

PROPOSTA P.II. IN VARIANTE AL PGT

DESCRIZIONE:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCALA

1:1000

TAVOLA

P02

DATA

NOVEMBRE 2017

NOME LAVORO: P:\AUTOCAD\DWG\BONETTI-SP3A\PIL_2015\Agg_Novembre_2017\TAV 02MAX_PLANVOLUMETRICO_2017.DWG

AGGIORNAMENTI

NOVEMBRE 2018

ENZO BETTINELLI ARCHITETTO - P.LE DELLE RIMEMBRANZE 19 - 26013 CREMA - TL/FAX 0373 80346 - EMAIL studio@dossena-bettinelli.it

E
COMUNE DI CREMA
Comune di Crema
Protocollo N.0050874/2018 del 16/11/2018

La proprietà

Euroservice s.r.l.

La proprietà

Aurora Italia s.r.l. (In liquidazione)

Il TECNICO

Arch. Enzo Bettinelli

Relazione Illustrativa

Oggetto: **Aree in Viale Europa/via Milano**
Proprietà Aurora S.r.l. in liquidazione mapp. 832-835 fg. 20 665-714-842 fg. 21
Proprietà: Euroservice S.r.l. mapp. 58-102-542-543 fg. 21

Proposta di Piano Integrato di Intervento in variante al PGT (Senza aumento di Slp o variazioni quantitative alle aree per servizi) Ai sensi dell'art. 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

1. Cronistoria

- In data 31 gennaio 2014 le scriventi società presentavano in via preliminare Istanza sulle aree di proprietà, vedi prot. n. 2965 del 03/02/2014, in attesa di avvio del procedimento da parte dell'Amministrazione comunale
- in data 24/03/2014 la Giunta Comunale con atto n. 2014/00076 ha deliberato l'Avvio del procedimento così come previsto dalla L.R. 12/2005, ai sensi degli artt. 7 e 13 della legge Regionale del 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. per una gestione partecipata del territorio e per la tutela dei propri interessi, è sempre data facoltà di presentare suggerimenti e/o proposte entro il termine del 28/05/2014
- in data 23/07/2015 è stata adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 la "Variante parziale n. 1 al Piano di Governo del territorio comprensiva del Piano delle attrezzature religiose, del Rapporto ambientale, Dichiarazione di sintesi, Parere motivato, Sintesi non tecnica, nonché dell'integrazione dello Studio geologico, idrogeologico e sismico". L'istanza presentata – nonostante diversi incontri con l'Assessore all'urbanistica e ripetute assicurazioni – non è stata inserita nel Documento della VAS (Valutazione ambientale strategica); di conseguenza, non si è tenuto conto dell'ipotesi progettuale nell'istanza stessa che non è stata inserita nella variante. Le motivazioni pare fossero esclusivamente temporali, legate non certo a ragioni tecniche o di scelta urbanistica ma solo all'esigenza dell'Amministrazione di addivenire quanto prima alla presentazione della variante. Nei successivi incontri, l'Assessore all'urbanistica si dichiarava disponibile a riprendere l'istanza in sede di osservazioni al PGT.
- Durante l'iter della Variante al PGT, alcuni professionisti indipendenti hanno proposto un'osservazione normativa – studiata concordemente ai tecnici comunali – in grado di estendere la possibilità di distribuire la SLP di un Ambito di trasformazione anche alle aree per servizi limitrofe, a parità di mq. di fabbricato e di aree per servizi, che avrebbe trovato validità non solo per l'area in oggetto ma per tutti gli Ambiti di trasformazione stessi, garantendo una migliore flessibilità a parità di condizioni planivolumetriche. Tale osservazione è stata respinta dal Consiglio Comunale della precedente tornata amministrativa.

- in data 17/12/2015 con Deliberazioni di Consiglio n. 92-93 è stata definitivamente approvata la Variante parziale n. 1 al PGT
- in data 07/04/2016, le scriventi società hanno presentato una proposta di Piano integrato intervento (Vs prot. 16990 del 07/04/2016) che ipotizza una interazione tra la zona ATP.01e l'area per attrezzature e servizi, in modo da permettere la realizzazione di un unico Ambito di trasformazione che consenta una maggiore flessibilità operativa e, di conseguenza, una concreta attuazione delle previsioni urbanistiche, considerato il suo valore strategico e di immagine all'ingresso della città per chi proviene da Lodi e Milano.
- nella sopracitata Proposta (strettamente legata alla precedente istanza di cui ricalca l'impostazione), per **la UMI 1**, a Nord di via Milano, si prevedeva di confermare la destinazione residenziale ipotizzata dal PGT (*anche se la Variante al PGT consentirebbe l'inserimento di funzioni diverse dalla residenza, quali per esempio medie strutture di vendita*), l'ampia fascia verde di collegamento tra il rondò posto all'altezza di viale Europa/via Libero Comune e la nuova Gronda Ovest, la riqualificazione della zona verde sulle due sponde del Colo del Cresmiero (inserito nel reticolo idrico minore) e di confermare inoltre la fascia di rispetto della nuova edificazione rispetto al complesso della chiesa di S. Carlo, posto sul confine Nord. La **UMI 2**, a Sud di via Milano, prevedeva l'inserimento di due medie strutture di vendita commerciali indipendenti tra loro, di limitate estensioni e comunque inferiori ai 2.500 mq per unità ammessi per comuni superiori ai 5.000 abitanti, dotate di uno standard di parcheggio pubblico pari al 200% della Slp stessa parzialmente ricavato al piano interrato.
- La Giunta Comunale, esaminata la documentazione presentata, con lettera prot. 28856 del 01/06/2016, *“ha espresso parere di massima favorevole all'attivazione dell'iter, in particolare per quanto attiene la proposta di traslazione di Slp da un Ambito di Trasformazione Periurbana ad un Ambito per Servizi”*.
- Nella medesima lettera veniva inoltre segnalato di ridimensionare la SLP destinata a medie strutture di vendita, di specificare le modalità di utilizzo della Slp spettante alle aree di proprietà comunale, di definire le modalità di realizzazione dell'area a verde pubblico e di esplicitare la rilevanza qualitativa ed economica delle attrezzature di interesse pubblico.
- La nuova proposta presentata il 07/04/2016 (pratica n. PE/2016/00157/PP) – teneva conto delle indicazioni che aveva costituito la base per l'istanza in fase di redazione della Variante al PGT (prot. 13016 del 21/05/2014) per poi confermarsi nella Proposta di Piano Integrato in variante al PGT e ha recepito le indicazioni della Giunta Comunale presenti nella lettera del Giugno 2016 oltre che le indicazioni morfologiche dettate dal PGT:
 - non altera quantitativamente i rapporti volumetrici,
 - conferma nella sostanza le previsioni dello stesso PGT rimodulando i perimetri dell'Ambito,

- conferma la realizzazione di un'ampia fascia verde (parco lineare) e si innesta in modo conforme alle previsioni viabilistiche del Piano Attuativo approvato per le aree a Sud di via Milano.
- la sostenibilità economica viene garantita con la possibilità di inserimento di un unico edificio con due medie strutture di vendita sul lato Ovest della zona per servizi e di una piccola struttura di ristorazione a servizio dell'area verde sulla parte Est in fregio al rondò. Sono ipotizzate due Unità di Minime di intervento, corrispondenti in linea di massima ai perimetri delle proprietà interessate. I parametri urbanistici, rispetto al PGT, sono verificati in modo complessivo sui due comparti.
- **sulla base della richiesta della Giunta Comunale, il progetto individua inoltre una zona specifica su cui far atterrare la Slp spettante al Comune di Crema derivante dalle aree di proprietà dello stesso, pari al 28% della Slp ammessa nell'Ambito (ST mq. 10.190,60x IT 0,15 = mq. 1.528,59). Il Piano prevede quindi la suddivisione della UMI 1 in due sottozone (UMI 1.1 e UMI 1.2) che possono operare anche in maniera indipendente, ognuna con le opere di urbanizzazione di competenza.** La restante Slp realizzabile sul sedime Aurora srl – che potrebbe difficilmente trovar posto nell'area di concentrazione del volume dove già è previsto un fabbricato di 4 piani fuori terra oltre al piano box - viene trasferita nella UMI 2. La necessaria dotazione di aree per servizi (parcheggi pubblici) viene totalmente assolta nell'intorno del nuovo fabbricato
- **L'ipotesi progettuale così presentata non modifica la Slp insediabile e non riduce le aree per servizi rispetto alle indicazioni del PGT vigente, limitandosi ad una differente articolazione planivolumetrica, puramente funzionale a garantire una più equilibrata distribuzione dell'edificabilità sulle aree in oggetto.**
- Dal punto di vista dell'interesse pubblico, la proposta progettuale - come evidenziato sulla Tav. M.02 "Planivolumetrico di progetto" e sulla Tav. M.03 "Verifica parametri urbanistici", prevede:
 - a.1 Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (strade di lottizzazione, verde e parcheggi).
 - a.2 Cessione area per parco urbano, inteso come ampliamento del sedime su cui insistono la chiesa e l'oratorio di San Carlo Borromeo.
 - a.3 Riqualficazione di piazza Mons. Carlo Manziana in prossimità dell'ingresso alla chiesa di San Carlo Borromeo
 - a.4 Realizzazione di una fascia alberata di rispetto tra via Milano e la nuova residenza in progetto e il complesso di San Carlo.
 - a.5 Realizzazione di un bosco urbano tra il rondò della gronda Nord e gli edifici che chiudono il quartiere di San Carlo ad Ovest, a corona del colatore Cresmiero, su cui è prevista una passerella pedonale

a.6 Realizzazione di un ampio parcheggio con funzione anche di interscambio nelle aree tra via Milano e viale Europa

a.7 Realizzazione di una fascia verde piantumata a completamento della rotatoria storica di ingresso alla città.

a.8 Razionalizzazione e completamento dei percorsi ciclopedonali tra la Gronda Nord ed il quartiere di san Carlo, con una soluzione che si integra nelle previsioni di PGT indicate sulla Tav. PdS6, come meglio evidenziato nell'allegata Tav.M01a – Planimetria di inquadramento.

- **La precedente Giunta Comunale, esaminata la documentazione, ha espresso parere di massima favorevole alla proposta di traslazione di SLP, con alcune condizioni, come indicato nel parere prot. 28856 del 01/06/2016, ai fini dell'attivazione dell'iter progettuale del P.I.I. in variante al PGT.**
- **A seguito della revisione del progetto in base alle indicazioni della Giunta Comunale, la stessa ha riesaminato la pratica esprimendo un nuovo parere favorevole alla prosecuzione dell'iter (vedi lettera prot. 1577 del 10/01/2017.**
- **Le elezioni dell'estate scorsa hanno poi interrotto l'iter del procedimento. I contatti per la ripartenza dello stesso sono stati avviati dalla proprietà direttamente con l'Assessore all'urbanistica, che ha verbalmente riconfermato la volontà di procedere secondo le indicazioni della precedente Giunta Comunale, anche nell'incontro del giorno 11 Ottobre u.s.**

2. La proposta di Piano Integrato di intervento

I Proponenti sono proprietari delle aree sita nella periferia Ovest della città, a Nord e a Sud della tratto urbano e dismesso della ex SS415 Paullese (via Milano) e a Nord della strada per Lodi (via Europa), lambite a Nord dal colo del Cresmiero. Immediatamente a Ovest si trova la zona polifunzionale della Cascina Valcarenga, dove è stato attuato un piano di iniziativa pubblica recentemente convenzionato e ultimato nelle opere di urbanizzazione.

2.1 Situazione urbanistica

Il PGT vigente inserisce le aree in oggetto in:

- 2.1.1 **Aree a Nord di via Milano:** Ambito di trasformazione periurbana ATP.01 (Capitolo 5 del Documento di Piano – All. 02 Schede progettuali degli ambiti di trasformazione)
- 2.1.2 **Aree a Sud di via Milano:** Aree per attrezzature e servizi: Servizi e attrezzature a verde pubblico, Parcheggi Pubblici o di uso pubblico (Tavola PdS_3 del Piano dei servizi).

Su tale area, il Comune di Crema ha approvato con Delibera G.C. n. 22 del 30/01/2012 il Piano attuativo denominato RONDO' – EUROSERVICE per la realizzazione di un nuovo parcheggio, di un distributore di carburante, di un parco di quartiere e ristorante. Il Piano attuativo doveva essere convenzionato entro il

30/03/2014, giusto la lettera di proroga prot. gen. 17352 – PE-560.2010 del 30/07/2013 ma è stato abbandonato dalle proprietà per le mutate condizioni del mercato edilizio di questi ultimi anni.

Si tratta di un'area libera, con le seguenti proprietà:

U.M.I. 01

- Aurora Italia Srl (in liquidazione)	mq.	26.204,40
- Comune di Crema	mq.	10.190,60

U.M.I. 02

- Euroservice Srl	mq.	16.740,00
-------------------	-----	-----------

In conformità a quanto previsto nel “Documento di inquadramento” delle politiche urbanistiche del Comune di Crema, le proprietà intendono dar corso a un Programma Integrato di Intervento ai sensi della LR 12/2005, in variante al PGT vigente.

2.2 Previsioni urbanistiche vigenti

2.2.1 Aree a Nord di via Milano: Ambito di trasformazione periurbana ATP.01.

Il Documento di Piano prevede di trasformare questa porzione di territorio in un tessuto urbano a carattere prevalentemente residenziale, con l'obiettivo di riqualificare via Milano. Gli obiettivi previsti sono il completamento del tessuto urbano attraverso nuove edificazioni di carattere prevalentemente residenziale da concentrarsi preferibilmente lungo via Milano; la realizzazione di un parco lineare lungo la Gronda Ovest; la ricomposizione delle relazioni pedonali tra via Milano ed il tessuto urbano a Nord e a Sud dell'Ambito.

Le proprietà interessate sono la scrivente Aurora Italia srl ed il Comune di Crema:

- Superficie territoriale dell'ambito	ST	mq.	36.395,00	
di cui in proprietà Aurora srl		mq.	26.204,40	72%
di cui in proprietà Comune di Crema		mq.	10.190,60	28%

L'indice edificatorio previsto è pari a 0,15 mq/mq rispetto alla ST e consente una Slp di mq. 5.459,25.

L'area minima per parco urbano deve essere pari al 75% della ST (mq. 27.296,25)

L'altezza massima prevista per le nuove costruzione è di n. 5 piani. Deve essere garantita una fascia verde di rispetto lungo via Milano tra la strada ed il lotto edificabile.

2.2.2 Aree a Sud di via Milano: Aree per attrezzature e servizi

La Società Euroservice s.r.l. ha presentato nel 2012 un Piano Attuativo per la realizzazione di un parco pubblico e attrezzature di ristoro e per formazione nuovo parcheggio pubblico attrezzato e inserimento distributore di carburante e attività di assistenza alla mobilità. Il piano è stato approvato con Delibera G.C. n. 22 del 30/01/2012.

L'intervento suddivideva idealmente l'area in oggetto in modo da recepire entrambe le funzioni indicate dal Piano dei Servizi, sia relativamente alla zona per servizi e attrezzature a verde pubblico sia relativamente alla zona per parcheggi pubblici o di uso pubblico, infrastrutture e trasporti. Il parcheggio era baricentrico e determina due porzioni di verde, una ad Est completamente libera, tra le vie Europa e Milano ed una attrezzata con il punto di ristoro in fregio a via Milano:

Superficie territoriale catastale mq. 16.740

L'accesso era previsto attraverso due nuovi svincoli:

- con entrata e uscita in sola mano destra da via Milano, con apposite corsie di decelerazione e accelerazione;
- sola entrata in mano destra da via Europa

La viabilità interna era strutturata in modo da disimpegnare il distributore di carburante e il parcheggio pubblico dall'accesso al parco e alle sue strutture attrezzate. La viabilità così studiata era compatibile anche con l'eventuale collegamento a quella dell'attigua Casa della Carità, con la possibilità di condividere lo svincolo di quest'ultima esistente su viale Europa. Il convenzionamento del Piano Attuativo è stato più volte prorogato a causa della situazione di crisi del settore edilizio. L'attuazione delle previsioni di piano era legata all'insediamento di un ristorante e di un distributore di carburante. Per quanto attiene il ristorante, gli operatori del settore hanno rallentato le politiche di sviluppo e l'interesse inizialmente mostrato per l'operazione è andato via via scemando. Diverso è invece il discorso per quanto riguarda l'impianto di distribuzione del carburante: originariamente doveva trovare collocazione qui il distributore Shell di viale Europa, il cui spostamento era previsto nel Piano attuativo della Cascina Valcarenga approvato nel 2007. L'impianto di viale Europa è stato effettivamente dismesso ma la Shell Italia non ha più confermato l'intenzione di riaprirlo nella nuova posizione, stante anche l'insediamento di una cosiddetta "pompa bianca" nel vicino parcheggio del Centro Commerciale Gran Rondò.

L'area è quindi attualmente classificata nel Piano dei Servizi del vigente PGT come "Area per servizi ed attrezzature di uso pubblico" (Verde pubblico e/o parcheggio pubblico).

L'indice edificatorio previsto è pari a 0,1 mq/mq rispetto alla ST e consente una S_{lp} di mq. 1.674,00 con le funzioni previste dal Piano dei Servizi e con le modalità attuative di cui alle Norme Tecniche del Piano dei Servizi medesimo.

2.3 Prospettive di attuazione

2.3.1 Aree a Nord di via Milano: Ambito di trasformazione periurbana ATP.01.

L'ambito di trasformazione periurbano a destinazione prevalentemente residenziale è difficilmente attuabile in modo autonomo in tempi stretti, considerata l'attuale situazione del mercato edilizio e la necessità di concentrare una elevata S_{lp} su un'area di intervento estremamente ridotta a causa degli obblighi di cessioni previsti dal PGT.

2.3.2 **Aree a Sud di via Milano:** Aree per attrezzature e servizi.

Attualmente, le prospettive di attuazione del Piano dei Servizi sono molto scarse e, senza una revisione urbanistica delle possibilità edificatorie, l'area è destinata ad essere lasciato nell'attuale stato di abbandono.

2.4 **Proposta di variante al PGT vigente**

Le due società proprietarie delle aree, hanno valutato la possibilità di una interazione tra le due zone, in modo da permettere la realizzazione di un unico Ambito di trasformazione che consenta una maggiore flessibilità operativa e, di conseguenza, una concreta attuazione delle previsioni urbanistiche della zona, considerato il suo valore strategico e di immagine all'ingresso della città per chi proviene da Lodi e Milano.

La proposta di P.I.I. allegata si muove all'interno delle indicazioni morfologiche dettate dal PGT vigente, non altera quantitativamente i rapporti volumetrici, conferma nella sostanza le previsioni dello stesso PGT rimodulando i perimetri dell'Ambito, conferma la realizzazione di un'ampia fascia verde (parco lineare) e si innesta in modo conforme alle previsioni viabilistiche del Piano Attuativo approvato per le aree a Sud di via Milano. La sostenibilità economica viene garantita con la possibilità di inserimento di due medie strutture di vendita e un'attività di ristorazione.

In dettaglio, sono previste due Unità di Minime di intervento, corrispondenti in linea di massima ai perimetri delle proprietà interessate. I parametri urbanistici, rispetto al vigente PGT, sono verificati in modo complessivo.

2.4.1 **Aree a Nord di via Milano: Ambito di trasformazione periurbana ATP.01.1**

La UMI 1, a Nord di via Milano, conferma la destinazione residenziale ipotizzata dal PGT, l'ampia fascia verde di collegamento tra il rondò posto all'altezza di viale Europa/via Libero Comune e la nuova Gronda Ovest, la riqualificazione della zona verde sulle due sponde del Colo del Cresmiero (inserito nel reticolo idrico minore). Conferma inoltre la fascia di rispetto della nuova edificazione rispetto al complesso della chiesa di S. Carlo, posto sul confine Nord.

Si ipotizza l'inserimento di un fabbricato a destinazione residenziale nell'area di concentrazione del volume già prevista dalla scheda dell'Ambito di trasformazione, per una Slp di mq. 3.523,25 (<5.459,25 mq stabilito dall'indice dell'Ambito). Il Soggetto attuatore dovrà ipotizzare una zona precisa su cui far atterrare la Slp di competenza dal Comune di Crema derivante dalle aree di proprietà dello stesso, pari al 28% della Slp ammessa nell'Ambito (mq. 1.528,59). Il progetto individua una zona specifica su cui far atterrare la Slp spettante al Comune di Crema derivante dalle aree di proprietà dello stesso, pari al 28% della Slp ammessa nell'Ambito (ST mq. 10.190,60x IT 0,15 = mq. 1.528,59). Il Piano prevede quindi la suddivisione della UMI 1 in due sottozone (UMI 1.1 e UMI 1.2) che possono operare in maniera indipendente. Le modalità di intervento sono meglio precisate e stabilite nello schema di convenzione.

La restante Slp realizzabile – che potrebbe difficilmente trovar posto nell'area di concentrazione del volume dove già è previsto un fabbricato di 4 piani fuori terra oltre al

piano box - viene trasferita nella UMI 2. La necessaria dotazione di aree per servizi (parcheggi pubblici) viene totalmente assolta nell'intorno del nuovo fabbricato

2.4.2 Aree a Sud di via Milano

La UMI 2, a Sud di via Milano, prevede di utilizzare la Slp di sua competenza (con un indice ricavato in analogia con le altre aree per servizi e pari a 0,1 mq/mq di ST) e la quota parte di Slp della UMI 1 qui trasferita, per una Slp totale di **mq. 3.600,00**, di cui 3.100 per medie strutture (**con una SV massima di mq. 2800**) e 500 per ristorazione. In ottemperanza a quanto segnalato dalla Giunta Comunale, la superficie per medie strutture scende da mq. 3.540 a mq. 3.100 e viene parzialmente integrata con 500 mq. destinati a ristorazione. Considerata la struttura del tessuto urbanistico circostante, il planivolumetrico allegato propone l'inserimento di due medie strutture di vendita commerciali indipendenti tra loro, di limitate estensioni e comunque inferiori ai 2.500 mq per unità ammessi per comuni superiori ai 5.000 abitanti, dotate di uno standard di parcheggio pubblico pari al 200% della Slp stessa. L'area all'intersezione tra via Milano e viale Europa viene mantenuta a verde, e consente la riqualificazione ambientale di un importante accesso alla città. La SV per medie strutture di vendita di progetto (mq. 2.800) è ricavata utilizzando in parte quella di competenza dell'A.t.p.01 (mq. 1.091,85) e in parte trasferendo qui SV dall'Ambito di trasformazione ATU 2.6 facente capo alla stessa società Autora Srl (**mq. 1.708,15**).

La previsione di inserimento di medie strutture di vendita nell'estensione dell'Ambito di Trasformazione periurbana è resa possibile dalle norme inserite con la Variante n. 1 al capitolo 5 del Documento di Piano. A norma del citato capitolo 5 del DdP – in caso di positiva valutazione amministrativa – è possibile insediare medie strutture con percentuale del 20% della Slp:

Slp di progetto (sui 2 comparti)	mq. (5459,25+1674,00) = mq. 7.133,25
Slp per medie strutture	20% di 5.459,25 = mq 1.091,85
Slp commerciale prevista	= mq. 2.800,00
Slp commerciale da traferire da ATU 2.6 di proprietà Aurora Italia	= mq 1.708,15

Il progetto si inquadra nell'ottica stessa della Variante al PGT da poco approvata e che prevede una vocazione prevalentemente commerciale per gli edifici posti lungo l'asse di via Milano. Complessivamente, nelle due Unità minime di intervento, si conferma il rapporto del 25% di superficie fondiaria e del 75% di area per parco urbano e/o servizi. Si ribadisce che la presente ipotesi progettuale non modifica la Slp insediabile e non riduce le aree per servizi rispetto alle indicazioni del PGT vigente, limitandosi ad una differente articolazione planivolumetrica, puramente funzionale a garantire una più equilibrata distribuzione dell'edificabilità sulle aree in oggetto.

3. La proposta di Piano Integrato di intervento

3.1.1 Elementi qualitativi del PII.

In uno scenario urbanistico in costante evoluzione, è stato introdotto nell'ordinamento urbanistico l'istituto del Programma Integrato d'Intervento considerato l'archetipo della nuova generazione di strumenti urbanistici flessibili, basati sull'incontro delle volontà

pubblico - private nella fissazione delle prescrizioni urbanistiche. Questo nuovo tipo di programma, inaugura una serie di sistemi definiti successivamente con il nome di Programmi complessi, ponendosi come tentativo di rimediare alla ormai insanabile distanza tra i tempi della pianificazione urbanistica tradizionale e la necessità di bloccare il degrado crescente della città. Distaccandosi dai tradizionali sistemi di pianificazione territoriale, tali programmi rappresentano il primo passo verso il nuovo “tema” dell’urbanistica consensuale che, con le opportune cautele, sembra rappresentare uno strumento innovativo per la realizzazione di operazioni territoriali di ampio respiro, nonché una soluzione efficace e strategica per la ri-dinamizzazione del territorio urbano.

I PII sono stati la prima tipologia di programmi complessi a “regime“ ad entrare strutturalmente nel quadro legislativo nazionale e alle cui caratteristiche si sono riferite tutte le successive tipologie di programmi complessi nazionale e regionali. La flessibilità di contenuti e di obiettivi ha permesso alla legislazione regionale più innovativa in materia urbanistica di trasformare questi programmi di propria competenza, formulati all’interno del settore dell’edilizia residenziale pubblica ed alimentati dai fondi ad essa destinati, in uno strumento ordinario e di tipo operativo per dare attuazione alle strategie del piano.

Gli art. 87-88-90-91-92-93 della L.R. n. 12/2005 elencano le caratteristiche dei programmi integrati d’intervento, e in particolare:

a) **Pluralità di destinazioni e di funzioni**, comprese quelle inerenti le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, la riqualificazione naturalistica e paesistica. La pluralità di funzioni è un elemento che individua e affronta una delle principali contraddizioni del modello tradizionale di pianificazione tipico del razionalismo funzionalista, vale a dire la tendenziale monofunzionalità delle diverse zone della Città, fissata all’interno dell’art.2 del Decreto 2.04.1968 n.1444, in specificazione dell’art.17 della legge 06.08.1967, n.765.

b) **Compresenza di tipologie e modalità d’intervento integrate**, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nati per incrementare l’efficacia operativa della manovra urbanistica, soprattutto al di fuori degli ambiti tradizionalmente “forti” per l’urbanistica dei Comuni, vale a dire i quartieri e gli interventi di edilizia residenziale pubblica, questi programmi sono aperti dalla norma a diverse tipologie d’intervento, sia nell’ambito dell’edilizia, definito dall’art. 3 del testo unico per l’edilizia (D.P.R. 06.06.2001, n.380), sia nel senso di una pluralità di modalità di relazione fra i diversi soggetti pubblici e privati, coinvolti secondo una varietà di approcci procedurali.

c) **Rilevanza territoriale**, tale da incidere sulla riorganizzazione dell’ambito urbano. Riservare i PII alle operazioni aventi dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana ha con evidenza il carattere di riconoscimento del fatto che l’integrazione di diversi fattori ed apporti secondo matrici complesse si realizza solo e laddove le trasformazioni urbanistiche sono in grado di rimettere in discussione struttura, finalità e carattere dell’insediamento urbano nel suo insieme; e quindi non in qualsiasi attuazione della pianificazione generale.

Tra le indicazioni previste dalla **politica urbanistica del Comune di Crema** e rivolte al miglioramento della qualità urbana e ambientale, in riferimento alla presente proposta di P.I.I., si individuano le seguenti:

- promozione di soluzioni tese alla valorizzazione dell'intervento sotto il profilo della qualità architettonica degli edifici (tecnologie di intervento e contenimento energetico);
- miglioramento della qualità funzionale degli spazi pubblici e della viabilità urbana (strade, parcheggi);
- favorire il ritorno della residenza in quelle parti di città che necessitano di riattivare funzioni durevoli, con particolare riguardo ai nuclei periferici da riqualificare;
- miglioramento delle dotazioni di servizi ed attrezzature (standard qualitativo);
- interventi a favore della qualità dell'ambiente.

(cfr. Documento di inquadramento – pag. 20)

Ulteriore aspetto previsto dal Documento di inquadramento è la **localizzazione** degli interventi da sottoporre a P.I.I. Tra queste si rilevano:

- viale Europa-via Milano
- gli ambiti degradati, in abbandono o dismessi con l'obiettivo del riuso e della rifunzionalizzazione del tessuto urbano;
- gli ambiti sussidiari a iniziative programmate dall'Amministrazione in tema di attrezzature.

(cfr. Documento di inquadramento – pag. 21-22)

Tra i **requisiti** previsti per un intervento di P.I.I. si segnalano:

- coerenza con i programmi della mobilità urbana, con particolare attenzione alle infrastrutture per la viabilità
- varietà tipologica delle unità edilizie
- realizzazione di adeguate quantità di parcheggi
- realizzazione di aree residenziali protette

(cfr. Documento di inquadramento – pag. 22-23)

La proposta progettuale risulta meglio specificata sulla Tav. M.02 “Planivolumetrico di progetto” mentre sulla Tav. M.03 “Verifica dei parametri urbanistici” sono calcolati gli standard urbanistici previsti in relazione al peso insediativo derivato dal nuovo intervento. E' comunque previsto il soddisfacimento integrale dello standard a parcheggio e del verde di quartiere, escludendo ogni tipo di monetizzazione e prevede:

a.1 Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (strade di lottizzazione, verde e parcheggi).

a.2 Cessione area per parco urbano, inteso come ampliamento del sedime su cui insistono la chiesa e l'oratorio di San Carlo Borromeo.

a.3 Riqualificazione di piazza Mons. Carlo Manziana in prossimità dell'ingresso alla chiesa di San Carlo Borromeo

a.4 Realizzazione di una fascia alberata di rispetto tra via Milano e la nuova residenza in progetto e il complesso di San Carlo.

a.5 Realizzazione di un bosco urbano tra il rondò della gronda Nord e gli edifici che chiudono il quartiere di San Carlo ad Ovest, a corona del colatore Cresmiero, su cui è prevista una passerella pedonale

a.6 Realizzazione di un ampio parcheggio con funzione anche di interscambio nelle aree tra via Milano e viale Europa

a.7 Realizzazione di una fascia verde piantumata a completamento della rotonda storica di ingresso alla città.

a.8 Razionalizzazione e completamento dei percorsi ciclopedonali tra la Gronda Nord ed il quartiere di San Carlo, con una soluzione che si integra nelle previsioni di PGT indicate sulla Tav. PdS6, come meglio evidenziato nell'allegata Tav.M01a – Planimetria di inquadramento.

Il PII in oggetto rientra nel dettato dell'art. 90 della LR 12/2005, in merito alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in quanto:

b.1 garantisce, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale.

b.2 concentra l'attenzione sulle necessità individuate dal Documento di Inquadramento nella previsione di nuove infrastrutture, in particolare con la razionalizzazione dei tracciati ciclopedonali

b.3 propone un intervento a favore della qualità dell'ambiente, con la realizzazione di aree verdi alberate che, con la collocazione prevista, rientrano nel piano di riduzione delle emissioni di CO². La promozione di "boschi urbani" realizzata piantando alberi e creando aree verdi specificatamente protette (carbon sink) permette infatti di potenziare la capacità naturale di assorbimento e fissazione del carbonio atmosferico (CO²); permette anche di favorire la rinaturalizzazione del territorio, troppo spesso e fortemente alterato dalle attività umane, oltre che a prevenire ulteriore consumo di suolo.

b.3 anche se con una conformazione diversa, dà piena attuazione ai principi che stanno alla base del Documento di piano del PGT per l'ambito periurbano ATP1a Nord e del Piano dei Servizi per le aree a Sud di via Milano

b.4 non prevede monetizzazioni dello standard.

b.5 ipotizza di riutilizzare in zona l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dalla realizzazione dei nuovi edifici, oltre all'ulteriore onere derivante dall'incentivazione per il P.I.I., per una riqualificazione ambientale.

Il progetto prevede - a titolo di standard di qualità – le seguenti opere:

- Collegamento tra la pista ciclabile di via Nenni/via di Vittorio con il sottopasso ciclopedonale realizzato più a Ovest
- Realizzazione di una fascia alberata di rispetto tra via Milano e la residenza U.M.I.01 dell'A.t.p.01
- La realizzazione di un bosco urbano tra la Gronda Nord ed il quartiere di San Carlo, con nuove piantumazioni, un nuovo percorso pedonale ed una passerella pedonale sul Cresmiero

- La riqualificazione di Piazza Mons. Manziana, più a Nord, secondo un progetto che sarà redatto in concerto con l'Amministrazione Comunale.

Il valore dello standard di qualità in progetto è pari complessivamente ad € 592.425,00 che, dedotto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la sola UMI 1.2 residenziale – Aurora srl (€ 108.251,64) diventa pari ad € 484.173,36. L'importo delle urbanizzazioni secondarie della UMI 1.1 (Comune di Crema) e dalla UMI 2 saranno versati contestualmente alla richiesta dei titoli abilitativi.

3.1.2 Finalità del programma. Attraverso l'analisi dello stato morfologico-urbanistico attuale è stato definito l'obiettivo fondamentale da perseguire: l'attuazione di una previsione di PGT con riqualificazione delle aree vicine al quartiere San Carlo.

In riferimento a quanto contenuto nel Documento di inquadramento deliberato dal Consiglio Comunale di Crema con D.C.C. n. 98 del 22/12/2003, i proponenti si impegnano (nei tempi e nei modi più in dettaglio definiti dalla Convenzione regolante il PII) all'esecuzione delle opere pubbliche sopra elencate, previste per l'assetto strategico e lo sviluppo urbanistico del Comune nonché per risolvere alcune delle criticità del quartiere.

Per la consistenza volumetrica e la verifica degli standard si rimanda alla tavola M.03 "Verifica parametri urbanistici"

3.1.3 Conformità del programma. Il Programma integrato di intervento proposto è pienamente conforme al disposto degli artt. 87-88 della LR 12/2005 e s.m.i., in quanto è caratterizzato da:

c.1 previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni: nuovo insediamento residenziale e commerciale, realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, riqualificazione ambientale del quartiere e del colto del Cresmiero.

c.2 compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria (realizzazione integrata di opere private e di interesse pubblico).

c.3 rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano (riqualificazione urbana ed ambientale di una parte importante del territorio comunale oggi in situazione di degrado).

Il PII in oggetto rientra poi nel dettato dell'art. 90 della LR 12/2005 e s.m.i., in merito alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

c.4 garantisce, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale.

c.5 concentra l'attenzione sulle necessità individuate dal Documento di Inquadramento nella previsione di nuove infrastrutture

c.6 non utilizza la monetizzazione delle dotazioni dello standard.

3.1.4 I costi del programma. Il Programma integrato di intervento proposto prevede la realizzazione di uno standard qualitativo – in aggiunta a quanto previsto dalla legislazione vigente per un semplice piano attuativo - costituito da:

- a Nuova pista ciclabile in collegamento tra via Nenni ed il sottopasso
- b Fascia alberata di rispetto tra via Milano, la residenza e la chiesa di S.Carlo
- c Bosco urbano tra Gronda Nord e S.Carlo
- d Fascia alberata e sistemazione area a coronamento del rondò esistente
- e Riqualificazione di piazza Mons. Manziana

I soggetti privati proponenti il P.I.I. si impegnano a contribuire a realizzare direttamente le opere suddette i cui costi, desunti dal computo metrico relativo allegato, sono i seguenti:

a	Nuova pista ciclabile in collegamento tra via Nenni ed il sottopasso	€	112.500,00
b	Fascia alberata di rispetto tra via Milano, la residenza e la chiesa di S.Carlo	€	42.175,00
c	Bosco urbano tra Gronda Nord e S.Carlo	€	109.000,00
d	Fascia alberata e sistemazione area a coronamento del rondò esistente	€	22.750,00
e	Riqualificazione di piazza Mons. Manziana	€	270.000,00
Sommano		€	556.425,00
A sommare spese tecniche per standard di qualità (Prog., D.L. sicurezza)		€	36.000,00
Sommano		€	592.425,00
A dedurre scomputo oneri di urbanizzazione primaria realizzati in loco		€	108.251,64
Restano per standard di qualità		€	484.173,36

(N.b. Gli importi sopra esposti non comprendono l'IVA)

3.1.5 Verifica criteri di ammissibilità. Il Programma integrato di intervento proposto rientra a pieno titolo tra i criteri di ammissibilità previsti dal Documento di inquadramento:

- Rispetta le indicazioni dettate dalla LR 12/05 in merito ai P.I.I
- Rientra tra gli obiettivi programmatici stabiliti dal Documento di inquadramento

Lo stesso Programma risponde poi ai requisiti richiesti dal Documento di inquadramento:

- promuove una soluzioni progettuale che valorizza l'intervento sotto il profilo della qualità architettonica degli edifici (tecnologie di intervento e contenimento energetico);
- migliora la qualità funzionale degli spazi pubblici e della viabilità urbana (strade, parcheggi);
- favorisce l'insediamento della residenza in quelle parti di città che necessitano di riattivare funzioni durevoli, con particolare riguardo ai nuclei periferici da riqualificare;
- migliora le dotazioni di servizi ed attrezzature (standard qualitativo);
- propone una serie di interventi a favore della qualità dell'ambiente.
- è coerente con i programmi della mobilità urbana, con particolare attenzione alle infrastrutture per la viabilità sia per il completamento dei parcheggi del quartiere S.Carlo sia per le modalità di entrata ed uscita solo in mano destra da via Milano e Via Europa per la nuova zona commerciale (le proprietà si impegnano comunque a predisporre adeguata verifica dei flussi viari per le medie strutture da insediare);
- propone una varietà tipologica delle unità edilizie, prevedendo edifici condominiali in linea e individuali a schiera

- realizza un'adeguata quantità di parcheggi pubblici, coprendo tutto lo standard richiesto senza monetizzazioni
- realizza un'area residenziale protetta che riqualifica una zona attualmente degradata

3.1.6 Valutazione degli effetti ambientali

1. **Fabbisogno di energia elettrica.** Le attività da insediare nell'area del programma Integrato di Intervento si trovano in presenza di tutte le urbanizzazioni necessarie sotto le principali vie di comunicazione. Il consumo di energia elettrica - stimato di circa 455 MWh (calcolato considerando un consumo medio annuo di 6.500 kWh/abitante x 70 nuovi abitanti insediati) + 300 kw/h per le 2 medie strutture e l'edificio destinato a ristorazione - è compatibile con la rete esistente in prossimità dell'intervento. Le nuove residenze saranno quindi normalmente allacciate a tale rete elettrica. Si dovrà valutare con gli enti competenti la necessità di realizzazione di una nuova cabina per la trasformazione della corrente da media a bassa tensione.
2. **Fabbisogno di gas naturale.** Anche il fabbisogno di gas naturale (stimato in circa 1000 mc/ab per un totale di circa 70.000 mc/anno) per la nuova residenza non richiede particolari interventi, se non il normale allacciamento alla rete esistente come meglio evidenziato nella tav. M.04. Opere di urbanizzazione: rete acqua e gas.
3. **Fabbisogno idrico.** Si stima che il fabbisogno idrico (0,6 mc/abitante per un totale di circa 100 mc/giorno) sarà agevolmente soddisfatto dalla rete idrica comunale; la rete sarà opportunamente allacciata all'ambito di intervento come meglio evidenziato nella tav. M.04 – Opere di urbanizzazione: rete acqua e gas.
4. **Effetti sull'aria.** E' ragionevole ipotizzare che, trattandosi di un intervento residenziale e commerciale, non vi saranno impatti rilevanti sulla componente atmosferica dell'area. Per quanto riguarda le emissioni generate dal traffico indotto dalle nuove urbanizzazioni, si stima che il loro effetto possa essere considerato poco rilevante, data la dimensione stessa dell'intervento.
5. **Effetti sul suolo.** L'esercizio delle funzioni previste non comporta effetti ed impatti particolari sul territorio.
6. **Effetti sulle acque.** Non sono previsti effetti ed interazioni con l'ambiente idrico, né dal punto di vista qualitativo né da quello quantitativo. Il progetto prevede la valorizzazione dei corpi idrici superficiali presenti quali il Cresmiero. Per quanto riguarda la falda non si prevedono interazioni dirette o indirette tra le realizzazioni e l'ambiente idrico sotterraneo.
7. **Produzione di rifiuti.** Considerato l'indice di produzione di RSU di 520 kg abitante/anno, si stima una produzione di rifiuti totale di circa 100 kg/giorno, quantità tale da non influire sull'attuale produzione comunale e sui sistemi di raccolta e smaltimento esistenti. Le strutture commerciali saranno dotate di un proprio piano di smaltimento concordato direttamente con gli enti preposti.
8. **Impatto acustico.** Il P.I.I. genera nuove funzioni residenziali che sono localizzate ad una distanza dalle sorgenti produttive attualmente presenti (la zona artigianale a Sud/Ovest del lotto) da rendere la loro posizione compatibile con il clima acustico attuale (vedi Relazione previsionale del clima acustico). Le nuove costruzioni ad uso residenziale avranno requisiti acustici tali da garantire un clima acustico compatibile con gli insediamenti previsti, secondo la normativa vigente. Le nuove costruzioni commerciali sono invece inserite in un comparto dove sono già presenti altre strutture simili.

A seguito di quanto comunicato dalla Giunta Comunale, che nella seduta del 26/01/2018 ha ritenuto che “l’intervento proposto possa rappresentare un’opportunità per lo sviluppo della città...” chiedendo alcuni perfezionamenti in merito a:

- Riduzione della superficie di vendita (SV) fino ad un massimo di mq. 2.500,00
- Non accoglimento dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, ritenendo tali opere di competenza esclusiva del proponente
- Integrazione della pratica con una proposta progettuale di maggior dettaglio di Piazza Manziana sulla base di indicazioni fornite dall’Ufficio lavori Pubblici
- La realizzazione di una rotatoria tra via Indipendenza e via Lago Gerundo
- La manutenzione dell’area a verde tra via Milano e viale Europa a carico del proponente

Le società proponenti hanno aderito con le seguenti precisazioni e/o integrazioni:

In merito alla riduzione della superficie di vendita (SV):

La sostenibilità economica dell’operazione è in gran parte basata sulla possibilità di mettere a reddito la superficie destinata ad attività commerciali, che nell’attuale situazione di stallo del mercato edilizio costituiscono una delle poche possibilità di investimento.

Le trattative attualmente in corso sono orientate sull’inserimento di 2 medie strutture di vendita, da cui deriva la dimensione della SV proposta dal P.I.I.

Una riduzione della SV a mq. 2.500 sarebbe pertanto fortemente penalizzante e rischierebbe di mettere in crisi tutta l’operazione.

Alla luce delle ultime evoluzioni della trattativa in corso, è possibile operare una riduzione di SV da mq. 3.100 a mq. 2.800, in modo da garantire una media struttura da mq. 1800 e un’altra da mq. 1.000 di SV. La quantità di Slp (che deve comprendere anche le zone di servizio e di stoccaggio) rimane invece fissa in mq. 3.100.

In merito allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria:

I soggetti privati proponenti il P.I.I. si sono impegnati a contribuire a realizzare direttamente la seguente serie di opere i cui costi, desunti dal computo metrico allegato al progetto e come più sopra meglio descritto, ammontano a:

Totale opere	€	592.425,00
--------------	---	------------

Si tratta di opere richieste dalla Giunta Comunale durante l’iter della pratica e che non sono strettamente inerenti all’ambito di trasformazione. Una parte di queste opere costituisce lo standard di qualità offerto per la variante al P.I.I.

Totale opere a computo metrico	€	592.425,00
A dedurre scomputo oneri di urbanizzazione secondaria U.M.I.01	€	190.795,50
Totale valore standard di qualità	€	484.173,36

Pertanto, nonostante lo scomputo degli oneri di secondaria per la sola UMI 1.1 residenziale (Aurora srl), l’intervento garantisce all’Amministrazione Comunale opere per circa € 484.000, il cosiddetto standard di qualità che motiva la variante richiesta.

