

Allegato A



COMUNE DI CREMA

# **AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

## **RELAZIONE**

**ALLEGATA ALLA DELIBERA DI INDIVIDUAZIONE  
DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE**

**AI SENSI DELL'ART. 8-BIS DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I.**

Area 4 Servizi Tecnici  
Servizio Pianificazione Territoriale e Ambientale

ing. Paolo Vailati  
arch. Ivan Arpini  
geom. Sara Savoia

*Assessorato alla Pianificazione urbanistica e all'Edilizia*

## INDICE

1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....	3
2. DEFINIZIONI .....	3
3. FORME PARTECIPATIVE .....	4
4. METODOLOGIA E CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE .....	5
4.a) Il contesto attuale .....	5
4.b) Le previsioni del PGT vigente e lo stato di attuazione dello stesso .....	6
4.c) I progetti strategici inseriti nel PGT .....	7
5. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE .....	9
5.a) AR1: Nord est – ex O. - Pierina .....	10
5.b) AR2: ex Centro Incremento Ippico denominato “Stalloni” .....	16
5.c) AR3: ex Tribunale e via Libero Comune .....	19
5.d) AR4: ex Cava Ghilardi .....	23
5.e) AR5: ex “Charis” .....	28
5.f) AR6: ex Deposito ANAS .....	30
5.g) AR7: ambito di recente impianto urbanistico perimetrato – ex Grimeca .....	32
6. MODALITA' ATTUATIVE E MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE VALIDE PER TUTTI GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE .....	34
6.a) Semplificazione e accelerazione, riduzione costi, supporto tecnico-amministrativo .....	34
6.b) Incentivi e valorizzazione .....	36
6.c) Usi temporanei .....	38
6.d) Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria .....	38
7. AZIONI, MODALITA' ATTUATIVE, MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E DI INCENTIVAZIONE SPECIFICHE PER I SINGOLI AMBITI DI RIGENERAZIONE .....	39
- AR1: Nord est – ex O. - Pierina .....	39
- AR2: ex Centro Incremento Ippico denominato “Stalloni” .....	39
- AR3: ex Tribunale e via Libero Comune .....	39
- AR4: ex Cava Ghilardi .....	39
- AR5: ex “Charis” .....	40
- AR6: ex Deposito ANAS .....	40
- AR7: ambito di recente impianto urbanistico perimetrato – ex Grimeca .....	40

## 1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”* riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione.

Con l'art. 3, comma 1, lett. k) della L.R. sopracitata viene introdotto nella L.R. 12/2005 l'art. 8-bis (*Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*) il quale prevede che i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, individuino gli ambiti di rigenerazione urbana, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi.

La norma prevede altresì che la deliberazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, definisca gli obiettivi specifici per gli ambiti individuati e precisamente:

- a) le azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- b) gli incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- c) gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- d) lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

## 2. DEFINIZIONI

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e-quinquies), della L.R. 12/2005, si definiscono **AMBITI DI RIGENERAZIONE** le parti di territorio nelle quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo per esse specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione volte a garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile, nonché la loro reintegrazione funzionale nel sistema urbano esistente, anche attraverso l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche e l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

La rigenerazione è definita inoltre nell'art. 2, comma 1, lettere e) ed e-bis) della L.R. 31/2014 e smi, come:

- rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del terri-

torio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

Il PTR integrato ai sensi della L.R. 31/2014 e smi, inoltre, nella specificazione delle modalità per la costruzione della Carta del Consumo di suolo (criteri del PTR 31 – art. 4.2), indica che le aree della rigenerazione possono insistere su aree di “superficie urbanizzata”, “superficie urbanizzabile” o “superficie agricola o naturale” e “presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) *aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*
- b) *aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;*
- c) *singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*
- d) *siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D.Lgs. 152/06;*
- e) *aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*
- f) *altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*
- g) *gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

*Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione, anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:*

- a) *aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;*
- b) *aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precipue, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento.”*

### **3. FORME PARTECIPATIVE**

La norma dispone che il Comune, fino all'adeguamento del PGT, individui gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale “*anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi*” (art. 8 bis, comma 1, L.R. 12/2005).

La Giunta Comunale di Crema, con D.G.C. n. 132 del 20 luglio 2020, ha deliberato l’*Avvio del procedimento per l'individuazione degli ambiti nei quali avviare la promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 bis, comma 1, della Legge Regionale n. 12/2005, e degli immobili dismessi con criticità presenti sul territorio comunale e di cui all'art. 40 bis della Legge Regionale n. 12/2005, così come introdotti dalla Legge Regionale n. 18/2019*”, stabilendo il termine del 31 agosto 2020 entro il quale i cittadini, le imprese, gli enti e le associazioni portatori di

interessi diffusi potevano presentare segnalazioni, suggerimenti e istanze al fine di consentire l'individuazione e la ricognizione:

- delle aree o ambiti di rigenerazione urbana di cui all'articolo 8-bis "*Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*" della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- degli immobili dismessi con criticità presenti sul territorio comunale, ai sensi dell'articolo 40-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

All'avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse è stata data diffusione attraverso la pubblicazione dal 22 luglio 2020 all'Albo Pretorio, sul sito web del Comune e sui canali di comunicazione locali.

Entro il termine del 31 agosto 2020 è pervenuta n. 1 istanza non ritenuta pertinente con la finalità della normativa in quanto in contrasto con le previsioni del PGT, non coerente con l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo né con i principi della rigenerazione.

Successivamente, a seguito della modifica all'art. 40-bis intervenuta con L.R. 11/2021 recante "*Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio)*", la Giunta Comunale, con D.G.C. n 140 del 19 luglio 2021, ha riaperto i termini per la presentazione di istanze relative agli immobili dismessi con criticità, stabilendo la scadenza al 20 settembre 2021. Entro detto termine non è pervenuta alcuna domanda.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la possibilità di indire ulteriori azioni partecipative di consultazione della comunità e degli eventuali operatori privati finalizzate a dettagliare gli interventi di rigenerazione da realizzare e/o ad individuare ulteriori ambiti di rigenerazione, anche a seguito di bandi di finanziamento, masterplan, studi di fattibilità o progetti redatti dall'Amministrazione stessa e/o di collaborazioni con le università.

## **4. METODOLOGIA E CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

Per procedere alla individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, è stata dapprima effettuata una ricognizione del territorio comunale in relazione:

- a) al contesto attuale;
- b) alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente;
- c) ai progetti strategici inseriti nel PGT.

### **4.a) Il contesto attuale**

Parlare di governo del territorio in questo momento storico obbliga tutti noi, ad ogni livello istituzionale, a ripensare nuovi modelli di sviluppo dove l'Amministrazione pubblica deve diventare non solo 'controllore' di iniziative private, bensì promotore di nuovi percorsi strategici e orientamenti generali in grado di generare ricchezza diffusa sul territorio e attivare processi di marketing territoriali finalizzati ad attirare verso la città nuove e qualificate risorse umane, culturali ed economiche.

Se già questa impostazione era necessaria negli anni della grave crisi economico-finanziaria scoppiata nel 2006 e protrattasi per molti anni, ora è diventata un imperativo, con lo scoppio di una pandemia mondiale che sta segnando nel profondo le comunità, avendo stravolto i concetti di spazio, di tempo e di relazioni su cui costruiamo le nostre società e disegnamo i nostri luoghi di fruizione pubblica.

Oggi quindi, ancora più di ieri, la pianificazione urbanistica deve far riferimento a una proprietà complessa e multidimensionale, qualitativa e prestazionale di un contesto territoriale, nonché ad un'idea sempre dinamica, mai statica, che include le molteplici interazioni sociali e i differenti modi

di utilizzo del territorio, da parte dei cittadini e delle imprese residenti, ma anche dei soggetti non residenti, siano essi visitatori temporanei, consumatori, fruitori di servizi, operatori economici, ecc.

E' questo il motivo per cui lo sguardo dell'Amministrazione comunale, nel definire una prima individuazione degli ambiti su cui concentrare l'avvio dei processi di rigenerazione, si focalizza prioritariamente sugli ambiti di proprietà pubblica o destinati a servizi di interesse pubblico generale.

#### **4.b) Le previsioni del PGT vigente e lo stato di attuazione dello stesso**

Nell'analizzare gli ambiti territoriali del Comune di Crema si sono inizialmente prese in considerazione le aree parzialmente o totalmente edificate e infrastrutturate che sono sottoutilizzate o caratterizzate da fenomeni di degrado, di parziale o totale dismissione.

Va prioritariamente sottolineato che la maggior parte di tali aree sono già individuate dal Documento di Piano come "Ambiti di Trasformazione" definendone 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 loro trasformazione e riqualificazione al fine di orientare, attraverso un insieme di indirizzi strategici e di prescrizioni vincolanti, l'attività pianificatoria futura.

L'obiettivo del Piano è dunque già pienamente coerente con la filosofia della rigenerazione: realizzare cioè '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 esteso all'intero quadrante urbano di appartenenza.

Le trasformazioni indicate prevedono la restituzione alla città di aree a parco urbano/verde attrezzato e aree per la realizzazione di servizi per la città con una nuova volumetria.

L'esplicitazione dei criteri progettuali per ogni ambito è rappresentata mediante le schede progettuali del Documento di Piano, le quali riportano gli obiettivi per ogni singolo 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 morfotipologico 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 suddivisi 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.

I criteri attuativi degli ambiti di trasformazione pertanto già introducono incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente.

Sono inoltre già previsti anche strumenti finalizzati ad incentivare gli interventi e a favorire la flessibilità, quali: la perequazione urbanistica, il trasferimento dei diritti edificatori, degli indici incentivanti ed il mix delle destinazioni insediabili.

#### 4.c) I progetti strategici inseriti nel PGT

Al fine di delineare il quadro della nuova visione della città, il PGT del Comune di Crema ha assunto tre principi strategici prioritari su cui costruire poi i contenuti dello strumento urbanistico:

- sovrapporre all'impianto storicamente radiale della città storica una 'nuova rete' che si allarga al più ampio contesto territoriale, rompendo la sperequazione centro-periferia e immaginando ampi processi di riqualificazione che permettano alle diverse parti di città di rappresentare modi di vivere e di abitare differenti ma con uguale qualità;
- definire nuove centralità sui nodi della rete, ricche di funzioni propulsive e al servizio della città in grado di costruire effetti riqualificanti su parti più ampie del territorio cremasco;
- costruire una rete ambientale della 'città lenta', diffusa e capillare, in grado di connettere tutte le parti della città, dalle piazze del centro storico alle mura riqualificate fino ai grandi sistemi ambientali del Moso, del fiume Serio e dei parchi agricoli che circondano la città.

Intorno a queste direttrici, il PGT ha di conseguenza definito cinque '*temi progettuali*' strategici di lungo periodo, i cui obiettivi di riqualificazione sono assimilabili agli obiettivi della rigenerazione:

- gli spazi aperti della città storica;



- il parco lineare e la città contemporanea;

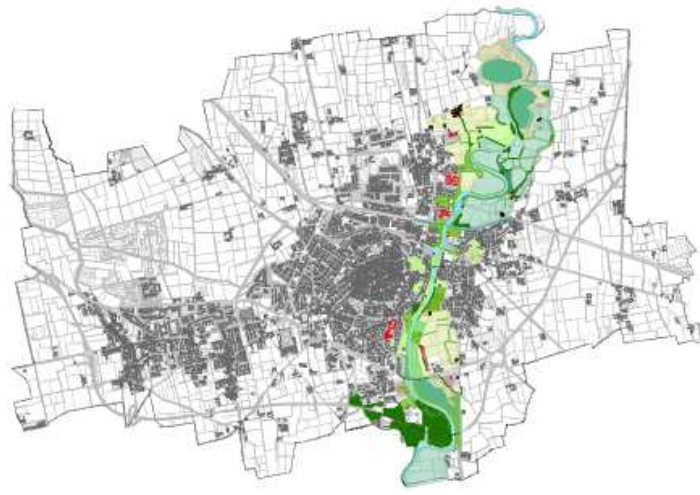




- la città dei servizi;



- il fiume attrattivo;



- il bosco nuovo della tangenziale.



L'Amministrazione comunale assume perciò questi temi progettuali come base di riferimento per individuare gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.



## 5. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Considerato che alcuni 'Ambiti di trasformazione' inseriti nel PGT sono già attuati o in fase di attuazione e che la delibera di individuazione degli ambiti di rigenerazione deve avvenire nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT stesso, l'Amministrazione comunale di Crema ritiene che l'azione propulsiva che consente di avviare processi di rigenerazione possa e debba partire da specifici ambiti di proprietà prevalentemente pubblica o a destinazione di servizi pubblici generali.

Il motivo principale risiede nell'idea che l'attivazione di tali ambiti, collocati su assi strategici, potrà fungere da volano e fare da traino anche alla trasformazione e alla rigenerazione delle aree private. Una funzione, cioè, pro-attiva per generare maggiore qualità della vita urbana e del territorio.

A tal fine, il Comune di Crema individua i seguenti AMBITI DI RIGENERAZIONE:

- a) AR1: Nord est – ex O. – Pierina (*Attuazione ATU Nord est e rifunzionalizzazione del polo universitario sito nell'area ex Olivetti "Ex O." e dell'area della cascina Pierina*)
- b) AR2: ex Centro Incremento Ippico denominato "Stalloni"
- c) AR3: ex Tribunale e via Libero Comune
- d) AR4: ex Cava Ghilardi
- e) AR5: ex "Charis"
- f) AR6: ex Deposito Anas
- g) AR7: ambito di recente impianto urbanistico perimetrato - ex Grimeca

Di ognuno di questi ambiti la presente relazione va ad inquadrare:

- la coerenza con la pianificazione e la programmazione
- gli obiettivi specifici da dettagliare nei successivi atti di programmazione territoriale e in fase attuativa.

## 5.A) AR1 : NORD EST – EX O. – PIERINA



### COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE E LA PROGRAMMAZIONE

L'ambito comprende:

1. l'area denominata "Pierina";
2. la ex sede dell'Università nello stabile ex Olivetti;
3. il viale di Santa Maria;
4. gli spazi pubblici di connessione.

La strategia di rigenerazione è già inserita nei seguenti documenti di pianificazione e programmazione comunale:

- Linee programmatiche di mandato 2017-2022
- Documento Unico di Programmazione 2021/2023
- Piano di Governo del Territorio (PGT)
- Piano dei Servizi
- Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)
- Masterplan C.Re.M.A. 2020 (Crescita Responsabile Mobilità Ambiente)
- Progetto C.Re.M.A. 2020
- Partecipazione al Bando Fondazione Cariplo Emblematici Maggiori anno 2020 con il progetto "Ex O. - Hub dell'innovazione ex Olivetti"
- Partecipazione Bando di Regione Lombardia "Interventi finalizzati all'avvio di processi di rigenerazione urbana" anno 2021, con la presentazione del progetto "Progetto di ristrutturazione, riqualificazione funzionale e valutazione della vulnerabilità sismica ex stabilimento Olivetti"
- Partecipazione del Comune di Crema alla domanda per l'accesso ai finanziamenti per "Contributi per investimenti in progetti di rigenerazione urbana" di cui al Dpcm 21.01.2021, con la presentazione del progetto di fattibilità "RIGENERANDO CREMA 3C – Connessione-

*Conoscenza-Comunità*” che, mettendo a sistema le potenzialità dell’area nord-est, individua tre interventi di riqualificazione ambientale/culturale/sociale tra loro collegati sia dal punto di vista concettuale che fisico, e precisamente:

\* *Intervento 1 (Connessione Crema): “Realizzazione sottopasso ciclo-pedonale di viale Santa Maria”;*

\* *Intervento 2 (Conoscenza Crema): “Ex O. Hub dell’Innovazione - Rifunzionalizzazione ala B edificio ex Olivetti”;*

\* *Intervento 3 (Comunità Crema): “Riqualificazione parco ex Pierina”.*

## 1. area denominata “Pierina”

L’area denominata “Pierina” è ubicata a nord del Comune di Crema, nel quartiere di Santa Maria della Croce, sottostante l’area PIP ed adiacente al polo universitario.

L’area ha una superficie territoriale complessiva di 99.008 mq. ed è così individuata dal vigente Piano di Governo del Territorio:

- mq 54.985 con destinazione a servizi e attrezzature di interesse pubblico generale di progetto, nello specifico con destinazione scolastica universitaria;
- mq 44.023 con destinazione a servizi e attrezzature di interesse pubblico generale di progetto, nello specifico con destinazione ad attrezzature e servizi sportivi o turistico ricreativi.



Le previsioni del Piano dei Servizi possono essere attuate dall’Amministrazione Comunale, da Enti istituzionalmente competenti e da soggetti privati.

Parte dell’area è classificata come bosco e gli edifici esistenti sono vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. trattandosi di immobili di proprietà di enti pubblici con più di settanta anni.

## 2. la ex sede dell’Università nello stabile ex Olivetti

L’area oggetto di intervento ricade all’interno di un ambito individuato dal PGT a “*servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale*” con destinazione specifica a “*Servizi ed attrezzature per l’istruzione - scuole superiori all’obbligo (istituti scolastici superiori secondaria di II° grado - università)*”.

Il complesso è costituito da un unico edificio di superficie coperta di circa 10.000 mq con una altezza interna media di 6,73 m, oltre ad un’area verde di pertinenza.



Non sono presenti specifici vincoli o tutele.

L’immobile, ricadente nell’ambito urbano, risulta di proprietà al 50% in quote indivise del Comune di Crema e della Provincia di Cremona.



### 3. il viale di Santa Maria

Il viale di Santa Maria della Croce, che si estende da Crema fino alla Basilica, è stato costruito intorno al 1800. Costituito da una rotonda nei pressi est di porta Serio, si snoda dal centro cittadino con filari di alberi ed è attraversato dalla ferrovia e dal Canale Vacchelli.

Il viale, assieme alla Basilica di S. Maria e a piazzale Rimembranze, costituisce una composizione di particolare pregio ambientale e testimoniale.

L'area dell'intervento ricade in parte all'interno dell'Ambito di Trasformazione "ATU 02 nord est" con la previsione di un percorso ciclopedonale di progetto.

Il viale di Santa Maria è sottoposto a tutela e salvaguardia ai sensi dell'art. 136, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e ricade in parte in fascia di rispetto ferroviario.



### 4. gli spazi pubblici di connessione

Gli spazi pubblici costituiti dalla viabilità, dai percorsi pedonali, dalle aree verdi, dai corridoi ecologici e dai percorsi d'acqua rappresentano la naturale connessione tra l'area della "Pierina", la sede dell'ex Università ed il viale di Santa Maria.

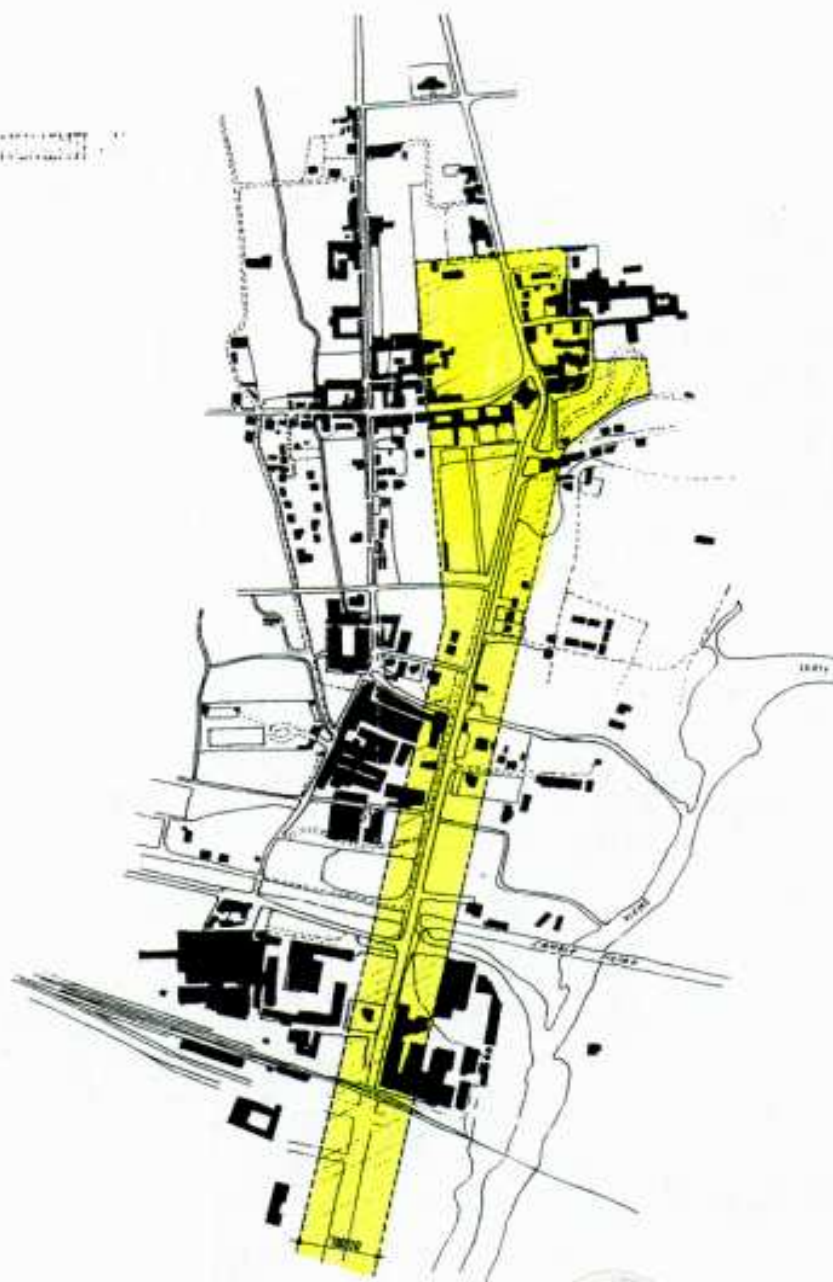
Intervenire sugli spazi pubblici consente di:

- valorizzare il corridoio paesaggistico-ambientale e visivo del viale di Santa Maria della Croce e dell'omonimo Santuario, essendo considerata la qualità del viale stesso come spina dorsale della riqualificazione urbana dell'intero nord-est;
- potenziare la connessione con i percorsi cicloturistici e naturalistici posti a nord della Città (ciclabile lungo il Canale Vacchelli, itinerario turistico del Parco del Serio, itinerario dei Mosi, futuro itinerario del Pellegrino), nonché con i corridoi ecologici di rilevanza ambientale (percorsi regionali "Via delle Risaie", "Vento" e "Brezza", previsti nel Piano Regionale della Mobilità Ciclistica);
- aumentare l'efficacia del sistema multimodale di interscambio ferro/TPL/gomma/bici dell'area circostante la stazione ferroviaria e che fa parte del progetto C.Re.M.A. 2020, volto a promuovere servizi innovativi per lo sviluppo della mobilità sostenibile, ovvero del sistema di bike sharing e di ciclostazione, rafforzandone gli effetti anche in direzione nord;
- migliorare il collegamento fra percorso ciclabile regionale e stazione FF.SS. sia in chiave di spostamenti casa/lavoro che cicloturistici;
- rivitalizzare spazi e luoghi pubblici in un'area a lungo divisa dal resto della città, con l'intento di dare alla comunità la possibilità di riappropriarsene e di migliorarne la fruizione pubblica.



COMUNE DI CREMA - CREMONA -  
V.LE S. MARIA DELLA GROCE - VINCOLO PAESISTICO -  
RAPP. 1:5000

PROGETTO DI VINCULO PAESISTICO  
E DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE



CAPOINTESENDE  
*[Handwritten signature]*

SCALA 1:10.000

## **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'AMBITO DA DETTAGLIARE NEI SUCCESSIVI ATTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E IN FASE ATTUATIVA**

La rigenerazione degli immobili e degli spazi pubblici deve essere vista e costruita *“in un’ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell’ambiente urbano”*. Significa perciò mettere a sistema tutte le potenzialità di un’area.

Scopo del progetto di rigenerazione dell’AR1 è quello di costituire una base di qualità per organizzare con flessibilità operazioni diverse all’interno di un disegno le cui parti forti siano e rimangano unitarie e per costituire una nuova centralità capace di legare la città storica con il nord-est, creando così un continuum urbano tra nord e sud della ferrovia. Un disegno organico, quindi, costruito dall’intreccio di fattori economici, sociali, ambientali, infrastrutturali e culturali e che ruota intorno alle seguenti direttrici: la piena accessibilità infrastrutturale; la rete di mobilità lenta, sostenibile e intermodale; il verde come struttura urbana; la connessione e la coesistenza con funzioni sociali, sportive, ricreative e ambientali; il supporto alla crescita dell’ecosistema innovativo territoriale.

Si integrano così in modo indissolubile sia i contenuti del progetto (centro di alta formazione, hub dell’innovazione, reti di connessione, funzioni e servizi di interesse pubblico) sia i contenitori (riqualificazione e rifunzionalizzazione degli immobili e degli spazi) dentro il quale i contenuti dovranno essere agiti.

Gli obiettivi specifici per tale ambito sono:

- il recupero edilizio e funzionale della cascina Pierina, oggi inutilizzata, confermando le destinazioni prevalenti a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale, con particolare risalto al tema del verde, al fine di valorizzare e rinnovare la funzione sociale originale di spazio adibito a funzioni ludico-ricreative aperte alla comunità;
- la riqualificazione dell’area verde di pertinenza della cascina Pierina con la funzione di:
  - ridefinire lo spazio a servizio della collettività;
  - aumentare l’offerta di spazi pubblici verdi presenti in città;
  - potenziare la connessione tra il territorio rurale e quello edificato;
  - migliorare la fruibilità dell’area come verde pubblico attrezzato e parco urbano e territoriale mediante la realizzazione di percorsi ciclopedonali;
  - valorizzare l’impianto arboreo esistente;
- la valorizzazione del viale di Santa Maria e della connessione ambientale del canale Vacchelli;
- garantire la realizzazione e la continuità del Parco urbano lineare previsto dal Documento di Piano del PGT;
- garantire la continuità del viale di Santa Maria mediante la realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale. Con la futura definitiva chiusura del passaggio a livello su viale Santa Maria in prossimità della stazione ferroviaria a seguito della costruzione del sottopasso veicolare attualmente in fase di esecuzione, si rende necessaria la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale sul viale stesso, al fine di superare una cesura che scoraggia l’utilizzo di mezzi alternativi all’auto privata e di rendere pienamente operativo e funzionale il collegamento ciclabile nord-sud del territorio di Crema;
- la rifunzionalizzazione dell’ex sede dell’università, edificio che fu lo stabilimento di Crema per la fabbrica Olivetti realizzato negli anni ‘60 su progetto di Zanuso e Vittoria e che ora necessita di adeguamento funzionale, strutturale e impiantistico. Obiettivo dell’intervento è quello di creare un “Hub dell’Innovazione” e un Centro di Alta Formazione e Ricerca, ovvero un ecosistema fortemente competitivo e tecnologico, fondato su una collaborazione



territoriale strategica tra imprese e università, a supporto della crescita dell'intero territorio per il positivo impatto economico, occupazionale, sociale e culturale che il progetto produrrà. Attivare un percorso che metta al centro la formazione di risorse umane fortemente professionalizzate, nonché la ricerca e l'innovazione, consentirà di potenziare in modo esponenziale la competitività del territorio.

## **MODALITA' ATTUATIVE SPECIFICHE**

Si evidenzia che il Piano dei Servizi vigente già disciplina l'attuazione di tale ambito.

In particolare, per l'area della Pierina si prevede che la realizzazione da parte di soggetti privati su aree di proprietà pubblica è subordinata a deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di una convenzione che ne disciplinerà le modalità attuative e gestionali.

La scelta del soggetto attuatore dovrà avvenire tramite procedure di evidenza pubblica e l'Amministrazione Comunale provvederà ad emanare apposito Bando con l'indicazione dei requisiti di partecipazione e delle tipologie di servizi pubblici che si dovranno realizzare.

I privati che chiederanno di partecipare al Bando dovranno dimostrare nella propria domanda di partecipazione la fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, tramite relazione da parte di soggetti qualificati.

L'attuazione degli interventi potrà contemplare funzioni complementari alla destinazione principale, sulla base della verifica dell'equilibrio economico-finanziario dell'intervento, della qualità del servizio offerto e del dimensionamento in rapporto alla destinazione principale, alla quale saranno legate pertinentialmente tramite convenzione.

Le funzioni complementari ammesse sono: *direzionale, ricettiva, commercio al dettaglio* che, a seguito del vincolo di pertinentialità, non potranno essere alienate separatamente dall'edificio principale destinato a servizi di interesse pubblico. Le attività complementari potranno essere insediate esclusivamente come supporto economico all'attività principale di servizio e non potranno beneficiare delle agevolazioni previste per le stesse.

Per quanto riguarda i parametri urbanistico/edilizi da utilizzare in fase di progettazione, questi saranno determinati in sede di presentazione della proposta stessa ed andrà verificata la realizzazione di infrastrutture e/o parcheggi in ragione del carico urbanistico indotto dalle funzioni insediabili proposte rispetto alle dotazioni già esistenti.

Per la porzione di area destinata alla realizzazione di grandi strutture sportive od attrezzature di interesse sovracomunale (*un nuovo stadio, un palazzetto dello sport ed un centro sportivo e/o polifunzionale e strutture turistico/ricreative*), la cui attuazione avverrà con concorso pubblico-privato mediante Piano Attuativo a garanzia dell'interesse pubblico, i parametri urbanistico/edilizi per le funzioni complementari sarà: UT 0,10 mq/mq, ed il progetto dovrà prevedere un'adeguata dotazione di infrastrutture e/o parcheggi, in ragione del carico urbanistico indotto dalla funzione pubblica e dalle funzioni complementari proposte.

Al fine di incentivare l'attuazione degli interventi da parte di soggetti privati, il Piano potrà contemplare una premialità non superiore al 15% delle SLP complementare ammessa.

La realizzazione di attrezzature e di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, diversi da quelli specificamente previsti dal Piano, non comporta l'applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

## 5.B) AR2 : EX CENTRO INCREMENTO IPPICO DENOMINATO “STALLONI”

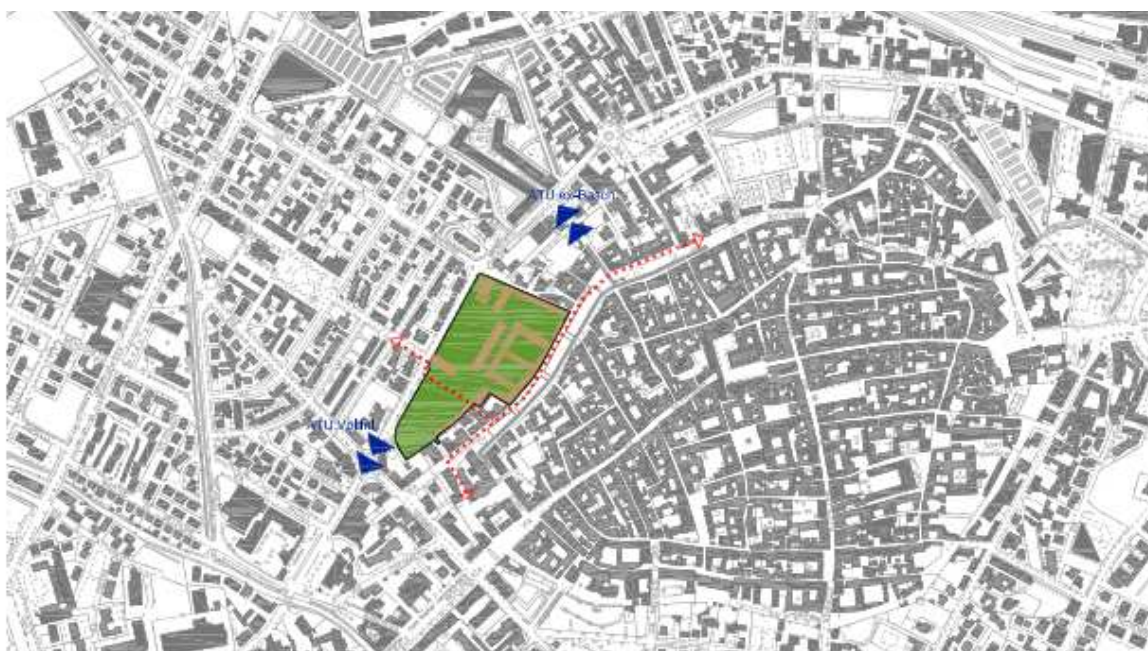


### COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE E LA PROGRAMMAZIONE

L'Ambito, individuato dal PGT come Ambito di Trasformazione Urbana denominato “*ATU Stalloni*”, comprende l'area dell'ex Centro d'incremento ippico che si trova tra via Mercato, via Quartierone, via Verdi e via Gramsci.

Di proprietà di Regione Lombardia, il comparto è localizzato a margine tra il centro storico di Crema e la città nuova; si estende per circa 28.000 mq, con una superficie lorda di pavimento di circa 10.000 mq, ed è costituito da 11 immobili di diverso valore storico architettonico, che attualmente presentano più livelli di degrado, e da aree verdi.

L'area è adiacente al vivace e molto frequentato mercato comunale della città. L'intorno urbano è ricco di piccoli esercizi commerciali, di uffici privati, di strutture amministrative comunali e di molti immobili a destinazione residenziale.



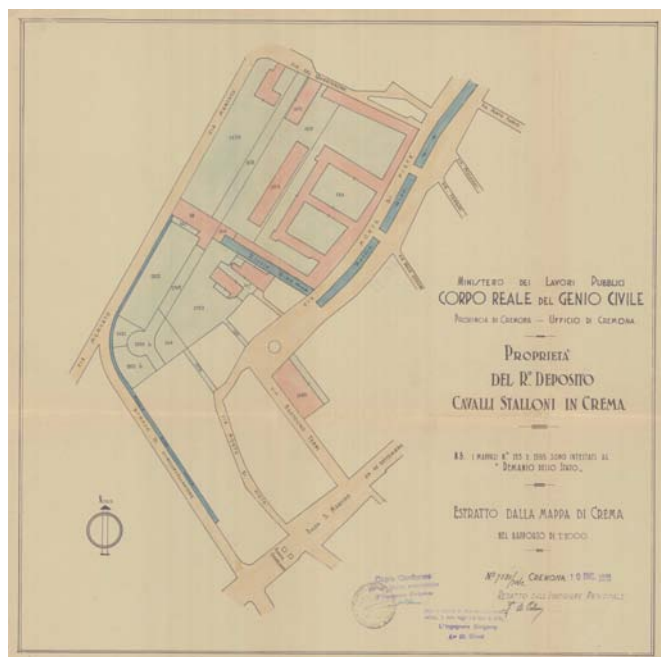


Nata alla fine del '500 come monastero di monache, la struttura viene riconvertita agli inizi dell'800 ad uso militare per il ricovero degli animali e come caserma delle divisioni di cavalleria, per diventare infine Istituto di Incremento Ippico. Nel corso degli anni, tuttavia, tali spazi sono stati man mano abbandonati in quanto l'uso originale non era più contemplato.

La situazione di degrado di alcuni immobili ne ha determinato l'interdizione all'uso per pubblica sicurezza, mentre altri immobili sono utilizzati solo parzialmente dal Consorzio di bonifica Dunas e dal Centro di Riabilitazione Equestre (CRE) che svolge attività di ippoterapia a soggetti con disabilità.

Il valore storico e architettonico, decretato dalla Sovrintendenza ai Beni Culturali, e il valore che la cittadinanza ripone nell'area, rende necessario intraprendere azioni che possano scongiurare l'aggravarsi dei fenomeni di degrado.

L'intero perimetro da riqualificare è delimitato da muratura e vi è la presenza di diversi punti di ingresso, sia pedonali che carrabili.



L'obiettivo del Piano per questo Ambito è quello di riqualificare l'area attraverso la riconversione dei volumi edilizi esistenti per l'insediamento di servizi pubblici e d'interesse pubblico generale allo scopo di aprire alla città questo comparto, oggi inaccessibile, collocato a stretto contatto con il centro storico e adiacente al Mercato Coperto di via Verdi, quest'ultimo fortemente vissuto sia nelle giornate di mercato che nell'arco dell'intera settimana vista l'importanza dell'area anche come parcheggio pubblico.

La definizione dei servizi e delle funzioni insediabili sarà definita dal Consiglio Comunale in sede di pianificazione attuativa.



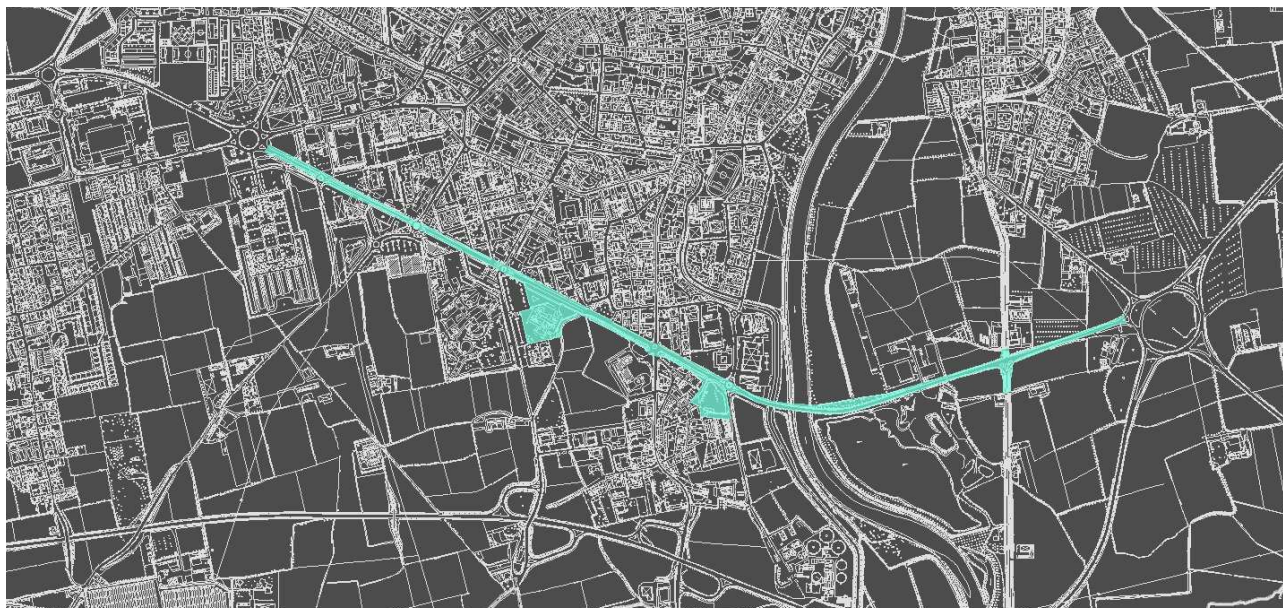
## **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'AMBITO DA DETTAGLIARE NEI SUCCESSIVI ATTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E IN FASE ATTUATIVA**

Il progetto di rigenerazione dovrà:

- tutelare e valorizzare gli immobili esistenti con la previsione di nuove funzioni prevalentemente pubbliche e compatibili con la valenza storica ed architettonica degli edifici;
- conservare l'impianto storico del comparto;
- aumentare la fruibilità dell'area prevedendo l'inserimento degli edifici in un ambiente dove il verde pubblico dei giardini e dei chiostri sia valorizzato, creando spazi aperti in cui poter svolgere eventi e manifestazioni per la collettività;
- migliorare l'accessibilità con la previsione di passaggi pedonali ininterrotti che colleghino il centro storico con l'interno del compendio immobiliare, creando e valorizzando il concetto di "cerniera urbana" tra il quartiere di Crema Nuova e l'area centrale, arricchiti anche dalla realizzazione della pista ciclabile prevista dal PGT e dalla riqualificazione dell'ampia zona comprendente il Mercato coperto;
- verificare e richiedere, quale condizione di ammissibilità, la realizzazione di infrastrutture o parcheggi in ragione del carico urbanistico indotto dalla nuova funzione insediabile proposta rispetto alle dotazioni già esistenti.



## 5.c) AR3 : EX TRIBUNALE E VIA LIBERO COMUNE



### COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE E LA PROGRAMMAZIONE

La città dei servizi



Area strategica di trasformazione della città

Sistema dei servizi e della città pubblica

- plazze ed itinerari urbani
- servizi attrattori a carattere pubblico
- servizi attrattori a carattere privato
- servizi attrattori di progetto

Sistema della mobilità

- linea ferroviaria
- strade extraurbane
- circonvallazione esterna
- strade di interquartiere
- anello di accesso alla città storica
- percheggi strategici

Sistema ambientale

- parco urbani esistenti
- parco urbani di progetto
- ambiti agricoli
- ambiti di riqualificazione ambientale del Serio
- ambiti di riqualificazione delle cave
- fiume Serio e canali Vaccelli
- risegge principali
- complessi rurali e casali

Lungo il vecchio tracciato della SS415, detta "Paullese", che collega Milano con Cremona, si sono concentrati nel corso del tempo i servizi di scala locale e sovracomunale della città che per le loro caratteristiche - occupazione di grandi superfici, necessità di un facile accesso alla rete viabilistica - non hanno trovato posto nel tessuto residenziale.

Il cimitero maggiore, l'ospedale, lo stadio di calcio, l'ex tribunale, la caserma dei vigili del fuoco, gli uffici pubblici e la maggior parte degli istituti scolastici superiori costituiscono la città dei servizi di Crema. Questo asse è diventato nel tempo anche terreno fertile per la localizzazione di grandi e medie strutture di vendita.

La costruzione in tempi recenti della circonvallazione Sud ha radicalmente mutato il ruolo del tratto stradale che dall'inizio di via Milano arriva fino alla congiunzione di via Visconti con la circonvallazione stessa; un brano di città che, dopo aver perso la sua caratteristica di luogo di attraversamento, mette ora in evidenza la sua natura di spazio indefinito e non risolto, dominato da alcune grandi emergenze architettoniche e da una serie di spazi di pertinenza - strade di accesso, parcheggi e aree tecnologiche - e privo di un'attenzione specifica al sistema degli spazi aperti ed al loro rapporto con i volumi costruiti.

Il Piano immagina per questa parte di città di rafforzarne il ruolo di *'città dei servizi'* con la possibilità di insediare nuove funzioni, dotandola contemporaneamente di uno spazio di estrema qualità urbana, attraverso la riqualificazione dell'asta di via Libero Comune, che permetta una naturale coesistenza a tutti i tipi di flusso - carrabile, sia pubblico che privato, pedonale e ciclabile - e che trasformi l'invaso racchiuso dagli edifici esistenti in luogo vissuto come parte della città pubblica, fruibile ed efficiente.

La sua collocazione, quasi a bordo della città edificata, e la facilità di connessione con la circonvallazione Sud, offrono a questa parte di città la formidabile opportunità di assumere il ruolo di vera cerniera tra la città e il territorio agricolo, punto di filtro tra ambiente urbano e rurale.

Il progetto prevede la trasformazione di via Libero Comune in un *'boulevard urbano'* attraverso la parziale modifica della sua ampia sezione dove, accanto all'area dedicata al flusso automobilistico costeggiato da filari alberati, si sviluppa un vero spazio pubblico per passeggiare e raggiungere facilmente i servizi che di volta in volta si affacciano.

La riconversione di alcune aree in dismissione e lo sviluppo di nuove centralità distribuite lungo via Libero Comune - vicino al Gran Rondò, l'area dello stadio Voltini, il nuovo polo scolastico provinciale e gli ambiti attorno via Colombo - dovranno essere anche l'occasione per contribuire al recupero di risorse per la costruzione del boulevard urbano.

Si prevede inoltre la riqualificazione degli assi di accesso alla città - via Indipendenza, via Capergnanica, via Canossa e via Piacenza - attraverso la revisione della sezione stradale e con la piantumazione di nuove alberature e la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale.

Quattro assi che partono dal *'boulevard urbano'* permetteranno di accedere al territorio agricolo: un percorso ciclo-pedonale affiancato a filari alberati che corrono lungo la mobilità carrabile esistente di via Capergnanica, via Macallè e via Colombo ed un nuovo parco lineare che da via La Pira si sviluppa verso sud affiancando un nuovo tracciato di connessione viabilistica tra via Camporelle e via Capergnanica renderanno possibile la fruizione dell'ambiente rurale anche oltre la circonvallazione Sud, attivando nel contempo meccanismi di riqualificazione delle cascine esistenti.

In questo ambito si colloca l'ex Palazzo di Giustizia di Crema, una struttura realizzata agli inizi degli anni '80 e utilizzata quale sede di Tribunale e di Procura della Repubblica dal 1989 al 2013, quando è intervenuta la soppressione di detta funzione a seguito della riorganizzazione dei tribunali ordinari operata dal Ministero di Giustizia.

Inutilizzata per sette anni, nella fase di emergenza Covid-19 la sede dell'ex Tribunale è stata messa a disposizione e utilizzata come Centro vaccinale massivo dell'area cremasca.

Si sottolinea che il Consiglio Comunale, con propria delibera n. 27 del 1° aprile 2019, ha autorizzato la realizzazione nell'area e nell'immobile dell'ex tribunale di attività con destinazione primaria a



*“servizi ed attrezzature sanitarie e sociali-assistenziali”*, modificando così la precedente destinazione a *“servizi ed attrezzature civiche ed amministrative”* prevista nel Piano dei Servizi .

### **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'AMBITO DA DETTAGLIARE NEI SUCCESSIVI ATTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E IN FASE ATTUATIVA**

Gli obiettivi specifici dell'AR 3 riguardano:

- la riconversione e la riqualificazione della struttura dell'ex tribunale a supporto del polo ospedaliero in quanto, per prossimità all'Ospedale Maggiore, l'immobile ha una posizione funzionale e strategica per il potenziamento del raccordo tra funzioni sanitarie, sociosanitarie e sociali a servizio di tutto il territorio cremasco, particolarmente coerente con l'attuale temporaneo utilizzo ad HUB vaccinale e in vista del progetto di riordino della sanità regionale;



- la riqualificazione di via Libero Comune da definirsi attraverso una progettazione di dettaglio che preveda la parziale modifica della sua ampia sezione dove, accanto all'area dedicata al flusso automobilistico costeggiato da filari alberati, si sviluppi un vero spazio pubblico per passeggiare e raggiungere facilmente i servizi che di volta in volta si affacciano in attuazione delle previsioni del PGT;



- la valorizzazione delle aree verdi che si attestano sull'asse infrastrutturale di via Libero Comune ed in particolare dell'area comunale adiacente il cimitero di S. Bartolomeo e via Colombo;



- la definizione dell'accessibilità e della fruibilità del nuovo polo scolastico in fase di progettazione da parte della Provincia, con l'obiettivo della messa in sicurezza delle fermate del trasporto pubblico locale utilizzato dagli studenti oltre al completamento della rete dei percorsi ciclabili e pedonali.



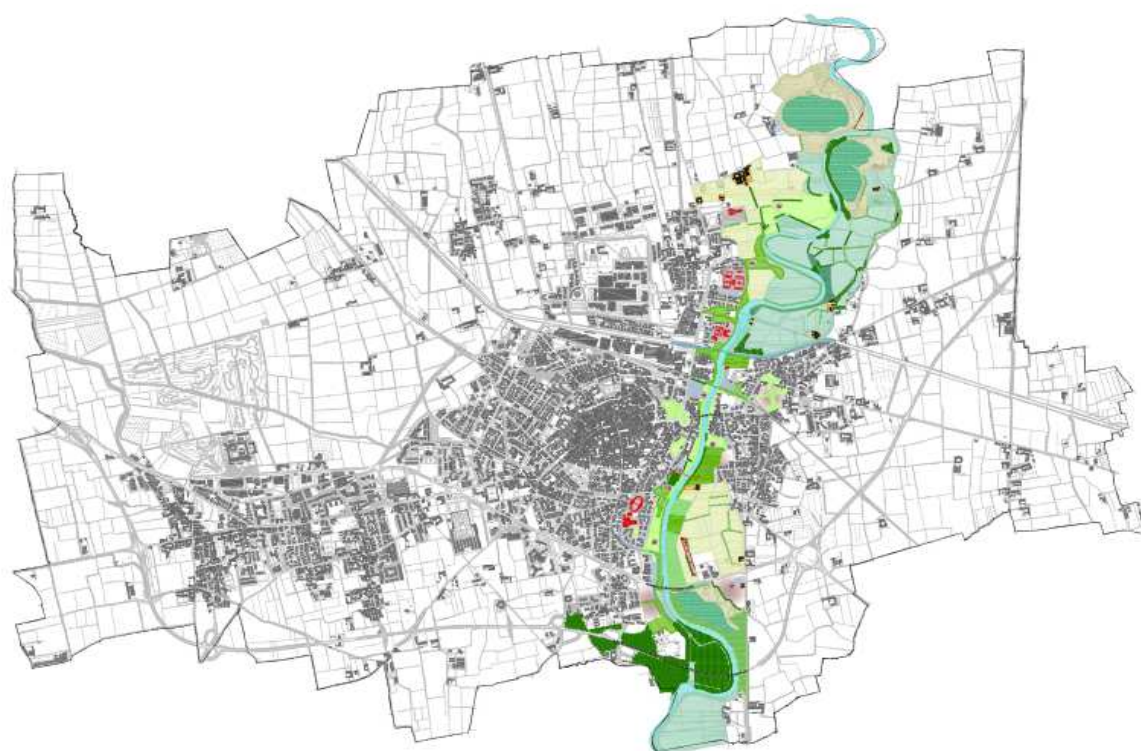


## 5.D) AR4 : EX CAVA GHILARDI



### COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE E LA PROGRAMMAZIONE

L'individuazione di quest'area come Ambito di Rigenerazione è coerente con uno dei temi progettuali esplicitato dal Documento di Piano del PGT quale "Il fiume attrattivo".



- Area strategiche di trasformazione della città
- Sistema dei servizi e della città pubblica
- spiazze ed itinerari urbani
  - servizi attrattori a carattere pubblico
  - servizi attrattori a carattere privato
  - servizi attrattori di progetto

- Sistema della mobilità
- linea ferroviaria
  - strade extraurbane
  - circonvallazione esterna
  - strade di interquartiere
  - anello di accesso alla città storica
  - partheggi strategici

- Sistema ambientale
- parchi urbani esistenti
  - parchi urbani di progetto
  - ambiti agricoli
  - ambiti di riqualificazione ambientale del Serio
  - ambiti di riqualificazione delle cave
  - fiume Serio e canale Vaccelli
  - ragge principali
  - complessi rurali e cascine

Il sistema naturale del fiume Serio si trova nella porzione est della città ed attraversa il tessuto urbano correndo tangenzialmente da un lato al centro storico e dall'altro alle frazioni di Castelnuovo e San Bernardino; pur passando nel cuore di Crema, il fiume oggi è vissuto come barriera tra le diverse parti di città tant'è che le sue sponde, tranne in pochi e discontinui tratti, non sono riconosciute come luogo del passeggio.

La grande occasione di un sistema naturale che porta con sé un alto potenziale di ricchezza ambientale e di fruizione permette di immaginare un progetto per un nuovo parco fluviale lungo il Serio, attrattivo e di qualità, che persegua gli obiettivi di trasformare il lungo fiume restituendolo finalmente ai cittadini e di costituire, alla scala vasta del Parco regionale del Serio, un corridoio ecologico attraverso la città che continui a nord fino a Bergamo e a sud fino all'Adda.

Il progetto prevede la costruzione di un parco fruibile lungo le due sponde del fiume attraverso la riqualificazione di alcune aree, per lo più terreni agricoli abbandonati o in degrado, che permettano di ricollegare le aree verdi già esistenti e di costituire il tessuto di connessione dei servizi attrattori dislocati lungo tutto il Serio.

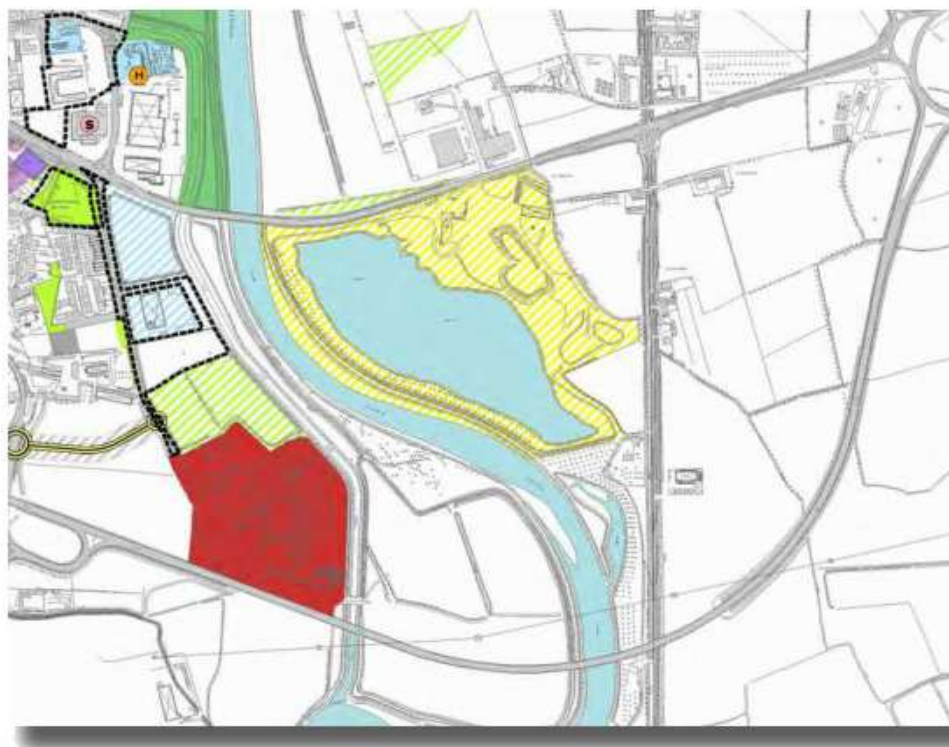
Il parco fluviale, collocato per la maggior parte lungo i bordi edificati della città, si estende poi verso nord e sud connettendosi agli ambiti di riqualificazione ambientale e ai terreni agricoli, costellati da cascate e alcune cave dismesse, per le quali si prevede la trasformazione e valorizzazione in grandi aree ricreative e sportive.

Dai due percorsi ciclo-pedonali tangenti al Serio si articolano una serie di percorsi che innervano tutto il parco e lo legano al tessuto urbano e rurale.

L'ambito è individuato dal Piano dei Servizi come *“grandi aree per servizi sportivi o di interesse sovracomunale”*.

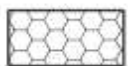
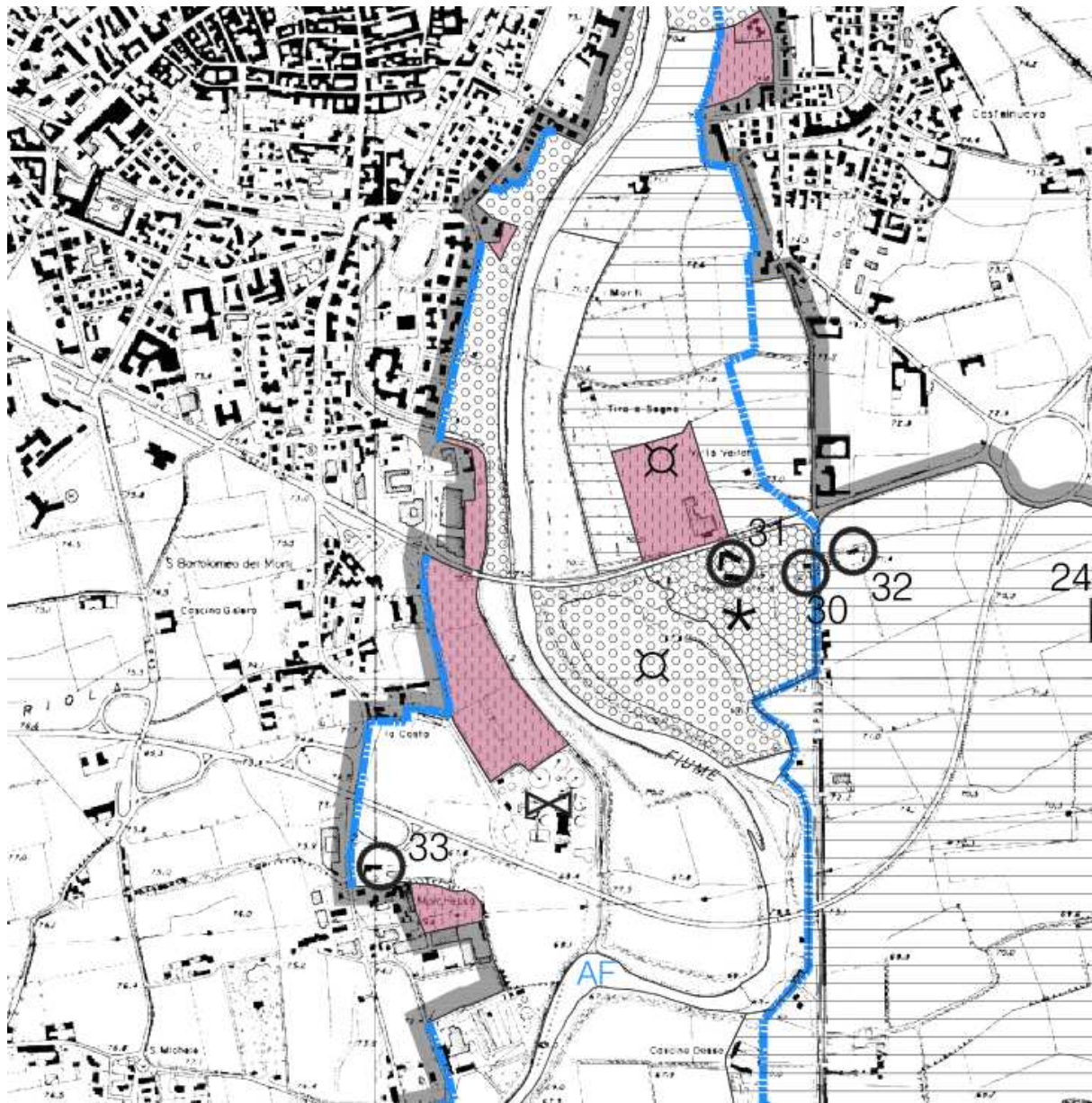
Si tratta di un servizio che risponde ad un disegno strategico di fondo, il cui sviluppo richiede la disponibilità di specifiche aree individuate dal Piano dei Servizi nelle quali è possibile realizzare un'area turistico-ricreativa o sportiva.

### **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'AMBITO DA DETTAGLIARE NEI SUCCESSIVI ATTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E IN FASE ATTUATIVA**





Il Piano Regionale del Parco del Serio individua l'area in parte come "zona degradata da recuperare con la presenza di insediamenti ed attività ambientalmente critiche - Impianti di rifiuti inerti" e in parte in "sub-zona destinata alla fruizione ricreativa di tutela paesaggistica".



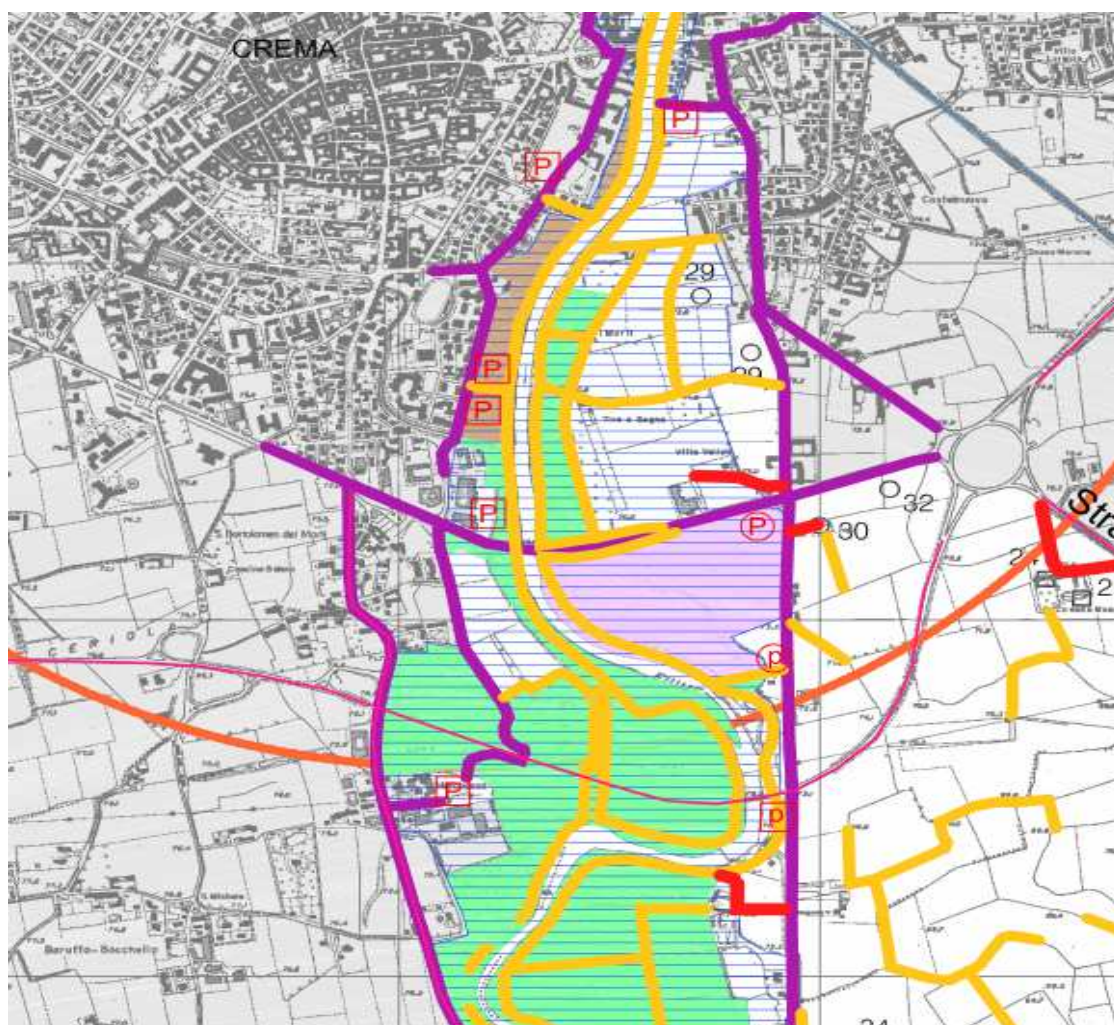
ZONA DEGRADATA DA RECUPERARE  
ARTICOLO 20



SUB-ZONA DESTINATA ALLA FRUIZIONE RICREATIVA DI TUTELA PAESAGGISTICA  
ARTICOLO 19



INSEDIAMENTI ED ATTIVITA' AMBIENTALMENTE CRITICHE  
IMPIANTI DI GESTIONE DEI RIFIUTI INERTI  
ARTICOLO 40



L'ambito è individuato dal Piano Stralcio per la Fruizione Pubblica del Parco del Serio come “*zona degradata da recuperare*” con previsione di sentieri e percorsi pedonali e ciclopeditoni e di parcheggio pubblico di attestazione.

Gli obiettivi dell'ambito di rigenerazione, in coerenza con il PTC regionale del Parco del Serio, sono:

- Per la porzione classificata come “*zona degradata da recuperare con la presenza di insediamenti ed attività ambientalmente critiche - Impianti di rifiuti inerti*” il recupero ambientale finalizzato:

(a) a mettere in sicurezza queste aree caratterizzate spesso da elevata vulnerabilità idrogeologica ed a favorire il ripristino dell'ambiente naturale al fine di limitare l'ulteriore degrado dei suoli, delle acque superficiali, sotterranee e dell'assetto morfo-paesistico del territorio;

(b) a ricostruire e favorire un'evoluzione di tipo naturalistico dei siti con particolare riferimento ad interventi di ripristino degli ecosistemi vegetali attraverso interventi di forestazione naturalistica e di creazione di zone umide ed aride;

(c) a recuperare aree da destinare alla realizzazione di opere ed attrezzature a limitato impatto ambientale e paesaggistico, con scopi ricreativi, educativi e sociali.

- Per la porzione classificata come “*sub-zona destinata alla fruizione ricreativa di tutela paesaggistica*” :

(a) la realizzazione del verde attrezzato pubblico e delle infrastrutture per la mobilità ciclopedonale;



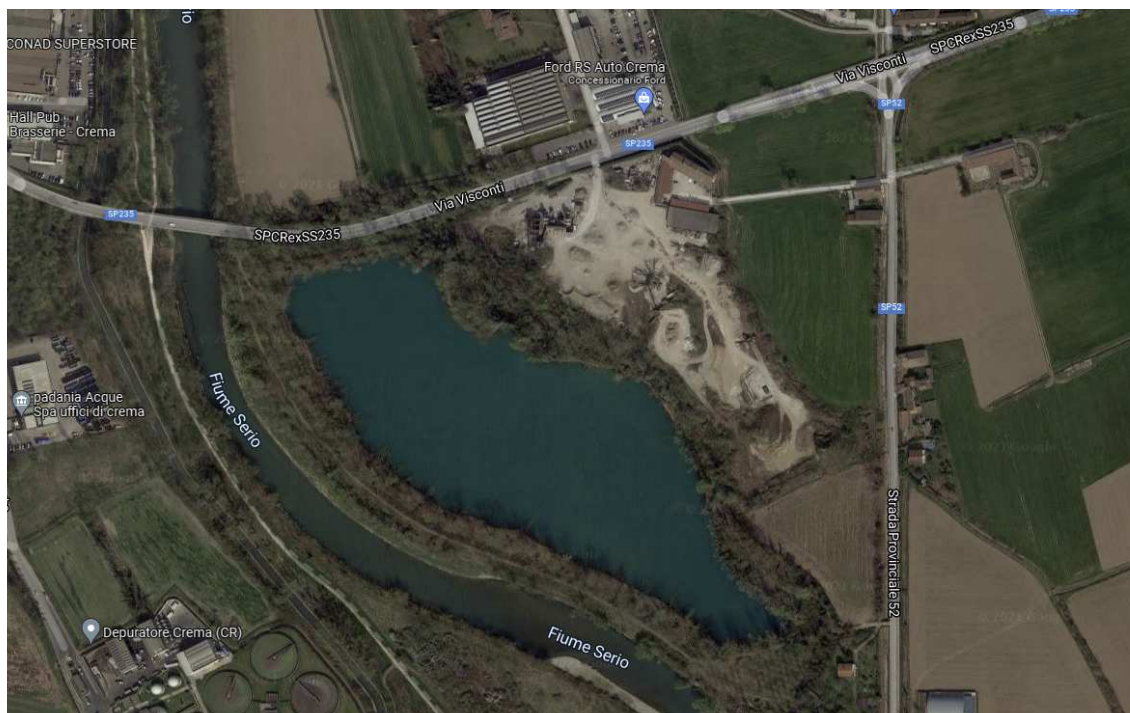
(b) il mantenimento di attrezzature a verde e sport già in atto anche di proprietà o in gestione privata;

(c) il mantenimento o la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di tipo culturale, sociale, ricreativo ed educativo.



### **MODALITA' ATTUATIVE SPECIFICHE**

La rigenerazione di queste aree è incentivata dalla possibilità di insediare funzioni complementari alla destinazione pubblica prevalente, riconoscendo una premialità data dall'incremento del 15% della Slp complementare ammessa.



## 5.E) AR5 : EX "CHARIS"



### COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE E LA PROGRAMMAZIONE

L'ambito è individuato dal PGT come Ambito per Servizi ed Attrezzature pubbliche e di interesse generale ed è ricompreso all'interno del Piano Attuativo di iniziativa pubblica denominato "*Zona polifunzionale area n. 3 - Cascina Valcarenga*"

La convenzione per l'attuazione del Piano, sottoscritta il 7 febbraio 2008, prevedeva la realizzazione di un polo scolastico ed attrezzature connesse e la cessione di un'area di circa 9.000 mq destinata prevalentemente a verde pubblico.

I lavori di costruzione del complesso scolastico, iniziati nel giugno 2009, sono stati interrotti nel dicembre 2012 e non più ripresi.

In data 15.07.2013, con provvedimento del Presidente del Tribunale di Cremona (vol. 779/3) ed a seguito della delibera Regionale con la quale Regione Lombardia decretava l'estinzione della Fondazione Charis, è stato nominato il liquidatore, successivamente autorizzato alla vendita all'asta dell'area e degli immobili realizzati. Le diverse procedure esperite sono andate tutte deserte.

Attualmente le strutture sono in uno stato di abbandono e di continuo degrado.

Con delibera n. 67 del 28 settembre 2017 il Consiglio comunale, su richiesta del liquidatore, ha autorizzato la modifica della destinazione d'uso dell'area facente parte di attrezzature di interesse pubblico e generale specificatamente previste dal Piano dei Servizi, da area per "*servizi ed attrezzature per l'istruzione*" a: parte in area per "*servizi ed attrezzature sanitarie*" e parte in area per "*attrezzature e servizi sportivi*".





### **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'AMBITO DA DETTAGLIARE NEI SUCCESSIVI ATTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E IN FASE ATTUATIVA**

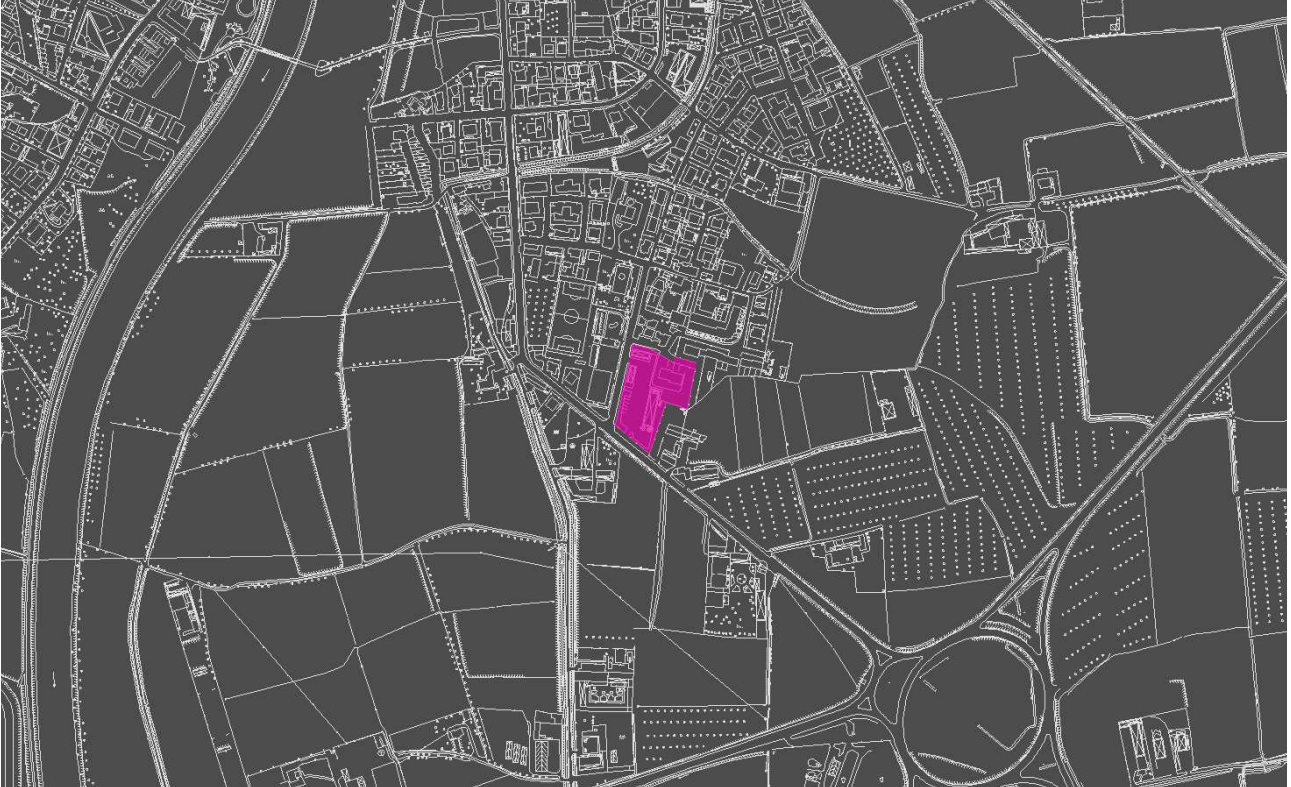
In merito all'AR5 si individuano i seguenti obiettivi specifici:

- avviare verifiche sulla fattibilità della riconversione funzionale dell'immobile non completato o, in alternativa, la sua sostituzione con il recupero dell'area degradata;
- attivare iniziative finalizzate a definire le destinazioni a servizi potenzialmente insediabili, anche differenti rispetto a quelli individuati dal Piano dei Servizi ;



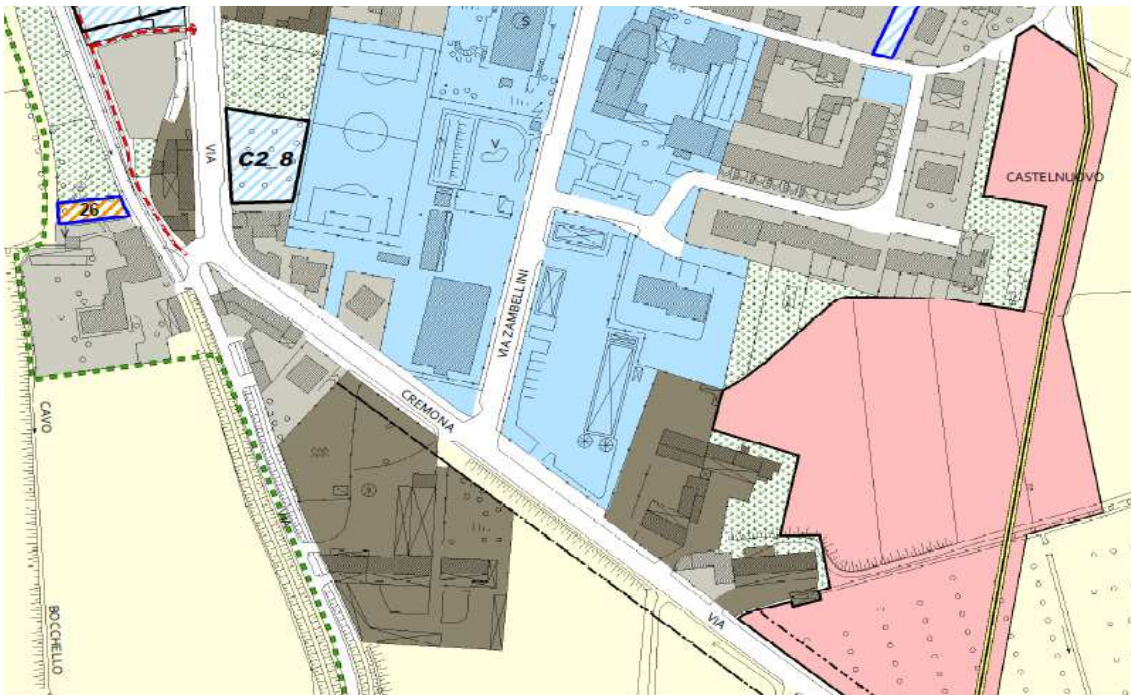
- definire la riqualificazione dell'area di proprietà comunale mediante una progettazione di dettaglio finalizzata a valorizzare gli aspetti ambientali ed implementarne la fruibilità con l'insediamento di funzioni aggregatrici.

## 5.F) AR6 : EX DEPOSITO ANAS



### **COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE E LA PROGRAMMAZIONE**

L'ambito è di proprietà di ANAS ed è individuato dal PGT come Ambito per Servizi ed Attrezzature di interesse generale con destinazione specifica a "Impianti Tecnologici".







L'area e l'edificio sono di fatto da alcuni anni non più utilizzati per la funzione originaria per cui erano state realizzati.

Negli anni scorsi sono state sottoposte ad ANAS alcune ipotesi di riqualificazione dell'area di loro proprietà al fine di avviare un percorso condiviso, preliminare anche ad una eventuale variante allo strumento urbanistico comunale finalizzata al potenziamento dei servizi pubblici ed alla contestuale valorizzazione dell'area.

**OBIETTIVI SPECIFICI DELL'AMBITO DA DETTAGLIARE NEI SUCCESSIVI ATTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E IN FASE ATTUATIVA**

L'individuazione nasce dalla necessità più volte evidenziata dall'Amministrazione ed anche dai residenti del quartiere di Castelnuovo di ridisegnare ed ampliare le aree e gli spazi pubblici.

Le ipotesi di riqualificazione sono finalizzate al recupero dell'area sottoutilizzata attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature e servizi d'interesse pubblico e generale quali:

- nuovi parcheggi pubblici,
- nuovi spazi a verde,
- eventuali ampliamenti delle strutture sportive e/o civico-culturali, ecc.

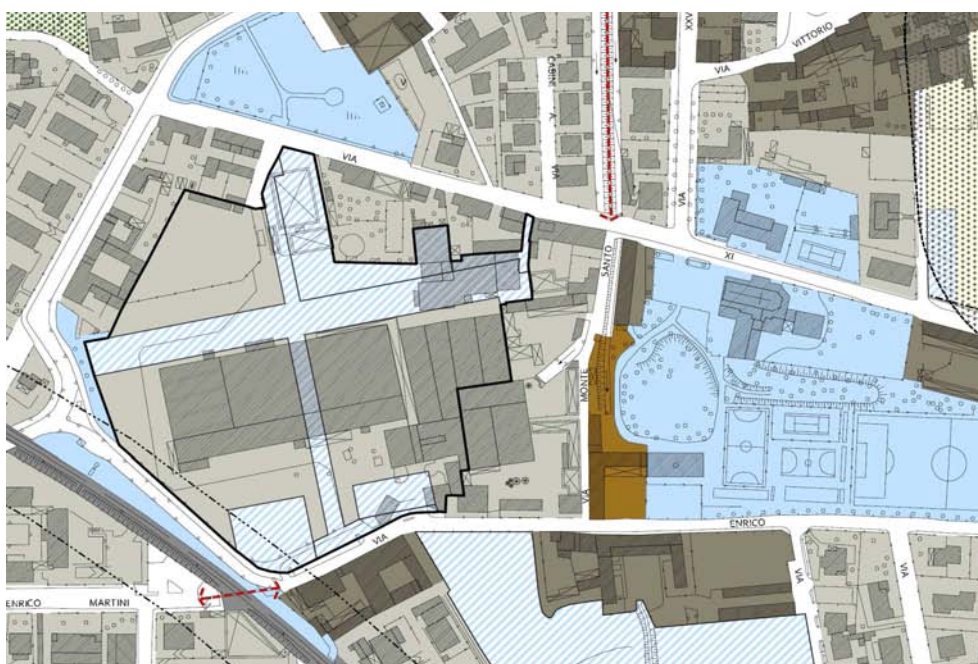


## 5.G) AR7 : AMBITO DI RECENTE IMPIANTO URBANISTICO PERIMETRATO - EX GRIMECA



### COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE E LA PROGRAMMAZIONE

L'area, di proprietà privata di circa 33.000 mq, si trova nel quartiere di San Bernardino ed è individuata dal PGT, e nello specifico dal Piano delle Regole, come *Ambito di recente impianto urbanistico perimetrato denominato "ex Grimeca"*.





L'area ex-Grimeca, già oggetto di piano attuativo approvato ma mai convenzionato, è assoggettata a pianificazione attuativa nel rispetto del disegno urbanistico riportato nelle tavole del PdR3, del PdS e secondo i parametri edificatori indicati dall'articolo 16.3 della normativa del Piano delle Regole.

### **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'AMBITO DA DETTAGLIARE NEI SUCCESSIVI ATTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E IN FASE ATTUATIVA**

L'individuazione nasce dalla necessità di una riqualificazione dell'ambiente costruito con una riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero dell'area dismessa da anni.

L'obiettivo è quello di creare una nuova centralità urbana del quartiere di S. Bernardino attraverso l'insediamento di un nuovo mix funzionale e la realizzazione di nuove infrastrutture, spazi verdi e servizi.

Il nuovo assetto urbanistico dovrà garantire i collegamenti con i servizi ed i poli attrattivi esistenti ed implementare la permeabilità e l'accessibilità dell'intero quartiere, ad oggi in parte compromessi con la realizzazione del sottopasso ferroviario.



## **6. MODALITA' ATTUATIVE E MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE VALIDE PER TUTTI GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE**

L'art. 8-bis della L.R. 12/2005 prevede che, per gli ambiti individuati, i Comuni definiscano le misure attuative secondo i seguenti quattro gruppi di azioni:

- a) semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi, riduzione dei costi, supporto tecnico amministrativo;
- b) incentivi e valorizzazione;
- c) usi temporanei;
- d) studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Nel loro insieme queste azioni costituiscono una prima anticipazione del più organico e completo approccio che la variante generale al PGT in adeguamento alla L.R. 31/2014 andrà ulteriormente a declinare, con l'obiettivo primario di incentivare la rigenerazione urbana e territoriale per contrastare il consumo di suolo e per realizzare un modello di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata previsti dalla normativa regionale.

Di seguito vengono elencate le azioni valide per tutti gli ambiti di rigenerazione urbana individuati:

### **6.A) SEMPLIFICAZIONE E ACCELERAZIONE, RIDUZIONE COSTI, SUPPORTO TECNICO AMMINISTRATIVO**

#### **- Atti di programmazione negoziata regionale e accordi di programma**

Gli strumenti di programmazione negoziata di interesse regionale, qualora utili alla realizzazione condivisa degli obiettivi di rigenerazione e delle linee programmatiche regionali individuate nel Programma regionale di sviluppo, nel Documento di economia e finanza regionale e negli altri piani e programmi regionali di settore, nonché gli accordi di programma o gli accordi fra pubbliche amministrazioni di cui all'art. 15 del D.Lgs. 241/1990, possono costituire strumento attuativo degli obiettivi declinati per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.

In alcuni ambiti potranno essere attivati gli strumenti previsti dalla L.R. 19/2019 "*Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale*" quali l'Accordo di Programma (AdP) e l'Accordo Locale Semplificato (ALS).

#### **- Atti di pianificazione attuativa e procedimenti edilizi**

Gli interventi negli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, coerenti con gli obiettivi per questi declinati, sono attuati attraverso gli strumenti già previsti dalla normativa vigente e in particolare:

- i Programmi Integrati di Intervento conformi o in variante al PGT disciplinati dagli articoli 91-92-93 della L.R. 12/2005 e dal capitolo 5 del Documento di Piano, suddivisi, dove accorra, in diversi comparti di attuazione;
- i Piani Attuativi conformi o in variante al PGT come disciplinato dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e smi;
- gli stralci funzionali per l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni urbanistiche ovvero negli accordi similari, ai sensi dell'art. 28 comma 6-bis della L. 1150/1942 e smi nonché dell'art. 12 comma 1 della L.R. 12/2005 e smi;
- le proroghe o i differimenti dei tempi di realizzazione degli interventi previsti nelle convenzioni urbanistiche ovvero negli accordi similari, ai sensi della normativa vigente e dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e smi;

- il permesso di costruire convenzionato come disciplinato dall'articolo 28-bis del DPR 380/2001 in luogo del piano attuativo conforme al PGT all'interno del tessuto urbano consolidato e nel caso di lotti non liberi, ai sensi dell'art. 14 comma 1-bis della L.R. 12/2005 e smi e nelle casistiche già previste dal PGT vigente;
- il permesso di costruire in deroga come disciplinato dall'art. 14 del DPR 380/2001 nonché dall'art. 40 della L.R.12/2005 e smi;
- i titoli edilizi comunque denominati come disciplinati dalla legislazione vigente;
- gli accordi integrativi e sostitutivi di provvedimento amministrativo come disciplinati dall'art. 11 della L. 241/1990.

#### **- Premialità e partecipazione a bandi nazionali e regionali**

Agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico ( art. 8-bis comma 3 della L.R. 12/2005).

Inoltre, ai sensi dell'art. 12 comma 1 della L.R. 18/2019, per le finalità connesse alla rigenerazione Regione Lombardia ha istituito un fondo regionale *“Incentivi per la rigenerazione urbana”* destinato a enti locali e a loro forme associative o organizzazioni rappresentative per:

*“a) la realizzazione di interventi pubblici, anche mediante contribuzione in conto capitale nell'ambito di contratti di partenariato pubblico-privato di cui all'articolo 180, comma 8, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana e per la redazione dei relativi studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria, riferiti agli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies), della l.r. 12/2005, con priorità per quelli a carattere sovracomunale;*

*b) le spese di demolizione o messa in sicurezza sostenute per il recupero del patrimonio edilizio dismesso a elevata criticità di cui all'articolo 40 bis della l.r. 12/2005, qualora il comune abbia attivato l'intervento in via sostitutiva.”*

Il Comune proseguirà inoltre con l'attività di partecipazione a bandi regionali e nazionali al fine di accedere a risorse economiche aggiuntive per l'avvio dei processi di rigenerazione.

A tal fine, sarà costituita una cabina di regia tecnico-amministrativa all'interno del settore pianificazione territoriale ed ambientale.

#### **- Contributo di costruzione e riduzione dei costi**

Per il calcolo del contributo di costruzione nonché per la monetizzazione sostitutiva nei titoli edilizi si rimanda alle apposite deliberazioni comunali, alle quali si applicano le maggiorazioni e le riduzioni previste dalla normativa vigente, e in particolare:

\* per gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nell'ambito degli ambiti di rigenerazione, il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per i Comuni di prevedere ulteriori riduzioni con possibilità di rimodulazione in sede di convenzionamento(art. 43 comma 2-quater L.R. 12/2005 e smi);

\* la Giunta regionale, con D.G.R. n. XI/3509 del 5 agosto 2020, ha definito i criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione relativamente a specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente, attribuendo ai Comuni la facoltà di modulare tale riduzione. Il Comune di Crema ha deliberato nel merito con D.C.C. n. 60 del 16 novembre 2020 *“Rimodulazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R 12/05) nonché di maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione (art. 43 comma 2 sexies della L.R.*



12/05) in attuazione della Legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)", alla quale va fatto esclusivo riferimento.

#### **- Presentazione digitale delle pratiche edilizie afferenti allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

Il Comune conferma e si impegna a mantenere operativa ed incentivare la modalità di presentazione online delle pratiche edilizie quali: PdC (Permesso di costruire), DIA (Dichiarazione di inizio attività), SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività), CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata), CILAS, nonché delle procedure per autorizzazioni in ambito paesaggistico e delle segnalazioni certificate di agibilità.

#### **- Supporto pre-istruttorio**

Con l'obiettivo di fornire indicazioni e chiarimenti preliminari all'eventuale presentazione formale di istanze riguardo, in particolare, alla conformità delle stesse con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica nonché con la normativa di settore, è attivato lo sportello di consulenza pre-istruttorio, così come previsto dall'art. 32, comma 3-bis della L.R. 12/2005.

#### **- Attività di concertazione preventiva per i Piani/Programmi**

Il Comune si impegna a mantenere operative, su istanza della proprietà, le attività di concertazione per identificare gli impegni e i contenuti da tradursi nei Piani/Programmi e nel relativo atto di convenzione, in cui vengono individuate le specifiche modalità d'intervento e le ricadute di interesse pubblico, fornendo altresì schemi di convenzioni ed eventualmente acquisendo pareri preliminari della Giunta per i piani conformi.

#### **- Accompagnamento tecnico**

Relativamente ai procedimenti edilizi, il Comune conferma e si impegna a:

\* garantire un servizio di prenotazione appuntamenti – accesso libero;

\* svolgere attività di confronto ed informazione tecnico/progettuale in modalità anche a distanza, con attività di videoconferenza / videochiamate, compresa la possibilità di condividere la documentazione – accesso dedicato ai tecnici professionisti.

### **6.B) INCENTIVI E VALORIZZAZIONE**

La Giunta Regionale, con DGR N° XI/3508 del 05 agosto 2020, ha approvato i criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT, finalizzato ad incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente utili ad elevarne la qualità, l'integrazione sociale (tramite servizi abitativi pubblici e sociali), la funzionalità, la sicurezza, le prestazioni ambientali, l'integrazione urbana e con il sistema della mobilità, la sostenibilità ambientale, la fruibilità da parte di categorie deboli e/o protette. Il Comune di Crema ha deliberato nel merito con D.C.C. n. 59 del 16 novembre 2020 "Esclusione di aree o singoli immobili dall'applicazione dei criteri approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. XI/3508 del 05/08/2020 per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05)".

#### **- Interventi di forestazione, di connessione ecologica e di sviluppo degli spazi verdi urbani e periurbani**

Gli interventi di forestazione, rimboschimento e di ricostruzione delle connessioni ecologiche concorrono all'attuazione degli obiettivi degli ambiti di rigenerazione e possono essere finanziati nell'ambito del PSR 2021-2027 (FEASR).

In particolare, è incentivata la realizzazione di boschi, foreste e filari a potenziamento e diffusione di una rete ecologica multifunzionale anche attraverso la collaborazione con soggetti privati proprietari di aree che intendano mettere a disposizione per la realizzazione di boschi, foreste e filari o disponibili a finanziare gli interventi anche con donazioni.

Ai sensi dell'art. 6 della L. 10/2013, il Comune promuove inoltre lo sviluppo degli spazi verdi urbani e periurbani tramite:

- \* l'incremento, la conservazione e la tutela del patrimonio arboreo esistente ;
- \* la realizzazione di coperture a verde, di cui all'articolo 2, comma 5, del regolamento di cui al DPR 59/2009, quali strutture dell'involucro edilizio atte a produrre risparmio energetico, al fine di favorire, per quanto possibile, la trasformazione dei lastrici solari in giardini pensili;
- \* il rinverdimento delle pareti degli edifici, sia tramite il rinverdimento verticale che tramite tecniche di verde pensile verticale;
- \* la previsione e la realizzazione di grandi aree verdi pubbliche nell'ambito della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento alle zone a maggior densità edilizia;
- \* la previsione per le opere a verde che prevedano l'obbligo delle necessarie infrastrutture di servizio di irrigazione e drenaggio e specifiche schede tecniche sulle essenze vegetali.

#### **- Interventi sugli edifici rurali dismessi o abbandonati**

Gli interventi sugli edifici rurali dismessi o abbandonati, come disciplinato dall'art. 40-ter della L.R. 12/2005 e smi, eventualmente presenti negli ambiti di rigenerazione, concorrono all'attuazione degli obiettivi per questi declinati e godono degli incentivi già previsti dalla normativa vigente ove applicabili. Nello specifico, per gli edifici rurali dismessi o abbandonati da più di tre anni:

- \* è ammesso l'ampliamento nel limite del 20 per cento della superficie lorda esistente e l'uso diverso da quello agricolo con esclusione di quello produttivo-industriale e commerciale, ad eccezione degli esercizi di vicinato,
- \* il recupero di tali edifici costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali.

#### **- Localizzazione di funzioni di interesse pubblico**

La previsione di funzioni di interesse pubblico all'interno degli ambiti di rigenerazione favoriscono l'attrattività e il rinnovo delle aree e del loro contesto, costituendo un presidio pubblico che permette una maggiore coesione sociale tra le parti di città.

Le nuove funzioni di interesse pubblico sono sempre ammesse negli ambiti di rigenerazione così come in tutti gli ambiti del territorio consolidato, ad esclusione degli ambiti agricoli.

Le attrezzature d'interesse generale realizzate all'interno degli ambiti della città consolidata assoggettati a pianificazione attuativa e negli ambiti di trasformazione non incidono sulla capacità insediativa degli stessi.

#### **- Indifferenza funzionale**

Il principio dell'indifferenza funzionale concorre all'attuazione delle aree di rigenerazione ed è già ampiamente previsto sia dalla Norme tecniche del Piano delle Regole, sia dai criteri attuativi del documento di Piano del PGT vigente.

E' applicabile, ove ammessa, la disciplina urbanistica riferita ai mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle varianti essenziali prevista dall'art. 51 della L.R. 12/2005 e smi.

### **6.C) USI TEMPORANEI**

Gli usi temporanei, come disciplinati dall'art. 51-bis della L.R. 12/2005 e smi, concorrono all'attuazione degli obiettivi declinati per gli ambiti di rigenerazione e godono delle semplificazioni previste dalla normativa vigente.

Nello specifico, l'uso temporaneo di aree o edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati può essere autorizzato anche in deroga al vigente strumento urbanistico se finalizzato alla realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali.

L'uso temporaneo è assentibile:

- \* previa stipula di apposita convenzione,
- \* nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza,
- \* con o senza opere edilizie o installazione di impianti e attrezzature tecnologiche,
- \* purché non comprometta le finalità anche funzionali previste dal PGT,
- \* per una sola volta e per tre anni, prorogabili di altri due.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Nella convenzione il Comune può definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto e funzionali al raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione fissati, anche a scomputo di interventi futuri.

### **6.D) STUDI DI FATTIBILITÀ URBANISTICA ED ECONOMICO-FINANZIARIA**

Gli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria, in una logica di trasparenza nel rapporto fra pubblico e privato, consistono in:

- progetti di pianificazione urbanistica preliminari (masterplan) con una scala di dettaglio intermedia tra le indicazioni dello strumento urbanistico e la pianificazione attuativa, finalizzati a guidare la trasformazione degli ambiti di rigenerazione ed individuare regole di coordinamento unitario;
- analisi e valutazione sistematica delle caratteristiche, dei costi e dei possibili risultati di un progetto sulla base di una preliminare idea di massima;
- attività sia di natura tecnica che di natura economica (analisi costi-benefici) circa la fattibilità e la sostenibilità economico-finanziaria-ambientale dell'investimento (pubblico o privato), nonché valutazione sulle alternative progettuali.

L'Amministrazione Comunale si impegna pertanto a:

- \* sviluppare studi di fattibilità con priorità per gli ambiti interessati da presenza di patrimonio comunale;
- \* sollecitare i privati proprietari di ambiti da rigenerare anche attraverso intese ed accordi funzionali al concreto avvio di processi rigenerativi;
- \* promuovere azioni congiunte con le associazioni di categoria principalmente interessate.



## **7. AZIONI, MODALITA' ATTUATIVE, MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E DI INCENTIVAZIONE SPECIFICHE PER I SINGOLI AMBITI DI RIGENERAZIONE**

In aggiunta alle "modalità attuative e misure di semplificazione e incentivazione valide per tutti gli ambiti di rigenerazione" sopra riportate, si ritiene utile esplicitare per i singoli ambiti le azioni specifiche da privilegiare al fine di facilitare l'avvio dei processi di rigenerazione:

### **AR1: NORD EST – EX O. – PIERINA**

- Partecipazione a bandi nazionali e regionali per poter accedere a risorse economiche aggiuntive che consentano l'avvio dei processi di rigenerazione
- Redazione di un Masterplan finalizzato a guidare la trasformazione dell'ambito di rigenerazione e ad individuare regole di coordinamento unitario
- Promozione dell'effettivo avvio della rigenerazione attraverso azioni conoscitive e di marketing territoriale avvalendosi anche del supporto della società consortile REI – Reindustria Innovazione, espressione di un interesse condiviso del territorio finalizzata ad intervenire sullo sviluppo locale socio-economico
- Previsione a bilancio delle risorse per avviare la progettazione del sottopasso ciclo-pedonale in asse con il viale di Santa Maria nonché la progettazione del collegamento viabilistico tra via Gaeta e via Bramante

### **AR2: EX CENTRO INCREMENTO IPPICO DENOMINATO "STALLONI"**

- Riattivare la procedura dell'Accordo di Programma (AdP) di interesse regionale o dell'Accordo Locale Semplificato (ALS) ai sensi della L.R. 19/2019 "Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale", al fine di assicurare il coordinamento delle attività necessarie all'attuazione degli interventi e programmi previsti dal PGT
- Istituzione di un tavolo tecnico con il coinvolgimento della Soprintendenza e della Regione
- Verificare l'utilizzo dell'ambito per usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis della LR 12/2005, al fine di consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico

### **AR3 : EX TRIBUNALE E VIA LIBERO COMUNE**

- Attivazione di strumenti previsti dalla L.R. 19/2019 "Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale" quali l'Accordo di Programma (AdP) o l'Accordo Locale Semplificato (ALS)
- L'amministrazione ha affidato un incarico per la valutazione della sicurezza comprensivo della vulnerabilità sismica dell'edificio dell'ex tribunale di Crema. Visti gli esiti delle valutazioni effettuate, intende eseguire i minimi interventi previsti per la messa a norma dell'edificio, facilitando di fatto la riconversione funzionale dell'edificio e l'insediamento di servizi pubblici
- Partecipazione a bandi nazionali e regionali per poter accedere a risorse economiche aggiuntive

### **AR4 : EX CAVA GHILARDI**

- Attivazione di protocolli di intesa e/o convenzioni con Parco Regionale del fiume Serio
- Redazione di apposito progetto esteso all'intero comparto di fruizione, da sottoporre a convenzionamento fra l'ente gestore, la proprietà ed il Comune

Gli interventi sull'edificio rurale dismesso o abbandonato presente nell'AR4 concorrono all'attuazione degli obiettivi di rigenerazione e pertanto esistono i presupposti per l'assunzione della delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art 40 della L.R. 12/2005 prevista dall'art. 40-ter della medesima legge. Il recupero dell'edificio costituisce attività di pubblico interesse e, per il combinato disposto dell'art 40 e 40-ter, vengono previsti per gli edifici rurali dismessi o abbandonati da più di tre anni i seguenti incentivi :

- è ammesso l'ampliamento nel limite del 20 per cento della superficie lorda esistente e l'uso diverso da quello agricolo con esclusione di quello produttivo-industriale e commerciale, a eccezione degli esercizi di vicinato (fatte salve le dotazioni territoriali determinate dalla delibera di CC)
- il recupero di tali edifici costituisce attività di pubblico interesse ai fini dell'applicazione della deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali.

### **AR5 : EX "CHARIS"**

- Consentire, ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005, previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi (tale autorizzazione non comporta l'applicazione della procedura di variante al PGT)
- Attivazione di strumenti previsti dalla L.R. 19/2019 "Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale" quali l'Accordo di Programma (AdP) o l'Accordo Locale Semplificato(ALS)
- Partecipazione a bandi nazionali e regionali per poter accedere a risorse economiche aggiuntive che consentano l'avvio dei processi di rigenerazione
- Redazione di un Masterplan finalizzato a guidare la trasformazione dell'Ambito di Rigenerazione ed individuare regole di coordinamento unitario

### **AR6 : EX DEPOSITO ANAS**

- Redazione di un Masterplan finalizzato a guidare la trasformazione dell'ambito di rigenerazione ed individuare regole di coordinamento unitario
- Valutare l'applicabilità del permesso di costruire in deroga come disciplinato dall'art. 14 del DPR 380/2001 nonché dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e smi oppure di un permesso di costruire convenzionato a seguito di un confronto con l'ente proprietario
- Verificare l'utilizzo dell'ambito per usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis della L.R. 12/2005, al fine di consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico

### **AR7 - AMBITO DI RECENTE IMPIANTO URBANISTICO PERIMETRATO - EX GRIMECA**

- Redazione di un Masterplan finalizzato a guidare la trasformazione dell'ambito di rigenerazione ed individuare regole di coordinamento unitario
- Verificare l'utilizzo dell'ambito per usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51-bis della L.R. 12/2005, al fine di consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.