

**Spett.le**  
**Sindaco del Comune di Crema**

**Ufficio Edilizia Privata**

**Piazza Duomo 25**

**Oggetto:** Programma Integrato d' Intervento in variante al PGT – Gran Rondò 2013

Via La Pira 12, Crema ( CR )

**Richiedente:** Coop Lombardia società cooperativa

Viale Famagosta, n. 75 – 20142 Milano

IGD SIIQ S.p.A.

Sede legale – via Agro Pontino, 13 – 48100 Ravenna

Sede operativa - via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, n. 13

40127 Bologna

**Tecnico incaricato:** Arch. Ercole Barbati, con studio in Crema, Galleria Vittorio Emanuele II 5/a

## **RELAZIONE TECNICA – All. 12**

Crema, 20-02-2014

Il tecnico incaricato

Arch. Ercole Barbati

### **Obiettivi dell'Intervento, elementi qualitativi e risultati attesi**

La presente Relazione tecnica illustra la proposta per il Programma Integrato di Intervento ricadente sull'area del Centro Commerciale Gran Rondò, prospiciente la via Milano, redatto in conformità a quanto disposto dalla L.R. n. 12 del 11 marzo 2005 e smi.

Prevede, oltre alla realizzazione di una media struttura vendita e piccole unità commerciali l'aumento dei parcheggi, l'introduzione di un piccolo distributore di carburante con l'adozione di tecniche costruttive di finitura che vanno nell'ottica di attenuare l'impatto ambientale con pareti verdi. L'intervento completa l'area, fortemente caratterizzata da flussi urbani ed extraurbani, con dotazione di servizi atti a garantire le esigenze del pubblico che la frequenta e nel contempo si impegna a realizzare **standard di qualità** per la qualificazione dell'area con la realizzazione del sottopasso ciclopedonale a garanzia del miglioramento della viabilità pubblica.

### **Viabilità interna all'area del Centro Commerciale Gran Rondò**

Lo studio dimostra che il carico indotto dalle nuove funzioni non incide sulla viabilità esterna. Per la viabilità interna sono state studiate le vie di accesso e di uscita alle nuove strutture in modo che la percorrenza risulti indipendente dalla movimentazione dei mezzi diretti al centro commerciale esistente.

L'accesso al distributore avviene direttamente dalla strada esterna, l'uscita lambisce per un breve tratto l'area del parcheggio.

L'accesso e l'uscita dal parcheggio realizzato in copertura ha un percorso collocato all'estremo del parcheggio a raso e l'uscita orientata direttamente sulla via Milano

La percorrenza anche nel parcheggio esistente avviene a "passo d'uomo"

### **Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dalla L.R. 12/2005 e smi**

Il programma integrato di intervento trattato in questa relazione si basa su almeno due degli elementi fondamentali contemplati dall'art. 87. Programmi di Intervento – L.r. n. 12 – 11 marzo 2005

*.....” a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*

*b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

*c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

I punti a) e b) sono rispettati per la compresenza, nel progetto, di pluralità di destinazioni e funzioni comprese quelle pubbliche con tipologie e modalità di intervento integrate nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione come sotto elencato:

- 1- Realizzazione di sottopasso ciclopedonale e collegamento tra le reti ciclabili esistenti
- 2- Realizzazione di semplice distributore di carburante
- 3- Realizzazione di parcheggio pluripiano (piano terra esistente più un piano di nuova costruzione).
- 4- Realizzazione di media struttura di vendita con parcheggio in copertura e di due piccole unità commerciali adiacenti alla galleria esistente.

### **Descrizione del contesto e dell'area di intervento**

Il complesso commerciale oggetto della presente relazione è situato in Via La Pira – Viale Europa in Comune di Crema (CR), con accessi dalla via Milano, in prossimità della rotatoria di accesso alla città sul tratto declassato di statale n. 415 (a seguito della realizzazione della tangenziale Sud) per il traffico proveniente da Milano (S.S. 415) e da viale Europa proveniente da Lodi (S.S. 235), nonché collegamento diretto per il traffico proveniente da Brescia, Cremona, Bergamo che rappresenta l'attuale circonvallazione Est della città; anche se ormai – dopo l'edificazione degli anni '60 e '70 - ha tutti gli aspetti e le caratteristiche di un quartiere urbano.

La struttura in oggetto si trova pertanto in una posizione estremamente interessante dal punto di vista commerciale, in contesto di ottima visibilità da tutte le direzioni del traffico veicolare, ben collegato alla viabilità principale e facilmente raggiungibile da tutti i più importanti comuni limitrofi, in una zona densa di servizi.

È presente una Criticità della rete ciclopedonale nel contesto dell'area di intervento che si esplicita in un attraversamento a raso su grande arteria veicolare – via Milano che di fatto interrompe le convoglianti ciclabili provenienti da v.le Europa e via Libero Comune oltre via Indipendenza e lato Gronda Nord.(vedi tavola 7)

### **Identificativi catastali**

Il complesso in oggetto è catastalmente identificato come segue:

Comune di Crema:

Fg 21, mapp. N° 92 parte – 571 – 574 – 547 – 601 – 604 – 608 – 613 parte – 615 – 616 – 625 – 628 parte – 643 – 637 foglio 21 mappale n° 98 parte

## **Inquadramento urbanistico**

conformità all' artt. 21 NTA PdR e NTA PdS del Piano del Governo del Territorio

Il comparto in oggetto ricade nei seguenti ambiti urbanistici:

1- Tessuto urbano Consolidato prevalentemente commerciale ( Art. 21 Norme Tecniche del Piano delle Regole )

- 1. Il tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale comprende le aree destinate alle attività commerciali e/o direzionali.
- 2. Sono ammesse tutte le categorie di interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
  - H = 12 m
  - $U_f = 1 \text{ mq/mq}$
  - Q = 60%
- 3. Sono ammesse le destinazioni d'uso delle categorie funzionali B (funzioni commerciali), le D (attrezzature ricreative e di spettacolo), e delle destinazioni d'uso della categoria funzionale A (direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).
- 4. Sono escluse le categorie funzionali A1 (residenza) e C (funzioni produttive).
- 5. Le destinazioni ammesse comportano una verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo le previsioni del Piano dei Servizi cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.
- 6. Per la categoria funzionale B (funzioni commerciali), D (attrezzature ricreative e di spettacolo) non è consentita la monetizzazione del parcheggio pubblico.

2- Servizi esistenti ( Norme Tecniche del Piano dei Servizi - PdS 11)

## **Intervento progettuale**

La proposta di progetto prevede un intervento sistematico di opere la cui realizzazione è da effettuarsi in fasi diverse.

Tali fasi possono essere sintetizzate nel seguente elenco:

### **fase 1**

Realizzazione di sottopasso ciclopedonale a collegamento tra le reti ciclabili esistenti;

- realizzazione di semplice distributore di carburante

### **fase futura**

- realizzazione di media struttura di vendita con parcheggio in copertura e due piccole unità commerciali adiacenti alla galleria esistente

- realizzazione di parcheggio pluriplano ( PT esistente e P 1° di progetto).

### **1- richiesta di variante (vedasi tav. 02 estratto PGT vigente e estratto PGT proposta in variante - All. 2)**

In corrispondenza della prima rotatoria di ingresso all'area commerciale di Via La Pira, in posizione attualmente occupata da parcheggio del C.C. Gran Rondò, si prevede la realizzazione di un semplice distributore di carburante. ( nello specifico benzina – diesel – GPL ).

Il progetto ha previsto la dislocazione di tale area , per buona parte lungo la fascia di rispetto della Via Milano ( 20 Mt ); per la restante parte si va ad occupare porzione di area parcheggio in forza al C.C.

In quest'area, classificata al PGT, Servizi esistenti ( Norme Tecniche del Piano dei Servizi - PdS 11- Categoria “Parcheggi pubblici o di uso pubblico, infrastrutture e trasporti”)

#### **si chiede**

la traslazione di una porzione di retino da B Tessuto urbano Consolidato prevalentemente commerciale ( Art. 21 Norme Tecniche del Piano delle Regole ) in zona Servizi Esistenti.

La campitura della zona B (traslata) viene destinata e campita Servizi Esistenti.(vedasi Tavola allegato.02)

La variante

1. Propone una delocalizzazione di funzioni già consentite di aree di dimensioni non significative (3.100 mq)
2. Ha caratteristiche progettuali che non rientrano tra quelle contemplate nell'allegato V- criteri per la verifica di assoggettabilità di cui all'art 20 – Allegati al decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 (allegati alla parte seconda
3. Non produce variazioni ambientali dannose e non è inserita in ambiti ambientali naturalistici ed architettonici di pregio.

Si ricorda che nel conteggio delle superfici da destinare a aree per dotazioni di servizi, il committente si impegna a ritirare in diritto di superficie (attraverso apposito atto registrato) l'area limitrofa a quella del centro commerciale, di proprietà della Curia di Crema e già attualmente destinata a Servizi (ricadente dal punto di vista Urbanistico in Ambito Servizi esistenti e di progetto Pds3)

Le operazioni del programma integrato di intervento verranno seguite in fasi differenziate:

**fase 1**

Realizzazione di sottopasso ciclopedonale a collegamento tra le reti ciclabili esistenti;

- realizzazione di semplice distributore di carburante

**fase futura**

- realizzazione di media struttura di vendita con parcheggio in copertura e due piccole unità commerciali adiacenti alla galleria esistente
- realizzazione di parcheggio pluriplano (PT esistente e P 1° di progetto).

**2 - Realizzazione di sottopasso ciclopedonale e collegamento tra le reti ciclabili esistenti (vedasi tavole 7-8-9-10 allegate alla pratica)**

Il sottopasso viene realizzato dalla proprietà

Nello specifico tale opera viene eseguita come "standard di qualità" intendendo come tale il miglioramento di aree di pubblica fruizione che verranno, a collaudo avvenuto, cedute all'Amministrazione Comunale.

Tale infrastruttura viene concepita come punto di raccordo (a risoluzione della criticità esistente ai fini della sicurezza del fruitore) tra la pista ciclabile proveniente dalla Gronda Nord e via Indipendenza e il tratto proveniente dal Viale Europa e via Libero Comune. Pertanto il manufatto di cui sopra, oltre ad eliminare un serio problema di pericolo, tipico di attraversamenti stradali ad alto scorrimento, rende di fatto collegate e sicure le ciclabili che qui convogliano.

La proposta prevede l'utilizzo di elementi scatolari prefabbricati in c.a. di dim cm 300\*300, rampe di discesa innestate alle quote esistenti, realizzazione di parapetti metallici di protezione. La scelta dell'elemento prefabbricato consente una snellezza di posa, auspicabile nel comparto in analisi. L'opera sarà completa di tutte le reti tecnologiche come da elaborato grafico comprensivo di predisposizione per la videosorveglianza e di cablaggio.

### **3- Realizzazione di nuova stazione di servizio.**

La viabilità modificata all'interno dell'area già adibita a parcheggio, consente un innesto comodo da via La Pira, collegandosi poi direttamente al parcheggio del C.C. Tale intervento si pone come obiettivo la calmierazione del costo carburante considerando il vantaggio che ne può derivare per: la posizione di grande passaggio ed il bacino di utenza urbano ed extraurbano.

### **4- Realizzazione di parcheggio pluriplano**

In corrispondenza del parcheggio a raso presente lungo il lato Nord del Centro Commerciale, si prevede la realizzazione di una struttura da adibire a parcheggio, con un incremento delle aree standard a parcheggio di mq circa 4860.

La struttura, si colloca di fronte al prospetto Nord esistente, ha una altezza di mt 4.10 per un dimensionamento planimetrico di mt 145\*34.

Si adotta una soluzione metallica costituita da

- struttura portante verticale costituita da piantane in ferro dim. Cm 15\*15
- struttura orizzontale costituita da travi in ferro e solai in lamiera grecata tipo HE -bond con sovrastante massetto in calcestruzzo e finitura in asfalto.
- Le rampe di accesso e di uscita sono realizzate con il medesimo sistema di carpenteria metallica.

La struttura del parcheggio diviene l'immagine principale offerta al pubblico; viene interpretato pertanto come un giardino verticale, capace di offrire una esperienza di paesaggio fruibile a tempi diversi.

Per l'automobilista si presenta come sequenza di pareti verticali a verde differenziate per cromie ed essenze.

Per il pedone si propongono delle Slides di vegetazione con soggetti differenziati:

...Il giardino del vento...Il giardino delle farfalle...Il giardino dei profumi...Le piante officinali...Il giardino zen ...L'orto... Il giardino allegro... Il giardino simpatico...

La variazione delle cromie e delle essenze, da valutare in relazione all'esposizione, diventa l'elemento fondamentale per contraddistinguere i singoli "quadri di paesaggio"

L'irrigazione viene prevista con sistema goccia a goccia

Il coronamento del parcheggio, a piano primo si realizza con una fioriera realizzata all'interno del perimetro, per una altezza di cm 50 più soprastante parapetto protettivo di cm 60.

Queste facciate a verde vengono realizzate con un corpo strutturale costituito da una pannellatura retrostante in metallo su cui fissare le varie fioriere

Ai lati si prevedono degli elementi a bandiera che segnano la modularità dei pannelli e tagliano verticalmente la piastra del parcheggio.

#### **5- Realizzazione di nuova media struttura di vendita con parcheggio in copertura e di esercizi di vicinato adiacenti alla galleria esistenti**

L'incremento volumetrico di progetto consiste nella formazione di nuovi corpi commerciali distinti in :

a- una media struttura di vendita di mq. 2770 di cui 2500 superficie di vendita realizzata con soprastante parcheggio ed ingresso dal Lato della Galleria coperta esistente lungo il lato Nord.

b- due esercizi di vicinato di mq 40 ciascuna realizzate in adiacenza della galleria coperta di ingresso al Centro Commerciale.

a.1- La media struttura di vendita viene prevista con struttura prefabbricata, ed offre una superficie a parcheggi in corrispondenza del piano primo di mq. 4065,49.

Lungo il perimetro del piano primo si realizzano delle fioriere di h cm 50 (con soprastante posa di parapetto protettivo) con l'obiettivo di creare delle cascate di verde - mq. 137,80.

#### **c- Viabilità di accesso alla media struttura**

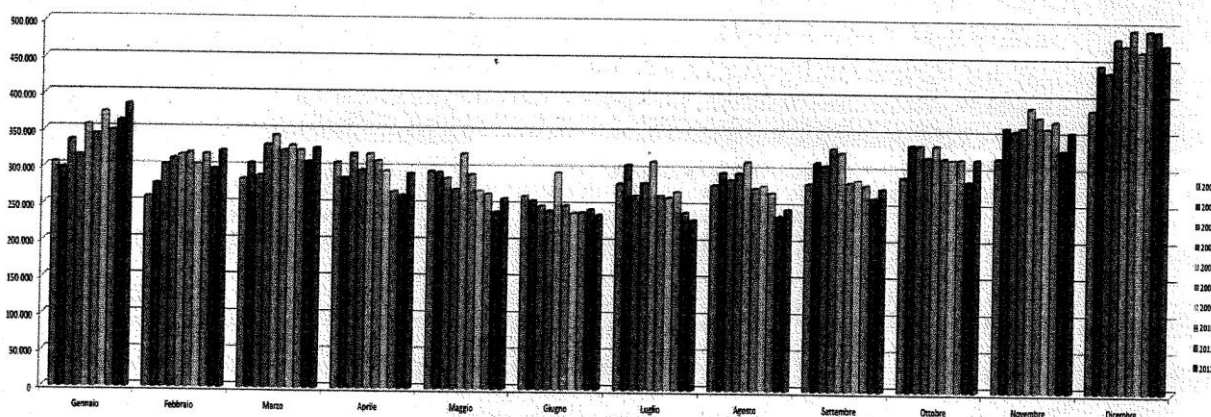
##### **Inquadramento dell'area**

Il p.i.i. è inserito nell'area del Centro Commerciale Gran Rondò costeggiata dalla Via La Pira e Viale Europa in Comune di Crema (CR), con accessi dalla via Milano. Risulta, inoltre, situata in prossimità della rotatoria di accesso alla città sul tratto declassato di statale n: 415 (a seguito della realizzazione della tangenziale Sud) per il traffico proveniente da Milano (S.S. 415) e da viale Europa proveniente da Lodi (S.S. 235), nonché collegamento diretto per il traffico proveniente da Brescia, Cremona e Bergamo e rappresenta l'attuale circonvallazione Est della città. Circonvallazione che- dopo l'edificazione degli anni 60' 70' – ha tutti gli aspetti e le caratteristiche di un quartiere urbano pur rimanendo sufficientemente isolato dalla residenza.



La struttura commerciale è ubicata in una posizione di ottima visibilità, ben collegato alla viabilità principale e facilmente raggiungibile da tutti i comuni limitrofi e con accessi che agevolano l'afflusso e il deflusso del traffico veicolare

Mese	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Gennaio</b>	305.561	297.831	335.699	315.417	356.582	344.218	374.436	348.747	362.854	385.306
<b>Febbraio</b>	259.182	277.182	302.685	311.309	316.319	318.800	303.881	317.635	297.302	322.369
<b>Marzo</b>	283.799	305.749	288.815	330.618	343.933	323.230	329.951	323.723	308.228	327.091
<b>Aprile</b>	307.442	286.266	319.614	296.669	319.301	310.442	295.997	267.837	263.086	292.676
<b>Maggio</b>	296.218	294.803	287.240	271.581	320.732	292.164	270.236	266.063	241.626	259.892
<b>Giugno</b>	263.209	257.185	249.932	243.385	295.279	250.567	240.791	241.507	245.036	237.910
<b>Luglio</b>	281.156	306.868	264.987	282.250	311.480	264.917	262.174	270.645	242.208	231.814
<b>Agosto</b>	279.670	296.572	287.422	296.078	311.909	275.818	278.999	269.951	237.586	247.632
<b>Settembre</b>	282.803	311.797	307.521	331.284	325.289	284.078	287.717	281.000	263.453	276.597
<b>Ottobre</b>	292.247	335.861	335.852	319.946	335.843	318.600	317.104	317.546	286.964	317.506
<b>Novembre</b>	318.935	361.861	357.274	361.530	388.593	375.488	361.144	370.282	330.775	355.633
<b>Dicembre</b>	385.987	447.896	437.655	483.588	474.866	495.876	466.251	495.232	494.149	475.855
<b>Totali</b>	<b>3.556.209</b>	<b>3.779.871</b>	<b>3.774.696</b>	<b>3.843.655</b>	<b>4.100.126</b>	<b>3.854.198</b>	<b>3.788.681</b>	<b>3.770.168</b>	<b>3.573.267</b>	<b>3.730.281</b>



La tabella e il grafico rappresentano l'andamento dei flussi di utenze pedonali di ingresso al centro commerciale, sia mensili che annuale, risultando ad oggi, una realtà commerciale di grande richiamo con un raggio d'utenza che si estende oltre i confini urbani coprendo la zona del cremasco e oltre.

Come si evince dalle tabelle sopra riportate, negli ultimi anni si è assistito ad una riduzione degli ingressi pari a circa 400.00 utenze in meno a seguito dell'apertura di altri centri commerciali nelle vicinanze.

Pertanto si ritiene che con l'intervento proposto si possa al massimo raggiungere la presenza di accessi degli anni 2007/2008 (picco affluenza)

In zone converge inoltre il flusso ciclopeditonale proveniente dai quartieri limitrofi che utilizzano piste ciclabili provenienti da V.le Europa, Via Libero Comune oltre Via Indipendenza e ato Gronda Nord e riscontra una elevata criticità nell'attraversamento a raso della Via Milano (paullese) mentre l'attraversamento in direzione Lodi è regolato da impianto semaforico.



Lo studio particolare dedicato ai flussi viabilistici diretti alla nuova media struttura di vendita ha portato alla progettazione della viabilità mediante la realizzazione di un ingresso a raso con accesso alle rampe per la salita al piano parcheggio, ed alla discesa per l'uscita delle autovetture che non hanno modo di intersecare la viabilità del centro Commerciale.

Lo stesso criterio vale per i percorsi pedonali.

La progettazione delle infrastrutture a parcheggio e a servizi della nuova media struttura di vendita soddisfa le necessita di parcheggi ad essa collegata, così come la viabilità d'ingresso ed uscita risulta completamente autonoma da quella esistente.

Le rampe di accesso ed uscita, realizzate in cemento armato, sono schermate, sul lato fronte la Via Milano, da una parete curva (pure in c.a.) da trattarsi con delle partizioni verticali.

Le bande saranno realizzate con differenze cromatiche o con immagini affiancate tipo gigantografie.

Il collegamento con il piano terra, ai fini del flusso pedonale, avviene tramite blocco ascensori-scale posizionato come box razionalista in corrispondenza della galleria di accesso al Centro Commerciale d-Le piccole unità commerciali, dotate di relativi servizi accessori avranno una copertura a verde.

#### **6 -Collegamento alla rete di teleriscaldamento**

Le nuove unità commerciali previste dal P.I.I. sono state progettate considerando la realizzazione di impianti collegati direttamente alla linea di teleriscaldamento esistente (come il restante centro commerciale in funzione)

#### **7\_ Adempimenti Raccolta delle acque piovane**

Le nuove unità commerciali previste dal P.I.I. adempiono all'articolo 57 bis del regolamento Edilizio Comunale Vigente - che prevede la raccolta delle acque piovane per la riduzione di consumo di acqua potabile, con l'installazione di vasche di raccolta d'acqua per un minimo di MC 50 che alimentano l'impianto di irrigazione delle aree verdi e i servizi igienici della nuova media struttura di vendita.

#### **8-Distributore Carburante**

Per la corretta installazione e l'adeguato utilizzo dei nuovi serbatoi, al fine di garantire la tutela dell'ambiente da fenomeni di contaminazione dovuti a perdite dei liquidi inquinanti in essi stoccati, il progetto prevede

Interramento del serbatoio realizzato a doppia parete con sistema di monitoraggio in continuo, con pareti resistenti a sollecitazioni metalliche ed alle corrosioni.

Al fine di prevenire le perdite i nuovi serbatoi saranno dotati:

- di un pozzetto di alloggiamento del boccaporto di carico opportunamente impermeabile rispetto alle perdite che possono verificarsi durante le operazioni di carico;
- il pozzetto sarà portato al piano di campagna e il chiusino dovrà garantire la minima infiltrazione possibile di acqua piovana;
- dispositivo di sovrappieno del liquido atto ad interrompere automaticamente il flusso dello stesso raggiungimento di non più del 90% della capacità geometrica del serbatoio;
- posizionamento delle tubazioni in canalette impermeabili e ispezionabili eventualmente costipate di sabbia.

- Interramento di cisterna per la raccolta d'acqua meteorica ad uso dell'impianto rendendo lo stesso autonomo dall'approvvigionamento d'acqua dell'acquedotto locale.
- Separazione delle acque bianche dalle nere.
- Impianto antincendio secondo le prescrizioni della normativa vigente.

Sotto il profilo della tutela delle matrici: suolo, sottosuolo e acque sotterranee e superficiali, da fenomeni di inquinamento, non si ritengono necessari eventuali ulteriori presidi e o accorgimenti oltre a quelli indicati dalle suddette norme, dal momento che la natura stessa del GPL (gassoso a pressione e temperatura ambiente) impedisce di fatto fenomeni di percolazione.

### 9-Calcoli planivolumetrici

Per quanto riguarda, l'analisi planivolumetrica di progetto si elencano qui di seguito i dati emergenti dallo stato di fatto, dal piano di demolizione e dallo stato di progetto, per una rappresentazione grafica dei quali si rimanda alla Tavola 3 allegata.

I Dati planivolumetrici dello stato di fatto si rifanno alle seguenti pratiche edilizie

- 1 - Permesso a Costruire prot. n° 18678 dell'08 marzo 2006 - PE 537/2005  
Richiesta di Permesso prot. n° 18678 del 25 luglio 2005
- 2 - Istanza al P.G.T. prot. N° 20737 del 6 Agosto 2010

### Dati planivolumetrici dello stato di progetto

Superficie del lotto ricadente in Zona per Servizi Esistenti con destinazione a parcheggi	mq 26.493,00
Superficie complessiva zona in ambito del <i>tessuto urbano consolid. prevalent.commerciale</i>	mq 40.706,16
Rapporto Copertura ( <i>ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del PGT</i> )	60%
Superficie coperta consentita	mq 24.423,69
Superficie Coperta esistente	mq 20.099,00
Sup. coperta Blocco A di progetto	mq 2.770,00
Sup. Coperta Blocco B di progetto	mq 80,00
Superficie coperta totale	mq 22.949,29 <

Superficie coperta residua	< mq.24. 423,69 mq 1474,40
superficie coperta di progetto Blocco D <i>( ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. del PGT)</i>	
superficie coperta consentita	1/25 sup. lotto = mq 116,32
superficie coperta di progetto	mq 80,00
Superficie coperta residua	mq 36,32
S.L.P: in ambito del tessuto urbano consolid. prevalentemente commerciale <i>( ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del PGT)</i>	
S.L.P consentita	mq 40.706,16
S.L.P esistente	mq 25.643,12
BLOCCO A - Media struttura di vendita (di cui 2500 superficie di vendita)	mq 2.770,00
BLOCCO B – Esercizi di vicinato	mq 80,00
BLOCCO D - Pubblici esercizi Accessorio Impianto distribuzione carburanti	mq. 80,00
S.L.P totale di progetto	mq. 2.930,00
S.L.P. totale	mq. 28.573,12<
residua	< mq. 40.706,16 mq. 12.133,04
Area per nuova struttura commerciale funzione: commercio carburanti	mq 2908,00

### VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI

( ai sensi dell'art.6 e 21/B/B.2 delle N.T.A PGT)

BLOCCO A	nuova s.l.p.	2770 ,00 di cui 2500 superficie di vendita	
		dotazione minima a servizi : 200% =	mq 5540,00
		di cui	mq 2770,00 a parcheggio mq 2770,00 a verde
BLOCCO B+D	nuova s.l.p.	80,00 + 80,00	
		dotazione minima a servizi : 100% =	mq 160,00
		di cui	mq 120,00 a parcheggio mq 40,00 a verde

**totale sup. dotazione aree per servizi a parcheggio da reperire (A+B+D)mq 2890,00**

**totale sup. dotazione aree per servizi a verde da reperire ( A+B+D) mq 2810,00**

VERIFICA LEGGE 122/89 (parcheggi pertinenziali)

1/3 della slp

BLOCCO A nuova s.l.p. 2770 ,00  
dotazione parcheggi pertinenziali mq 923,33 ( 2770 mq / 3 )

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

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

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

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

### **RIEPILOGO DOTAZIONE AREE PER SERVIZI**

#### **DOTAZIONE AREE PER SERVIZI A VERDE**

**mq 2770,00**

**mq 40,00**

**TOT mq 2810,00**

---

#### **DOTAZIONE AREE PER SERVIZI A PARCHEGGIO**

**mq 2770,00** ( media unità di vendita blocco A)

**mq 120,00** ( esercizi vicinato +

**mq 976,66** pubblici esercizi accessorio Imp. distribuzione carburante blocco B+D)

(parcheggi pertinenziali)

**mq 2908,00** (parcheggio da riallocare per inserimento blocco D )

**mq 1680,00** (parcheggio da riallocare per inserimento parte del blocco A)

**TOT mq 8454,66**

---

#### **DOTAZIONE AREE PER SERVIZI, REPERITE**

BLOCCO F - PARCHEGGIO PIANO PRIMO

MQ 4065,49 A PARCHEGGIO

BLOCCO G - PARCHEGGIO PLURIPIANO

MQ 4780,00 A PARCHEGGIO

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI, REPERITE

(con convenzione pluriennale con curia )

MQ 3633,00 A PARCHEGGIO

MQ 538,00 A VERDE

RIEPILOGO DOTAZIONE AREE PER SERVIZI, REPERITE

MQ 12478,49 A PARCHEGGIO

MQ 538,00 A VERDE

A PARCHEGGIO REPERITI MQ 12478,49 > MQ 8454,66 RICHIESTI  
mq area per dotazione di servizi a parcheggio in eccesso + 4023,83 mq

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

Crema, li 20-02-2014

Il Tecnico

Arch. Ercole Barbati