

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO denominato “Al Casinè”

CREMA (CR) Via BRAMANTE , angolo Via COGROSSI



Immagine tratta google maps

RELAZIONE TECNICA

Proprietà-Committente : COOPERATIVA EDILIZIA I MULINI s.c. a r.l.
Sede : Via Ginnasio , 9 – CREMA (CR)

Progettista : Dott. Arch. SAURO CAPORALI
Res. e dom. fisc. in Crema (CR) –Via Caravaggio 5/B
Iscr. Ordine Architetti P.P.C. di Cremona –
Architetti sez. A. n. 634

**SPETT. COMUNE DI CREMA
SEZ. URBANISTICA**

RELAZIONE TECNICA

La Cooperativa Edilizia I Mulini s.c.r.l. , propone il presente Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) da realizzarsi su ns. aree in proprietà site in Crema Via Bramante – Angolo via Cogrossi, in Località S.Maria della Croce , ai mappali 893-898-905 (foglio 13) e mappale 286 (Foglio 12).

L'ipotesi progettuale che si allega , (che fa seguito ad una proposta di massima di P.I.I. , già approvata da parte dei competenti uffici /giunta comunale di Crema ved. prat. Edil. N. 2016 / 00115 /PP) propone una ri-perimetrazione dell'ambito di trasformazione di cui l'area ne è parte (sottoambito 02.8 della scheda degli Ambiti di trasformazione denominata AMBITO di TRASF. NORD EST) , RIDOTTA al perimetro delle aree in proprietà della sottoscrittente ,oltre che ad una porzione di area di proprietà comunale da riqualificare (parte di via Bramante) .

Tale proposta deriva dal fatto di poter dare la possibilità di un intervento celere rispondente alle esigenze di mercato , che non sia vincolato alla difficile sottoscrizione di accordi , a volte impegnativi , con proprietà confinanti (incluse nel perimetro di sotto ambito) , che spesso NON risultano disposte ad intervenire .

La proposta progettuale, comunque tiene conto della dotazione di aree ad attrezzature di interesse generale previste dal P.G.T. per gli ambiti di Trasformazione (30 % della superficie territoriale di ambito in cessione , 80% della S.L.P. per dotazione territoriale ; il tutto ripartito in area verde , aiuole e parcheggi) .

Nella fattispecie, la scrivente Cooperativa PROPONE UNA RIDUZIONE della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) CONVENZIONABILE rispetto alla Massima consentita dal P.G.T. , in quanto vista la tipologia insediativa alla quale si intende dar corso , non necessita un elevato parametro di S.L.P. o Volume disponibili (ved. proposta sulla tavola specifica n. 3 progettuale allegata).

Nella fattispecie si propone una SUPERFICIE LORDA di PAVIMENTO (*con mix funzionale con destinazioni d'uso della categoria funzionale A – abitativa /direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio*) da convenzionare pari a MQ. 1.390 ,

ripartibili nei singoli lotti , in funzione delle effettive esigenze progettuali , senza che ciò costituisca variante al P.I.I..

Per soddisfare le esigenze di dotazioni di parco urbano e servizi pubblici si è provveduto , secondo le quantificazioni dimensionali riportate nelle tavole progettuali , (ved. nello specifico tav. 3 di progetto) a prevedere una zona verde di parco nella zona baricentrica del P.I.I. , (accessibile dalla via Bramante) , una pista ciclopedonale in fregio alla via Bramante , garantendo così una importante dotazione di servizio pubblico fruibile , oltre che una continuità ad un tratto di pista pedonale già esistente più ad Est (collegantesi col Viale di S. Maria della Croce) , nonché idonei spazi a Parcheggio pubblico con aiuole , ricavati sia in fregio a Via Bramante che nella Parte Sud di via Cogrossi.

Gli edifici realizzabili , posizionati indicativamente nelle tavole progettuali, dovranno rispettare per la loro localizzazione le distanze previste dalle N.T. di P.G.T. vigente (sia da confini, che da edifici che da strade) , ed in modo particolare gli edifici a Nord del P.I.I. , dovranno avere delle distanze tali da NON interferire con la fascia di rispetto dall'elettrodotto aereo posto su via Bramante (fascia di raggio - DPA - di Mt. 18 indicata con lettera del 22-08-2016 pervenuta dalla TERNA SPA , gestore della linea, e trasmessa al Comune di Crema - ricevuta con prot. 23-AGO-2016 n. 41388 - nell'ambito della documentazione richiesta per il rilascio del predetto parere di massima di P.I.I. PRAT. 2016/00115/PP sopraccitata) .

Per tutte le caratteristiche , dimensionali, di localizzazione , di finitura degli spazi pubblici e privati , dei parametri urbanistici , della presenza e delle predisposizioni di allacci alle reti tecnologiche esistenti, si faccia riferimento agli elaborati grafici posti in allegato al qui proposto P.I.I. .

In fede

COOPERATIVA EDILIZIA I MULINI s.c. a r.l.
Via Ginnasio , n. 9 Crema (CR)

IL TECNICO ESTENSORE
Arch. Sauro Caporali – CREMA (CR)

Dic. 2016