

Spett.le
Sindaco del Comune di Crema

Ufficio Edilizia Privata

Piazza Duomo 25

Oggetto: Programma Integrato d' Intervento in variante al PGT – Gran Rondò 2013
Via La Pira 12, Crema (CR)

Richiedente: Coop Lombardia società cooperativa
Viale Famagosta, n. 75 – 20142 Milano
IGD SIIQ S.p.A.
Sede legale – via Agro Pontino, 13 – 48100 Ravenna
Sede operativa - via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13
40127 Bologna

Tecnico incaricato: Arch. Ercole Barbati, con studio in Crema, Piazza Premoli n° 3

RELAZIONE ECONOMICA SULLA FATTIBILITA' DEL P.I.I

All. 13

Crema, 20-02-2014

Il tecnico incaricato
Arch. Ercole Barbati

Studio Tecnico di Architettura Ercole Barbati
Galleria Vittorio Emanuele II 5/a 26013 Crema
Tel. 348.7906836 – Tel 0373.250731 – fax0373.251585
e-mail: studio@studiobarbati.com

1. Quadro economico generale dell'Intervento

1.1 Interventi previsti del Programma Integrato di Intervento

Il documento esplicita il concorso delle risorse finanziarie private ed i conseguenti benefici pubblici aggiuntivi a sostegno della fattibilità del P.I.I. – ambito Centro Commerciale Gran Rondò

1.2 Il P.I.I integra l'insediamento del Centro Commerciale con unità edilizie destinate ad attività conformi alle funzioni e nel rispetto dei parametri contemplati dalle NTA del PdR e PdS del PGT.

Dati urbanistici- edilizi di progetto

Superficie del lotto ricadente in Zona per Servizi Esistenti con destinazione a parcheggi	mq	26.493,00
Superficie complessiva zona in ambito del <i>tessuto urbano consolid. prevalent. commerciale</i>	mq	40.706,16
Rapporto Copertura (<i>ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del PGT</i>)		60%
Superficie coperta consentita	mq	24.423,69
Superficie Coperta esistente	mq	20.099,00
Sup. coperta Blocco A di progetto	mq	2.770,00
Sup. Coperta Blocco B di progetto	mq	80,00
Superficie coperta totale	mq	22.949,29 <
	< mq.	24.423,69
Superficie coperta residua	mq	1474,40
superficie coperta di progetto Blocco D (<i>ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. del PGT</i>)		
superficie coperta consentita	1/25 sup. lotto = mq	116,32
superficie coperta di progetto	mq	80,00
Superficie coperta residua	mq	36,32
S.L.P: in ambito del tessuto urbano consolid. prevalentemente commerciale (<i>ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del PGT</i>)		1 mq / 1 mq

S.L.P consentita	mq 40.706,16
S.L.P esistente	mq 25.643,12
BLOCCO A - Media struttura di vendita (di cui 2500 superficie di vendita)	mq 2.770,00
BLOCCO B – Esercizi di vicinato	mq 80,00
BLOCCO D – Pubblici esercizi Accessorio imp. distributore carburante	mq. 80,00
S.L.P totale di progetto	mq 2.930,00
S.L.P. totale	mq 28.573,12 <
	< mq 40.706,16
residua	mq 12.133,04
Area per nuova struttura commerciale funzione: commercio carburanti	
	mq 2908,00

VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI (ai sensi dell'art.6 e 21/B/B.2 delle N.T.A PGT)

BLOCCO A	nuova s.l.p. 2770 ,00 di cui 2500 superficie di vendita	
	dotazione minima a servizi : 200% =	mq 5.540,00
	di cui	mq 2.770,00 a parcheggio
		mq 2.770,00 a verde
BLOCCO B+D	nuova s.l.p. 80 ,00 + 80,00	
	dotazione minima a servizi : 100% =	mq 160,00
	di cui	mq 120,00 a parcheggio
		mq 40,00 a verde

totale sup. dotazione aree per servizi a parcheggio da reperire (A+B+D) mq 2.890,00

totale sup. dotazione aree per servizi a verde da reperire (A+B+D) mq 2.810,00

VERIFICA LEGGE 122/89 (parcheggi pertinenziali) 1/3 della slp

BLOCCO A	nuova s.l.p. 2770 ,00	
	dotazione parcheggi pertinenziali	mq 923,33 (2770 mq / 3)
BLOCCO B+D	nuova s.l.p. 80 ,00 + 80,00	
	dotazione parcheggi pertinenziali	mq 53,33 (160 mq / 3)

totale superficie a parcheggio pertinenziale da reperire (A+B+D) mq 976,30

superficie dotazione aree per servizi a parcheggio da riallocare per inserimento
STAZIONE DI SERVIZIO - BLOCCO D mq 2908,00

superficie dotazione aree per servizi a parcheggio da riallocare per inserimento
BLOCCO A in area attualmente adibita a parcheggio mq 1680,00

RIEPILOGO DOTAZIONE AREE PER SERVIZI

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI A VERDE

mq 2770,00
mq 40,00
TOT mq 2810,00

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI A PARCHEGGIO

mq 2770,00 (media unità di vendita blocco A)
mq 120,00 (esercizi vicinato + pubblici esercizi acc. Imp. distribuzione blocco B+D)
mq 976,66 (parcheggi pertinenziali)

mq 2908,00 (standar da riallocare per inserimento blocco D)
mq 1680,00 (standard da riallocare per inserimento parte del blocco A)

TOT mq 8454,66

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI, REPERITE

BLOCCO F - PARCHEGGIO PIANO PRIMO MQ 4065,49 A PARCHEGGIO

BLOCCO G - PARCHEGGIO PLURIPIANO MQ 4780,00 A PARCHEGGIO

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI, REPERITA

(con convenzione pluriennale con curia) MQ 3633,00 A PARCHEGGIO
MQ 538,00 A VERDE

RIEPILOGO DOTAZIONE AREE PER SERVIZI REPERITE

MQ 12478,49 A PARCHEGGIO

MQ 538,00 A VERDE

A PARCHEGGIO REPERITI MQ 12478,49 > MQ 8454,30 RICHIESTI
mq area per dotazione di servizi a parcheggio in eccesso + 4024,19 mq

A VERDE REPERITI MQ 538,00 < MQ 2810 RICHIESTI
mq area per dotazione di servizi - 2.272,00 mq (DA MONETIZZARE)

Le funzioni cui possono essere destinate le nuove strutture sono quelle normate dell'art 21 delle N.T. del PdR6 e PdS11. del PGT

Interventi edilizi del Programma Integrato di Intervento

Progettazione e costruzione	€ 7.500.000,00=
Gli attuatori del PII corrisponderanno al Comune di Crema, per il rilascio dei titoli abilitativi a costruire o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo afferente il costo di costruzione per un importo complessivo di € 1.095.894,00	
così costituito:	
Urbanizzazione primaria e secondaria = (euri cinquecentosettantanovemilasettecentocinquanta/00=	€ 579.750,00
Costo di costruzione (Euri trecentonovantottomila/00)	€ 398.000,00
Monetizzazione verde mq. 2272.00€/mq.52,00= (euri novantaseimiladue/00)	€ <u>118.144,00</u>
Totale	€ 1.095.894,00

Oneri legali relativi all'attuazione del P.I.I.

Gli oneri fanno riferimento alle spese che verranno sostenute per:

- stipule convenzioni urbanistiche;
- accatastamento dei nuovi fabbricati previsti dal P.I.I.

In sintesi per tale voce di costo si prevede di sostenere il seguente ammontare € 30.000,00=

2. Conto economico complessivo dei Costi del Programma Integrato di Intervento.
 4.1 costi e oneri (escluse imposte e tasse) € **8.625.894,00=**
3. Analisi delle risorse private
 L'intervento comporterà un rilevante impegno di risorse finanziarie a completo carico delle Società Attuatrici.

6. La ricaduta pubblica sarà di natura finanziaria pari a:

Contributo costo di costruzione +
 + oneri di urbanizzazione + standard monetizzazione verde € 1.095.894,00=
 Realizzazione di opere "standard di qualità" sottopasso
 Ciclopedonale € 495.000,00=

7. La ricaduta in termini di benefici sociali sarà:

- Introito di oneri da parte dell'Amministrazione Comunale
- realizzazione di opera pubblica- sottopasso-ciclopedonale che si collega alle ciclopedonali esistenti garantendo una maggiore sicurezza del traffico urbano pedonale e ciclistico;
- garanzia occupazionale con impiego di personale locale – 12/15 unità per l'operatività della media struttura commerciale;
- disponibilità di carburante a prezzo competitivo per la realizzazione del nuovo distributore.

Crema, li 20-02-201

Coop Lombardia S.C
COOP LOMBARDIA s.c.

I.G.D.SiO


Il Tecnico
 Arch. Ercole Barbati
