



**PIANO ATTUATIVO  
AREA "EX LEUENBERGHER" A.T.U. 06.3  
VIA CAVALLI - VIA BAMBINI DEL MONDO**

ELABORATO:						OGGETTO:	
Cod. commessa	Fase progettuale	Categoria etab.	Tipo elaborato	Numero elaborato	Revisione	RELAZIONE TECNICA URBANISTICA	
831	PA	-	-	1	00		
SCALA:			DATA PRIMA EMISSIONE:				
-			30.01.2020				

<p>COMMITTENTE:</p> <p><b>Smart Buildings s.r.l.</b>  <b>Via Dell'Industria 17</b>  <b>26013 Crema (CR)</b>  <b>P.IVA 01699960199</b></p>
---

PROGETTISTI:

Viale de Gasperi 60/a - 26013 - Crema (Cr)  
 Tel./Fax 0373/200330 E-mail info@servetsrl.it

Carrera Geometra Daniele

Alberti Geometra Marco

Direttore Tecnico  
 Pierin Architetto Maurizio  
 Iscritto all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano al n. 4332

**SERV. E. T.**  
 Servizi per l'Edilizia e il Territorio s.r.l.  
 Via De Gasperi, 60/A - 26013 CREMA (CR)  
 Tel./Fax 0373 200330  
 C.F./P.IVA 011317010195

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO
0	30/01/2020	Emissione		
1				
2				
3				

Questo documento è di proprietà SERV.E.T. s.r.l. - Società d'ingegneria. Senza il permesso scritto dei titolari del predetto studio non può essere copiato, riprodotto, trasmesso ad altre persone od utilizzato in qualsiasi modo sotto pena delle disposizioni di legge vigenti.



## Sommario

### Sommario

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI CREMA.....	3
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PA.....	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PA .....	4
PROPRIETA'.....	6
UBICAZIONE .....	7
VINCOLI.....	7
CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PA. ....	7
A) DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA – CAPACITA' EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI.....	9
B) DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA - DOTAZIONI DI AREE A SERVIZI.....	9
C) VERIFICA VIABILITÀ E INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PROGRAMMA.....	11
D) CARATTERISTICHE DI QUALITA' PROGETTUALE ED ARCHITETTONICA .....	11
QUADRO ECONOMICO .....	13

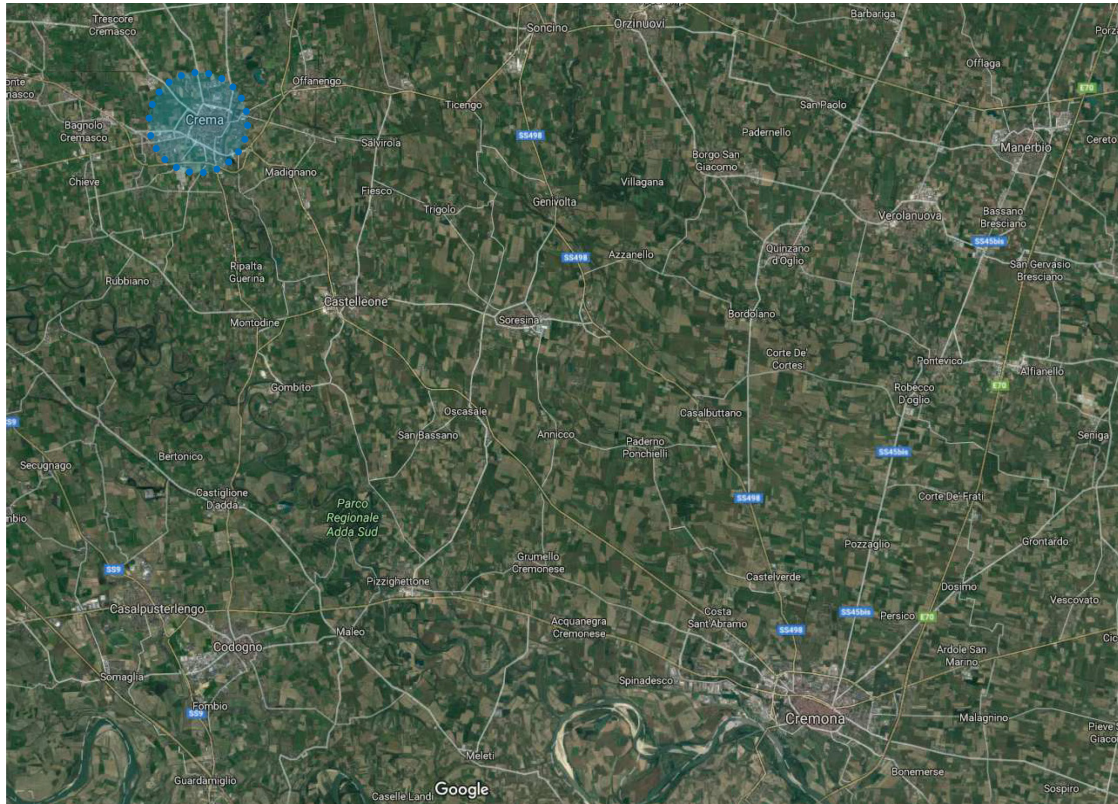


## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI CREMA

Il territorio comunale di CREMA, sito nella parte nord-occidentale della Provincia di Cremona, dista circa 40 km dal capoluogo di provincia.

### *Estratto ortofoto*

(fonte: Google maps)



Il centro abitato si colloca nella zona centrale del territorio comunale ed ha una popolazione residente di circa 34.000 abitanti.

La zona a preminente destinazione produttiva si colloca, in prevalenza, nella parte settentrionale e occidentale del territorio comunale. Il centro urbano è invece caratterizzato da una forte commistione di destinazioni residenziali e terziarie.

Il centro abitato è lambito da un sistema di viabilità primaria costituito da una fitta rete di strade provinciali (SP2, SP19, SP15, SP591, SP235, SP415, SP52). Ulteriormente il territorio comunale è servito dalla linea ferroviaria Treviglio-Cremona.

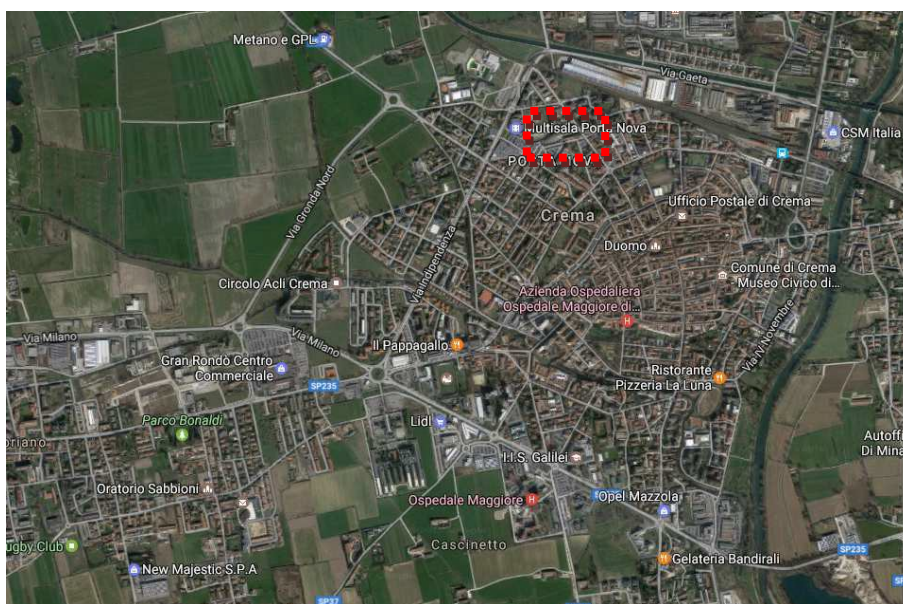
Sotto il profilo della strumentazione urbanistica comunale, si rileva che il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio, definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 16.06.2011, divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURL n. 51 del 21.12.2011, Serie Inserzioni e Concorsi. Il PGT è stato poi oggetto di una variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 18.12.2015, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURL n. 10 del 09.03.2016, Serie Inserzioni e Concorsi.



## INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PA

L'area oggetto della presente proposta di Piano Attuativo (di seguito solo PA) è posta in via Cavalli incrocio via Bambini del Mondo, in prossimità del quartiere di Porta Nova nota come area "ex-Leuenerbergher".

*Estratto ortofoto*



Il presente PA, predisposto in conformità con le disposizioni contenute all'art. 87 e ss. Della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., costituisce strumento idoneo per la concreta attuazione degli obiettivi di sviluppo urbanistico e di

valorizzazione urbana, territoriale ed ambientale declinati nel vigente Piano delle Regole del PGT, rappresentandone, dunque, la concreta e puntuale declinazione operativa, nonché negli strumenti di pianificazione e programmazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Obiettivo finale del progetto di PA è la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione terziarie/commerciali- direzionali-ristorazione, in attuazione a quanto previsto dall'art. 5.1 delle NTA del Documento di Piano – Ambito di trasformazione ATU06 ex-Bosch – sub-ambito ATU.06.3, in conformità alle previsioni del vigente PGT. L'area oggetto di pianificazione ha un'estensione territoriale rilevata pari a 7.342 mq, nella quale troveranno collocazione nuove edificazioni per attività terziaria-commerciale, previa demolizione degli edifici artigianali dismessi esistenti.

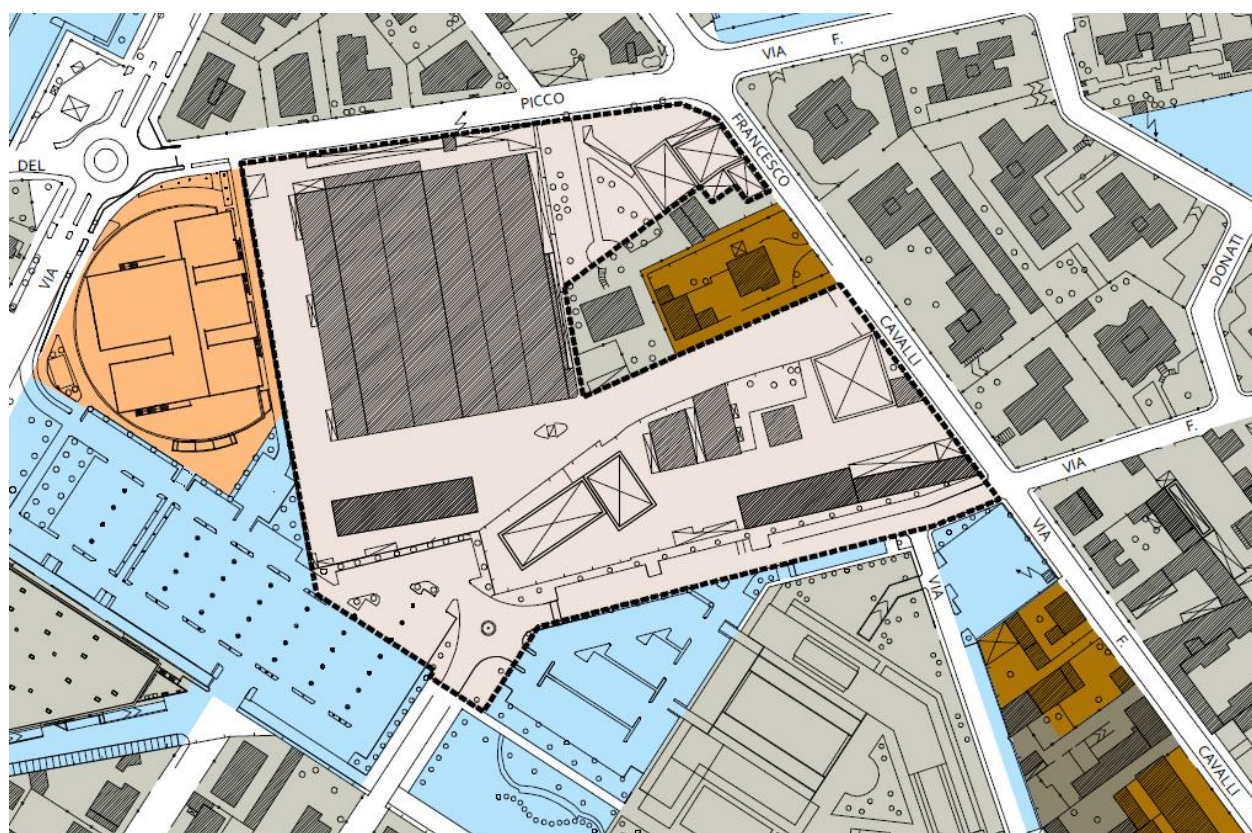
## INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PA

Premesso quanto sopra, si illustrano, qui di seguito, le caratteristiche (morfologiche, dimensionali e localizzative) che contraddistinguono il comparto d'intervento, oggetto dell'odierna proposta di PA, complessivamente finalizzata – come meglio verrà dimostrato in seguito - a pervenire alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di questa porzione di territorio comunale, rimarcando, altresì, che l'odierna proposta di PA è stata predisposta in conformità ai

disposti contenuti nella LR 12/2005 e s.m.i. e in conformità al PGT.

Trattasi di area posta nel quadrante nord-orientale del centro urbano comunale, sulla quale insiste un complesso di edifici a destinazione commerciale/artigianale, per i quali se ne prevede la demolizione, e per la quale il PGT prevede la sostituzione mediante la realizzazione di nuove edificazioni per le quali sono ammesse tutte le destinazioni d'uso tranne le attività insalubri e rumorose e le grandi strutture di vendita.

L'intero ambito di trasformazione ATU06 ha una superficie territoriale di circa mq 25.329 mentre la porzione di sub-ambito d'intervento, costituente il comparto 06.3 ha una superficie territoriale di 7.342 mq ed affaccia direttamente su via Bambini del Mondo. L'ambito confina con zone urbanizzate consolidate a destinazione commerciale e residenziale e, nella parte nord con l'area ex Bosch.



*Estratto DdP PGT*

Il PGT prevede i seguenti obiettivi della trasformazione:

- Riqualficazione dell'intero ambito attraverso un mix funzionale variegato di qualità urbanistica ed architettonica;
- Ricomposizione del disegno dello spazio aperto con carattere Unitario dell'area posta a sud dell'Ambito in relazione alle funzioni di interesse generali esistenti e programmate;
- Riqualficazione morfologica e delle relazioni viarie e pedonali con il tessuto urbano circostante.

Il PGT vigente, attribuisce al sub-comparto 06.3, cui il presente progetto di PA si riferisce, le seguenti

capacità edificatorie:

- indice edificatorio comparto 06.3 ..... 0,50 mq/mq
- indici aggiuntivi (solo comparto 06.3)..... 0,10 mq/mq
- area minima per parco pubblico comparto 06.3.....30% sup. territoriale
- H max edifici..... 7 piani
- Sv commerciale ..... 20% SLP max

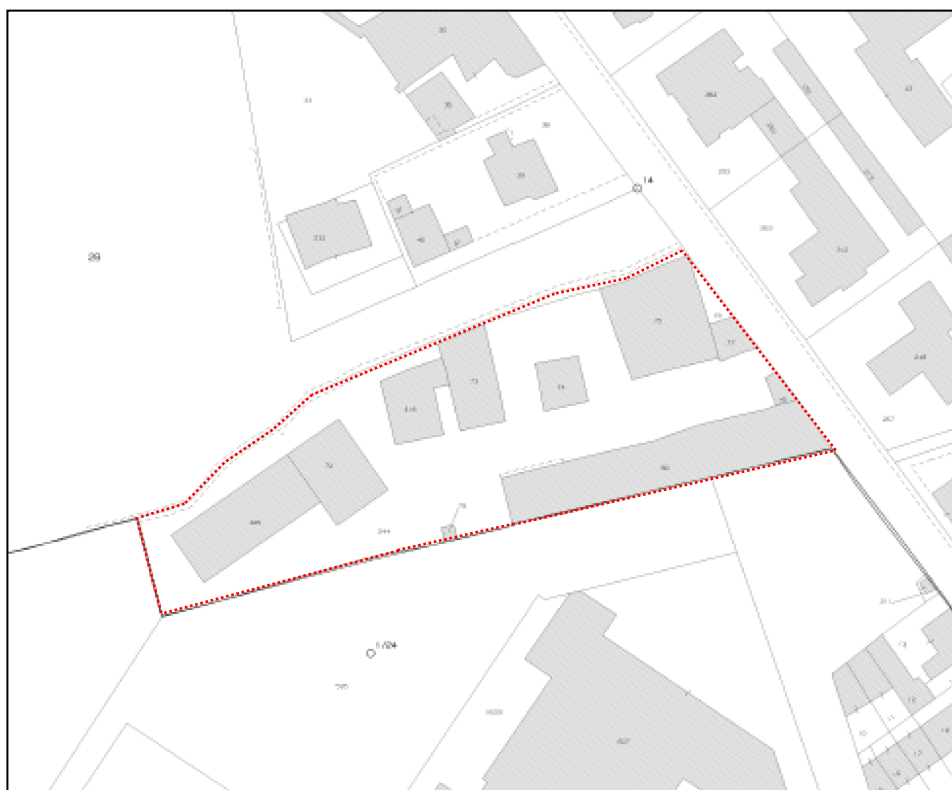
Allo scopo di fornire tutti gli elementi utili ad una completa e puntuale lettura delle caratteristiche planivolumetriche, dimensionali ed architettoniche del presente progetto di PA, le note qui di seguito riportate costituiscono il necessario compendio a quanto ulteriormente specificato negli elaborati grafici di progetto.

## PROPRIETA'

Il comparto 06.3 di intervento, oggetto della presente proposta di PA, risulta di proprietà della società Smart Buildings S.r.l..

L'area costituente il Piano Attuativo è identificata catastalmente come segue:

fg	mapp.	categoria
22	72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 244 - 318 - 325	Unità collabenti



**Estratto mappa catastale**



## UBICAZIONE

L'area oggetto di intervento si colloca nel quadrante sud-occidentale del territorio comunale di CREMA e si inserisce in ambito già urbanizzato a prevalente carattere residenziale e terziario consolidato.

Via Cavalli, strada principale sulla quale prospetta l'ambito d'intervento, rappresenta un'importante arteria di penetrazione al centro urbano e di innesto sul sistema viabilistico della gronda Nord al centro abitato.

## VINCOLI

L'area oggetto di intervento non è soggetta ad alcun tipo di vincolo di natura paesaggistica/ambientale/culturale.

## CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PA.



*Planivolumetrico di progetto*

Nella precedente parte della presente relazione sono state già accennate le finalità sottese alla proposta in esame con riferimento agli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione urbanistica e territoriale, sotto il profilo della coerenza della medesima proposta di intervento con gli obiettivi e le finalità perseguite dall'Amministrazione comunale di CREMA nel proprio PGT.

Nel complesso, il PA *de quo* persegue le seguenti finalità:

- ✓ **Nuova edificazione terziaria-commerciale- direzionale:** il progetto prevede di destinare il comparto alla realizzazione di una nuova edificazione privata a destinazione terziaria-commerciale-

direzionale, con assegnazione di una capacità edificatoria massima di 2.400,00 mq di SLP inferiore ai 3.671,00 mq di SLP massima ammessa dal PGT (= 7.342,00 mq x 0,50 mq/mq = 3.671,00 mq).

La capacità edificatoria assegnata al comparto discende dalle specifiche previsioni della scheda d'ambito dell'Ambito di trasformazione ATU06 – comparto 06.3, di cui all'art. 5.1 delle NTA del Documento di Piano. Come detto, il compendio immobiliare si sviluppa su una superficie territoriale di 7.342,00 mq, di cui 3.232,00 mq da mantenere in proprietà privata e mq 4.110,00 per standard urbanistico ed opere di urbanizzazione di cui mq 1.759,00 privati asserviti ad uso pubblico e mq 2.351,00 da cedere al Comune.

L'attuale progetto prevede di sviluppare la SLP di progetto (2.400,00 mq) prevedendo di insediare attività terziarie/commerciali-direzionali-ristorazione.

Le attività previste nell'attuale progetto risultano essere le seguenti:

- A.3. Attività terziarie e direzionali;
- A.4. Esercizi di vicinato con Sv massima di 250 mq.;
- A.5. Artigianato di servizio;
- A.6. Pubblici esercizi;
- A.7. Attività alberghiere;
- B1 Attività commerciale di Media Struttura di Vendita con Sv massima di 734,20 mq da destinare al settore merceologico food e non food;
- C Funzioni produttive.

La Sv massima assegnata alla Media Struttura di Vendita, pari a 734,20 mq, rispetta il limite fissato dal Cap. 5 della Relazione del Documento di Piano il quale prescrive che *“Negli Ambiti di Trasformazione è possibile destinare a funzioni commerciali (medie strutture di vendita) fino ad un massimo del 20% della SLP generata dall'indice base di edificabilità. La percentuale del 20% è riferita all'effettiva superficie di vendita.”*

Essendo prevista l'attivazione di una MSV con Sv superiore a 600 mq, il presente progetto di PA si è fatto carico di effettuare un approfondimento dei potenziali impatti sulla viabilità esistente, rilevando la necessità di prevedere la modifica dell'innesto da via Cavalli per l'ingresso e l'uscita da via Bambini del Mondo aumentando i raggi di curvatura dei cordoli laterali.

✓ **Opere di urbanizzazione primaria interne al comparto:** il progetto prevede la realizzazione, con oneri a totale carico del PA, senza determinare scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto per la formazione dei parcheggi e delle reti dei servizi.

✓ **Opere di urbanizzazione primaria a scomputo:** il progetto prevede la realizzazione, con oneri a totale carico del PA e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione di rilevanza extra-comparto per la formazione di un nuovo tratto di pista ciclopedonale lungo il confine con via Cavalli.

È peraltro doveroso rimarcare che l'attuazione del presente PA è conforme al PGT vigente e non si

rende quindi necessario apportare varianti al vigente strumento urbanistico di CREMA.

## **A) DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA – CAPACITA' EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI**

La proposta di PA prevede la demolizione degli edifici esistenti nel comparto 06.3 "ex Leuenbergher" e la realizzazione di nuovi edifici a destinazione terziaria-commerciale-direzionale per una SLP massima di 3.671,00 mq.

A fronte della destinazione all'edificazione privata di una parte dell'area costituente il suddetto comparto, si prevede la cessione gratuita a favore del Comune di CREMA dell'altra porzione di area da destinare a standard urbanistico.

Relativamente all'ambito di intervento in argomento, la proposta di PA prevede l'assegnazione delle seguenti potenzialità edificatorie:

SLP massima da PGT .....	mq	3.671,00
SLP di progetto del PA .....	mq	2.400,00
H massima da PGT .....	piani	7
H massima di progetto.....	piani	3
Sv MSV massima da PGT .....	max	20% SLP generata dall'indice base di edificabilità
Sv MSV massima da PGT .....	mq	734,20 (= mq 7.342,00 x 0,5 mq/mq x 20%)
Sv MSV di progetto.....	mq	734,20

Destinazioni d'uso compatibili: A3 – A4 – A5 – A6 – A7 – B1 – C.

Il conferimento al sito della destinazione terziaria è del tutto coerente con il contesto presente al contorno dell'ambito di intervento, che risulta essere già interamente urbanizzato, nonché caratterizzato da preesistenti insediamenti a destinazione residenziale, terziaria e per servizi consolidati.

Complessivamente, dunque, la proposta di PA prevede l'allocazione di funzioni del tutto coerenti sia con il contesto di riferimento, sia con la maglia infrastrutturale presente al contorno.

## **B) DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA - DOTAZIONI DI AREE A SERVIZI**

Esaminate, nel paragrafo che precede, le potenzialità edificatorie e le funzioni dedotte dalla proposta di PA relativamente all'ambito di intervento, si procede, qui di seguito, ad illustrare – rispetto al fabbisogno generato dagli interventi in previsione – la dotazione di standard urbanistici reperita, onde attestare la complessiva coerenza del Programma rispetto alle previsioni al riguardo declinate dall'Amministrazione comunale di CREMA nel proprio Piano delle Regole del PGT.

Sul punto, si rileva che il fabbisogno di standard viene calcolato rispetto all'effettivo carico urbanistico indotto dalle nuove previsioni edificatorie del comparto 06.3, atteso che, come già precisato, la proposta di PA prevede l'assegnazione di una capacità edificatoria di 2.800,00 mq di SLP inferiore alla SLP massima consentita dal PGT.



*Dotazione aree per servizi*

**Dotazione di standard da PGT**

Fabbisogno di standard indotto dalle nuove previsioni edificatorie a destinazione terziaria-commerciale (MSV-EV) – direzionale – ricettiva – esercizi pubblici – artigianato di servizio (cap. 5 relazione Documento di piano e art. 6 lettera b delle NTA del PdR):

- SLP in progetto	mq	2.400,00
- SLP a destinazione commerciale MSV	mq	1.200,00
- SLP altre destinazioni terziarie	mq	1.200,00
- dotazione aree a standard dovuta per MSV (1.200,00 mq x 200%)	mq	2.400,00
- dotazione aree a standard dovuta per altre destinazioni (1.200,00 mq x 80%)	mq	960,00
<b>Totale standard da reperire</b>	<b>mq</b>	<b>3.360,00</b>

*di cui minimo a parcheggio 50% mq 1.680,00*

**Dotazione di standard reperita dal PA:**

- parcheggi pubblici	mq	1.709,00 (> 1.680,00)
- verde pubblico	mq	2.220,00 (> 2.211,00)
<b>Totale standard reperito</b>	<b>mq</b>	<b>3.929,00 (&gt; 3.920,00)</b>



### **Dotazione di parcheggi pertinenziali da PGT**

Quanto, infine, alla dotazione di parcheggi pertinenziali, il progetto individua la dotazione di aree per parcheggi pertinenziali all'interno dei singoli lotti in misura pari a mq 1.740,00 che risulta maggiore della dotazione minima di 800,00 mq prescritti (= 2.400,00 mq SLP / 3).

<b>Parcheggio reperito mq 1.740,00 &gt; parcheggio prescritto mq 800,00</b>
---

Riepilogate, nei termini che precedono, le complessive dotazioni (in termini di standard) previste a corredo dell'odierna proposta di PA, si segnala che, nel caso in cui, in fase attuativa, si dovesse operare – in conformità a quanto disposto dall'art. 51 della LR 12/2005 - la modifica delle destinazioni d'uso, tra quelle ammesse dalle NTA di PA, dovrà essere garantito l'adeguamento delle dotazioni di standard in rapporto alle nuove destinazioni in previsione (mediante reperimento in loco o monetizzazione).

## **C) VERIFICA VIABILITÀ E INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PROGRAMMA**

Il PA prevede la realizzazione, a cura e spese del PA stesso, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione del comparto.

Particolare attenzione è stata posta nella verifica delle ricadute del presente progetto sulla viabilità esistente e in particolare sulla ricaduta del intervento su via Cavalli.

Il PA prevede la riqualifica dei marciapiedi in ingresso e uscita da via Bambini del Mondo aumentando i raggi di svolta migliorando la fluidità del traffico, allo stato attuale, le automobili in ingresso a via Bambini del Mondo devono invadere la corsia opposta.

Lo studio del traffico redatto dall'Ing. Francesco Rosa, allegato al presente PA, attesta dunque che la maglia viabilistica esistente è in grado di supportare il carico indotto dalle nuove attività in progetto.

- a) Parcheggio pubblico: trattasi della realizzazione completa dell'area a parcheggio pubblico posta all'interno del comparto, completo di tutte le dotazioni segnaletiche e di illuminazione pubblica. Le aiuole vengono delimitate da cordoli in cls e le aree a verde arredate con la piantumazione di essenze arboree ed arbustive con la finalità di rendere lo spazio vivo e di qualità elevata.
- b) Reti di servizi: trattasi della realizzazione, in coordinamento con gli enti gestori, delle reti di servizi per acqua, energia elettrica, gas metano, telecomunicazioni, illuminazione pubblica, fognature ed allacci. Il progetto prevede altresì la predisposizione del collegamento alla rete di teleriscaldamento cittadino.
- c) Verde parco pubblico urbano: trattasi della realizzazione degli interventi di realizzazione del verde del parco pubblico urbano.

## **D) CARATTERISTICHE DI QUALITÀ PROGETTUALE ED ARCHITETTONICA**

Fornita, nei capitoli che precedono, la descrizione degli interventi dedotti nell'odierna proposta di PA, è possibile procedere ora con una "lettura di insieme" del Programma che si intende proporre.



*vista da sud/ovest – stato di fatto*



Trattasi, nel complesso di un progetto coordinato ed integrato, finalizzato alla riqualificazione ed alla valorizzazione urbanistica ed ambientale dell'ambito considerato.

Dal punto di vista delle dotazioni urbanizzative assicurate dalla proposta progettuale, si evidenzia che il PA, come dianzi evidenziato, garantisce il reperimento all'interno dell'Ambito d'intervento della dotazione di aree a standard per parcheggi (integralmente) e verde (integralmente).

Oltre a ciò, devesi rilevare che, attese le peculiarità dell'ambito interessato della nuova funzione/edificazione, il PA pone particolare attenzione alle caratteristiche progettuali

dell'insediamento in progetto, che è curato al fine di assicurarne il miglior inserimento architettonico ed ambientale.

In particolare, il progetto di dettaglio si uniformerà ad elevati standard di qualità, idonei ad assicurare l'obiettivo di ottenere una congrua riqualificazione complessiva del nuovo insediamento in previsione, in uno con i massimi livelli di relazione funzionale e figurativa con il contesto territoriale di riferimento, caratterizzato – come già precisato – dalla presenza di insediamenti di carattere residenziale e terziario consolidati.

Dal punto di vista impiantistico, inoltre, è prevista l'assunzione di idonee tecnologie, volte a ridurre ulteriormente l'impatto degli interventi in progetto: in particolare, verrà garantito il rispetto di quanto disposto dalla DGRL n. X/3868 del 17 luglio 2015 (recante "*Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013*"), dal D.Lgs. 28/2011 (recante: "*Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE*"), nonché tutti gli accorgimenti idonei ad assicurare il riuso ed il risparmio della risorsa idrica (in conformità a quanto disposto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2/2006).

## QUADRO ECONOMICO

Vedi allegato 8.6.

### Opere di urbanizzazione a SCOMPUTO

A - Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni

(escluso l'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza)

Euro 17'491.36

B - Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza

Euro 708.64

C - Oneri comunali per occupazione di spazi pubblici

Euro 1'800.00

D - Spese tecniche relative a: progettazione, alle necessarie attività preliminari e di supporto, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità, assicurazione dei dipendenti

Euro 2'000.00

**TOTALE**

**Euro 22'000.00**