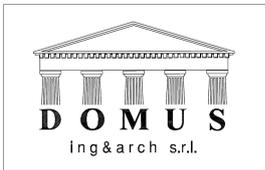


OGGETTO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU03 UMI. 03.1 Viale Europa - Crema (Cr)	REVISIONE	OGGETTO DI AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGN.	CONTROLLO
	00	Prima emissione	20.03.2017	CRe	CO
	01	Aggiornamento progetto e riscontro a richiesta UT prot. n. 0023224/2017 del 16.05.2017	18.09.2018	CRe	CO
	02	Aggiornamento progetto e riscontro a richiesta UT prot. n. 0055014 del 13.12.2018	22.02.2019	CRe	CO
	03	aggiornamento a seguito indicazioni UT del 10.04.2019 (scomputi-monetizzazioni)	11.04.2019	CRe	CO
	04	aggiornamento a seguito indicazioni UT del 24.04.2019	24.04.2019	CRe	CO
OGGETTO P.I.I.					
ELABORATO: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	COMUNE DI:	COMMESSA	023	2016	
		CREMA (CR)	STATO AVANZAMENTO	PD	REV. 04
N° ALLEGATO: RTI	PROPRIETARIO - ATTUATORE:	023_016_PA_Tav 07_Render_00_PD			
	C.L.A.R. s.r.l.	progettista			
L' AMMINISTRATORE UNICO	IL DIRETTORE TECNICO	 <p>DOMUS ing&arch s.r.l.</p> <p>Seriale (Bg) via Pastrengo n°1/c tel. 035/303.904 - fax. 035/066.23.63 e-mail: domus@studiodomus.net web: www.studiodomus.net</p> <p>Iscritta al casellario delle società di Ingegneria e professionisti - AVCP</p>			
I PROGETTISTI SI RISERVANO LA PROPRIETA' INTELLETTUALE DEL PRESENTE DISEGNO, AI SENSI DELLA LEGGE 22/4/1941 NR. 633.					



DOMUS ing&arch s.r.l.



023_16_PII_All RTI_04 relazione tecnica illustrativa

allegato "RTI"

COMUNE DI CREMA

Provincia di Cremona

OGGETTO: **Relazione Tecnica Illustrativa**

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) CONFORME AL PGT

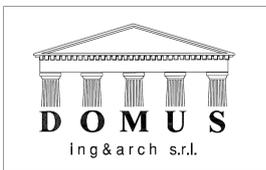
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU03 (ex FIAT)

sub ambito ATU.03.1

viale Europa

PROPRIETARIO-ATTUATORE

C.L.A.R. S.r.l.



Sommario

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI CREMA.....	4
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AMBITO DI PII.....	5
INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PII	6
PROPRIETA'	7
UBICAZIONE.....	7
VINCOLI.....	7
CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PII.	8
A) DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA – CAPACITA' EDIFICATORIE E DESTINAZIONI FUNZIONALI	9
B) DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA - DOTAZIONI DI AREE A SERVIZI	10
C) VERIFICA VIABILITÀ E INTERVENTI URBANIZZATIVI PREVISTI DAL PROGRAMMA..	11
D) SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	14
E) CARATTERISTICHE DI QUALITA' PROGETTUALE ED ARCHITETTONICA.....	15
F) RETE SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE – SUPERFICI DRENANTI	16
QUADRO ECONOMICO	18
Allegato "A"	19

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 PII

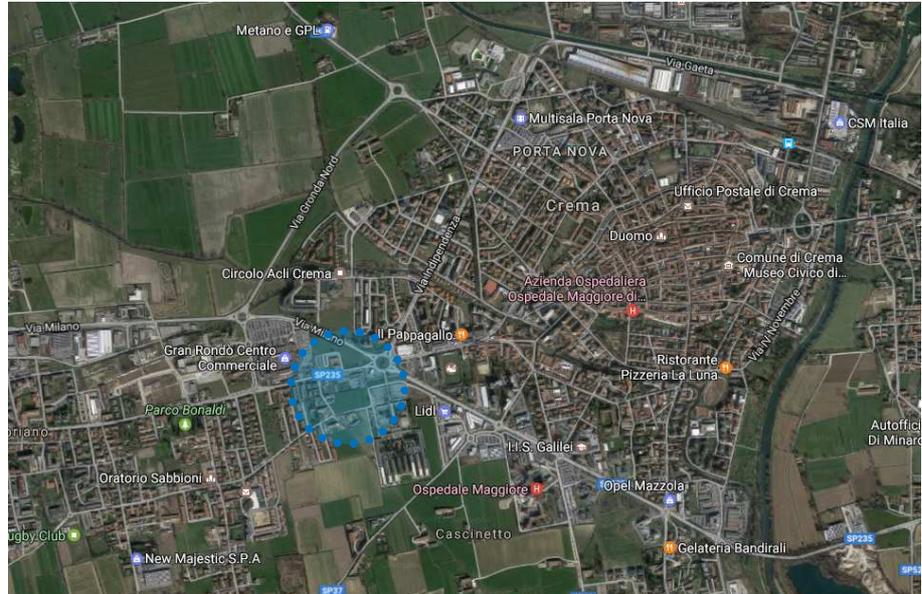
L'area oggetto della presente proposta di Programma Integrato d'Intervento (di seguito solo PII) è posta in viale Europa (SP 235), in prossimità della rotatoria di disimpegno della SP 235 con le vie Milano – Indipendenza - De Gasperi – Libero Comune ed è nota come area "ex-FIAT".

Il presente PII, 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 PII 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 ATU03 ex-Fiat – sub-ambito ATU.03.1, in conformità alle previsioni del vigente PGT.

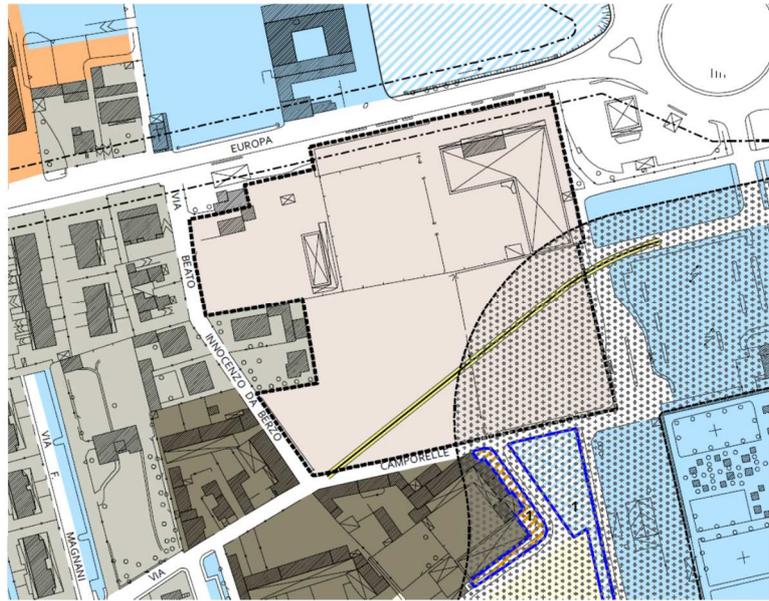
L'area oggetto di pianificazione ha un'estensione territoriale rilevata pari a **mq 8.875,38**, nella quale troverà collocazione una nuova edificazione per attività terziaria-commerciale, previa demolizione degli edifici commerciali-artigianali dismessi esistenti.



Estratto ortofoto

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AMBITO DI PII

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 PII, 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 PII è stata predisposta in conformità ai disposti contenuti nella LR 12/2005 e s.m.i. e in conformità al PGT.



Estratto DdP PGT

Trattasi di area posta nel quadrante sud-occidentale 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 ATU03 ha una superficie territoriale di mq circa 25.058 mentre la porzione di sub-ambito d'intervento, costituente il comparto 03.1 ha una superficie territoriale di 8.875,38 mq ed affaccia direttamente sul viale Europa (SP 235). L'ambito confina con zone urbanizzate consolidate a destinazione commerciale e residenziale e, nella parte sud-est, con la zona cimiteriale.

Il PGT prevede i seguenti obiettivi della trasformazione:

- riqualificazione dell'intero ambito attraverso un mix funzionale variegato di qualità urbanistica ed architettonica;
- ricomposizione delle relazioni pedonali tra Viale Europa ed il tessuto urbano a nord e a ovest dell'ambito;
- ricomposizione del disegno dello spazio aperto del Cimitero Maggiore ed eventuale integrazione con il parcheggio pubblico esistente;

e le seguenti prescrizioni morfologiche:

- va garantita almeno una connessione ambientale nord-sud, attraverso l'Ambito, tra le aree agricole a sud e l'ATP-Gran Rondò come rappresentato in scheda grafica;
- va garantito un collegamento ciclo-pedonale tra la rete esistente e programmata lungo Viale Europa e un collegamento nord-sud interno all'ambito;
- va prevista la modifica del tracciato di via Camporelle all'interno dell'Ambito con direzione sud/ovest – nord/est;

- Le medie strutture di vendita dovranno essere integrate sotto l'aspetto morfologico con le differenti tipologie della nuova proposta progettuale e la quota di parcheggi (pubblici e privati) va organizzata in strutture interrato o comprese nello stesso corpo di fabbrica.

Il PGT vigente, attribuisce al sub-comparto 03.1, cui il presente progetto di PII si riferisce, le seguenti capacità edificatorie:

- indice edificatorio comparto 03.1 0,50 mq/mq
- indici aggiuntivi (solo comparto 03.1) 0,10 mq/mq
- area minima per parco pubblico comparto 03.1 10% sup. territoriale
- H max edifici 5 piani
- Sv commerciale 20% SLP max

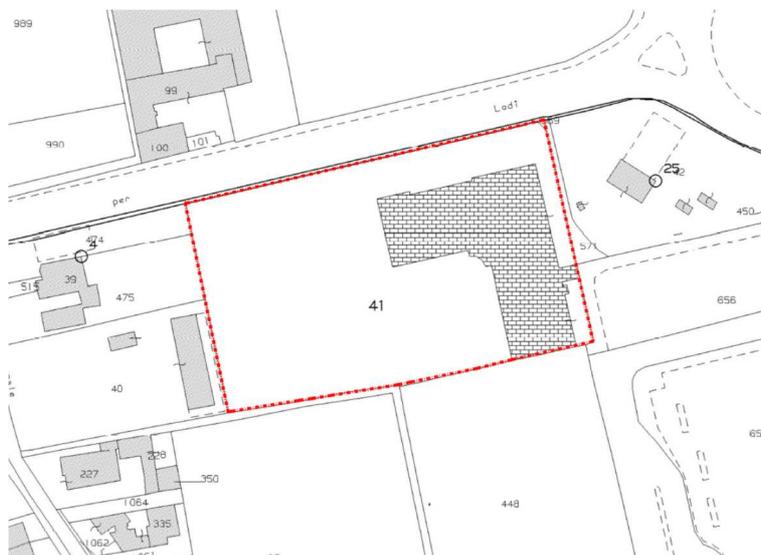
Allo scopo di fornire tutti gli elementi utili ad una completa e puntuale lettura delle caratteristiche planivolumetriche, dimensionali ed architettoniche del presente progetto di PII, le note qui di seguito riportate costituiscono il necessario compendio a quanto ulteriormente specificato negli elaborati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

PROPRIETA'

Il comparto 03.1 di intervento, oggetto della presente proposta di PII, risulta di proprietà della società C.L.A.R. S.r.l..

L'area costituente il Programma Integrato d'Intervento è identificata catastalmente nei termini che seguono:

fg	mapp.	categoria
45	569	zona 1 cat. F/1
45	41	zona 1 cat. D/8



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.

Il Viale Europa, 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 tangenziale sud 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 PII.

Nella precedente parte della presente relazione sono state già accennate le finalità sottese alla proposta in esame con riferimento gli 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 PII *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 2.650,00 mq di SLP inferiore ai 4.437,69 mq di SLP massima ammessa dal PGT (= 8.875,38 mq x 0,50 mq/mq = 4.437,69 mq).

La capacità edificatoria assegnata al comparto discende dalle specifiche previsioni della scheda d'ambito dell'Ambito di trasformazione ATU03 – comparto 03.1, di cui all'art. 5.1 delle NTA del Documento di Piano. Come detto, il compendio immobiliare si sviluppa su una superficie territoriale di 8.875,38 mq, di cui 4.938,10 mq da mantenere in proprietà privata e mq 3.937,28, da cedere al Comune per standard urbanistico ed opere di urbanizzazione.

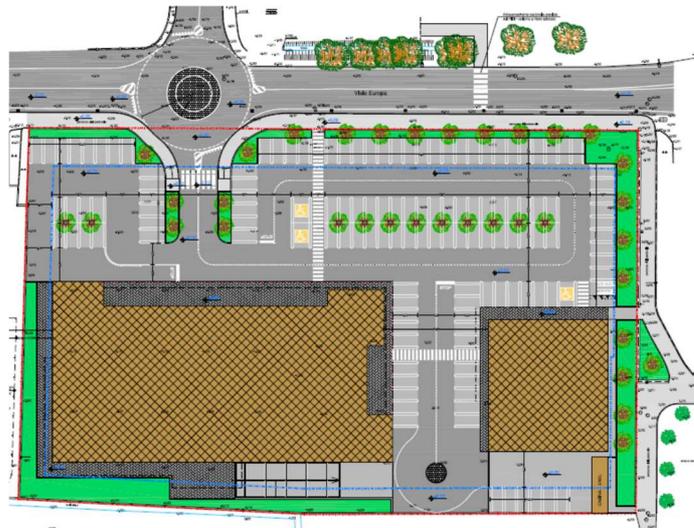
L'attuale progetto prevede di sviluppare la SLP di progetto (2.650 mq) interamente al piano terra prevedendo di insediare attività terziarie/commerciali-direzionali-ristorazione.

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

- MSV1 attività commerciale di Media Struttura di Vendita con Sv massima di 887,54 mq da destinare al settore merceologico food e non food;
- EV1 attività terziaria/direzionale-ristorazione-commerciale (esercizio di vicinato) con Sv massima di 250 mq;
- EV2 attività terziaria/direzionale-ristorazione-commerciale (esercizio di vicinato) con Sv massima di 250 mq.

La Sv massima assegnata alla Media Struttura di Vendita, pari a 887,54 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 PII si è fatto carico di effettuare un approfondimento dei potenziali impatti sulla viabilità esistente, rilevando la necessità



Planivolumetrico di progetto

di prevedere la formazione di una rotatoria su via Europa per meglio gestire il disimpegno dell'accesso al comparto e la diramazione nord di viale Europa.

- ✓ **Opere di urbanizzazione primaria interne al comparto:** il progetto prevede la realizzazione, con oneri a totale carico del PII, senza determinare scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione di pertinenza del comparto per la formazione dei parcheggi e delle reti di servizi.
- ✓ **Opere di urbanizzazione primaria a scomputo:** il progetto prevede la realizzazione, con oneri a totale carico del PII e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione di rilevanza extra-comparto per la formazione della rotatoria su viale Europa, della pista ciclabile con il relativo verde pubblico per la riqualificazione del percorso ciclo-pedonale esistente di collegamento di viale Europa con via Camporelle.

Ciò posto, di seguito, si procederà a descrivere, nel dettaglio, le previsioni in cui si articola la proposta di PII specificando, altresì, gli interventi urbanizzativi e il corredo economico previsti a supporto della proposta medesima.

È peraltro doveroso rimarcare che l'attuazione del presente PII 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 PII prevede la demolizione degli edifici esistenti nel comparto 03.1 "ex Fiat" e la realizzazione di nuovi edifici a destinazione terziaria-commerciale-direzionale per una SLP massima di 2.650 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 PII prevede l'assegnazione delle seguenti potenzialità edificatorie:

SLP massima da PGT	mq	4.437,69
SLP di progetto del PII.....	mq	2.650,00
H massima da PGT	piani	3
H massima di progetto	piani	2
Sv MSV massima da PGT	max	20% SLP generata dall'indice base di edificabilità
Sv MSV massima da PGT	mq	887,54 (= mq 8.875,38 x 0,5 mq/mq x 20%)
Sv MSV di progetto.....	mq	887,54

Destinazioni d'uso compatibili.....terziaria: commerciale (MSV-EV) – direzionale – esercizi pubblici – ricettiva – artigianato di servizio

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 PII prevede l'allocazione di funzioni del tutto coerenti sia con il contesto di riferimento, sia con la maglia infrastrutturale presente al contorno, garantendo, in tal modo, il

raggiungimento di preminenti obiettivi di corretto inserimento e di armonico sviluppo dell'intero quadrante territoriale di riferimento.

B) DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA - DOTAZIONI DI AREE A SERVIZI

Esaminate, nel paragrafo che precede, le potenzialità edificatorie e le funzioni dedotte dalla proposta di PII 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 03.1, atteso che, come dianzi già precisato, la proposta di PII prevede l'assegnazione di una capacità edificatoria di 2.650,00 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	2.650,00
- SLP a destinazione commerciale MSV	mq	2.030,00
- SLP altre destinazioni terziarie	mq	620,00
- dotazione aree a standard dovuta per MSV (2.030,00 mq x 200%)	mq	4.060,00
- dotazione aree a standard dovuta per altre destinazioni (620,00 mq x 80%)	mq	496,00
Totale standard da reperire	mq	4.556,00

di cui 50% minimo a parcheggio mq 2.278,00

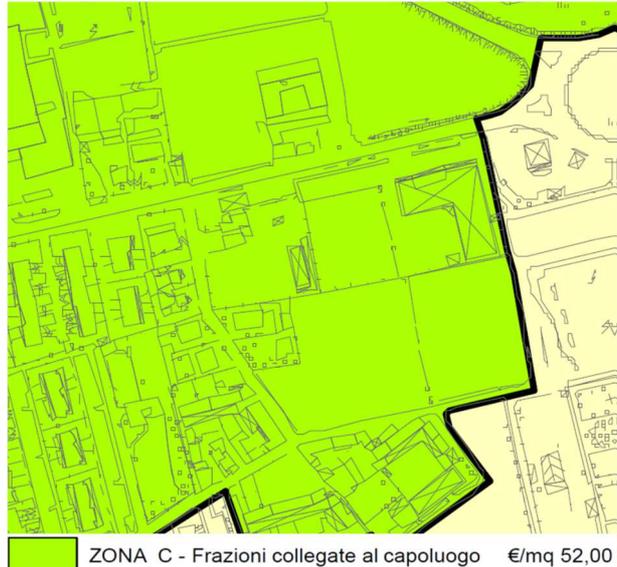
Dotazione di standard reperita dal PII:

- parcheggi pubblici	mq	3.644,58 (> 2.278,00)
- verde pubblico	mq	292,70
Totale standard reperito	mq	3.937,28 (< 4.556,00)

standard reperito mq 3.937,28 < standard prescritto mq 4.556,00

Conseguentemente si dà atto che è necessario procedere alla monetizzazione della dotazioni di aree a standard non reperite all'interno del comparto per una superficie di mq 618,72 (= mq 4.556,00 – mq 3.937,28).

Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, visto quanto indicato al comma precedente, si dà atto che le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al PII non vengono reperite interamente all'interno del comparto e, pertanto, vengono monetizzate, ai sensi dell'art. 46, lettera a), della L.R. 12/2005. L'importo unitario, dedotto dalla tavola "criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standards" approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 20.06.2013, è definito, per le aree della "ZONA C – FRAZIONI COLLEGATE AL CAPOLUOGO" a cui appartiene l'ambito in argomento, in 52,00 €/mq (cinquantadue euro per metroquadrato).



Con il presente atto, quindi, il soggetto attuatore cede gratuitamente ed asservite ad uso pubblico a favore del Comune, come sarà meglio specificato in seguito, le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura di 3.937,28 mq e monetizza la differenza di 618,72 mq (= mq 4.556,00 – mq 3.937,28). Il valore che si determina per la monetizzazione dello standard è di 618,72 mq x 52,00 €/mq = € 32.173,44.

Dotazione di parcheggi pertinenziali da PGT

Quanto, infine, alla dotazione di parcheggi pertinenziali, il progetto individua la dotazione di aree per parcheggi pertinenziali in misura pari a mq 898,25 che risulta maggiore della dotazione minima di 883,33 mq prescritti (= 2.650,00 mq SLP / 3).

Parcheggio reperito mq 898,25 > parcheggio prescritto mq 883,33

Riepilogate, nei termini che precedono, le complessive dotazioni (in termini di standard) previste a corredo dell'odierna proposta di PII, 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 PII, 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 PII prevede la realizzazione, a cura e spese del PII 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 sull'innesto previsto su viale Europa.

Analizzando i contenuti del vigente Piano Urbano della Mobilità Sostenibile comunale, si rileva che uno degli obiettivi prefissati è quello del *recupero ad un ruolo urbano di Viale Europa* trasferendo le *funzioni di strada di transito a Via Milano*. Tale obiettivo viene ritenuto perseguibile mediante l'assunzione di provvedimenti strategicamente significativi quali:

- 1) *il declassamento viario e la riqualifica urbanistica di Viale Europa;*
- 2) *un progetto complessivo di moderazione del traffico per tutta Viale Europa;*
- 3) *il potenziamento di Via Milano attraverso la realizzazione di rotatorie (su Via Rossignoli anche se ora appare più attuale quella su Via Ombrianello);*
- 4) *la messa in rete con Via Milano della viabilità della zona industriale;*
- 5) *un progetto complessivo di moderazione del traffico per Via Pandino.*

In particolare, il Piano Urbano del Traffico prevede:

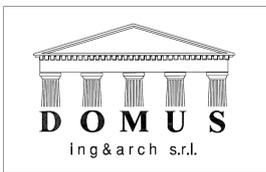
L'elemento fondamentale di questo pacchetto riguarda naturalmente la riqualifica urbanistica di Viale Europa. Si tratta di una scelta forte e precisa, eventualmente graduale, ma certamente incompatibile con gran parte delle possibili strategie alternative, scelta che abbandona volutamente soluzioni tradizionalmente solo viabilistiche, per cercare il consenso su soluzioni in grado di coniugare l'ingegneria del traffico, la sicurezza e il recupero urbanistico. In questo caso specifico, un particolare plus valore può essere fornito dal tema urbanistico: infatti l'operazione proposta diventa particolarmente stimolante se si sfruttano appieno tutte le potenzialità, compresa l'opzione di trasformare i principali nodi insieme a tutto il tratto declassato di Viale Europa, nell'elemento funzionale di ricucitura del tessuto cittadino, per rimettere "a sistema" due settori del territorio oggi fortemente divisi tra loro proprio a causa della strada, cioè dell'elemento che, se riconvertito, potrà fungere invece da "cerniera urbana".

L'assetto proposto dovrà essere supportato da interventi strutturali su alcuni importanti incroci:

- i) *l'incrocio strategico e centrale per l'accessibilità da Est Viale Europa – Via La Pira, dovrà essere gestito da una rotatoria urbana inserita in un elemento piazza portata alla stessa quota degli spazi pedonali;*
- ii) *l'incrocio Viale Europa – Via Cappuccini potrà essere gestito da una piastra urbana rialzata attrezzata con una micro rotatoria;*
- iii) *l'incrocio Viale Europa – Via Carlo Rossi potrà essere gestito da una micro rotatoria urbana inserita in un elemento piazza portata alla stessa quota degli spazi pedonali.*

Lo schema proposto si basa su una gestione articolata dei traffici restanti su Viale Europa: gli incroci attrezzati previsti alle testate servono per "scandire e regolare" le quantità di traffico da immettere nel tratto più urbano di Viale Europa, all'interno del quale poi il traffico invece dovrà muoversi a velocità calmierata (< a 30 Km/h), ma sufficientemente fluida, compatibilmente con le esigenze delle utenze ciclopedonali.

Ulteriormente, il Piano prevede, tra i progetti da attuare per migliorare il sistema viabilistico, *"un progetto di riqualifica complessiva di Viale Europa nell'ambito di un progetto complessivo riguardante Ombriano/Sabbioni, **comprendente la realizzazione di nuove piccole rotatorie urbane**, la definizione di un nuovo calibro stradale e l'installazione di un varco elettronico, da mettere in funzione anche in questo caso in modo "smart"*



(solo quando necessario), quando verrà realizzato il progetto più ampio dei varchi elettronici del Centro Storico, per la cui descrizione si rimanda al Piano d'Area di Ombriano/Sabbioni".

Tenendo conto degli obiettivi fissati dal Piano Urbano del Traffico e al fine di valutare correttamente l'impatto della trasformazione sul sistema viabilistico e le correlate necessità di eventuali adeguamenti, si è provveduto a commissionare la redazione di uno specifico studio del traffico.

Lo studio del traffico redatto dall'Ing. Massimo Percudani, allegato al presente PII, attesta dunque che la maglia viabilistica esistente è in grado di supportare il carico indotto dalle nuove attività in progetto e che l'ottimale sistema di accesso al comparto può essere garantito mediante la realizzazione di una rotatoria con $Re=12,50$ m (in luogo della proposta progettuale iniziale di $Re=10$ m). Il progetto di PII è stato dunque aggiornato prevedendo l'ampliamento del Raggio Esterno della rotatoria conformandosi alle indicazioni dello studio del traffico ($Re=12,50$ m).

Il valore complessivo di tali opere di urbanizzazione viene stimato in circa **€ 622.865,08**, oltre IVA e spese tecniche (di cui € 482.269,86 per opere non dedotte a scomputo ed € 140.595,25 per opere da dedurre a scomputo in ragione del 75% del costo preventivato), come da stima di massima di seguito riportata, per complessivi **€ 765.000,00**.

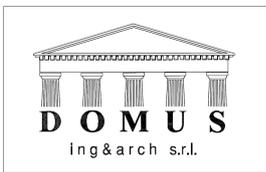
Le opere di urbanizzazione da realizzare a carico del presente progetto di PII risultano essere:

opere di urbanizzazione interne al comparto NON dedotte a scomputo (€ 482.269,83):

- 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 il collegamento alla rete di teleriscaldamento cittadino e la predisposizione dei cavidotti per l'impianto di videosorveglianza comunale.

opere di urbanizzazione dedotte a scomputo in ragione del 75% del costo preventivato (€ 140.595,25):

- a) Nuova rotatoria: trattasi della realizzazione completa della nuova rotatoria su viale Europa completa di tutte le dotazioni segnaletiche e di illuminazione pubblica. Per la realizzazione di detta opera è stata acquisita la specifica autorizzazione della Fondazione Opera Diocesana S. Pantaleone di Crema, proprietaria dell'area interessata dalla diramazione nord della di Viale Europa interessata dalla realizzazione dei lavori (vedasi allegato A alla presente relazione).
- b) Riqualificazione pista ciclo-pedonale di collegamento nord/sud: trattasi della realizzazione degli interventi di riqualificazione della pista ciclopedonale esistente in fregio a viale Europa e del tratto sul fronte est del comparto di collegamento della via Europa con la via Camporelle.
- c) Verde parco pubblico urbano: trattasi della realizzazione degli interventi di realizzazione del verde del parco pubblico urbano di connessione ambientale nord-sud e di realizzazione della pista ciclopedonale di connessione nord/sud.



D) SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Come testé evidenziato, la proponente si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto, descritte al punto precedente, il cui valore ammonta a complessivi € 622.865,08, oltre IVA e spese tecniche (di cui € 482.269,86 per opere non dedotte a scomputo ed € 140.595,25 per opere da dedurre a scomputo in ragione del 75% del costo preventivato).

Complessivamente, il contributo di concessione, di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 43 della L.R. 12/2005, commisurato alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione per le edificazioni previste nel PII, ammonta a € 638.650,00, così determinato:

SLP edificio terziario: mq 2.650,00

oneri di urbanizzazione primaria

mq 2.650,00 x 124,00 €/mq = € 328.600,00

oneri di urbanizzazione secondaria

mq 2.650,00 x 57,00 €/mq = € 151.050,00

costo di costruzione (stima)

mq 2.650,00 x 600,00 €/mq x 10%= € 159.000,00

=====

Totale contributo di costruzione a destinazione terziaria € 638.650,00

Ciò posto, si dà atto che il soggetto Proponente-Attuatore provvede alla realizzazione – a propria cura e spese – delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto per un importo stimato di € 622.865,08, oltre IVA e spese tecniche

In relazione alla tipologia di opere da realizzare, al beneficio di interesse pubblico che le stesse rivestono e di utilità pubbliche che perseguono, si dà atto che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, stimato in € 622.865,08, viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria stimati in € 328.600,00 solo in ragione del 75% del costo preventivato di realizzazione delle opere relative alla formazione della rotatoria e della pista ciclabile (€ 105.446,44 = € 140.595,25 x 75%), restando invece in capo al soggetto attuatore l'onere della realizzazione del parcheggio interno e delle reti di servizi (€ 482.269,83) che, invece, non vengono dedotti a scomputo così come prescritto dall'Amministrazione comunale.

Relativamente allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, si segnala che secondo la giurisprudenza concorde e pacifica, lo scomputo deve essere condotto in raffronto al totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il principio di cui sopra, peraltro, risulta confermato, dall'attuale testo dell'art. 46 (Convenzione dei piani attuativi), comma 1, lettera b), della LR n. 12/2005, che prevede espressamente lo scomputo degli oneri in relazione all'ammontare delle opere da realizzare, con il solo obbligo di versare la differenza ove il costo di realizzazione risulti inferiore all'ammontare degli oneri dovuti.

Conseguentemente, si dà atto che, essendo il valore delle opere di urbanizzazione previste dal PII pari ad € 622.865,08, superiore del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto (pari ad € 328.600,00), il PII, in applicazione a quanto previsto dall'art. 16, comma 2, del citato DPR 380/2001

e dall'art. 45 della LR 12/2005, avrebbe potuto prevedere lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria. Dovendo però recepire la prescrizione dell'Amministrazione comunale che intende limitare lo scomputo alla sola quota di opere relative alla rotatoria e alla pista ciclabile (€ 140.595,25), al rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici in progetto verrà versato il conguaglio (ad oggi stimato in € 223.153,56) tra l'importo degli oneri dovuti (€ 328.600,00) e la quota di opere di urbanizzazione dedotta a scomputo (ad oggi stimata in € 105.446,44 = € 140.595,25 x 75%) così come risulteranno preventivamente autorizzate con specifico titolo abilitativo (permesso di costruire).

In via generale resta inteso che ove, a consuntivo, si verificasse che l'ammontare delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo e realizzate fosse inferiore all'importo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria dedotti a scomputo sulla base delle tariffe stabilite dal Comune alla data di rilascio dei singoli permessi di costruire, o di deposito delle SCIA, il Proponente-Attuatore si impegna a corrispondere all'Ente la differenza. La quota di contributo di costruzione commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (stimati in € 151.050,00) e al costo di costruzione (stimata in € 159.000,00), da determinarsi in sede di richiesta di Permesso di Costruire o SCIA mediante presentazione di specifico e dettagliato computo metrico estimativo dei costi di realizzazione della nuova edificazione, saranno calcolati applicando le tariffe vigenti alla data di presentazione dell'istanza, fatta salva l'applicazione dell'art. 38, comma 7-bis, della L.R. 12/2005, e verranno versati con le modalità di cui all'art. 48, comma 7, della L.R. 12/2005.

E) CARATTERISTICHE DI QUALITA' PROGETTUALE ED ARCHITETTONICA

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



vista da nord/est – stato di fatto

023_16_PII_All RTI_04 relazione tecnica illustrativa

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 PII, come dianzi evidenziato, garantisce il reperimento all'interno dell'Ambito d'intervento della dotazione di



vista da nord/est – progetto

aree a standard per parcheggi (integralmente) e verde (parzialmente), con la previsione di monetizzazione di una quota parte dello standard a verde (mq 618,72 su mq 5.443,54 pari al 13,6% del totale).

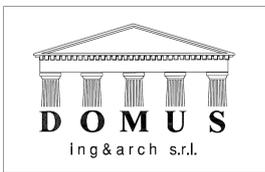
Oltre a ciò, debbesi rilevare che, attese le peculiarità dell'ambito interessato della nuova funzione/edificazione, il PII pone particolare attenzione alle caratteristiche progettuali dell'insediamento in progetto, che è curato al fine di assicurarne il miglior inserimento architettonico ed ambientale.

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).

F) RETE SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E METEORICHE – SUPERFICI DRENANTI

Si ritiene opportuno dedicare uno specifico approfondimento al tema delle reti di smaltimento delle acque reflue e meteoriche e al soddisfacimento della dotazione di aree libere drenanti.



Le acque raccolte dalle coperture degli edifici vengono coltate mediante una rete distinta da quella delle acque dei piazzali. Le acque delle coperture, che non sono soggette al rischio di contaminazione da dilavamento delle aree di viabilità, vengono in primo luogo convogliate in una vasca di accumulo per essere riutilizzate per l'irrigazione delle aree verdi del comparto (aiuole e alberature). L'eccedenza, a vasca di recupero colma, viene indirizzata ad ulteriore batteria di pozzi perdenti per essere dispersa nel sottosuolo.

Per quanto attiene la dotazione minima di superficie drenante, le norme vigenti prescrivono che la quota minima di superficie drenante debba essere almeno pari al 15% della superficie territoriale del comparto e dunque non meno di 1.331,31 mq (= mq 8.875,38 x 15%).

Il progetto prevede di mantenere a verde profondo drenante una superficie di 836,53 mq e di realizzare in asfalto drenante le aree di manovra del parcheggio per una superficie di 779,12 mq. La dotazione complessiva di aree drenanti ammonta dunque a 1.615,65 mq ed è superiore al limite minimo prescritto di 1.331,31 mq (1.615,65 mq reperiti > 1.331,31 mq prescritti).

Il presente progetto di PII è altresì corredato di specifica relazione di invarianza idraulica redatta dal Dr. Geol. Mario Lunghi in ottemperanza alle nuove norme dettate dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".

QUADRO ECONOMICO
OPERE DI URBANIZZAZIONE

a1) per Opere di Urbanizzazione interne al PA NON dedotte a scomputo per la realizzazione del parcheggio:

per lavori	€ 463.720,99	
per oneri della sicurezza	€ 18.548,84	
totale Opere di Urbanizzazione interne NON a scomputo		€ 482.269,83 ⁽¹⁾

a2) per Opere di Urbanizzazione A SCOMPUTO per rotatoria e percorsi ciclabili (a scomputo in ragione del 75% del costo):

per lavori	€ 135.187,74	
per oneri della sicurezza	€ 5.407,51	
riduzione 25%	-€ 35.148,81	
totale Opere di Urbanizzazione A SCOMPUTO		€ 105.446,44 ⁽²⁾
totale Opere di Urbanizzazione		€ 587.716,27

b) per somme a disposizione:

- IVA 10% su lavori	€ 58.771,63	
- spese tecniche	€ 48.897,99	
- collaudi	€ 10.000,00	
- IVA 22% su spese tecniche e collaudi	€ 12.957,56	
- imprevisti-arrotondamenti	€ 11.656,55	
totale somme a disposizione		€ 142.283,73

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL PA € **730.000,00**
ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

oneri di urbanizzazione primaria	2.650,00	€	124,00	€	328.600,00
a dedurre gli oneri a scomputo				-€	105.446,44
					€ 223.153,56 ⁽³⁾

ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

oneri di urbanizzazione secondaria	2.650,00	€	57,00	€	151.050,00 ⁽³⁾
------------------------------------	----------	---	-------	---	----------------------------------

CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE (stima)

contributo commisurato al costo di costruzione	2.650,00	€	60,00	€	159.000,00 ⁽³⁾
--	----------	---	-------	---	----------------------------------

MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD NON REPERITE NEL COMPARTO

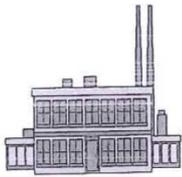
monetizzazione aree a standard	618,72	€	52,00	€	32.173,44 ⁽⁴⁾
--------------------------------	--------	---	-------	---	---------------------------------

TOTALE BENEFICIO ECONOMICO PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE € **1.295.377,00**

(1) NON dedotti a scomputo degli OOU primaria

(2) a scomputo degli OOU primaria in ragione del 75% del costo preventivato

(3) da versare con le modalità dell'art. 48, comma 7, della LR 12/2005



FONDAZ. OPERA DIOC. S. PANTALEONE

Piazza Duomo, 27 c/o Curia Vescovile - 26013 CREMA

(C.F. 8201830196 - P.IVA 00887300192)

Allegato "A"

Prot. 06-2018

Spett.le C.L.A.R. S.r.l.
presso Studio Domus s.r.l.
Via Pastrengo, 1/c
24068 - SERIATE (Bg)

Oggetto: incrocio = Crema = Viale Europa/Casa della Carità

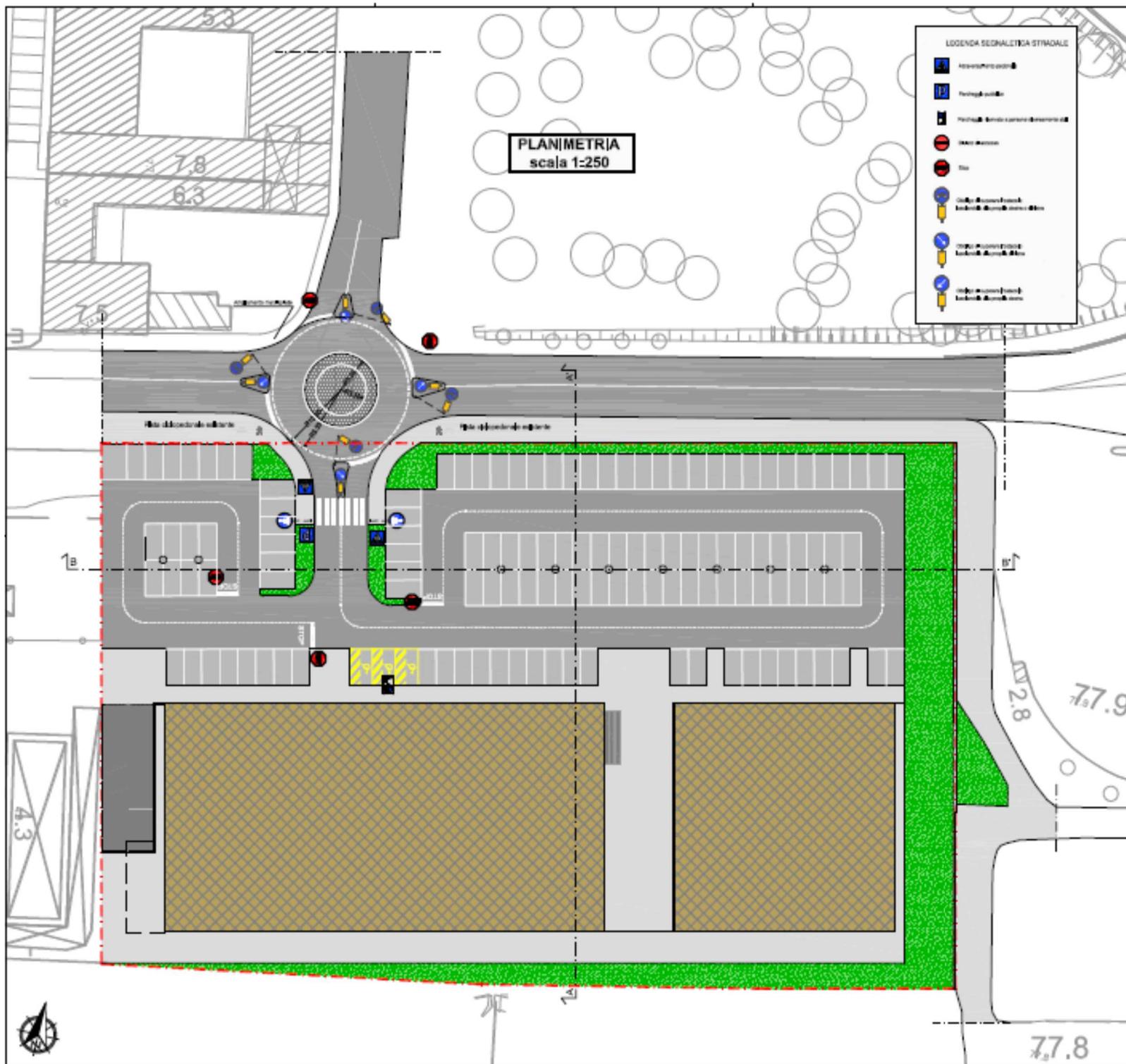
In riferimento alla Vs. comunicazione del 29-05-2018 ed all'incontro avuto, il sottoscritto OGLIARI DON ERSILIO in qualità di Presidente della Fondazione Opera Diocesana San Pantaleone, con la presente esprime il proprio benestare per la realizzazione della messa in sicurezza dell'incrocio sopracitato, come da cartografia presentata.

Con ossequi

Crema, 05-06-2018

FONDAZIONE OPERA DIOCESANA
S. PANTALEONE
- CREMA -

(Ogliari don Ersilio)



NOTAZIONE DI RIFERIMENTO



AREA DI TRASFORMAZIONE URBANA L. 488/99	DATA: 02/2016 PD 00
COMUNE: CREMA (CR) LOCALITA': DOMUS TIGERON VIA L. 1/2004/01	CLASSE: CL. 1/A/1/1/1
Unico	