



42/2018

Comune di Crema

Via Indipendenza, angolo via Lago Gerundo

Immobile censito al NCEU di Crema al fg. 21 mapp. 999

Richiedente: Riccardo Denti Legale rappresentante

della ditta Gerundo Center srl

Al **Sig.ra Sindaco del**
Comune di Crema
e p.c. Ufficio Urbanistica,
Pianificazione.

Crema 06/06/2018

Oggetto: Variante al Piano Attuativo "LAGO GERUNDO" approvato il 12/12/2005 del. 365/2005 e in variante al PGT vigente - Relazione tecnico/descrittiva

L'intervento di prefigura come una riqualificazione totale dell'edificio sito in angolo tra via Indipendenza e via Lago Gerundo, che oggi versa in una condizione di abbandono e di sopraggiunto degrado.

Stato attuale

Attualmente l'immobile è stato completato nella parte strutturale, che sarà oggetto di futura verifica e di eventuale adeguamento alle ultime normative antisismiche. Esternamente sono stati eseguiti i muri di tamponamento mediante l'utilizzo di ecoblocco a doppia testa, definendone, a livello prospettico, le finestrate. I fronti su via Indipendenza e via lago Gerundo sono stati completati con rivestimento in Alucobond, nei due colori argento e blu, a mascheratura totale dei pannelli isolanti sottostanti. Le aperture, ad eccezione del piano terra, sono state attrezzate con serramenti in alluminio blu a doppia camera e vetro polarizzato.

Internamente è presente una distribuzione degli spazi, creata con la realizzazione di tavolati, che già identificano un'organizzazione funzionale dell'edificio, così come era pensata nella prima idea di progetto (parti comuni compresi di vano scale e ascensori, parti esclusive adibite alle funzioni da insediarsi). Al piano quarto è presente un locale, aggettante sul lastrico solare, che era concepito come vano tecnico per ospitare una parte degli impianti tecnologici. Al piano seminterrato, parzialmente completato, si identificano i vani tecnici e le parti comuni di collegamento con i piani superiori, risultano incompleti i lavori relativi al piano di calpestio delle autorimesse (posti auto e corsie di manovra). Nel piazzale retrostante, sul quale aggetta il prospetto ovest, sono stati impostati i livelli di calpestio di quella che sarebbe diventata l'area di parcheggio pubblico ed è stato tombinato, con regolare richiesta, il colatore "Roggia Alchina", anche se, attualmente, la vegetazione ne ha infestato una buona parte della superficie.

A livello impiantistico, si rileva unicamente la presenza delle dorsali elettriche verticali negli appositi cavedi e un'ipotesi di impianto elettrico su una parte dei tavolati, realizzati così come era pensata la distribuzione interna (scatole e collegamenti orizzontali).

Lo stato generale dell'edificio si presenta come degradato, dovuto alla mancata manutenzione per anni e alla presenza di vegetazione infestante che ha ammalorato una buona parte degli isolamenti esterni.

Internamente si è rilevata la presenza di rifiuti abbandonati, dovuta probabilmente ad un'occupazione abusiva degli spazi e uno strato consistente di guano di piccione, essendo l'immobile sprovvisto di una parte di chiusure.

Iter burocratico intervenuto al 27/03/2017.

- **Piano attuativo Convenzionato "Lago Gerundo"** deliberato in giunta il 12/12/2005 n. 365:
 - Richiesta prot. n. 10729 del 03/05/2005 Pratica 292/05
 - Integrazione prot. n. 14532 del 09/06/2005
 - Integrazione prot. n. 15557 del 22/06/2005
 - Integrazione prot. n. 19894 del 08/08/2005
 - Integrazione prot. n. 21658 del 07/09/2005
 - Integrazione prot. n. 23731 del 29/09/2005
- **Permesso di costruire** n. 6596 del 15/05/2006 pratica 127/06 (Opere di urbanizzazione);
- **Permesso di costruire** n. 6667 del 11/08/2006 pratica 128/06 (Nuova costruzione per attività e servizi d'interesse pubblico)
- **DIA** in variante prot. n. 17729 del 27/07/2007 (Ridefinizione prospetti esterni)
- **DIA** in variante prot. n. 19571 del 26/07/2010 (Partizioni interne)
- **SCIA** prot. n. 12148 del 08/03/2017 (Messa in sicurezza del cantiere)

Ipotesi di progetto (da ecomostro a ecosostenibile).

L'intervento prevede la ristrutturazione totale dell'immobile e la sua riqualificazione funzionale in un'ottica eco sostenibile.

Strutturalmente verranno eseguite tutte le verifiche necessarie per appurare lo stato esistente e apportare le eventuali modifiche per rientrare negli ultimi parametri previsti dalla normativa vigente.

In esterno si ipotizza un intervento che crei una nuova identità all'immobile, apportando, in prospettiva, l'aumento delle parti vetrate e trasformando le attuali finestre al secondo e terzo piano in portafinestre. Seguendo la stessa ottica, viene ripensato l'atrio d'ingresso esistente aperto, in uno spazio comune chiuso da pareti continue vetrate intelligenti, che ne consentano un utilizzo collettivo in qualsiasi stagione e ne completino visivamente la sagoma. Il rivestimento in facciata, in contrasto con le superfici lucide delle parti vetrate, viene pensato in un colore solido e opaco sottolineato da modanature marcapiano colorate. Particolare attenzione sarà data al fattore isolamento, in modo da proporre soluzioni all'esterno che garantiscano internamente un alto grado di comfort, tipico degli edifici di ultima generazione ad alta classe energetica. Per un'anteprima si indica come riferimento le viste tridimensionali allegate.

L'interno dell'edificio, in una nuova ottica polifunzionale, verrà distribuito a seconda delle attività che andranno ad insediarsi. La connotazione ipotizzata (come da "proposta immobiliare" e dagli elaborati grafici allegati) sarà una destinazione direzionale/commerciale (86,1 %) e parti comuni collettive (13,9%).

La distribuzione prevista, in un'ottica di ottimizzazione dell'accessibilità, riprende alcune scelte progettuali già ipotizzate in precedenza, dotando ogni piano di ampi spazi filtro d'accesso alle unità e collegamento verticale mediante le scale e due ascensori a norma per disabili. Le unità a servizio pubblico al piano terra saranno anche dotate di ampie pertinenze esclusive esterne, individuate su un'area terrazzata a copertura del piano seminterrato (Tav. 10a allegata), attrezzabili a seconda delle esigenze specifiche.

La proposta di progetto prevede anche un leggero incremento della superficie lorda pavimentata (631,01 mq.) che viene divisa tra la chiusura dell'atrio d'ingresso, l'aumento della superficie dell'Unità I e l'aumento e recupero del vano tecnico al quarto piano, obsoleto con una nuova concezione d'impianti, in direzionale/commerciale (Tav. 18 allegata).

Le quote dei piani sono stati studiati, all'occorrenza, per ospitare un tipo di pavimentazione modulare sopraelevata e abbassamenti controsoffittati, in modo da consentire la massima flessibilità della parte impiantistica (torrette elettriche, trasmissione dati, illuminazione, condizionamento e ricambio d'aria).

Nel Piano seminterrato trovano collocazione le autorimesse coperte pertinenziali (37 posti) rispondenti ai requisiti richiesti dalla normativa vigente (Tav. 9 e Tav. 18 allegate)

Nel Piazzale esterno sul lato ovest viene pensato un parcheggio pubblico dotato delle apposite rampe in ingresso e in uscita e posti auto per disabili. L'accesso pedonale al parcheggio avviene tramite una rampa dimensionata per la facile accessibilità di una persona disabile, collegata direttamente alla pista ciclopedonale di nuova realizzazione, che s'innesta da via Lago Gerundo sull'esistente via Indipendenza. L'affaccio nord su via Lago Gerundo sarà filtrato da aree a verde pubblico, che consentono un morbido inserimento nel tessuto urbano, e una maggiore privacy dello spazio al piano terra. La superficie destinata a standard soddisfa in parte i parametri previsti per l'insediamento delle nuove funzioni, procedendo alla monetizzazione della rimanenza. (Tav. 17 allegata)

Dal punto di vista impiantistico l'edificio si configura all'avanguardia con soluzioni che garantiscono il massimo comfort interno (climatizzazione e ricambio d'aria con recuperatore del calore), auto sostentamento energetico (pannelli fotovoltaici), connessione di rete, sistemi di ricarica nelle parti comuni di apparati elettronici (smartphone etc.), illuminazione a led e video sorveglianza delle parti comuni, sistemi anti intrusione. Il contenimento dei consumi energetici viene pensato come esigenza prioritaria collocando l'immobile ad un alto grado di classe energetica.

Conclusione

L'intero intervento viene considerato come un'occasione positiva, nella quale, ad un edificio degradato con forte impatto sul territorio, viene data una nuova connotazione che, pur considerando l'apporto privato, mantiene una forte valenza pubblica. Un modello di come si possa trasformare una situazione stagnante in una nuova opportunità riqualificata. Da Ecomostro a Ecosostenibile.

Carlo Schira

