



**PIANO ATTUATIVO
AREA "EX LEUENBERGHER" A.T.U. 06.3
VIA CAVALLI - VIA BAMBINI DEL MONDO**

ELABORATO:						OGGETTO:	
Cod. commessa	Fase progettuale	Categoria etab.	Tipo elaborato	Numero elaborato	Revisione	RELAZIONE PAESAGGISTICA	
831	PA	-	-	2	00		
SCALA:			DATA PRIMA EMISSIONE:				
-			30.01.2020				

COMMITTENTE:
Smart Buildings s.r.l.
Via Dell'Industria 17
26013 Crema (CR)
P.IVA 01699960199

PROGETTISTI:

Viale de Gasperi 60/a - 26013 - Crema (Cr)
 Tel./Fax 0373/200330 E-mail info@servetsrl.it

Carrera Geometra Daniele

Alberti Geometra Marco

Direttore Tecnico
 Pierin Architetto Maurizio
 Iscritto all'ordine degli architetti,
 pianificatori, paesaggisti e conservatori
 della provincia di Milano al n. 4332

SERV. E. T.
 Servizi per l'Edilizia e il Territorio s.r.l.
 V.le De Gasperi, 60/A - 26013 CREMA (CR)
 Tel./Fax 0373 200330
 C.F./P.IVA 011317010195

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO
0	30/01/2020	Emissione		
1				
2				
3				

Questo documento è di proprietà SERV.E.T. s.r.l. - Società d'ingegneria. Senza il permesso scritto dei titolari del predetto studio non può essere copiato, riprodotto, trasmesso ad altre persone od utilizzato in qualsiasi modo sotto pena delle disposizioni di legge vigenti.

COMUNE DI CREMA

Provincia di Cremona

PIANO ATTUATIVO (PA) CONFORME AL PGT

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU06 (ex BOSCH)

sub ambito ATU.06.3 (ex LEUENBERGHER)

via Cavalli – Via Bambini del Mondo

OGGETTO:Esame dell’impatto Paesistico del Progetto

RELAZIONE PAESISTICA

(DGRL n.VII/11045 dell’8 novembre 2002, recante “*Linee guida per l’esame paesistico dei progetti*”)

PROPRIETARIO-ATTUATORE

Smart Buildings s.r.l.

Via Dell'Industria 17

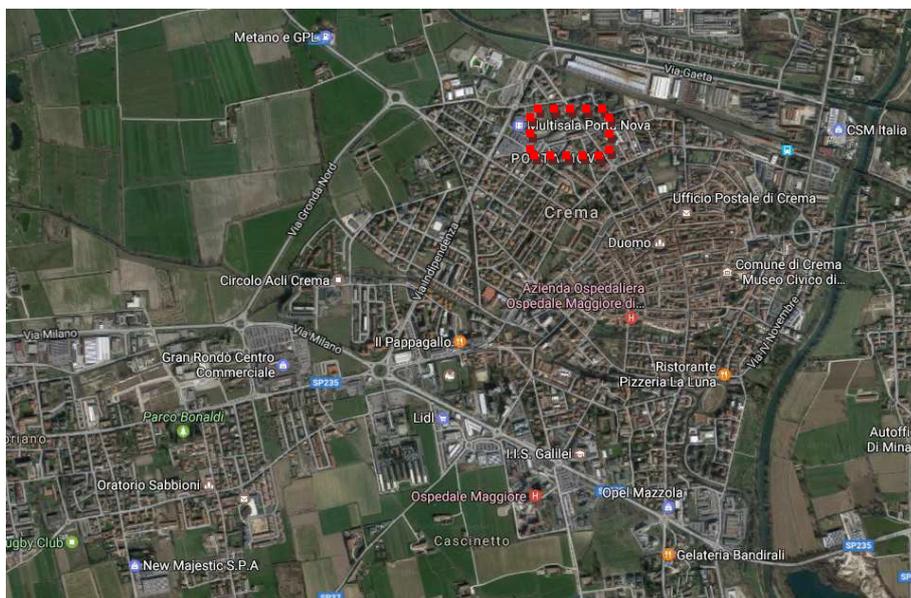
26013 Crema (CR)

P.IVA 01699960199

PREMESSA DESCRITTIVA

Stato attuale dei beni interessati dalla proposta di PA:

Estratto ortofoto



L'area oggetto della presente proposta di PIANO ATTUATIVO (di seguito solo PA) è posta in via Cavalli e lungo via Bambini del Mondo, ed è nota come area "ex-LEUENBERGHER".

Il presente PA, predisposto in conformità con le disposizioni contenute all'art. 12 e ss. della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i., costituisce strumento idoneo per la concreta attuazione degli obiettivi di sviluppo urbanistico e di valorizzazione urbana, territoriale ed ambientale declinati nel vigente Piano delle Regole del PGT, rappresentandone, dunque, la concreta e puntuale declinazione operativa, nonché negli strumenti di pianificazione e programmazione approvati dall'Amministrazione comunale.

Obiettivo finale del progetto di PA è la realizzazione di due nuovi edifici a destinazione terziarie/commerciali- direzionali-ristorazione, in attuazione a quanto previsto dall'art. 5.1 delle NTA del Documento di Piano – Ambito di trasformazione ATU06 ex-Bosch – sub-ambito ATU.06.3 ex Leuenbergher, in conformità alle previsioni del vigente PGT.

L'area oggetto di pianificazione ha un'estensione territoriale pari a **7.342 mq**, nella quale sorgeranno nuovi fabbricati per attività terziarie/commerciali-direzionali-ristorazione, previa demolizione degli edifici artigianali dismessi esistenti.

Il comparto oggetto del presente progetto di trasformazione, è già interamente edificato ed era utilizzato per attività produttive.

Verifica in ordine alla presenza di elementi di valenza paesaggistica

Come già evidenziato in premessa, l'area ricompresa all'interno del comparto oggetto dell'odierna proposta progettuale è collocata in ambito già fortemente antropizzato e non risulta essere caratterizzata dalla presenza di particolari elementi di pregio paesistico – ambientale.



Vista da via Bambini del Mondo



Vista area interna alla proprietà

Potenziali impatti sul paesaggio derivanti dalle trasformazioni proposte

La proposta di che trattasi prevede la realizzazione di due nuovi fabbricati a destinazione terziarie/commerciali – direzionali - ristorazione, nel quale collocare una nuova attività commerciale di MSV (Sv 734,20 mq), ed altre attività del settore terziario (uffici, ristorazione, esercizi pubblici, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, ecc.).



Planivolumetrico di progetto

Come precisato nella Relazione Tecnica illustrativa, allegata alla proposta di PA, l'attuazione dell'intervento edificatorio sarà caratterizzata da criteri di qualità architettonica, finalizzati ad assicurare l'obiettivo di ottenere una congrua qualificazione complessiva del nuovo insediamento, nonché le condizioni di massima relazione funzionale e figurativa con il contesto circostante. Oltre a ciò, saranno previsti, dal punto di vista impiantistico, diversi accorgimenti, volti a ridurre ulteriormente i potenziali impatti correlati all'intervento: in particolare, verrà garantito il rispetto di quanto disposto dalla DGR n. VIII/8745 del 22.12.2008, recante: *"Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici"*.

Il progetto di PA prevede altresì la realizzazione dei seguenti interventi volti al contenimento e risparmio energetico:

- I) produzione di energia da fonti rinnovabili mediante installazione in copertura di pannelli solari termici e/o fotovoltaici;
- II) progettazione dei sistemi di riduzione delle dispersioni termiche (eliminazione ponti termici);
- III) progettazione dei sistemi di riduzione del consumo di risorsa idrica (recupero acque piovane);
- IV) progettazione di sistemi di riduzione dell'inquinamento luminoso (LR 31/2015).

Elementi di mitigazione e compensazione dedotti in progetto

La proposta progettuale in discussione si pone l'obiettivo, in coerenza alla vocazione edificatoria già riconosciuta al compendio dal vigente PGT, di dar corso alla realizzazione di un complesso a destinazione terziaria/commerciale- direzionale-ristorazione-ecc. garantendo, al contempo, l'armonico inserimento delle nuove strutture in previsione nel contesto territoriale presente al contorno, senza apportare pregiudizio alcuno agli elementi naturali tipici della zona.

In tal senso, si segnala che le sistemazioni esterne degli edifici saranno concepite nella medesima ottica di garantirne il corretto inserimento paesistico - ambientale.

Complessivamente, dunque, le azioni di cui sopra attestano la concreta volontà di porre in essere un intervento qualificante, correttamente inserito anche dal punto di vista ambientale, nel contesto territoriale di

riferimento.



Parametri di valutazione paesistica delle trasformazioni territoriali

Al fine di analizzare nel dettaglio le potenziali ricadute degli interventi in progetto, si procede, qui di seguito, a verificare, in rapporto ai sottoelencati parametri di lettura, l'incidenza delle trasformazioni proposte.

- **Diversità**: non si riscontra la presenza di caratteri/elementi peculiari e distintivi, naturali e antropici, storici, culturali e simbolici;
- **Integrità**: l'intervento non altera i caratteri distintivi di sistemi naturali e di sistemi antropici storici (relazioni funzionali, visive, spaziali, simboliche, ecc. tra gli elementi costitutivi);
- **Qualità visiva**: non si riscontra la presenza di particolari qualità sceniche e/o panoramiche dirette.
- **Rarietà**: il compendio non è caratterizzato da preesistenze aventi carattere unico od irripetibile;
- **Degrado**: non si verifica la perdita e/o la deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi, morfologici, testimoniali, né, tantomeno, l'intervento in progetto è potenzialmente idoneo a generare episodi di degrado o di marginalità urbana.

Parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico e ambientale:

- **Sensibilità**: l'ambito d'intervento è idoneo ad accogliere la trasformazione proposta, senza che ciò possa generare effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi, ovvero originare elementi di degrado della qualità complessiva;
- **Vulnerabilità/fragilità**: non si verifica alcuna alterazione o distruzione dei caratteri connotativi dei luoghi;
- **Capacità di assorbimento visuale**: il progetto garantisce l'assorbimento visivo delle modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità dei luoghi;
- **Stabilità**: non viene alterata l'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate;
- **Instabilità**: non si configurano situazioni di instabilità delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.

VALUTAZIONE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO (D.G.R.L. n. VII/11405 dell'8 novembre 2002).

Il presente paragrafo è finalizzato alla valutazione della sensibilità paesistica dell'ambito interessato dalla nuova previsione edificatoria dedotta nella proposta di PA; in particolare, la valutazione di che trattasi sarà condotta secondo le indicazioni procedurali riportate nella D.G.R. n. VII/11045 dell'8 novembre 2002, recante *“Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”* (deliberazione, a sua volta, attuativa del disposto contenuto nell'art. 25 delle NTA annesse al Piano Territoriale Paesistico Regionale, in base al quale: *“(…) i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione (…) devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico”*).

Coerentemente con le indicazioni contemplate nelle linee guida regionali citate, viene, qui di seguito, analizzato il rapporto tra progetto e contesto paesistico di riferimento. Il criterio mediante il quale determinare la sensibilità paesistico - ambientale del sito di intervento, tiene conto di tre differenti livelli di valutazione:

1. morfologico-strutturale: considera l'appartenenza del sito (sito = area complessivamente interessata dalle opere progettate) ad uno o più “sistemi” che strutturano il territorio e il luogo;
2. vedutistico: considera la fruizione percettiva del paesaggio;
3. simbolico: considera il valore simbolico che la comunità locale e sovralocale attribuisce al sito.

Di seguito si procede all'analisi degli elementi di sensibilità paesistico – ambientale dell'ambito su cui è previsto l'intervento di edificazione in argomento.

Ciascuno dei livelli di valutazione sopra elencati viene di seguito analizzato, alla scala locale e a quella sovra locale.

<p style="text-align: center;">1</p> <p>morfologico- strutturale</p>	<p>L'area in esame si colloca in corrispondenza del quadrante sud-occidentale del centro urbano, all'interno di ambito già interamente urbanizzato. In particolare, l'area in esame si colloca in un contesto territoriale già caratterizzato dalla presenza di un tessuto insediativo a carattere prevalentemente residenziale e terziario consolidato, sviluppatosi sull'intero perimetro dell'ambito considerato.</p> <p>Complessivamente, il compendio di intervento, attualmente già interamente edificato, risulta ubicato in un quadrante territoriale interessato dalla presenza di preesistenti insediamenti e da ulteriori dinamiche di trasformazione territoriale in atto.</p> <p>Per la valutazione della sensibilità morfologico - strutturale, va rilevato che - a <u>livello sovralocale</u> - gli elementi significativi caratterizzanti il contesto sono essenzialmente rappresentati dal sistema urbanizzato esistente. Tali strutture hanno generato "detrattori paesistici" che, nel complesso, hanno fortemente caratterizzato tale ambito di centro urbanizzato, sottraendolo dalla percezione del paesaggio.</p> <p>L'intervento in programma consente di attuare il completamento architettonico/funzionale del compendio addivenendo ad una complessiva opera di qualificazione ambientale ed urbana di detta area coerentemente con le previsioni di sviluppo territoriale del vigente Piano di Governo del Territorio.</p> <p>Si evidenzia inoltre che l'ambito di intervento non risulta inserito in zone di rilevanza paesistica. Il compendio non risulta, altresì, gravato da vincoli paesistici di sorta.</p> <p>In ragione delle considerazioni di cui sopra e della sostanziale modestia degli elementi di interesse storico – paesaggistico, si ritiene che la valutazione della sensibilità paesistica del sito dal punto di vista morfologico-strutturale sia classificabile nel livello MOLTO BASSA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.</p>
<p style="text-align: center;">2</p> <p>vedutistico</p>	<p>Dal punto di vista vedutistico, la conformazione del territorio consente relazioni percettive modeste sia rispetto al <u>contesto locale</u> che <u>sovralocale</u>.</p> <p>Il comparto in progetto si colloca in adiacenza alla zona urbanizzata già interamente edificata su tutto il contorno.</p> <p>Il progetto si è comunque fatto carico di garantire l'armonizzazione architettonica dell'intervento con il contesto circostante.</p> <p>Sulla base delle considerazioni riportate, si ritiene che il nuovo insediamento in progetto non costituisca, in alcun modo, un'interferenza percettiva significativa. Pertanto, per quanto concerne gli aspetti vedutistici, si configura una sensibilità del sito è MOLTO BASSA, sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u>.</p>
<p style="text-align: center;">3</p> <p>simbolico</p>	<p>La pregressa presenza, nel contorno considerato, di insediamenti consolidati caratterizza il sito come un luogo privo di specifico valore simbolico.</p>

	Pertanto, la sensibilità dal punto di vista simbolico è MOLTO BASSA , sia a <u>livello sovralocale</u> che a <u>livello locale</u> .
--	---

MODI DI VALUTAZIONE	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a <u>livello sovralocale</u>	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a <u>livello locale</u>
1. morfologico - strutturale	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
2. vedutistico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
3. simbolico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio sintetico	Sensibilità paesistica molto bassa	Sensibilità paesistica molto bassa
Giudizio complessivo	SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO BASSA (CLASSE 1)	

Sintesi della valutazione di sensibilità paesistica del sito

In conclusione, in merito alle valutazioni sopra espresse per i singoli parametri di valutazione sintetizzati nella tabella sopra riportata, si giudica **molto bassa** - ovvero di **grado 1** - la sensibilità paesistica complessiva del sito in esame.

Ciò premesso quanto alla sensibilità paesistica del sito, qui di seguito si inquadrano gli impatti paesistici determinati dall'insediamento in progetto, da valutarsi rispetto all'impatto visivo e percettivo al medesimo correlato, che, comunque, non costituisce modificazione dell'attuale quadro paesistico di riferimento.

Per garantire il miglior impatto e controllarne gli effetti, sono state adottate soluzioni progettuali che, nel loro insieme, garantiscono la compatibilità dell'insediamento con il paesaggio circostante.

Tali misure tendono, altresì, a riqualificare l'assetto urbanistico - ambientale dell'area con un'attenta progettazione degli edifici e degli spazi aperti.

Le suddette opere di sistemazione ambientale sono concepite in modo integrato con le soluzioni architettonico - compositive del complesso: ciò contribuisce quindi al perseguimento di un corretto ed adeguato inserimento paesistico - ambientale ed urbanistico delle trasformazioni proposte nel contesto urbano esistente, raggiunto mediante il ricorso a canoni progettuali, tipologie ed elementi architettonici attenti al contesto locale esistente.

Ciò premesso, il paragrafo seguente valuta l'incidenza paesistica del progetto, e di conseguenza il relativo impatto paesistico, secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n.VII/11045 datata 8.11.2002.

INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

Il grado di incidenza paesistica delle trasformazioni, viene di seguito valutato in conformità ai criteri e ai parametri definiti dalla D.G.R. n.VII/11045 del 8 novembre 2002, "Linee guida per l'esame paesistico dei

progetti”.

Con un procedimento analogo a quello seguito per la verifica della sensibilità paesistica del sito, l’incidenza paesistica viene determinata tenendo conto di due differenti scale: una sovralocale, relativa cioè all’insieme - e una locale, ovverosia afferente l’intorno immediato del sito interessato dal nuovo insediamento in progetto. In coerenza con le indicazioni contenute nelle “linee guida regionali” per l’esame paesistico dei progetti, i criteri e i parametri di valutazione dell’incidenza paesistica sono costituiti dai seguenti:

1. *incidenza morfologica*: riguarda la coerenza dell’insediamento in progetto con le forme naturali del suolo, con la presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico, con le regole morfologiche e compositive degli insediamenti e del paesaggio rurale;
2. *incidenza linguistica*: riguarda la coerenza del progetto con lo stile, i materiali, i colori del contesto di riferimento storico-culturale;
3. *incidenza visiva*: riguarda l’ingombro visivo del nuovo insediamento e l’impedimento di visuali rilevanti;
4. *incidenza ambientale*: riguarda il grado di interferenza del progetto con le possibilità di piena fruizione paesistica del luogo;
5. *incidenza simbolica*: riguarda il rapporto tra il progetto e gli eventuali valori simbolici e di immagine che la collettività assegna al luogo di intervento.

Ciascuno dei criteri sopra elencati viene di seguito brevemente analizzato e valutato, alla scala locale e a quella sovralocale:

<p>1 incidenza morfologica</p>	<p>Le trasformazioni in progetto sono inserite in un contesto caratterizzato da elevata urbanizzazione – a carattere prevalentemente residenziale, terziario e residenziale – che si sviluppa nell’intero contorno dell’ambito considerato.</p> <p>La localizzazione del nuovo insediamento nel centro urbanizzato, in posizione di non interferenza con alcun sistema di rilevanza naturalistica e paesistica, non comporta né alterazione delle regole morfologiche, né discontinuità delle relazioni tra gli elementi storico-culturali e naturalistici.</p> <p>L’intervento di sostituzione delle volumetrie esistenti con i nuovi edifici, di impatto nettamente più modesto, contribuisce positivamente a diminuire l’impatto complessivo dell’intervento.</p> <p>Da ciò ne consegue una valutazione del grado di incidenza morfologica e tipologica MEDIA, sia a scala sovralocale, sia a livello locale.</p>
<p>2</p>	<p>Analogamente, sotto l’aspetto linguistico il progetto di che trattasi assicura una</p>

incidenza linguistica	sostanziale coerenza con i caratteri stilistici, materici e cromatici tipici del contesto. Devesi, inoltre, sottolineare come, nell'immediato intorno del sito d'intervento, i modi linguistici siano estremamente eterogenei e privi di coerenza con i canoni dell'architettura tradizionale del contesto. Il grado di incidenza linguistica, sia a scala locale, sia a scala sovralocale, è pertanto MEDIA .
3 incidenza visiva	L'incidenza visiva della nuova edificazione appare adeguatamente in linea rispetto all'intorno in cui la nuova struttura si inserisce. L'edificazione in progetto costituisce, altresì, miglioramento dell'attuale orizzonte visuale complessivo del comparto. Va inoltre sottolineato come le visuali attuali del comparto (in tutte le direzioni) siano già occluse da edifici preesistenti. In ragione di tali considerazioni si ritiene che l'incidenza visiva possa essere valutata di grado MEDIA sia a scala locale, che a livello sovralocale.
4 incidenza ambientale	La fruizione ambientale complessiva del contesto paesistico - ambientale appare attualmente già in parte compromessa, attesa la preesistenza di fenomeni urbanizzativi. L'incidenza ambientale appare, pertanto, MEDIA .
5 Incidenza simbolica	Sulla scorta di considerazioni già esposte, quali l'utilizzo di tipologie costruttive e materiali tipici del contesto urbano, l'intervento si configura come occasione per la complessiva riqualificazione di un contesto urbano, caratterizzato da assenza di elementi di pregio storico-architettonico. Pertanto, l'incidenza simbolica dell'intervento si valuta di grado MEDIA , alla scala locale, così come a quella più ampia.

Nella seguente tabella si riassumono le valutazioni sintetiche relative a ciascuno dei criteri discussi. Ne deriva un giudizio di incidenza complessivo **MEDIO**.

N°	Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di <u>livello sovralocale</u>	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di <u>livello locale</u>
1	Incidenza morfologica e tipologica	incidenza paesistica media	incidenza paesistica media
2	Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	incidenza paesistica media	incidenza paesistica media
3	Incidenza visiva	incidenza paesistica media	incidenza paesistica media
4	Incidenza ambientale	incidenza paesistica media	incidenza paesistica media
5	Incidenza simbolica	incidenza paesistica media	incidenza paesistica media
	Giudizio sintetico	incidenza paesistica media	incidenza paesistica media
	Giudizio complessivo	INCIDENZA PAESISTICA MEDIA - GRADO 3	

DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO.

Secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n.VII/11045 datata 8.11.2002. recante: "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", la determinazione dell'impatto paesistico del progetto discende dal prodotto dei valori numerici attribuiti alla sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto, secondo la seguente tabella.

Ne consegue che l'impatto paesistico di un'opera in progetto, dipende dalle caratteristiche dell'intervento, dalle caratteristiche del sito, ma, soprattutto, dall'interazione tra le caratteristiche dell'uno e dell'altro. Avrà, quindi, importanza sia la maggiore o minore capacità del sito di essere "turbato" dall'intervento (sensibilità), sia la propensione dell'intervento di causare "turbamento".

In questo caso dall'incrocio dei due elementi avremo:

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

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

Matrice di determinazione dell'impatto paesistico del progetto

La classe di sensibilità paesistica del sito in esame risulta essere **MOLTO BASSA**, ovvero di classe **1**

Il grado di incidenza del progetto, per le ragioni esposte nel paragrafo precedente, risulta essere **MEDIA**, ovvero di classe **3**.

Pertanto, l'impatto paesistico del nuovo centro polifunzionale **risulta essere pari a 3, ossia SOTTO la soglia di rilevanza.**