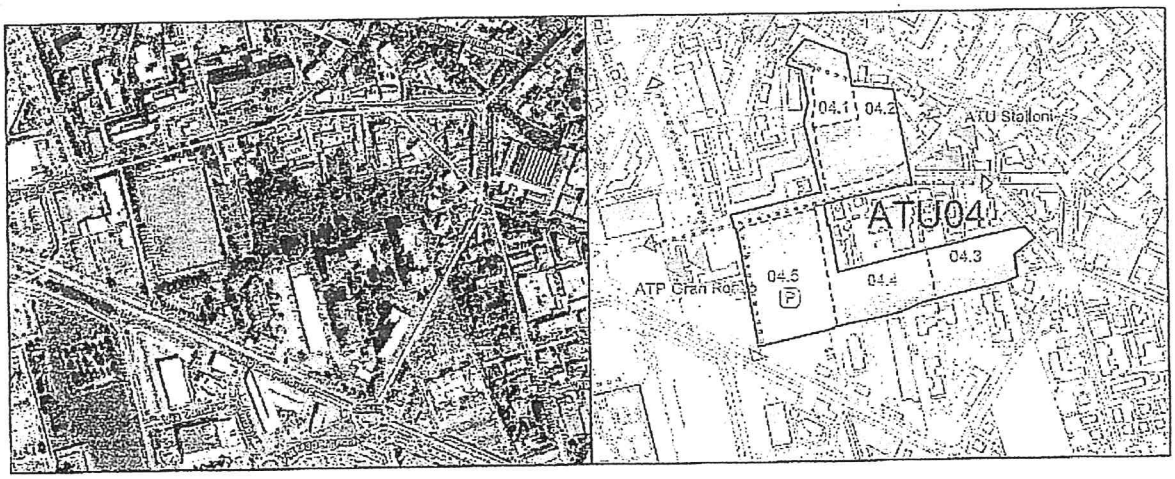
PROVINCIA
DI
CREMONA

COMUNE DI CREMA

COMUNE DI CREMA
EDILIZIA PRIVATA
06 NOV. 2018
PROT. N. .....

681/2018

PROPRIETA' : IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 SRL
GENNARI MARIA PATRIZIA



PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

ART. 87 L.R. 12/2005
COMPARTO ATU04 - SUBCOMPARTO 04.4
VIA CARLO URBINO

RELAZIONE

Dott. architetto
Gi...
112

IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S.r.l.
Via Sammartini Giovanni Battista, 1
20125 MILANO (MI)
Part. IVA 05812040158

PREMESSA

La proposta di P.I.I. ha osservato i criteri di cui al documento di inquadramento delle politiche urbanistiche del Comune di Crema, approvato con deliberazione **C.C. n° 98 del 22/12/2003** ed ha rispettato tutte le condizioni di cui agli artt. 87, 88 e 90 della L.R. n. 12/2005, configurando in particolare **uno sviluppo sostenibile dell'ambito d'intervento con un marcato miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia.**
Il P.I.I. proposto non ha rilevanza regionale secondo quanto definito all'art. 92, comma 5, della L.R. n. 12/2005 e non comporta variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
Particolare attenzione è dedicata al tema delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico.
Le finalità del programma vengono espressamente enunciate all' art. 88 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12, comma 2 che le individua nella **riqualificazione urbana ed ambientale**, con particolare riferimento ai centri storici, **alle aree periferiche,** nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.
Dalle disposizioni enunciate emerge chiaramente come l'obbiettivo primario del **programma integrato di intervento sia la promozione della " qualità urbana", intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti** (es. i servizi pubblici e commerciali) **o in termini di miglioramento del contesto urbano ed ambientale.**
Il programma deve, infatti, essere finalizzato alla **riconversione di parti della città che risultano obsolete e degradate rispetto allo sviluppo urbano emergente** – al centro come in periferia, eventualmente considerando anche il territorio contermine di altri Comuni – **e deve quindi presupporre un' attenta analisi delle criticità, la cui rimozione costituisce premessa per il raggiungimento di una nuova qualità di città.**
L'art. 87, comma 2 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 stabilisce che il programma integrato d'intervento deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:
- Pluralità di destinazioni e di funzioni
- Compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate
- Rilevanza territoriale tale da incidere sulla realizzazione dell'ambito urbano.
In ordine ai tre elementi evidenziati, è opportuno esporre la precisazioni che seguono.
a) **Pluralità di destinazioni e di funzioni**
Per destinazione si deve intendere il complesso di usi principali, complementari ed accessori, ammesso per gli interventi previsti dal programma integrato.
La pluralità di funzioni va, invece, riferita all'insieme degli obbiettivi che il Programma persegue.
b) **Integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento**
Nel programma potranno dunque essere ricomprese, organicamente, tutte le tipologie edilizie (ad esempio: **edificazione singola, a schiera o a condominio,** ecc.) e gestionali (ad esempio: edilizia libera, convenzionata, agevolata, ecc.), nonché tutte

le modalità d'intervento ammesse in base alla vigente legislazione (demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla nuova edificazione).

LO STATO DI FATTO

L'ambito oggetto d'intervento è individuato nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Crema come Comparto **ATU04- sub comparto 04.4.**

Il P.I.I interessa tutto il sub comparto perimetrato, di proprietà della Immobiliare Fissiraga 3 s.r.l. esso viene proposto in conformità al P.G.T vigente.

LE FINALITA' DEL PROGRAMMA

Attesa la dimensione urbana e non sovracomunale del programma, le finalità del medesimo si riconducono ai seguenti parametri:

- Reperimento delle aree a standard a nord/est sub- comparto, in posizione baricentrica rispetto alla cortina edificata che si affaccia su Viale De Gasperi.
- Realizzazione della viabilità del sub- comparto e di distribuzione dei lotti ad esso relativi mediante la prosecuzione della strada già esistente con accesso da via Carlo Urbino
- Individuazione dei parcheggi pubblici completi di ogni urbanizzazione, del percorso ciclo-pedonale accorpato alla viabilità principale e del verde pubblico piantumato e coltivo, tutti in cessione gratuita all'Amministratore Comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- Razionalizzazione delle tipologie edificatorie d'intervento per garantire unità modulari ed accorpate.
- Pianificazioni d'intervento in un solo stralcio funzionale ai fini della gestione edificatoria con razionalità operativa e logica d'attuazione.

STANDARDS

la dimostrazione degli standards afferenti il P.I.I. è riportata nell'allegata tavola con dimostrazione degli standards medesimi.

Le modalità di soddisfacimento della dotazione di standards dovuti avvengono in conformità al disposto di cui all' art. 90 della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 con:

1. **Cessione area verde pubblico attrezzato**
2. **Cessione aree parcheggio pubblico e viabilità**

ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO RELATIVAMENTE A SUOLO, ACQUA ED ARIA

Gli effetti dell'intervento relativi a suolo, acqua ed aria, attesa la modesta dimensione del medesimo, sono nel rispetto della normativa vigente.

Le urbanizzazioni presenti in via Carlo Urbino garantiscono infatti l'allacciamento alle reti esistenti, non esiste pertanto alcun scarico nel suolo, in acque superficiali o tanto meno nell'atmosfera, attesa la destinazione residenziale degli edifici in progetto.

Non sono pertanto necessari interventi aggiuntivi per garantire il rispetto delle prescrizioni di Legge di settore in quanto già adempiuti.

ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO IN RELAZIONE ALL'IMPATTO ACUSTICO

Gli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico sono contenuti nell'allegata documentazione a firma dell'ingegnere.

VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICA

Gli effetti dell'intervento in relazione alla valutazione della compatibilità geologica sono contenuti nell'allegata documentazione a firma del Dottor

DESCRIZIONE DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO SULLA FUNZIONALITA' DEI SERVIZI URBANO ED EXTRAURBANI

Attesa la modesta dimensione dell'intervento, si può chiaramente affermare che esso non procurerà alcun effetto in ordine alla funzionalità dei servizi urbani, utilizzando gli esistenti del bus a chiamata, tantomeno quelli extraurbani, la cui fermata di riferimento è ubicata in viale De Gasperi, vicinissima al comparto, ne tanto meno ai sottoservizi tecnologici o al sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica.

ACCESSO

L'accesso al comparto è garantito da via Carlo Urbino.
Le dimensioni e l'ubicazione afferente garantiscono pertanto un comodo traffico veicolare sia in entrata che in uscita.

IL PERCORSO CICLO-PEDONALE

Il percorso ciclo-pedonale attraversa nella sua interezza il comparto da est ad ovest, ed è ricompreso nel verde pubblico .

IL PARCHEGGIO ED IL GIARDINO PUBBLICO

Si è ritenuto necessario prevedere posti auto in fregio alla nuova viabilità di penetrazione.
Il giardino pubblico sarà completamente piantumato con alberature autoctone puntualmente indicate nel piano Verde, con la pubblica illuminazione.

LE TIPOLOGIE

Qualificare l'intervento urbanistico è senza dubbio significativo, se a priori l'insediamento previsto vuole a tutti i costi darsi una connotazione di razionalità che si traduce di fatto anche in immagine esterna qualificata e qualificante.
La proposta progettuale ammette diverse tipologie in conformità al disposto di cui all'art. 87 comma 2 della L.R. 11 Marzo 2005 n° 12, più precisamente:

- Tipologia edilizia per unità abitative singole in edifici ~~mono~~plurifamiliare
- Tipologia edilizia per unità abitative in edificio con ville a schiera.

L'edificazione si configura così limitata e ripartita razionalmente al fine di non creare disomogeneità distributiva di volumi.

L'altezza massima è contenuta nei parametri del P.G.T e nulla toglie all'intorno precostituito, anzi quasi si perde a fronte dello spazio circostante.

URBANIZZAZIONI
Il comparto sarà dotato di ogni forma di servizi ed urbanizzazioni che saranno collegati alle reti esistenti.

FATTIBILITA'
Le urbanizzazioni saranno realizzate sulla base di un progetto unitario, contestualmente alla realizzazione dei fabbricati.