



G.B. & PARTNERS S.r.l.

PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)

Tel : 0377. 436099 - 34691

Fax : 0377. 436654

e.mail: amministrazione@gbepartners.it

tecnico@gbepartners.it

immobiliare@gbepartners.it

web site: www.gbepartners.it

REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05966150962

PARTITA I.V.A. 05966150962 - C.F. 05966150962 - C.S. € 10.000,00 I.s.



UNI EN ISO 9001:2015



UNI EN ISO 14001:2015



Comune di Crema

Provincia di Crema

**PROPOSTA PRELIMINARE DI PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
“ATU 02 NORDEST – COMPARTO 02.5”**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il Proponente

INIZIATIVE IL CANALE SRL

INDICE

1. Premesse e quadro di riferimento normativo	pag.	4
2. Inquadramento territoriale ed urbanistico	pag.	6
3. La proposta di Programma Integrato di Intervento	pag.	11

1. PREMESSE E QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

La presente trattazione interessa la proposta di Programma Integrato di Intervento finalizzata alla riqualificazione di un'area industriale dismessa collocata nella porzione nord-est del centro urbano tra Via Gaeta (a nord) e la stazione ferroviaria (a sud), ricompresa in una più vasta area industriale anch'essa per lo più dismessa, contraddistinta dalla presenza dell'ex Ferriera che ha "segnato", a partire dagli inizi dell'Ottocento sino ai primi anni '90 del secolo scorso, il paesaggio urbano di questa zona della città.

Ai sensi dell'art. 87 comma 2 della L.R. 12/2005, i Programmi Integrati di Intervento sono caratterizzati dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

Il progetto, oltre alla realizzazione di una media struttura vendita e di un locale a disposizione (destinato a futuro ampliamento della struttura commerciale o ad attività di somministrazione di cibi e bevande). L'area esterna sarà caratterizzata da una superficie a parcheggio, la quale rappresenta un'importante dotazione di servizi in relazione anche alla programmazione di iniziativa pubblica riferita al futuro assetto infrastrutturale dell'area urbana, confluita nell'approvazione da parte della Giunta Comunale il 27 aprile 2015 (d.g.c. n. 2015/160) del progetto di fattibilità C.Re.M.A 2020, di ripensamento del sistema di connessione nord-sud tra centro cittadino e la parte a nord della stazione ferroviaria mediante la realizzazione nuovi collegamenti viari e ciclopedonali che coinvolgono l'intero ambito di trasformazione ATU 02 di cui l'area oggetto della presente fa parte.

In questo senso la riqualificazione di quest'area, insieme a quella della restante area industriale dell'Ex Ferriera di cui fa parte, ha un carattere strategico nell'ambito delle scelte programmatiche operate dall'Amministrazione al fine di restituire alla collettività questa parte di Città storicamente importante, che tuttavia oggi necessita di un ripensamento generale in grado di rivitalizzarla e che trova riscontro negli indirizzi e nelle direttive contenute pianificazione urbanistica comunale.

La nuova visione della Città



Fonte: Relazione DdP – PGT Crema

L'intervento mira alla riqualificazione di un'area urbana attualmente inutilizzata ed in quanto tale soggetta ad un potenziale e progressivo fenomeno di degrado; in questo senso l'iniziativa può rappresentare un potenziale volano per l'avvio nel prossimo futuro di iniziative che riguardino le aree limitrofe della zona.

La proposta progettuale tenendo conto delle esigenze costruttive legate alla tipologia ed agli standard aziendali tipiche di questo genere di strutture, promuove un significativo miglioramento del tessuto urbano mediante un complessivo ridisegno urbanistico della stessa, conseguito attraverso una nuova qualità architettonica dell'edificato e una riorganizzazione/riqualificazione organica degli spazi aperti e la realizzazione di una importante area verde a parco, in coerenza con gli obiettivi fissati dal Piano di Governo del Territorio ed in particolare con la previsione dello stesso di un parco lineare lungo Via Gaeta.

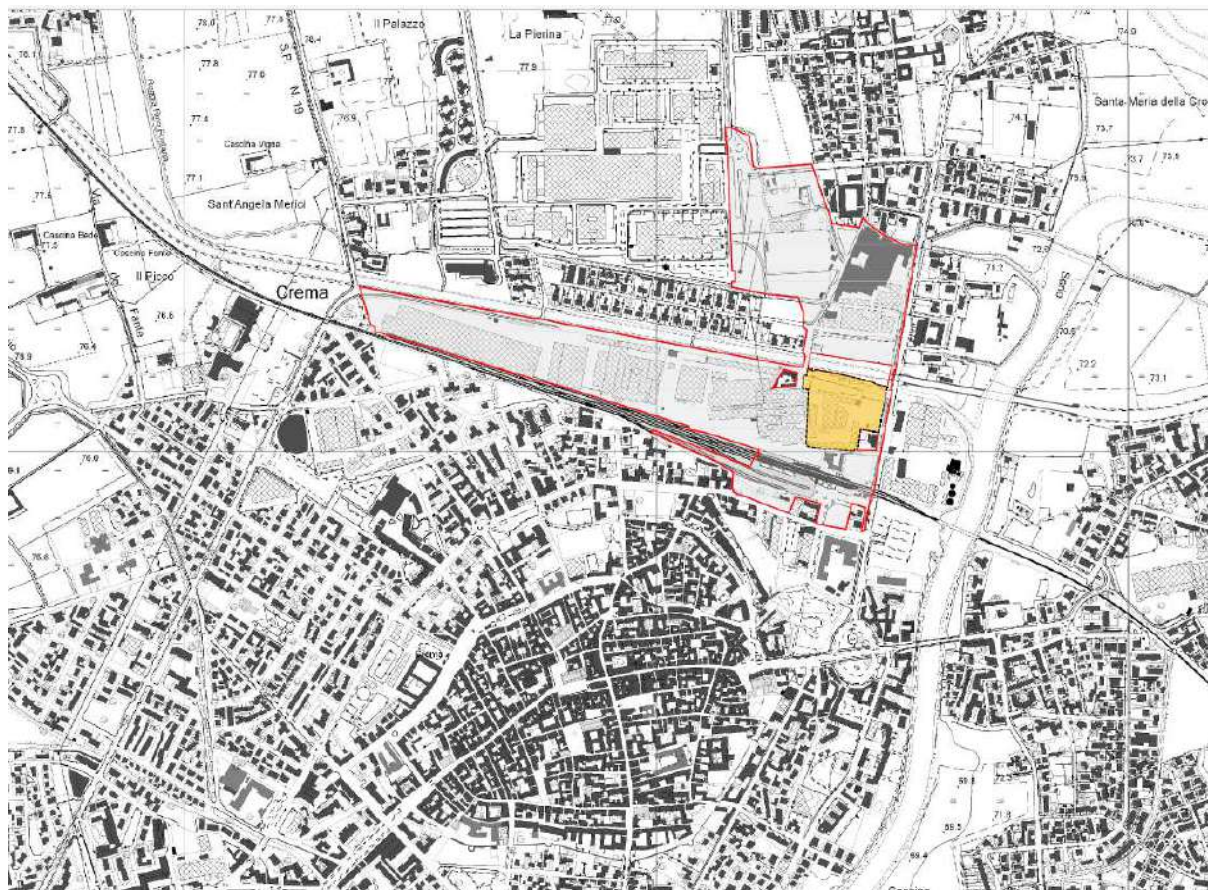
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area interessata dalla proposta di P.I.I. in variante al P.G.T. è collocata nella porzione nord-est del centro abitato di Crema ed è racchiusa tra Via Gaeta (a nord), la Stazione ferroviaria (a sud) e Viale Santa Maria (ad est). Inserito all'interno dell'area industriale più vasta della Ferriera che dalla fine dell'Ottocento ha contraddistinto il paesaggio urbano di questa zona di Crema, il comparto in oggetto ospita dei fabbricati oggi inutilizzati ed in evidente stato di degrado i quali dapprima hanno accolto la zona uffici e amministrativa di tale attività, e poi, a partire dalla seconda metà degli anni '90, un'attività specializzata nella produzione di oli e grassi vegetali.

Il contesto insediativo oltre ad essere fortemente connotato dal paesaggio industriale dell'ex Ferriera è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a carattere prevalentemente residenziale a nord del canale Vacchelli e dalla presenza "forte" della linea ferroviaria che separa fisicamente la parte nord dal centro storico cittadino. Da più di un decennio anche questo comparto versa in stato di totale dismissione, così come l'intera area produttiva, condizione che come sovente avviene può configurarsi quale fonte di potenziale degrado urbano e sociale.

La prossimità del comparto al canale Vacchelli, elemento naturale di notevole importanza del sistema ambientale di rilevanza sovralocale e la sua posizione baricentrica rispetto al centro cittadino a sud (direttamente accessibile quando sarà realizzato il sottopasso ferroviario) e al quartiere residenziale di Santa Maria della Croce che ospita altresì il polo universitario a nord, fanno sì che esso abbia un'importanza strategica nell'ambito della scelte urbanistiche rivolte alla rigenerazione urbana dell'intera area.

Individuazione del comparto di intervento (giallo) e dell'area industriale a nord della Città di Crema (rosso)



Fonte: Proposta preliminare di PII – Elaborazione su CTR

Il Programma Integrato d'Intervento riguarda la conversione a fini commerciali di un'area originariamente destinata a scopi produttivi, ragione per la quale è prevista una verifica delle matrici ambientali in conformità agli standard di qualità dettati dal D.Lgs. 152/06 (CSC di cui alla tab. 1B).

Nello specifico verranno indagati i terreni di substrato naturali, i materiali di riporto eventualmente presenti quali sottofondi delle pavimentazioni che interessano la maggior parte dell'area e quelli utilizzati come riempimento negli anni '90 per la formazione del piazzale in fregio a Viale S. Maria della Croce.

Come concordato con il Comune di Crema, verrà presentato a breve un piano di indagine ambientale preliminare e, se richiesto dal Comune, tutte le indagini ed analisi saranno eseguite in contraddittorio con ARPA Lombardia.

La superficie dell'area oggetto della presente proposta ha una superficie rilevata pari a **23.150,97 mq** di cui 19.223,20 mq di proprietà privata e 3.927,77 mq di proprietà pubblica, a fronte di una superficie catastale, escluso il sedime di via Gaeta, di 20.332,00 mq, così suddivisa:

Proprietà privata		
Fg. 23 Mapp. 21	3.060,00	mq
Fg. 23 Mapp. 38	97,00	mq
Fg. 23 Mapp. 39	800,00	mq
Fg. 23 Mapp. 40	130,00	mq
Fg. 23 Mapp. 43	380,00	mq
Fg. 23 Mapp. 44	180,00	mq
Fg. 23 Mapp. 45	290,00	mq
Fg. 23 Mapp. 46	2.748,00	mq
Fg. 23 Mapp. 47	5.669,00	mq
Fg. 23 Mapp. 48	473,00	mq
Fg. 23 Mapp. 49	630,00	mq
Fg. 23 Mapp. 50	520,00	mq
Fg. 23 Mapp. 51	3.430,00	mq
Fg. 23 Mapp. 141	902,00	mq
Fg. 23 Mapp. 145	38,00	mq
<i>Sub. Totale Proprietà privata¹</i>	19.347,00	mq
Proprietà pubblica		
Fg. 23 Mapp. 19	405,00	mq
Fg. 23 Mapp. 134	400,00	mq
Fg. 23 Mapp. 144	180,00	mq
<i>Sub. Totale Proprietà pubblica</i>	2.565,00	mq
Totale comparto (proprietà privata + proprietà pubblica)	21.912,00	mq

¹ I mappali riportati in tabella a seguito di aggiornamento catastale post demolizione dei fabbricati esistenti, sono stati soppressi e hanno generato un unico mappale (Mapp. 263)

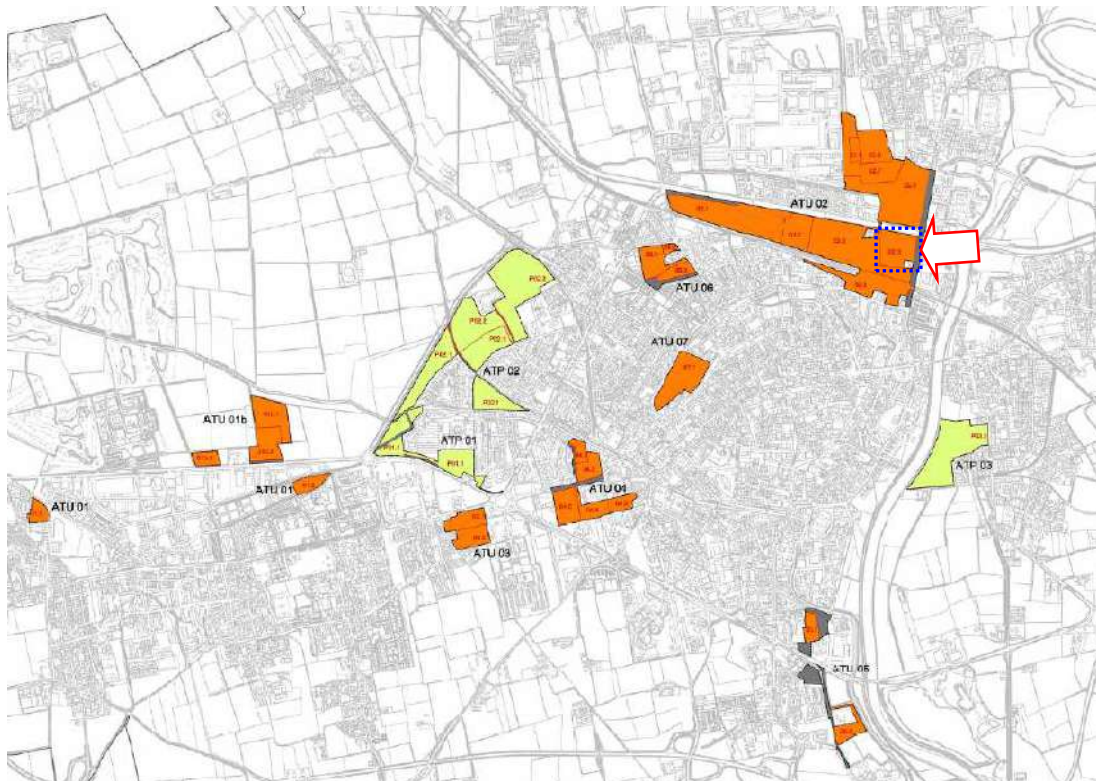
Individuazione dell'area di proprietà privata (magenta) e di proprietà pubblica (blu) interne al comparto di intervento



Fonte: Proposta preliminare di PII – Elaborazione su Mappa catastale

Il Comune di Crema è dotato di PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 16 giugno 2011. Nel PGT vigente l'area è individuata quale comparto interno all'**Ambito di Trasformazione ATU 02 Nordest**, disciplinato dagli articoli 5.0 e 5.1 e dall'Allegato 2 del Documento di Piano.

Scheda Ambito di Trasformazione ATU 02 Nord Est con individuazione del sub-ambito 02.5



Fonte: Documento di Piano – PGT Comune di Crema

Le norme del Piano prevedono:

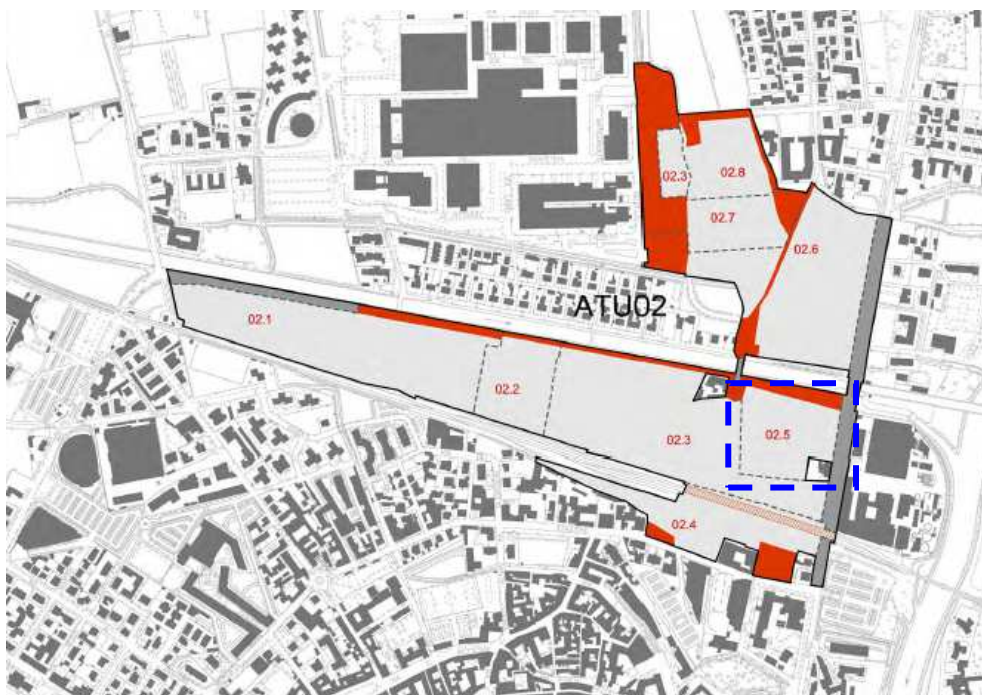
Obiettivi della trasformazione:

- riqualificazione dell'interno ambito attraverso un mix funzionale di qualità urbanistica ed architettonica
- 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 (*il parco lineare contemporaneo* → *Questo nuovo parco urbano sarà ricavato dalla trasformazione di due grandi ambiti quello delle aree agricole lungo il tratto esistente e programmato della Gronda Ovest e quello del comparto produttivo in dismissione del Nordest-coinvolgendo in parte anche il complesso di capannoni lungo via Milano che costituiscono il tessuto urbano consolidato da riqualificare lungo quest'asta. Il nuovo parco dovrà svolgere la funzione di 'greenway' ambientale-ecologica di collegamento tra i territori del Moso e il fiume Serio. I diversi ambienti che si potranno costruire in base alle differenti situazioni a contorno -un parco più prettamente urbano ad ovest un parco agricolo nel tratto della Gronda e una passeggiata 'verde' lungo il canale Vacchelli- potranno rendere il parco lineare sempre diverso ed attraente pur mantenendo il suo carattere di unitarietà*)
- 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

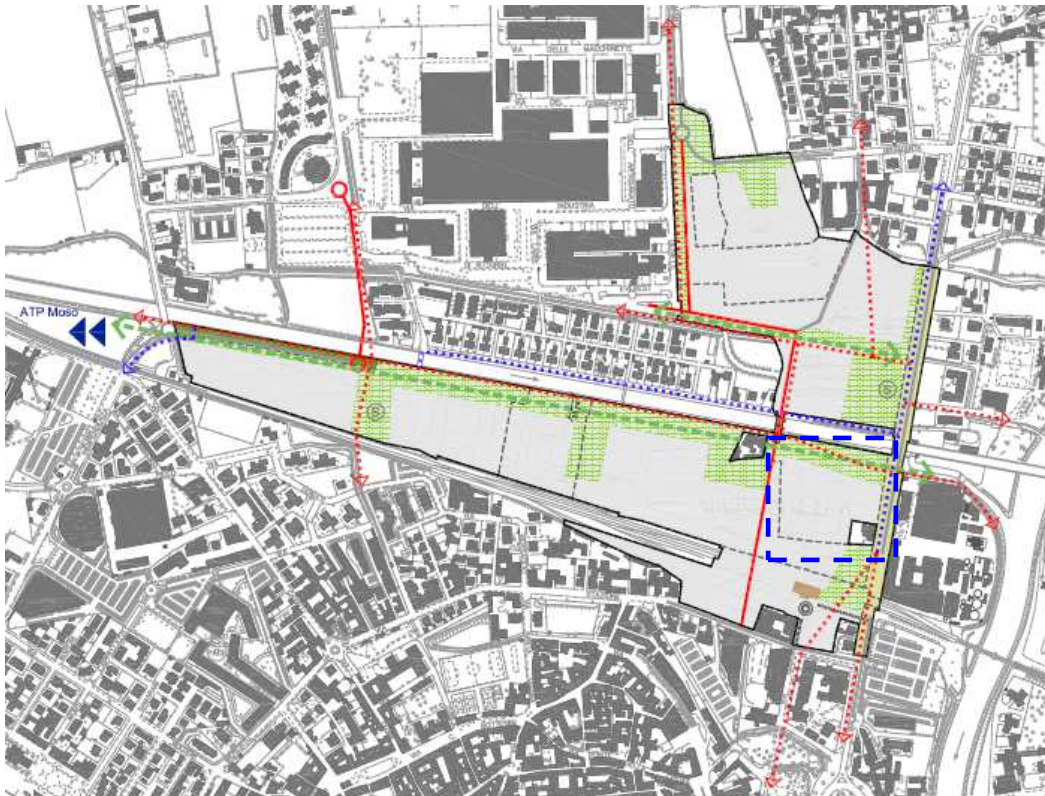
Parametri urbanistici ambito ATU 02

- | | | |
|--|---------|-------------------------|
| • superficie dell'ambito di trasformazione | 318.814 | mq |
| • superficie pubblica da riqualificare | 20.181 | mq |
| • superficie territoriale | 298.633 | mq |
| • indice edificatorio | 0,50 | mq/mq |
| • area min. per parco pubblico urbano | 30% | superficie territoriale |
| • H massima edifici | 10 | piani |

Scheda Ambito di Trasformazione ATU 02 Nord-Est



Fonte: Documento di Piano – PGT Comune di Crema



Fonte: Documento di Piano – PGT Comune di Crema

Per il comparto 02.5 i dati di riferimento riportati nella Scheda degli Ambiti di Trasformazione del DdP sono i seguenti:

• superficie territoriale comparto	23.160 mq
• slp max (It 0,50 mq/mq)	11.580 mq
• slp aggiuntiva da applicazione indice perequativo per acquisizione aree a servizi (0,1 mq/mq)	2.316 mq
• slp aggiuntiva da applicazione indice perequativo per realizzazione servizi urbani	2.316 mq
• slp max comprensiva delle slp aggiuntive	16.212 mq
• superficie a parco (30% sup. territoriale)	6.948 mq

3. LA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La proposta progettuale prevede la trasformazione dell'area in oggetto mediante la preventiva demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, nel quale si insedieranno una media struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari ed un'attività di somministrazione di cibi e bevande.

L'obiettivo perseguito con la proposta è conseguire una riqualificazione urbana dell'area attualmente dismessa mediante l'inserimento di una nuova attività attrattiva ed attraverso una contestuale ridefinizione degli spazi aperti pubblici e privati, che passa da un'attenta progettazione degli stessi.

Planimetria di progetto



Fonte: Tavola 8 - Proposta preliminare di PII

Il nuovo edificio, è collocato nella porzione sud dell'area con il profilo longitudinale posto parallelamente alla direttrice ferroviaria. Dalla geometria rettangolare e ad un unico piano fuori terra, ha un'altezza massima prevista di 8.80 mt.

L'area esterna a nord del nuovo fabbricato ospita un ampio parcheggio atto a soddisfare le esigenze dell'operatore commerciale ed a soddisfare le dotazioni minime previste dalle norme tecniche del PGT vigente. L'accessibilità al comparto commerciale in progetto avviene dalla Via Gaeta ed è garantita da una nuova viabilità imperniata su due rotatorie: la prima, perfettamente circolare ed avente raggio di circa 17m, collocata per lo più su area di proprietà pubblica all'intersezione tra la futura viabilità del sottopasso ferroviario (di cui al progetto C.Re.M.A 2020) e la Via Gaeta; la seconda, con una geometria "a goccia" avente raggio di circa 12m, interna all'area di proprietà privata, atta a garantire l'accesso sia ad utenti e mezzi di rifornimento merci delle nuove attività che all'area contigua al comparto di cui al presente PII.

A cintura del parcheggio, a nord in fregio alla Via Gaeta e ad est lungo Viale S.Maria della Croce, è prevista la realizzazione di un parco urbano attraversato da un percorso ciclopedonale che collega l'attuale tratto esistente in Viale Santa Maria con la nuova rotatoria all'intersezione tra Via Gaeta e la viabilità del sottopasso ferroviario. Allo scopo di garantire adeguati raggi di curvatura alla nuova rotatoria circolare su Via Gaeta, si è resa necessaria una ridefinizione dell'attuale sedime stradale del tratto che conduce a Viale Santa Maria della Croce; tale previsione risulta peraltro coerente con l'obiettivo dichiarato nel PGT vigente, di declassare il tratto più delicato di Viale S. Maria (ovvero quello compreso tra via Gaeta e Piazzale delle Rimembranze) "*per realizzare una strada ambientale urbana di pregio.*" La nuova sezione stradale di tale tratto di Via Gaeta ospita due corsie (una per senso di marcia) e la nuova pista ciclopedonale, divise da un'aiuola verde.

Il progetto contempla la realizzazione di una cabina elettrica, in sostituzione del manufatto obsoleto esistente che interferisce con il futuro tracciato della nuova viabilità del sottopasso ferroviario. La nuova cabina oltre ad ospitare il locale al servizio delle attività di futuro insediamento nel comparto di PII, accoglie i locali in cessione all'Ente gestore e destinati a garantire tutte le altre utenze tutt'ora servite.

La zona a sud dell'edificio è destinata alla viabilità di servizio dei nuovi esercizi commerciali ed alle operazioni di carico/scarico merci. Nello specifico, come già richiamato poco sopra, l'accesso dei mezzi per il rifornimento delle merci è previsto avvenga da Via Gaeta mediante il nuovo sistema di rotatorie. A confine tra il comparto oggetto di PII e la proprietà privata collocata ad est è prevista la realizzazione di opere funzionali alle esigenze della futura attività commerciale per le quali è stato sottoscritto specifico accordo tra le Parti debitamente registrato e trascritto ed allegato a corredo del PII.

In considerazione della discrepanza tra le superfici riportate nelle Schede d'ambito del PGT e quelle rilevate (reali), sono state corrette le superfici massime (Slp e Sup. commerciale) e minime (area a servizi - parcheggi pubblici e privati – Sup. a parco) in funzione degli indici e parametri fissati dalla medesima Scheda.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU 02.5

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO (PGT)

• Sup. rilevata comparto	23.150,97	mq
• Sup. rilevata proprietà privata	19.223,20	mq
• Sup. rilevata proprietà pubblica	3.927,77	mq
• Sup. lorda di pavimento max. nel comparto (lf 0,5 mq/mq)		

23.150,97 mq x 0,5 mq/mq	11.575,48 mq
• Sup. lorda di pavimento max. su area privata (lf 0,5 mq/mq)	
19.223,20 mq x 0,5 mq/mq	9.611,59 mq
• Sup. lorda di pavimento max. su area pubblica (lf 0,5 mq/mq)	
3.927,77 mq x 0,5 mq/mq	1.963,89 mq
• Sup. di vendita commerciale max. nel comparto (20% Slp)	
11.575,48 mq x 20%	2.316,10 mq
• Sup. di vendita commerciale max. su proprietà privata (20% Slp)	
9.616,59 mq x 20%	1.923,32 mq
• Sup. di vendita commerciale max. su proprietà pubblica (20% Slp)	
1.963,89 mq x 20%	392,78 mq
• Dotazione min. aree per servizi pubblici MSV al dettaglio (200% Slp)	7.600,32 mq
• Dotazione min. aree per servizi pubblici Attività di somministrazione (200% Slp)	mq
• Dotazione min. parcheggi pubblici MSV al dettaglio ($\geq 50\%$ dot. aree per servizi)	
• Dotazione min. parcheggi pubblici Attività di somministrazione $\geq 50\%$ dot. aree per servizi	
• Dotazione min. parcheggi privati MSV al dettaglio	1/3 Slp in progetto
• Dotazione min. aree per servizi pubblici Attività di somministrazione	1/3 Slp in progetto
• Sup. a parco da reperire nel comparto (30% sup. comparto)	
23.150,97 mq x 30%	6.945,30 mq

Di seguito si riportano i dati dimensionali riferiti al progetto, rimandando per quanto riguarda le relative verifiche, agli elaborati grafici allegati alla presente.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU 02.5

DATI PLANIVOLUMETRICI DI PROGETTO

• Sup. lorda di pavimento	3.800,16 mq
• Sup. di vendita commerciale	2.315,10 mq
• Dotazione aree per servizi pubblici	9.241,09 mq
• Dotazione parcheggi pubblici	3.820,00 mq
• Dotazione parcheggi privati	2.432,00 mq
• Sup. parco ² (compresa pista ciclopedonale) di cui:	5.421,09 mq
- su area privata in cessione	4.663,20 mq
- su area pubblica	757,89 mq

La proposta progettuale avanzata determina una superficie lorda di pavimento pari a 3.800,16 mq, ampiamente inferiore alla massima attribuita al comparto (11.575,48) in funzione della St rilevata. La Slp in progetto comporta il reperimento di una superficie minima per parcheggi privati/pertinenziali pari ad almeno un terzo della Slp commerciale (1.266,72 mq) e di una dotazione di aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale pari al 200% della Slp commerciale in progetto (7.600,32 mq). Di quest'ultima superficie, almeno una quota pari al 50% (3.800,16 mq) deve essere destinata a parcheggi pubblici. Come si evince dai dati sopra riportati, il progetto soddisfa tutti i requisiti minimi

² Equivalente al 23,4% della St

stabiliti dalla Norme Tecniche e dal Piano dei Servizi.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del Soggetto Attuatore legati all'attuazione del PII, calcolati in base agli importi tabellari unitari del Comune di Crema sono i seguenti:

Oneri di urbanizzazione primaria:	€ 124,00 x 3.800,16 mq	=	471.219,84 €
Oneri di urbanizzazione secondaria:	€ 57,00 x 3.800,16 mq	=	216.609,12 €
<i>Totale oneri</i>			<i>687.828,96 €</i>

La proposta avanzata prevede la realizzazione a carico del Soggetto Attuatore delle seguenti opere di urbanizzazione interne al comparto attuativo:

1. formazione di area verde a parco e realizzazione di percorso ciclopedonale in fregio a Via Gaeta ed a Viale Santa Maria della Croce;
2. realizzazione di nuovo sistema di rotatorie all'intersezione di Via Gaeta e Via Mulini e la nuova viabilità del nuovo sottopasso ferroviario (progetto C.Re.M.A 2020);
3. riqualificazione del tratto di Via Gaeta compreso tra Viale Santa Maria della Croce e la nuova rotatoria all'intersezione di via Gaeta con la viabilità del nuovo sottopasso ferroviario;
4. demolizione cabina elettrica esistente e costruzione nuova cabina con relative opere accessorie (collegamenti e allestimenti);

Gli importi di tali opere, che il Soggetto Attuatore propone di portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria nelle modalità meglio specificate nell'allegato Schema di Convenzione, sono rispettivamente di Euro 195.632,94 (voce 1 Q.E.), Euro 215.159,40 (voce 2 Q.E.), Euro 76.072,72 (voce 3 Q.E.), Euro 48.320,36 (voce 4 Q.E.), per un importo complessivo di € 535.185,42 (voce 5 Q.E.).

L'importo del contributo sul costo di costruzione stimato su base parametrica (voce 15 Q.E.) sarà determinato in funzione dell'importo risultante dal computo metrico estimativo per la realizzazione dell'edificio, che sarà redatto in fase di stesura del Permesso di Costruire.

I Progettisti

Arch. Rossi Andrea



Geom. Bianchi Gianpiero

