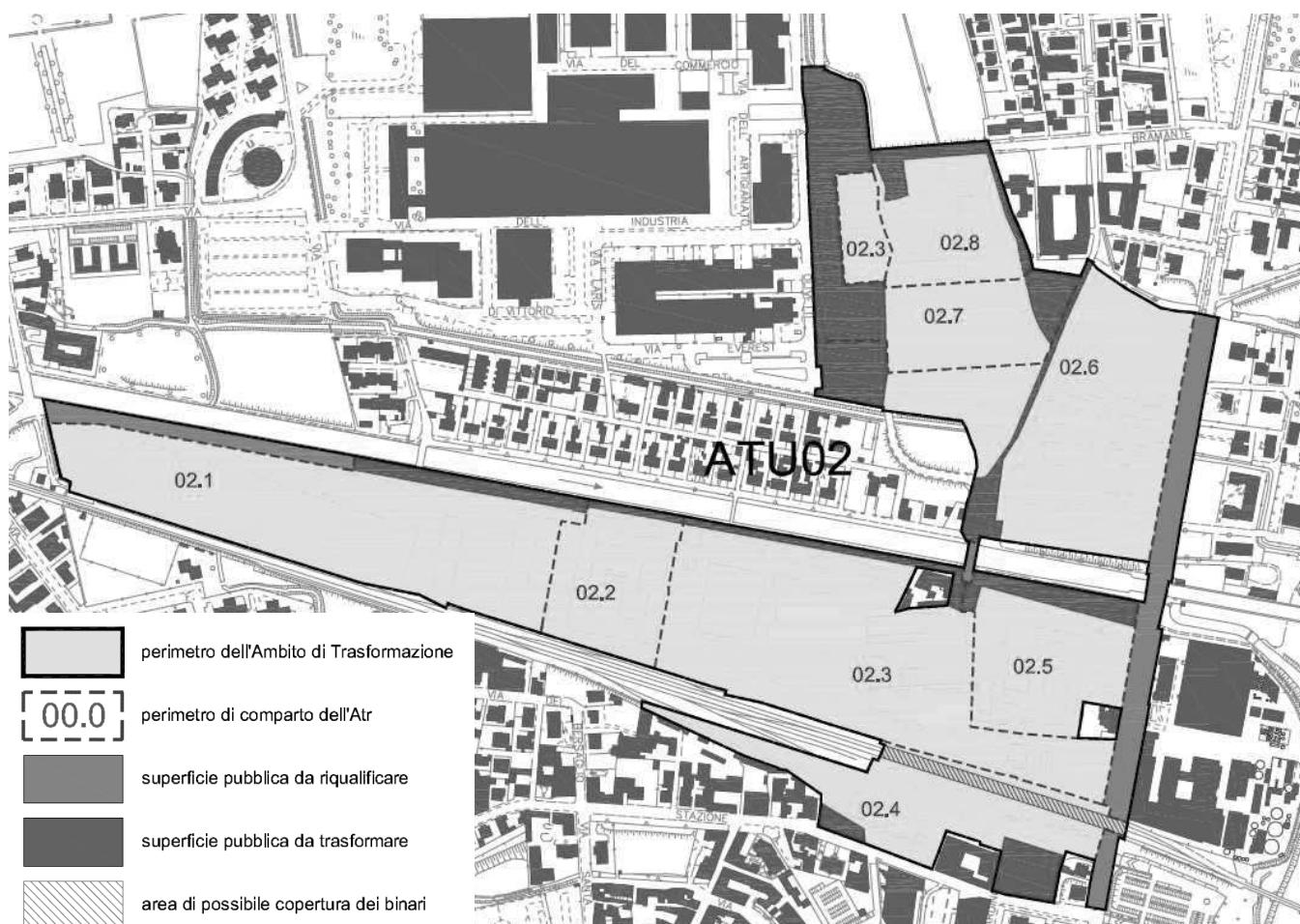
L'obiettivo del Piano è quello di trasformare questa grande porzione di territorio, ora inaccessibile, nella cerniera tra il centro di Crema, a sud, ed il tessuto consolidato a nord del canale Vacchelli attraverso la riconversione dei capannoni industriali in una nuova centralità urbana caratterizzata da una serie di attraversamenti, sia viabilistici che ciclo-pedonali, del fascio di binari e del canale che permettano nuove relazioni tra le diverse parti di città.

L'acquisizione di nuove aree pubbliche ricavate dalla trasformazione delle aree permetterà la realizzazione di un parco lungo il canale Vacchelli in continuità con il parco del Moso e quello del Serio, la realizzazione di ampie aree verdi lungo Viale S. Maria, Via Olivetti e Via Bramante e di superfici per la collocazione di nuovi servizi a supporto della residenza e delle attività esistenti, oltre alla riqualificazione della stazione FS esistente.

Le risorse generate dalla conversione del comparto industriale saranno invece utilizzate per la realizzazione dei due nuovi "ponti attrezzati" di connessione con la città, la riqualificazione degli spazi pubblici di Viale S. Maria ad est e la realizzazione del collegamento ciclo-pedonale tra Via Stazione e Via Bramante ad ovest, e della nuova viabilità di superamento della ferrovia.

### **SCHUDE AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATU02 - NORD-EST:**





Estratto Allegato DdP All.02 – schede progetto ATR

## PARAMETRI URBANISTICI

• Superficie dell'Ambito di Trasformazione	318.814 mq
• Superficie pubblica da riqualificare	20.181 mq
• Superficie territoriale	298.633 mq
• Indice edificatorio	0.5 mq/mq
• Indici aggiuntivi	
- perequativo per acquisizione aree per servizi	0.1 mq/mq
- servizi urbani	0.1 mq/mq
• Area minima per parco pubblico urbano	30% Superficie territoriale
• H max edifici	10 piani

## MIX FUNZIONALE

- Sono ammesse tutte le destinazioni tranne le attività produttive insalubri e rumorose e le grandi strutture di vendita



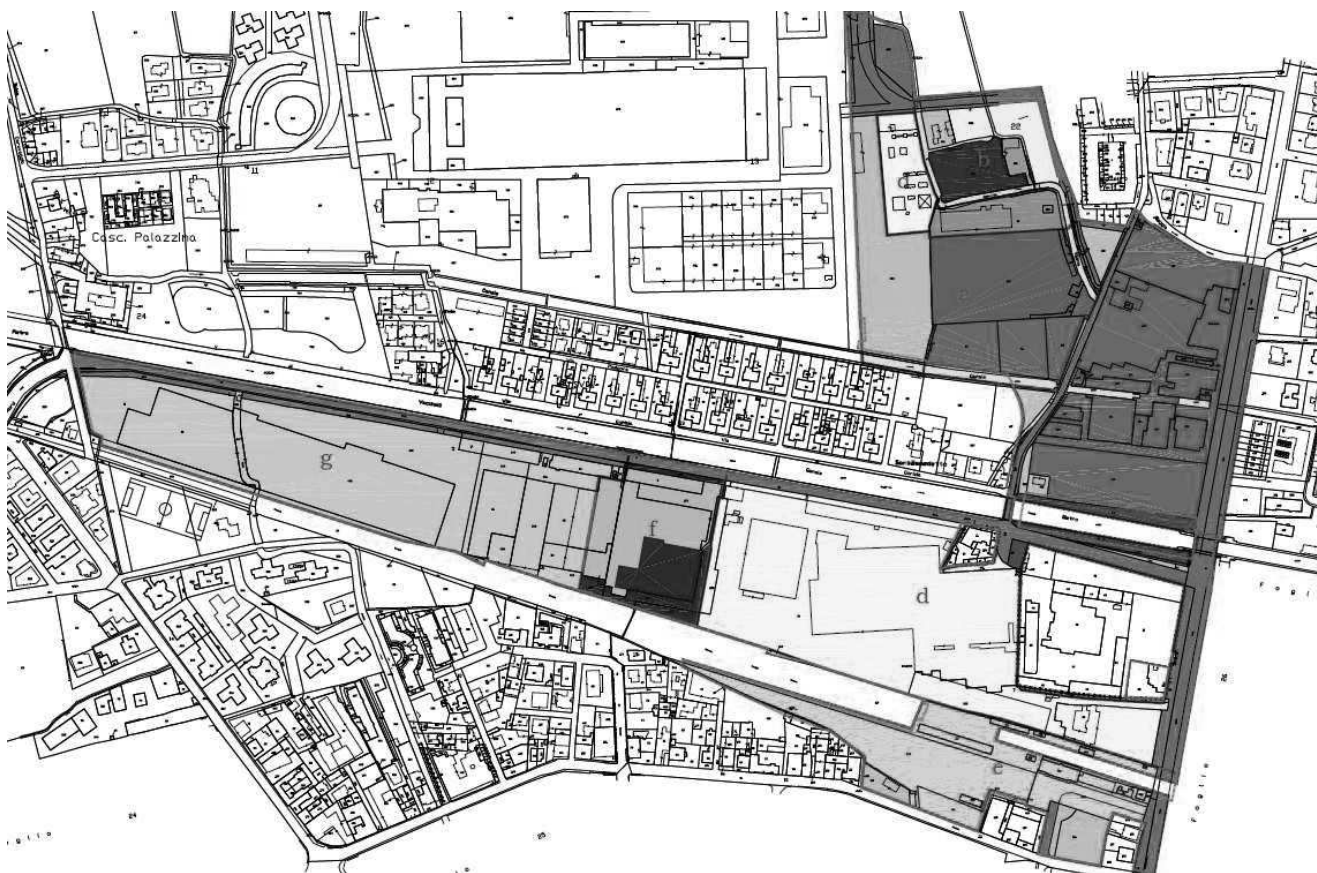
## PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

- Va valutata la valenza storica o architettonica degli edifici esistenti.  
In caso la valutazione riscontri la presenza di manufatti di particolare pregio, la pianificazione attuativa può indicare la modalità di intervento al fine di preservarne la valenza storico testimoniale
- Garantire nel comparto 02.4 la presenza della stazione FS e delle aree di pertinenza per l'esercizio e la fruizione come indicato in scheda grafica
- All'interno del comparto 02.4 è possibile realizzare la copertura, parziale o totale, della linea ferroviaria in esercizio tale da consentire le connessioni trasversali sistemate prevalentemente a verde e spazi pedonali come indicato nelle schede grafiche. L'indice edificatorio per le aree di copertura realizzate è pari a 0.25mq/mq.
- All'interno del comparto 02.4, destinato ad accogliere la stazione FS, il reperimento delle aree per parco pubblico urbano può essere inferiore al 30%
- All'interno dei comparti 02.1 e 02.6 le aree minime per parco urbano possono essere utilizzate anche per la realizzazione di servizi costruiti per la città ed ubicati come indicato in scheda grafica
- Vanno garantite una connessione ambientale est-ovest lungo il canale Vacchelli e una connessione ambientale est-ovest tra il parco urbano del Serlo e l'area ex-Olivetti come rappresentate in scheda grafica
- Va garantito un collegamento ciclo-pedonale tra la rete esistente e programmata lungo il canale Vacchelli, un collegamento nord-sud interno al comparto 02.1 di connessione tra l'area ex-Olivetti ed il centro storico per mezzo di passerelle, un collegamento est-ovest e una connessione con Via Mulini interni al comparto 02.6, un collegamento nord-sud lungo via Olivetti entro il comparto 02.7 e un collegamento nord-sud con la rete esistente e programmata lungo Viale S.Maria
- Va prevista una connessione viaria di superamento della ferrovia tra Via Stazione ed Via Gaeta
- Va prevista una connessione viaria tra il comparto 02.1 e la viabilità esistente o programmata dall'amministrazione verso Via Indipendenza
- Vanno previsti per i comparti a nord una connessione tra Via Mullini e Via Everest e un collegamento lungo Via Olivetti con la viabilità di Via Bramante
- Va garantita la presenza di funzioni di Interesse generale legate all'Università
- Va garantita la presenza di servizi di interesse generale
- Le medie strutture di vendita dovranno essere integrate sotto l'aspetto morfologico con le differenti tipologie della nuova proposta progettuale e la quota di parcheggi (pubblici e privati) va organizzata in strutture interrato o comprese nello stesso corpo di fabbrica



## **OBIETTIVI AMMINISTRATIVI PER L'ATU02 - NORDEST**

Dall'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio ad oggi, sono state esaminate e valutate varie ipotesi di trasformazione dell'Ambito Nordest in coerenza con gli obiettivi del PGT, ma il ruolo strategico di quest'area, la frammentazione delle proprietà e l'esigenza di conciliare diversi interessi, hanno portato l'Amministrazione a ravvisare la necessità di effettuare degli studi di approfondimento finalizzati a facilitarne l'attuazione ed il reperimento delle risorse atte alla realizzazione delle infrastrutture previste.



**Situazione sulla frammentazione delle proprietà ATU02 - aggiornata ott. 2012**

L'Amministrazione, che si è posta tra gli altri l'obiettivo di proporre una definitiva soluzione per il superamento della barriera ferroviaria del Viale di S.Maria della Croce, con la riduzione dei livelli di inquinamento atmosferico favorendo l'intermodalità e l'utilizzo di mezzi più ecologici e meno impattanti sul centro città, ha inteso sviluppare, in conformità con i criteri attuativi riportati nel capitolo 5.1 del Documento di Piano del PGT vigente che prevedono la possibilità di individuare ulteriori regole di coordinamento unitario alla trasformazione degli Ambiti, il progetto di un Masterplan.



Il Masterplan è un documento di indirizzo strategico con il quale l'Amministrazione sviluppa un'ipotesi complessiva sulla programmazione di una parte di territorio, individuando specifici criteri attuativi finalizzati al coordinamento delle previsioni dei singoli comparti compresi nell'ambito di trasformazione al fine di favorirne l'attuazione.

Il Masterplan è uno strumento di programmazione strategica che attua i programmi di sviluppo territoriale e precede la pianificazione attuativa, finalizzata a definire una visione del futuro assetto di questa parte della città, ed inoltre propone la previsione di attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico, volte allo sviluppo di complessi interventi di risanamento ambientale.

Nello specifico costituisce lo strumento dell'Amministrazione per la valutazione delle proposte dei futuri Programmi Integrati di Intervento (PII) in attuazione dell'Ambito di Trasformazione ATU02 Nordest, per quanto attiene le previsioni infrastrutturali e la localizzazione delle aree per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale ritenute strategiche.

Tra gli obiettivi che s'intendono perseguire e per il quale l'Amministrazione ha incaricato uno studio di fattibilità, vi è il progetto C.Re.M.A 2020 (Crescita Responsabile Mobilità Ambientale) del settore nord-est di Crema, incentrato sulla riorganizzazione dell'intero sistema della mobilità gravitante sulla Stazione FS e sul Viale di S.Maria della Croce.

Il Progetto di Fattibilità approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. 2015/00160 del 27/04/2015, e che già recepisce le note delle RFI depositate agli atti in data 03.03.2015 prot. n. 5/0001743, è stato redatto dal Centro Studi Traffico di Milano ed è stato la base per la redazione del documento d'indirizzo denominato "*Masterplan C.Re.M.A 2020*", finalizzato a definire le ulteriori regole di coordinamento unitario per la guida alla trasformazione dell'Ambito di Trasformazione - ATU02 Nordest.

Il presente documento di indirizzo, in particolare, recepisce l'assetto infrastrutturale individuato dallo studio di fattibilità di cui sopra (ubicazione del sottopasso, dell'Hub, dei sottopassi pedonali, delle rotatorie, ecc).

Considerato infatti che l'area è attualmente in prevalenza dismessa, si presta perfettamente, per posizione e dimensioni, ad una riqualificazione e rifunzionalizzazione che vada nella direzione della creazione di un polo di interscambio modale ferro-gomma, con la realizzazione di un Hub per gli autobus, ma anche di ulteriori strutture volte alla promozione di mezzi di trasporto alternativi all'uso dell'auto privata, come il carsharing, il bike-sharing, la ciclostazione e postazioni per la ricarica delle auto elettriche.

L'Area di progetto è posta al margine del Centro Storico, ad una distanza ravvicinata dallo stesso e si articola intorno al tracciato della ferrovia e della relativa Stazione, ad est della quale si trova un'ampia area sottoutilizzata (ex scalo merci) mentre ad Ovest, superato Viale Santa Maria si trova un grande parcheggio di interscambio.

Il tracciato ferroviario rappresenta un "limite" che racchiude la Città rispetto alla zona industriale e ad alcuni piccoli quartieri residenziali, che si sviluppano a Nord della ferrovia, mentre l'intersezione tra tracciato ferroviario e Viale Santa Maria, che avviene a raso, rappresenta una delle maggiori criticità che è necessario superare ed è anche un obiettivo di RFI.

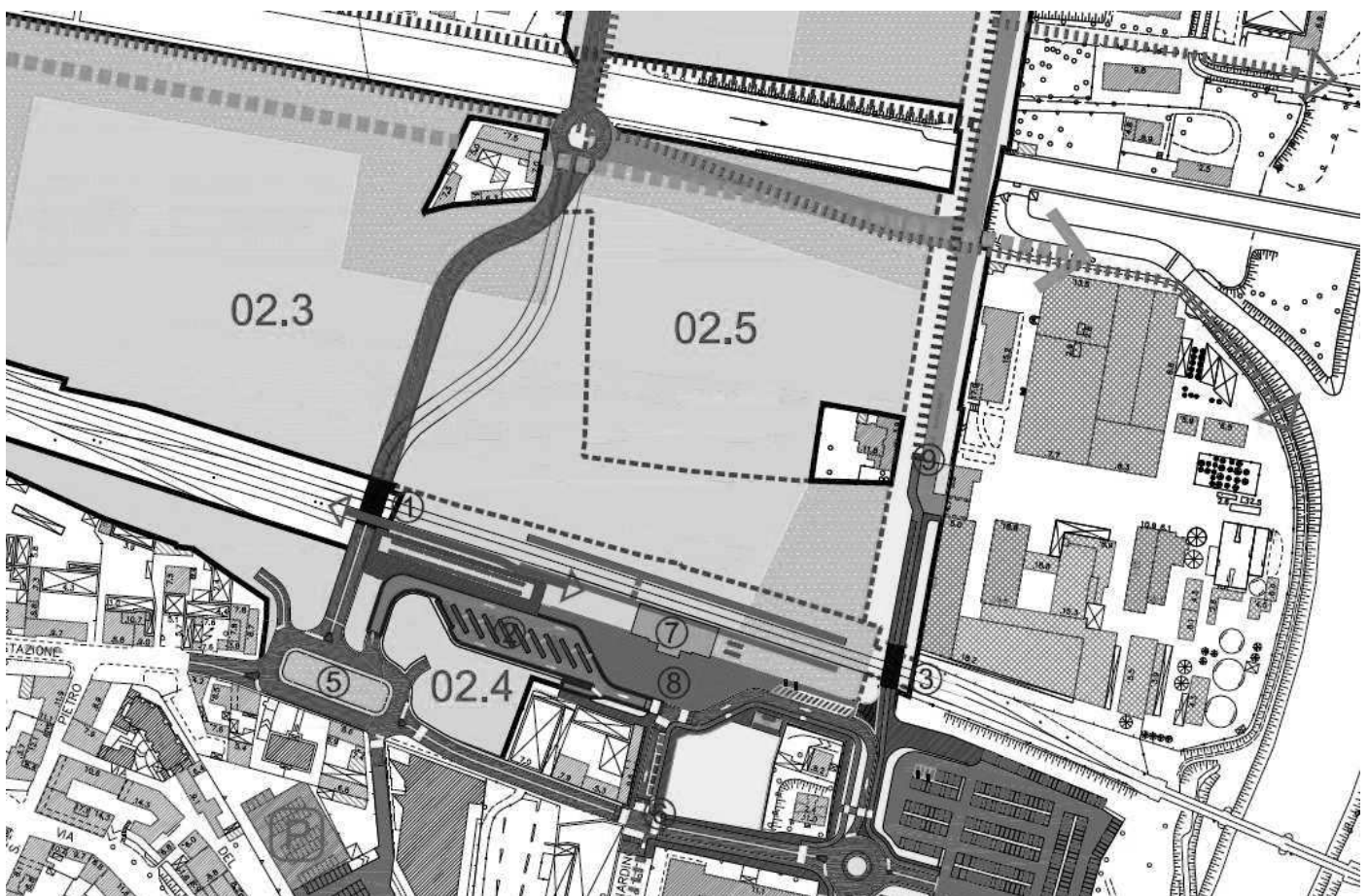
La soppressione del passaggio a livello dovrebbe avvenire all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione della Viale Santa Maria, che rappresenta l'asta di connessione tra le due parti della Città, nonché l'asse storico che conduce al Santuario di Santa Maria della Croce. Il declassamento la Viale Santa Maria, che sarebbe in realtà una valorizzazione dal punto di vista ambientale e della fruibilità ciclopedonale, comporta la previsione di un nuovo asse d'ingresso alla Città, ad Ovest della stazione, che supera il tracciato ferroviario tramite sottopasso.



## REGOLE DI COORDINAMENTO UNITARIO PER LA GUIDA ALLA TRASFORMAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE - ATU02 NORDEST:

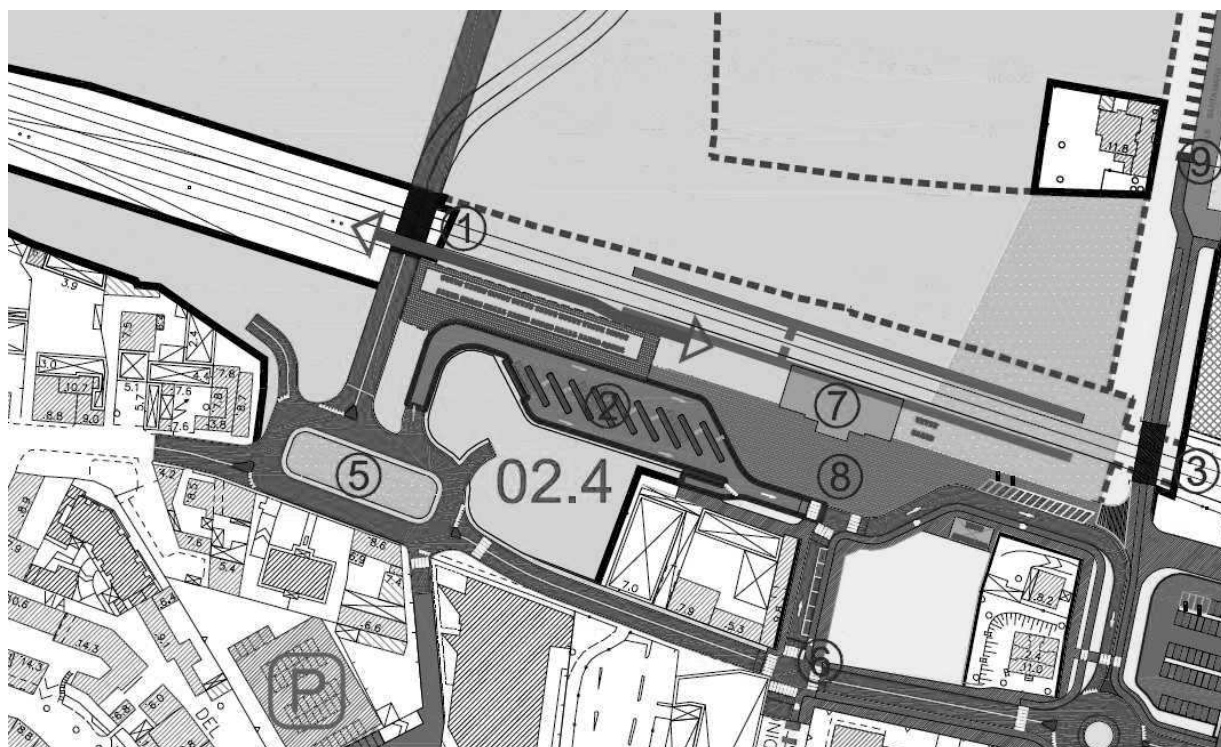
Le ulteriori regole di coordinamento unitario per la guida alla trasformazione dell'ATU02, ed in particolare per il comparto ATU02.4, introdotte nel presente Documento di Indirizzo denominato "Masterplan C.Re.M.A 2020", a seguito degli obiettivi posti dallo studio di fattibilità "C.Re.M.A 2020" (Crescita Responsabile Mobilità Ambientale) approvato dalla Giunta Comunale sono:

1. lieve traslazione dell'innesto con Via Stazione del sottopasso viabilistico per il superamento della barriera ferroviaria, rispetto a quanto indicato dal PGT vigente, che non costituisce variante allo stesso in quanto i commi 2 e 3 dell'Art. 40.1 – "Infrastrutture viabilistiche, ciclopeditoni, e ferroviarie" delle Norme Tecniche del Piano delle Regole prevedono che:
  2. Le modifiche non sostanziali ai tracciati, ed alla dimensione dei manufatti, potranno essere previste all'atto dell'approvazione del progetto esecutivo, da parte della Amministrazione Comunale, senza che costituisca variante al PGT.
  3. Le caratteristiche dimensionali delle strade interne, incluse nei perimetri di ambiti soggetti a Piano Attuativo, è definita dai Piani stessi che ne stabiliranno i tracciati e le caratteristiche tecniche in relazione all'organizzazione planimetrica delle zone interessate."

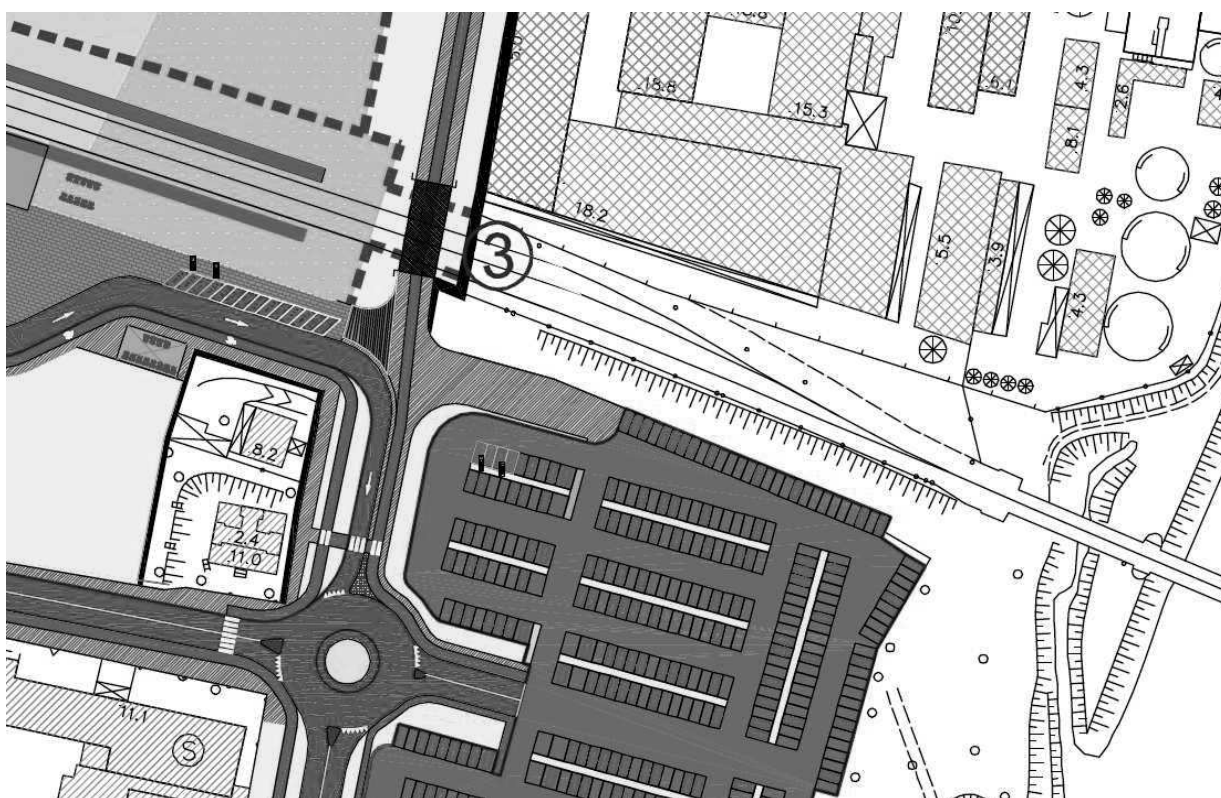




2. realizzazione negli spazi dell'ex scalo merci di un HUB - Piattaforma di connessione multimodale per i passeggeri (sub-ambito ATU02.4 nel piazzale in prossimità della stazione ferroviaria);

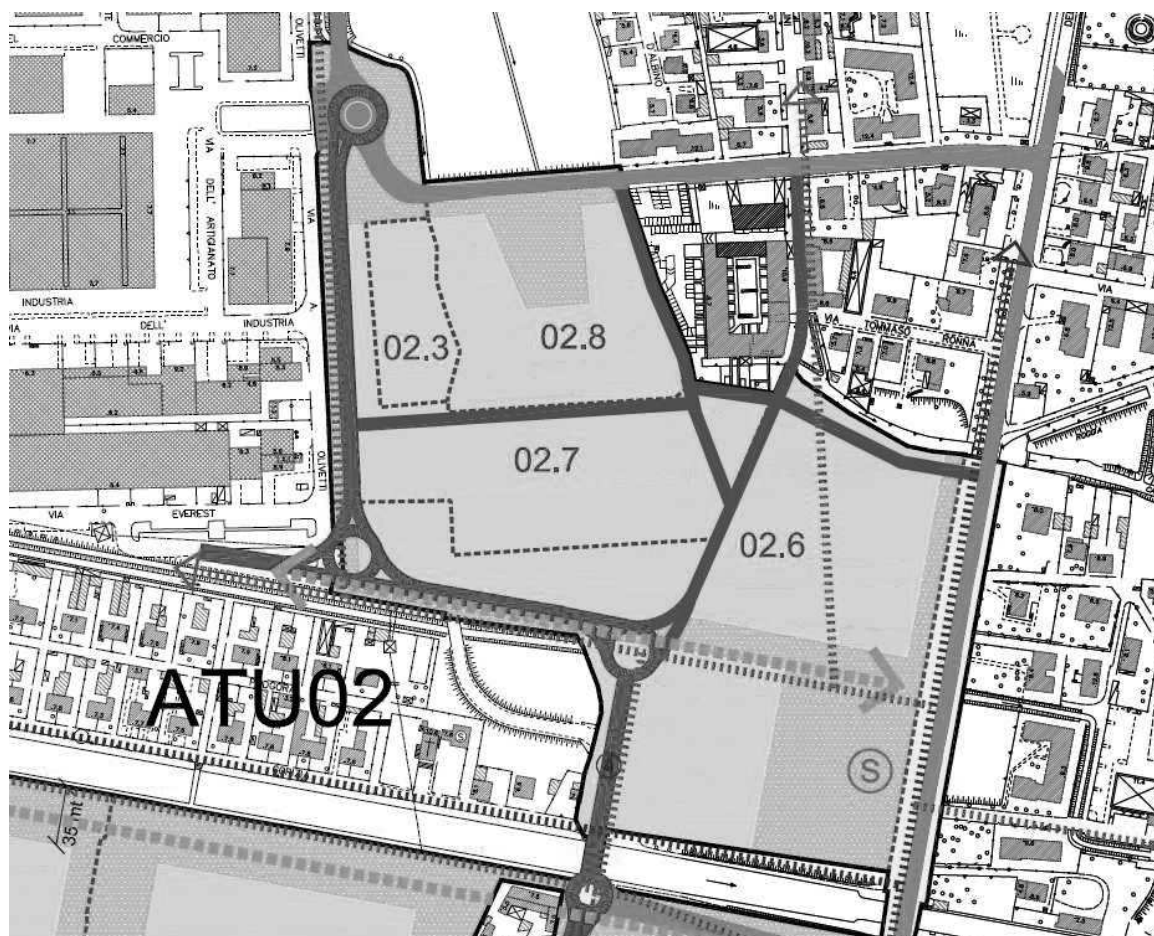


3. eliminazione del passaggio a livello di Viale Santa Maria della Croce, con l'introduzione di un nuovo superamento ferroviario in sostituzione dell'attuale PL, attraverso la realizzazione del sottopasso ciclopeditonale;

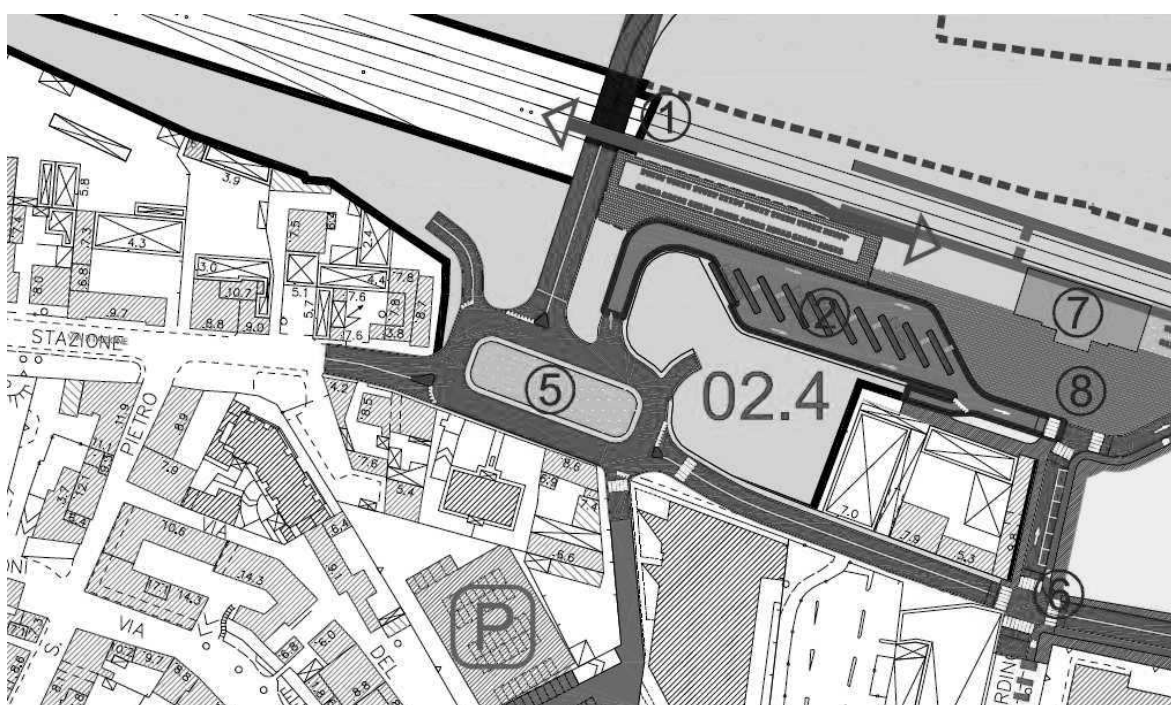




4. conferma realizzazione di un collegamento diretto tra Via Bramante – Via Gaeta;

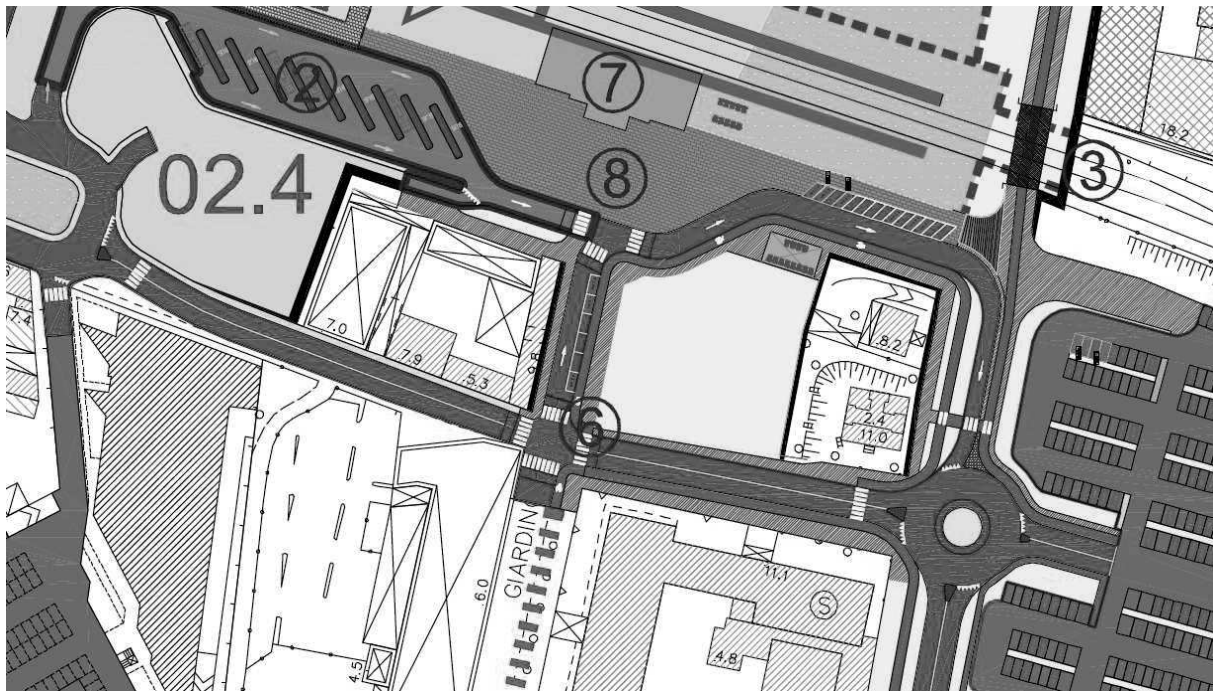


5. disegno e dimensionamento del nodo viabilistico dell'innesto della previsione del sottopasso con Via Stazione;

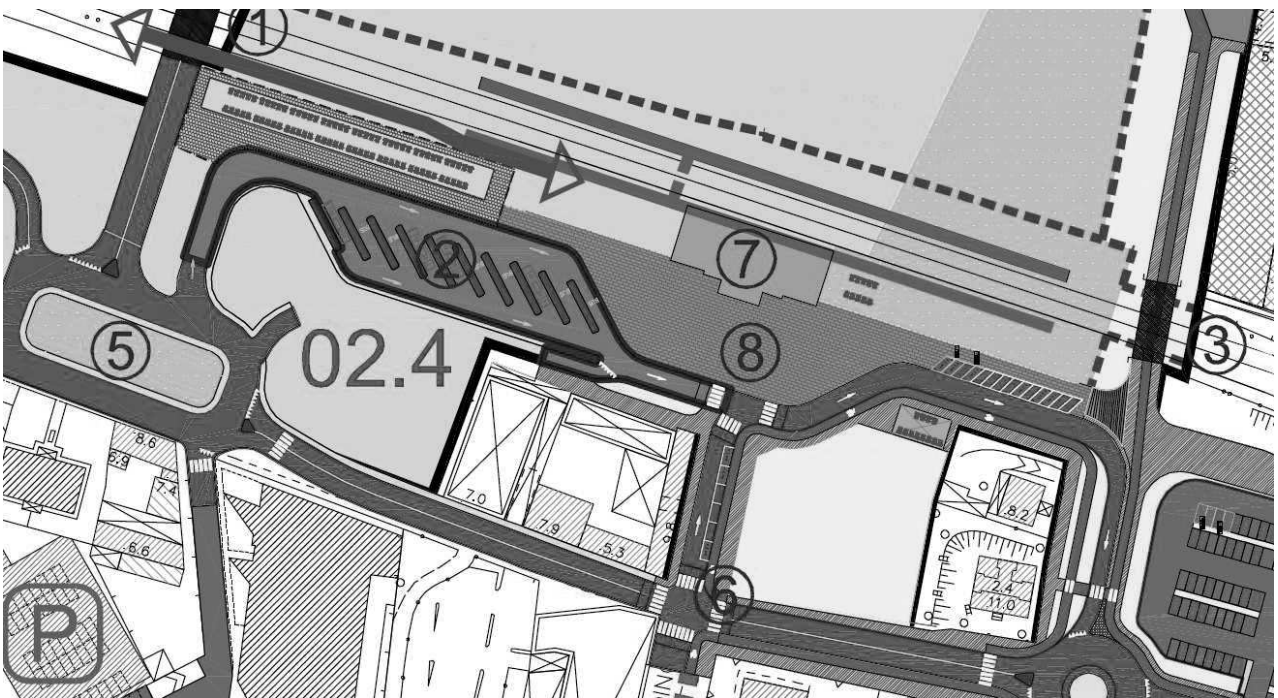




6. ricucitura dei percorsi ciclo-pedonali (viabilità dolce);



7. riqualificazione della Stazione ferroviaria;



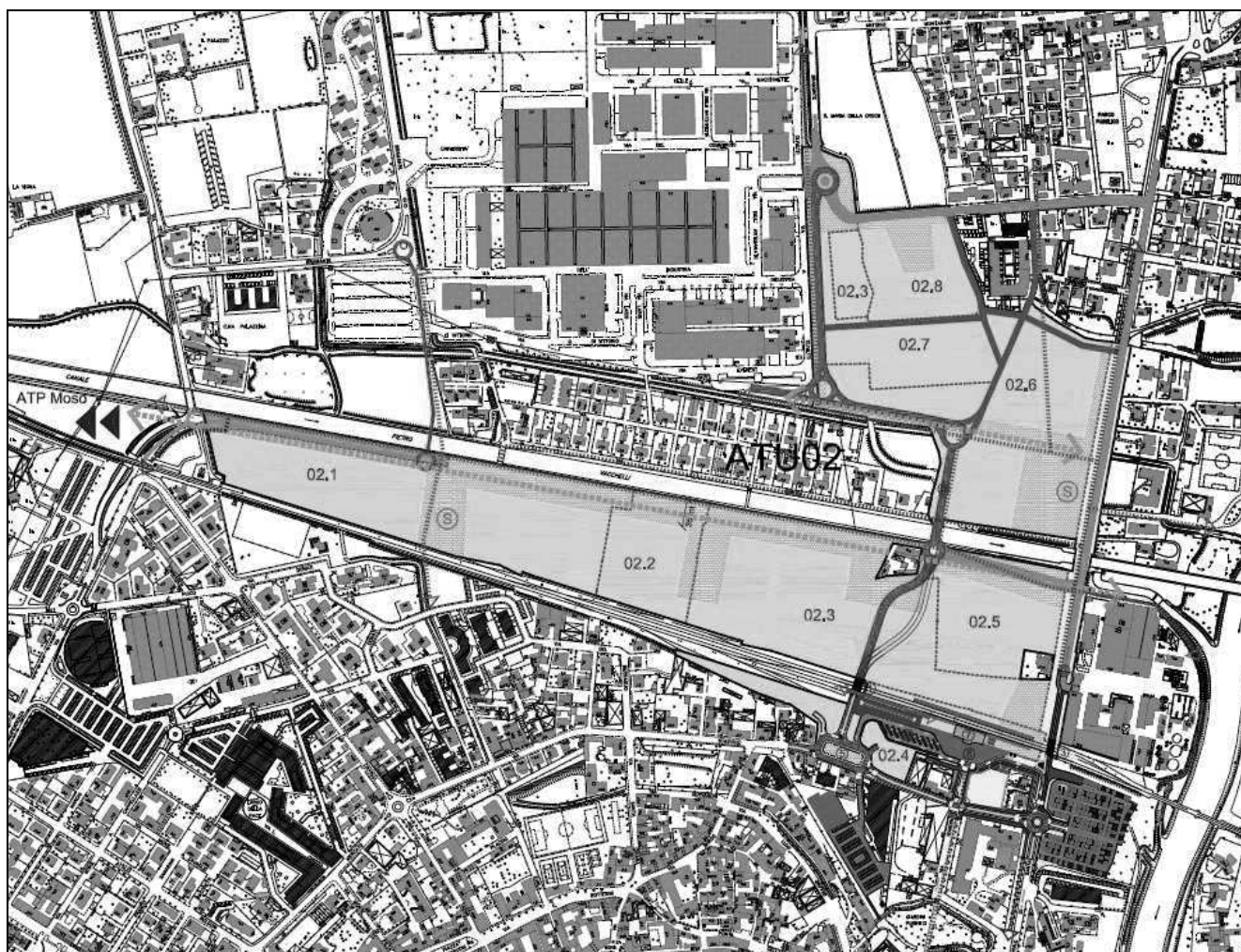
- [illegible]

-



Oltre alle previsioni di cui sopra, che sono individuabili anche graficamente sulla tavola di Masterplan, vi sono obiettivi amministrativi legati alla promozione di azioni atte a ridurre i livelli di inquinamento atmosferico, quali:

- *promozione di mezzi ecocompatibili alternativi al mezzo individuale:*
  - Realizzazione di progetti per offrire all'utenza diretta nel Centro Storico, i mezzi ecocompatibili offerti dalle nuove tecnologie: navette a emissioni zero, car sharing, bike sharing ("Ciclostazione"), veicoli elettrici e punti per la ricarica ("charging hub");
- *realizzazione del sistema "Smart Mobility"*
  - A regime, realizzazione di una Centrale Operativa in grado di colloquiare con le "stazioni e le unità tecnologiche" (collocate sia in corrispondenza delle Piattaforme Intermodali sia delle zone strategiche della Città), a loro volta strutturate per interfacciarsi con l'utente finale.
- *Utilizzo delle tecnologie GPS*
  - Tecnologie al servizio dell'informazione in tempo reale, della piattaforma multimodale, del pagamento dei ticket legati alla mobilità (bus, parcheggio, noleggio) fino al "biglietto intelligente".



Estratto tavola Masterplan C.Re.M.A. 2020

## Guida alla trasformazione dell'Ambito ATU 02 Nordest

ATU02 - Nordest

- **Spazio** = insieme di punti (o di punti appartenenti ad una linea, ad una superficie, ad un volume) che sono in relazione di vicinanza tra loro. Lo spazio è un concetto astratto, non misurabile, che si riferisce a una relazione di vicinanza tra punti. Lo spazio è un concetto astratto, non misurabile, che si riferisce a una relazione di vicinanza tra punti. Lo spazio è un concetto astratto, non misurabile, che si riferisce a una relazione di vicinanza tra punti.

- **Quantità in carico di trasformazione**
- **Scatole in carico di trasformazione**
- **Capacità di carico**
- **Indice efficienza**
- **Costi impianti**
  - percentuale per occupazione area per m<sup>2</sup>
  - per m<sup>2</sup> di canal
- **Costi impianti**
  - 0,1 mq/mq
  - 0,7 mq/mq
- **Area in mq per piano pubblico urbano**
- **Indice costi**

**MIX FUNZIONALE**

**17 punti**

## PRESCRIZIONI MORFOLOGICHE

colloquio e la scelta dell'indirizzo di studio. Il primo incontro è riservato ai genitori, il secondo ai ragazzi. Insieme al professore di religione, il sacerdote della parrocchia di riferimento, il parroco della diocesi e il vescovo della regione, si discute di come organizzare la vita spirituale e culturale dei ragazzi, di come favorire la loro crescita personale e sociale, di come aiutarli a prendere decisioni consapevoli e responsabili. Il terzo incontro è riservato ai ragazzi, che si incontrano con il sacerdote della parrocchia di riferimento, il parroco della diocesi e il vescovo della regione. Insieme al professore di religione, si discute di come organizzare la vita spirituale e culturale dei ragazzi, di come favorire la loro crescita personale e sociale, di come aiutarli a prendere decisioni consapevoli e responsabili. Il quarto incontro è riservato ai genitori, che si incontrano con il sacerdote della parrocchia di riferimento, il parroco della diocesi e il vescovo della regione. Insieme al professore di religione, si discute di come organizzare la vita spirituale e culturale dei ragazzi, di come favorire la loro crescita personale e sociale, di come aiutarli a prendere decisioni consapevoli e responsabili.

**Regole di coordinamento unitario finalizzato a definire l'assetto infrastrutturale per la guida alla trasformazione dell'Ambito ATU 02 Nordest.**

① Traduzione dell'Innesco con Via Strofione del sottopasso stabilizzato per l'appuntamento della barboni, l'elenco è riportato a quanto indicato dal PGT vigente, che non coincide con quanto indicato al punto 2 e 3 della 40.1 - delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

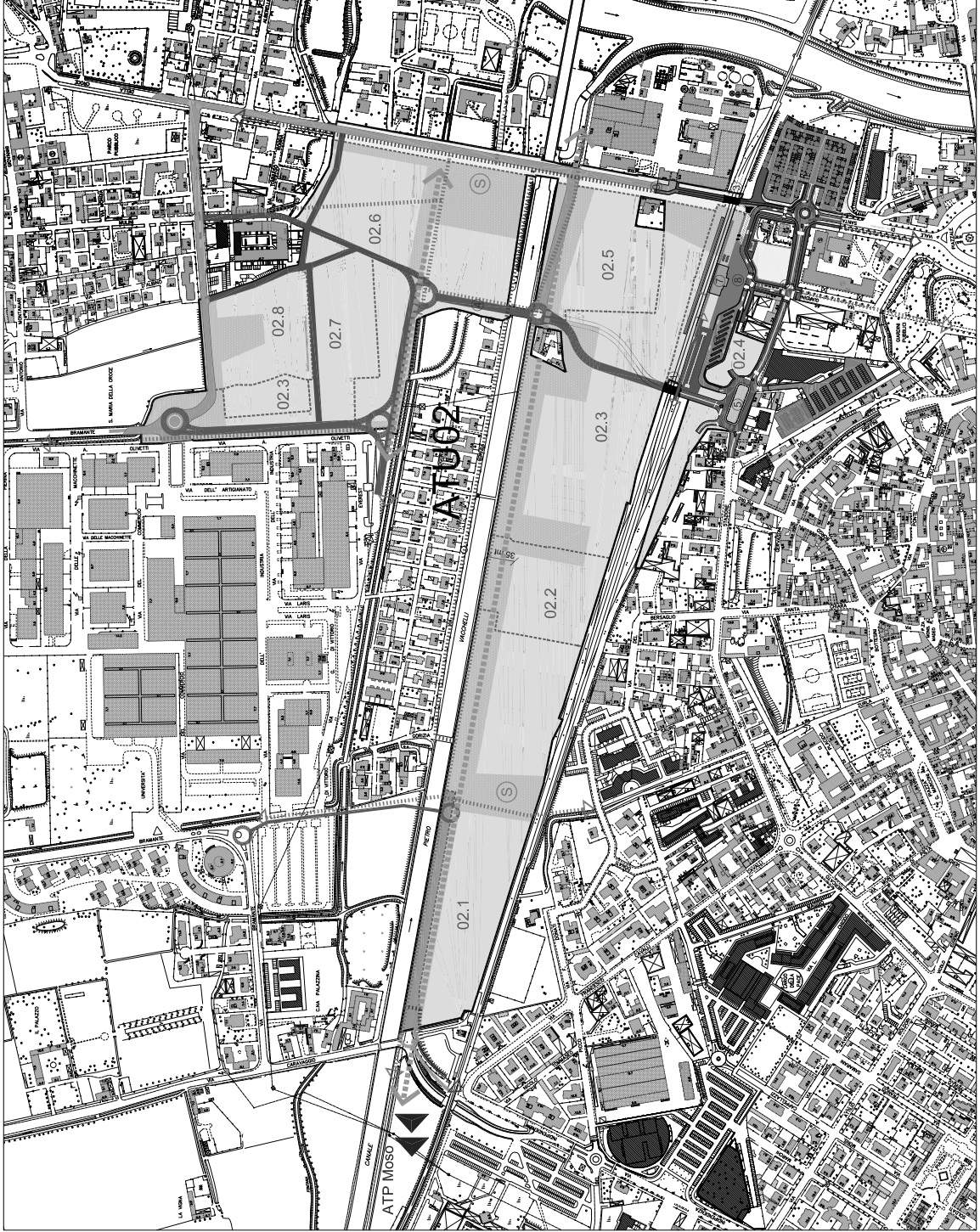
- a. definizione del passaggio al piano di Stato-Semi-Mercato. Cioè, con l'introduzione di un nuovo separatore tra i mercati di capitale e di lavoro. Si attende la realizzazione del sottopiano di sviluppo.
- b. conferma della scelta prioritaria di progetto da M. Brunelli - M. Gauri.
- c. designo e finanziamento del nodo viabilizzante dell'entroterra della provincia di Arezzo con la S. S. 12.
- d. Assestare dei percentuali di spesa (M. Gauri).
- e. Qualificazione della S. S. 12 in termini di:
- f. distributiva e pedicellatura della rete viaria esistente.

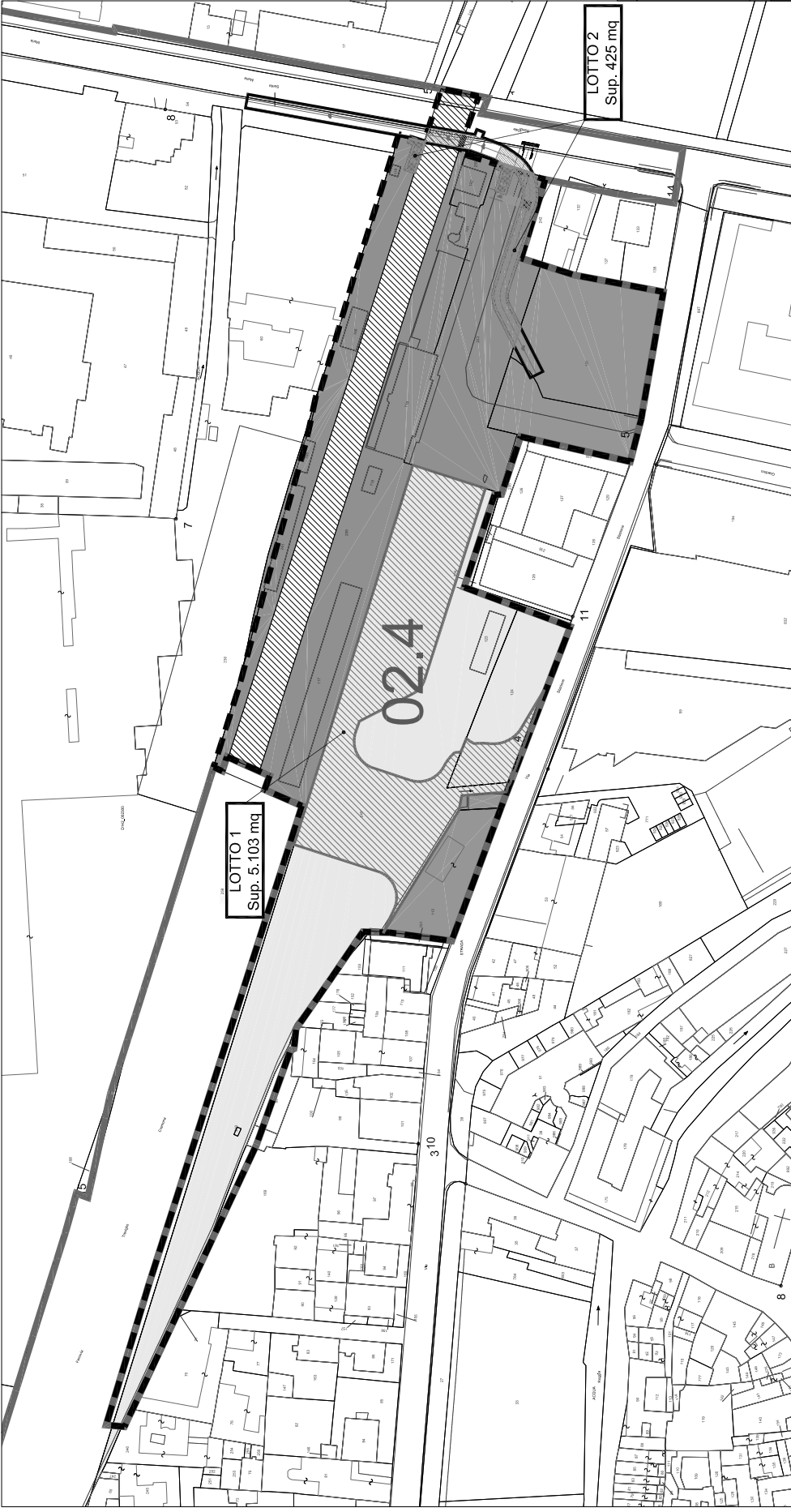
© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–402

Scheda progettuale dell'Ambito di Trasformazione - ATU02 Nordest aggiornata ed integrata con le Regole di coordinamento unitario

Scala: 1:2000 - maggio 2015

## ALLEGATO C.4





LEGENDA	
	Perimetro netto di individuazione del lotto come da POT
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto
	Perimetro compatto del lotto

ACCORDO PER LA REALIZZAZIONE E LO SVILUPPO DELL'AMBITO DELLA STAZIONE DI CREMA E DELL'INTERSCAMBIO MODALE (PROGETTO C.A.M.A.2007)

COMUNE DI CREMA

RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. (RFI)

FERROVIE DELLO STATO ITALIANE S.p.A. (FS)

REGIONE LOMBARDIA

**Lotto 1**

**Lotto 2**

**Lotto 3**

**Suddivisione degli interventi in lotti funzionali:**

- Lotto 1,** Hub di Interscambio esterno alla stazione
- bike station, car sharing, dockings elettriche;
  - riqualificazione dell'area antistante la stazione con disegno del perimetroni e ciclabili;
  - realizzazione nuova rotatoria in corrispondenza della previsione del nuovo sottopasso;
- Lotto 2,** sottopasso ciclopedonale Viale S. Maria (le templetiche e la realizzazione dell'intervento sono subordinati all'esito del bando POR FESR 2014-2020
- mobilità ciclistica)
- Lotto 3,** sottopasso veicolare e stazione
- sottopasso veicolare sostitutivo del PL di Viale S. Maria
  - realizzazione nuova rotatoria all'incrocio tra via Stazione ed il Viale di S. Maria;
  - PRG di stazione e interventi per l'accessibilità e la sicurezza, saranno contestuali all'attivazione dei cantieri del sottopasso veicolare sostitutivo del PL di Viale S. Maria
  - Riqualificazione del fabbricato viaggiatori

**Tabella di sintesi**

INTERVENTI	PROGETTAZIONE	REALIZZAZIONE	LOTTI
1 sottopasso veicolare, sostitutivo del Viale di S. Maria dalla Croce	Comune	Comune	3
2 espressione del passaggio a livello di Viale S. Maria dalla Croce	RPI	RPI	3
3 sottopasso ciclopedonale su Viale di S. Maria dalla Croce, in connessione con il percorso ciclabile regionale n°10 denominato "Via della Salute"	Comune	Comune	2
4 realizzazione di un HUB - Piattaforma di connessione multimodale - con stadi RPL, bike station, car sharing, dockings elettriche, parcheggio, informazioni al pubblico e segnaletica	Comune	Comune	1
5 riqualificazione dell'area antistante la stazione con disegno del perimetroni e ciclabili	Comune	Comune	1
6 riqualificazione e valorizzazione commerciale del fabbricato viaggiatori secondo gli standard regionali di RPI (500 mq)	RPI		3
7 interventi per l'accessibilità e la sicurezza (allargamento e aumento modale della banchina, marciapiedi, nastri a scorrimento, sottopasso di stazione, pedicelli)	RPI		3
8 adeguamento del PRG di stazione con valutazioni, realimenti contemporanei, compatibili con l'esistente, realizzazione di un "strada di riferimento" tra Milano e	RPI		3
9 riqualificazione della rotatoria esterna con la previsione di due nuove rotatorie di cui una in corrispondenza della previsione del nuovo sottopasso veicolare, ed ad al punto di partenza articolo ad un'altra all'incrocio tra via Stazione ed il Viale di S. Maria	Comune	Comune	1

Perimetro comparto Abu 02.4

**ACCORDO PER LA RIQUALIFICAZIONE E LO SVILUPPO DELL'AMBITO DELLA STAZIONE DI CREMA E DELL'INTERSCAMBIO MODALE (PROGETTO C.r.e.M.A.2020)**



**Tabella di sintesi e schemi interventi**

Scala: 1:1000 Data: maggio 2016

Allegato

**A**

Lotti	Interventi	Riferimento art. 3 Accordo	Inizio lavori	fine lavori	durata mesi
<b>Lotto 1</b>	Hub di interscambio esterno alla stazione	d)	2016	2018	24
	bike station, car sharing, ricariche elettriche	d)	2016	2018	
	riqualificazione dell'area antistante la stazione con ridisegno dei percorsi pedonali e ciclabili	e)	2016	2018	
	realizzazione nuova rotonda in corrispondenza della previsione del nuovo sottopasso	i) parte	2016	2018	
<b>Lotto 2</b>	sottopasso ciclopedonale Viale S. Maria	c)	in funzione dell'esito del bando POR FESR 2014-2020 - mobilità ciclistica	in funzione dell'esito del bando POR FESR 2014-2020 - mobilità ciclistica	24 (di cui 18 mesi per lavori)
<b>Lotto 3</b>	sottopasso veicolare sostitutivo del PL di Viale S. Maria	a)			36
	PRG di stazione e interventi per l'accessibilità e la sicurezza	g) - h)	contestuale all'attivazione dei cantieri del sottopasso veicolare sostitutivo del PL di Viale S. Maria		30
	soppressione del passaggio a livello di Viale di S. Maria della Croce	b)	successivo al sottopasso veicolare sostitutivo e agli interventi sul PRG di stazione		
	Riqualificazione del fabbricato viaggiatori	f)	contestuale all'attivazione dei cantieri del sottopasso veicolare sostitutivo del PL di Viale S. Maria		
	realizzazione nuova rotonda all'incrocio tra via Stazione ed il Viale di S. Maria	i) parte			6