

PROGETTO

RIQUALIFICAZIONE AREA INDUSTRIALE

LOCALIZZAZIONE

VIA MILANO 20/D – 26100 – CREMONA (CR)

TITOLO

PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA EX PIACENZA RIMORCHI CR.8-RU

ELABORATO TECNICO

AD04 - RELAZIONE TECNICA PAESAGGISTICA

RELAZIONE TECNICA PAESAGGISTICA

Oggetto: Piano Attuativo per costruzione e demolizione di n°2 edifici, la demolizione di n° 2 edifici e la costruzione di n°1 edificio facenti parte dell'area industriale sita in Cremona, in via Milano 20d/20b, identificata catastalmente foglio 68, mappali: 24, 29, 31(parte), 86(parte), 365.

Richiedente: Soc.. OCRIM - SOCIETA' PER L'INDUSTRIA MECCANICA S.P.A.

Tipo di intervento: Piano Attuativo

Relazione dell'intervento:

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Individuazione aerofotogrammetrica dell'area d'intervento



Morfologia del contesto

Da un punto di vista orografico il contesto dell'area si presenta come un ambito pianeggiante, con una media di -20 cm rispetto al livello strada (via Milano).

Lo skyline urbanistico risulta delineato e caratterizzato da quello che è il profilo dell'edificato circostante, prettamente a carattere industriale-produttivo.

Valori simbolici e storici

I luoghi in oggetto non rappresentano ne evocano valori simbolici.

Analisi del contesto

Da un'analisi a più largo raggio, l'area oggetto dell'intervento è situata in prossimità del parco del Morbasco, situato a sud rispetto alla zona d'intervento.

Il contesto nel quale è inserita l'area in esame è sicuramente un contesto urbano produttivo e industriale, non si tratta di una zona con particolari rilevanze paesaggistiche, o di importanza storico-culturale, ed i linguaggi compositivi delle costruzioni che si delineano sono tra i più omogenei tra loro in quanto appunto aventi tutti medesima funzione.

Analisi dello stato di progetto

Per le motivazioni sopra esposte, si è deciso di attuare un intervento in grado di integrarsi il più possibile con il contesto circostante, privilegiando edifici con altezze differenziate, purché coerenti con l'esistente. L'obiettivo è quello di garantire un'elevata qualità ecologica e paesaggistica, preservando l'identità morfologica dell'area attraverso un rapporto equilibrato di interazione tra il costruito e l'intorno.

Il primo e il secondo edificio, oggetto di demolizione e ricostruzione, seguono il profilo degli edifici esistenti, mantenendo un approccio rispettoso del contesto e delle preesistenze.

In particolare, il primo edificio (EDIFICIO 1), destinato a spogliatoi, si inserisce perfettamente nel profilo esistente e sarà realizzato con una struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato con pareti perimetrali in blocchi di laterizio tipo Poroton e, per quanto riguarda la copertura, sarà a falde con struttura in travi di legno. Il rivestimento sul lato nord sarà con lamiera grecata di colore grigio, RAL 7015, mentre sul lato sud si manterrà l'intonaco, con colore RAL 7031.

Il secondo edificio (EDIFICIO 2), destinato a mensa e uffici e situato in adiacenza alla cabina elettrica, rientra nel perimetro esistente, proponendo tuttavia una lettura architettonica più contemporanea, caratterizzata dall'utilizzo di superfici vetrate sulle facciate rivolte a nord e verso ovest. Anche questo edificio sarà realizzato con struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato con pareti perimetrali in blocchi Poroton e sarà dotato di copertura piana in laterocemento, destinata ad accogliere una sistemazione a verde. Sarà anch'esso rivestito da lamiera grecata di colore grigio RAL 7015.

Il terzo edificio (EDIFICIO 5), di nuova costruzione e destinato a ospitare un auditorium, presenta una soluzione progettuale in dialogo con le preesistenze, adottando una struttura costituita da travi e pilastri in cemento armato prefabbricato,

così come le pannellature verticali. L'edificio presenterà inoltre porzioni di facciata vetrata al piano terra sui lati nord ed est, proseguendo fino al lato sud, dove costituirà la chiusura della hall di ingresso; superfici vetrate saranno presenti anche al piano secondo sul lato sud, a delimitazione della sala ristoro.

FOTOINSERIMENTO DEL PROGETTO NEL CONTESTO

Per il fotoinserimento del progetto nell'area interessata si rimanda all'elaborato AD03.

Considerata la tipologia adottata per l'intervento, la scelta dei materiali e la previsione di sistemazione della parte esterna, si ritiene che il progetto non vada in alcun modo ad alterare gli equilibri panoramici dell'ambito in cui ricade, ovvero una situazione attuale caratterizzata da una ordinata ma inespessiva edificazione priva di connotati architettonici radicati.

DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Tabella Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	5	10	15	20	25
alta 4	4	8	12	16	20
medio 3	3	6	9	12	15
basso 2	2	4	6	8	10
molto basso 1	1	2	3	4	5

Cremona, 23/12/2025

IL PROFESSIONISTA
Firmato Digitalmente
Ing. Simone Portesani

Allegato: Valutazione Impatto Paesistico del progetto - VIP

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

PROPRIETA'		C.F.	
ALBERTO ANTOLINI			
residente a		cap	
<small>(in caso di Enti o Società)</small>		n°	
titolare/legale rappresentante della Soc.. OCRIM - SOCIETA' PER L'INDUSTRIA MECCANICA S.P.A.			
con sede a	CREMONA	cap	26100
VIA MASSAROTTI		n° 76	
INTERVENTO			n°
VIA MILANO			20B/20D
	Fg. 68	mapp. 24, 29, 86, 365	
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione		<input type="checkbox"/> Ampliamento	
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione		<input type="checkbox"/> Recupero abitativo del sottotetto	
<input type="checkbox"/> Sanatoria		<input type="checkbox"/> Variante (PG)	
<input checked="" type="checkbox"/> Altro PIANO ATTUATIVO			
Grado di sensibilità sito da PGT			3
Grado incidenza del progetto			2
Impatto Paesistico			6

La proprietà

Il progettista

.....

.....

TABELLA 2A – criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi; • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe. 	X	<input type="checkbox"/>
		X	<input type="checkbox"/>
		X	<input type="checkbox"/>
		X	<input type="checkbox"/>
		X	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	X
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori.	<ul style="list-style-type: none"> • Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato; 	<input type="checkbox"/>	X
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Occultamento di visuali rilevanti • Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze) 	X	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	X
		X	<input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità' locale 	<input type="checkbox"/>	X

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

TABELLA 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica.	<i>Il progetto modifica in modo lieve la morfologia del luogo, in quanto è prevista la demolizione di 2 fabbricati esistenti, la demolizione e ricostruzioni di 2 edifici e l'inserimento di un nuovo corpo di fabbrica.</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	<i>I materiali ed il linguaggio architettonici sono gli stessi già presenti nell'area.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza visiva.	<i>Il nuovo fabbricato sarà visibile dalla Via Milano.</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza simbolica.	<i>Nessuna incidenza simbolica</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta

Giudizio Complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°.

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

TABELLA 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti
(da determinare a cura del progettista)

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
alta 4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
medio 3	3	6	9	12	15
basso 2	2	4	6	8	10
molto basso 1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: **5**

Soglia di tolleranza: **16**

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

PROPRIETA' [REDACTED]		C.F. [REDACTED]	
residente a [REDACTED]	cap [REDACTED]		n° [REDACTED]
<small>(in caso di Enti o Società)</small>			
titolare/legale rappresentante della Soc.. OCRIM - SOCIETA' PER L'INDUSTRIA MECCANICA S.P.A.			
con sede a CREMONA	cap 26100	VIA MASSAROTTI	n° 76
INTERVENTO VIA MILANO			n° 20B/20D
	Fg. 68	mapp. 24, 29, 86, 365	
<input type="checkbox"/> Nuova costruzione		<input type="checkbox"/> Ampliamento	
<input type="checkbox"/> Ristrutturazione		<input type="checkbox"/> Recupero abitativo del sottotetto	
<input type="checkbox"/> Sanatoria		<input type="checkbox"/> Variante (PG)	
<input checked="" type="checkbox"/> Altro PIANO ATTUATIVO			
Grado di sensibilità sito da PGT			3
Grado incidenza del progetto			2
Impatto Paesistico			6

La proprietà

Il progettista

.....

.....

TABELLA 2A – criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento: il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - degli ingombri volumetrici paesistici; - delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; - dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; - dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; - dell'articolazione dei volumi; • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; - soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe. 	X	<input type="checkbox"/>
		X	<input type="checkbox"/>
		X	<input type="checkbox"/>
		X	<input type="checkbox"/>
		X	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	X
2. Incidenza linguistica: stile, materiali e colori.	<ul style="list-style-type: none"> • Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato; 	<input type="checkbox"/>	X
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Occultamento di visuali rilevanti • Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze) 	X	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	X
		X	<input type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità' locale 	<input type="checkbox"/>	X

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

TABELLA 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica.	<i>Il progetto modifica in modo lieve la morfologia del luogo, in quanto è prevista la demolizione di 2 fabbricati esistenti, la demolizione e ricostruzioni di 2 edifici e l'inserimento di un nuovo corpo di fabbrica.</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori.	<i>I materiali ed il linguaggio architettonici sono gli stessi già presenti nell'area.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza visiva.	<i>Il nuovo fabbricato sarà visibile dalla Via Milano.</i>	<input type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta
Incidenza simbolica.	<i>Nessuna incidenza simbolica</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Molto Bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto Alta

Giudizio Complessivo		<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°.

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

TABELLA 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti
(da determinare a cura del progettista)

Impatto paesistico dei progetti = Sensibilità del sito x Incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	molto basso 1	basso 2	medio 3	alto 4	molto alto 5
molto alta 5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
alta 4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
medio 3	3	6	9	12	15
basso 2	2	4	6	8	10
molto basso 1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: **5**

Soglia di tolleranza: **16**

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;