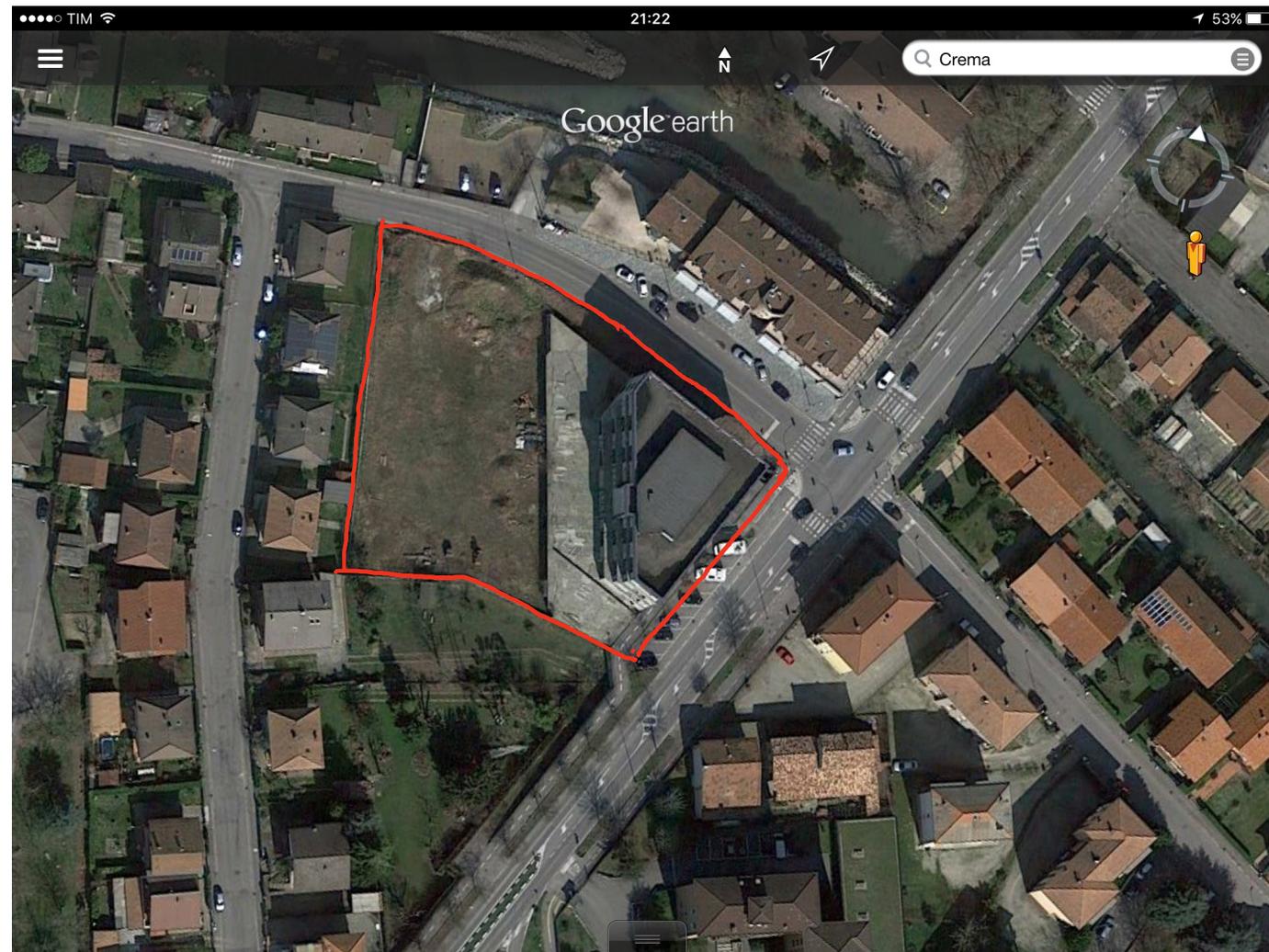
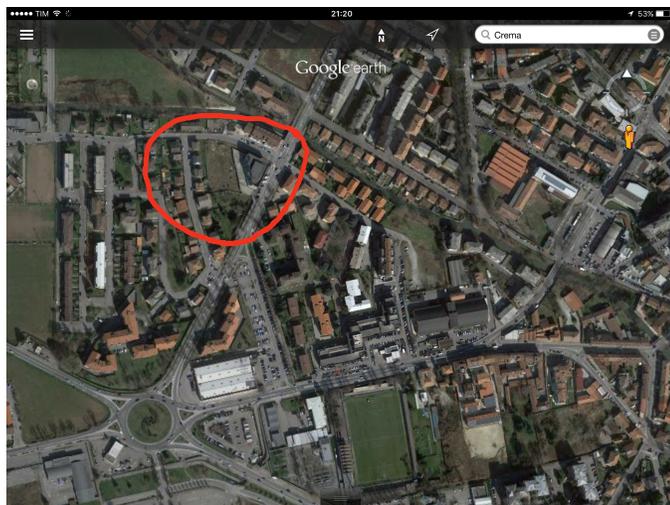
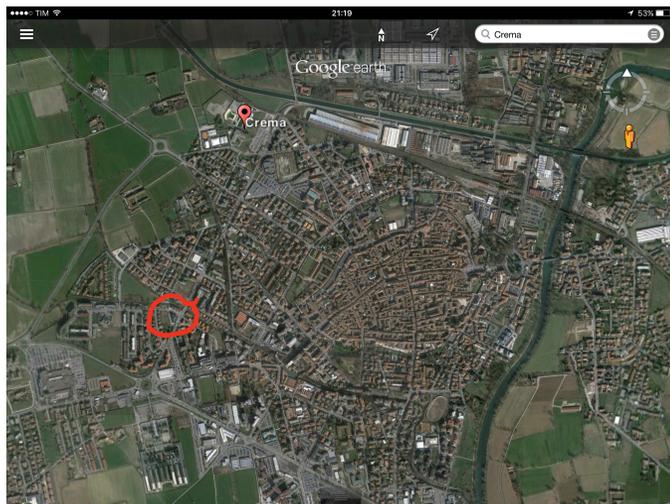


Progetto di recupero edificio direzionale

GERUNDO CENTER



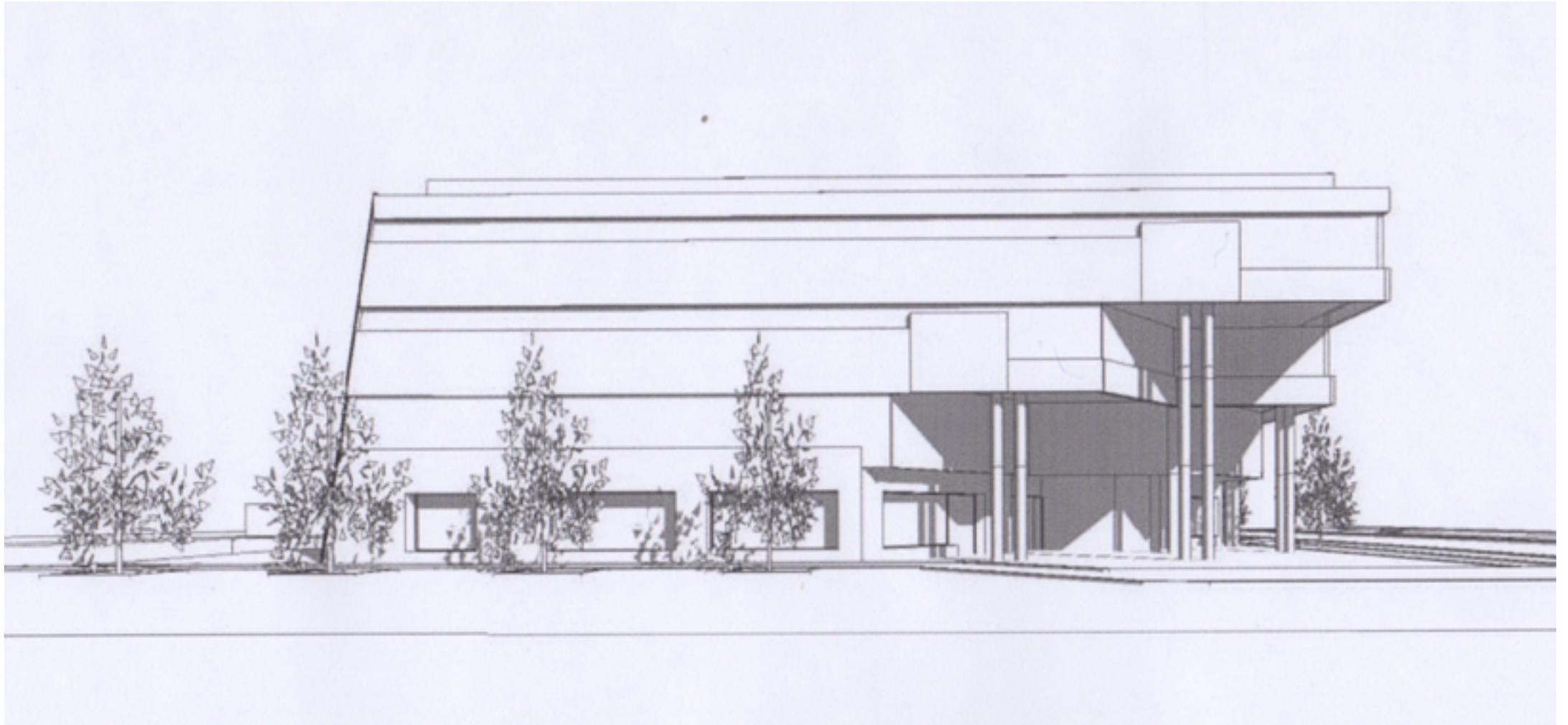
Ubicazione : L'edificio si trova in prossimità del centro storico di Crema in corrispondenza di uno dei principali assi viari della città: Via Indipendenza. Le fermate dei mezzi pubblici si trovano a pochi metri dal lotto rendendo agevole il collegamento con qualsiasi punto della città. Inoltre la vicinanza alla grande rotatoria consente un facile accesso alla struttura anche ai visitatori che giungono da Milano, Lodi, Piacenza, Cremona, Brescia e Bergamo.

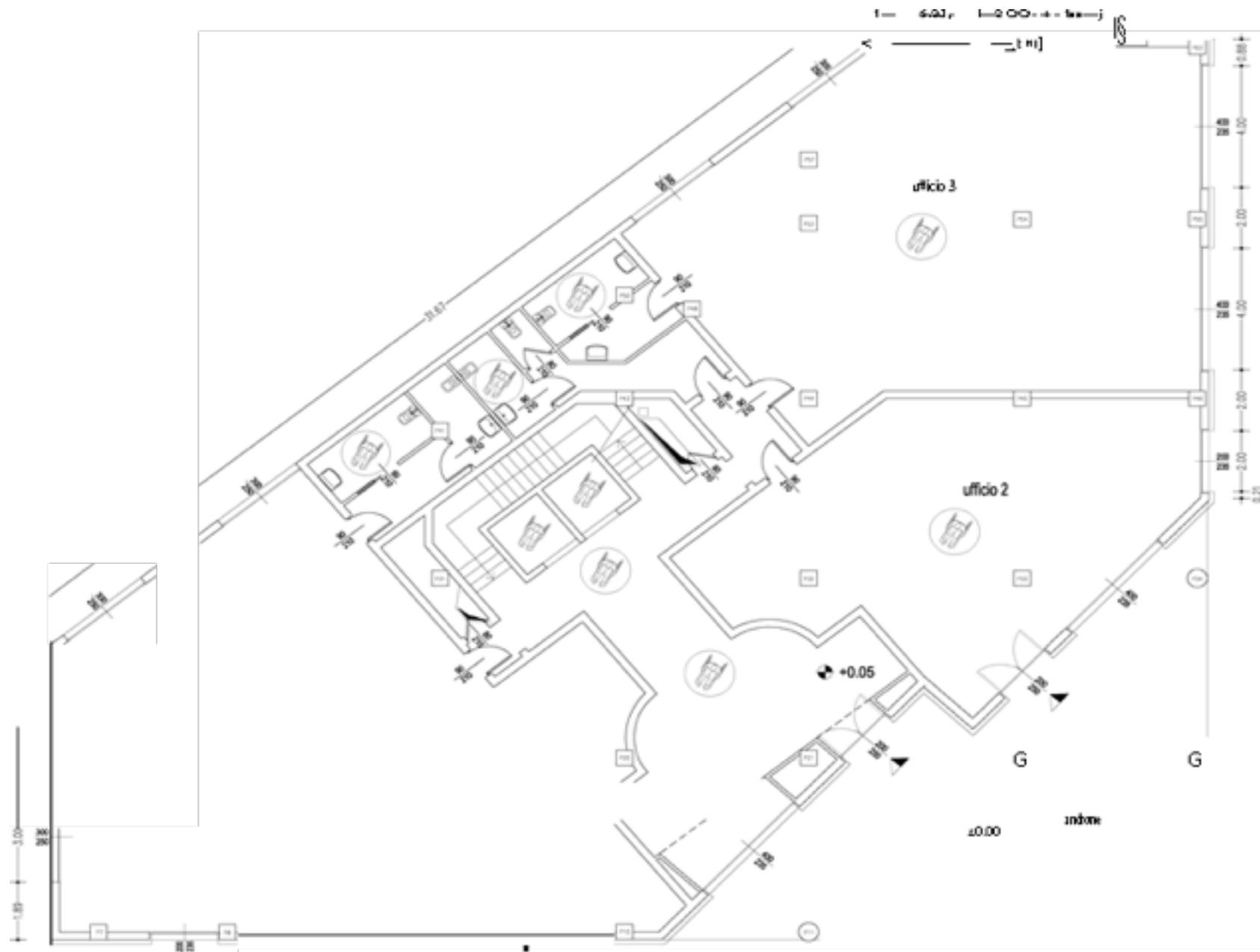


Progetto : Il progetto nasce nell'anno 2005 dall'idea di realizzare un edificio su un'area "F" che possa accogliere una serie di attività di utilità pubblica, sottoscrivendo una Convenzione con l'Amministrazione Comunale che individua le caratteristiche degli utilizzatori dell'immobile. Purtroppo questa specificità non ha consentito di rivolgere la proposta dell'iniziativa immobiliare ad una platea di potenziali utenti anche privati determinando di fatto la situazione di stallo attuale



Consistenza : L'edificio si sviluppa con 3 piani fuori terra e con un grande piano interrato adibito a locali tecnici e parcheggio pertinenziale coperto, capace di accogliere fino a 40 posti auto. Nel piazzale retrostante l'immobile, con accesso da via Lago Gerundo, verrà realizzato un grande parcheggio.





La pianta poligonale dell'edificio e' determinata necessariamente dalla perimetrazione del lotto e dal rispetto della distanza di sicurezza dai cavi della linea dell'alta tensione.

Il progetto ottimizza al meglio il potenziale edificabile dell'area, proponendo un edificio pregevole dal punto di vista architettonico e funzionale per l'utilizzo previsto.

Al piano terra l'ampio atrio di ingresso totalmente vetrato conduce ai due ascensori.

Il quarto piano vede al momento una parte coperta adibita originariamente a locali tecnici ma oggetto di studio per un ampliamento ed un utilizzo diverso.

Caratteristiche

Consistenza attuale:

Area di pertinenza: mq. **3.888**;

Mq. **2.681** ca. destinata a locali di uso principale

Mq. **1.474** ca. destinata ad autorimesse e spazi accessori;

Mq. **217** ca. destinata a locali accessori/tecnici;

Mq. **468** ca. destinata a copertura praticabile;



Così disposti:

Superficie P. -1 : mq. **1.474** ca. destinata ad autorimesse e spazi accessori

Superficie P. T : mq. **675** ca. destinata a locali di uso principale

Superficie P. +1 : mq. **657** ca. destinata a locali di uso principale

Superficie P. +2 : mq. **671** ca. destinata a locali di uso principale

Superficie P. +3 : mq. **678** ca. destinata a locali di uso principale

Superficie P. +4 : mq. **217** ca. destinata a locali accessori/tecnici

Superficie Scoperta P. +4 : mq. **468** ca. destinata a copertura praticabile



Al momento l'immobile si presenta come in foto. I lavori prevedono la sostituzione dei pannelli esistenti con nuovi tamponamenti, con l'obiettivo di raggiungere la classe energetica A. Nonostante il cantiere sia fermo da alcuni anni l'edificio si presenta assolutamente sano dal punto di vista strutturale ed in linea con le più recenti norme antisismiche.



All'interno l'edificio si presenta totalmente al rustico, privo di impianti, con parte dei tavolati di divisione realizzati ma che potrebbero dover essere demoliti e nuovamente ricostruiti per adattare gli spazi alle esigenze dei nuovi utilizzatori. Anche in questo caso verranno realizzati i lavori per migliorare la classe energetica adeguandola ai migliori standard richiesti al momento dal mercato per ottenere un prodotto oggi unico nel Cremasco.



CITTÀ DI CREMA

Provincia di Cremona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 374 del 23/10/2017

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER IL RECUPERO E COMPLETAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA INDIPENDENZA

L'anno duemiladiciassette addì ventitre del mese di Ottobre alle ore 15:00, nella sede di Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Stefania Bonaldi la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Gianmaria Ventura.

Intervengono i Signori:

| N° | Qualifica | Nome | Presente | Assente |
|----|-----------|-------------------|----------|---------|
| 1 | Sindaco | BONALDI STEFANIA | P | |
| 2 | Assessore | GENNUSO MICHELE | P | |
| 3 | Assessore | PILONI MATTEO | P | |
| 4 | Assessore | BERGAMASCHI FABIO | P | |
| 5 | Assessore | GALMOZZI ATTILIO | P | |
| 6 | Assessore | NICHETTI EMANUELA | P | |
| 7 | Assessore | SALTINI MORENA | P | |

PRESENTI: 7 ASSENTI: 0 ASSENTI GIUSTIFICATI: 0

Il Sindaco invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

ATTO DI INDIRIZZO PER IL RECUPERO E COMPLETAMENTO DELL'IMMOBILE SITO IN VIA INDIPENDENZA

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 365 del 12.12.2005 è stato approvato il Piano Attuativo denominato "Lago Gerundo" per la realizzazione di strutture di interesse pubblico;
- con atto repertorio n. 4.758 in data 27.12.2005 a rogito del Notaio A. Ferrigno di Crema è stata sottoscritta la convenzione urbanistica attuativa del Piano;
- la Società attuatrice, dopo aver iniziato i lavori e realizzato la struttura dell'immobile, ha interrotto la costruzione che da anni risulta in stato di abbandono;

CONSIDERATO che la situazione di degrado è fonte di problematiche legate alla sicurezza;

VISTA l'istanza presentata in data 27.03.2017 con nota di prot.gen. n. 15.429 da parte di una nuova Società che ha acquisito l'immobile, di un parere preventivo in ordine alla possibilità di insediare funzioni non configurabili come servizi d'interesse pubblico e generale convenzionate;

DATO ATTO CHE la richiesta di parere preventivo:

- risulta in variante allo strumento urbanistico vigente ed ai patti convenzionati sottoscritti, in quanto propone la possibilità di insediare delle funzioni non configurabili come Servizi d'interesse pubblico e generale (direzionale – commerciale – pubblici esercizi), nonché un ampliamento di Slp rispetto a quanto convenzionato;
- propone la parziale conferma della realizzazione di funzioni d'interesse pubblico o generale, con l'insediamento di servizi d'interesse comunale;

RITENUTO percorribile l'avvio di un procedimento di variante al Piano Attuativo convenzionato in variante al PGT vigente al fine di:

- auspicare il recupero del fabbricato dismesso e dare soluzione ai problemi legati alla sicurezza;
- consentire l'insediamento di funzioni diverse dai servizi pubblici d'interesse generale quali: direzionale/commerciale, purché sia contemplata una parte dell'immobile a destinazione pubblica tra cui servizi d'interesse comunale;

VISTI:

- il Piano di Governo del Territorio Vigente;

- la Legge Regionale 12/2005;

- il Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;

PRESO ATTO dei pareri espressi sulla presente proposta di deliberazione, come previsto dall'art. 49 del Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;

VISTO il vigente Statuto comunale;

VISTO il vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale;

DELIBERA

- che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di esprimere indirizzo favorevole all'avvio dell'iter di variante allo Strumento urbanistico ed al Piano convenzionato;
- di dare atto che la proposta dovrà verificare la sostenibilità tecnico/economica e dimostrare l'interesse pubblico a giustificazione dell'avvio di un iter di variante allo strumento urbanistico

Posta in votazione la suesposta proposta di deliberazione viene approvata con voti unanimi legalmente espressi.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Stefania Bonaldi

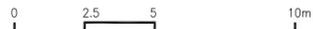
IL SEGRETARIO GENERALE
Gianmaria Ventura

(atto sottoscritto digitalmente)

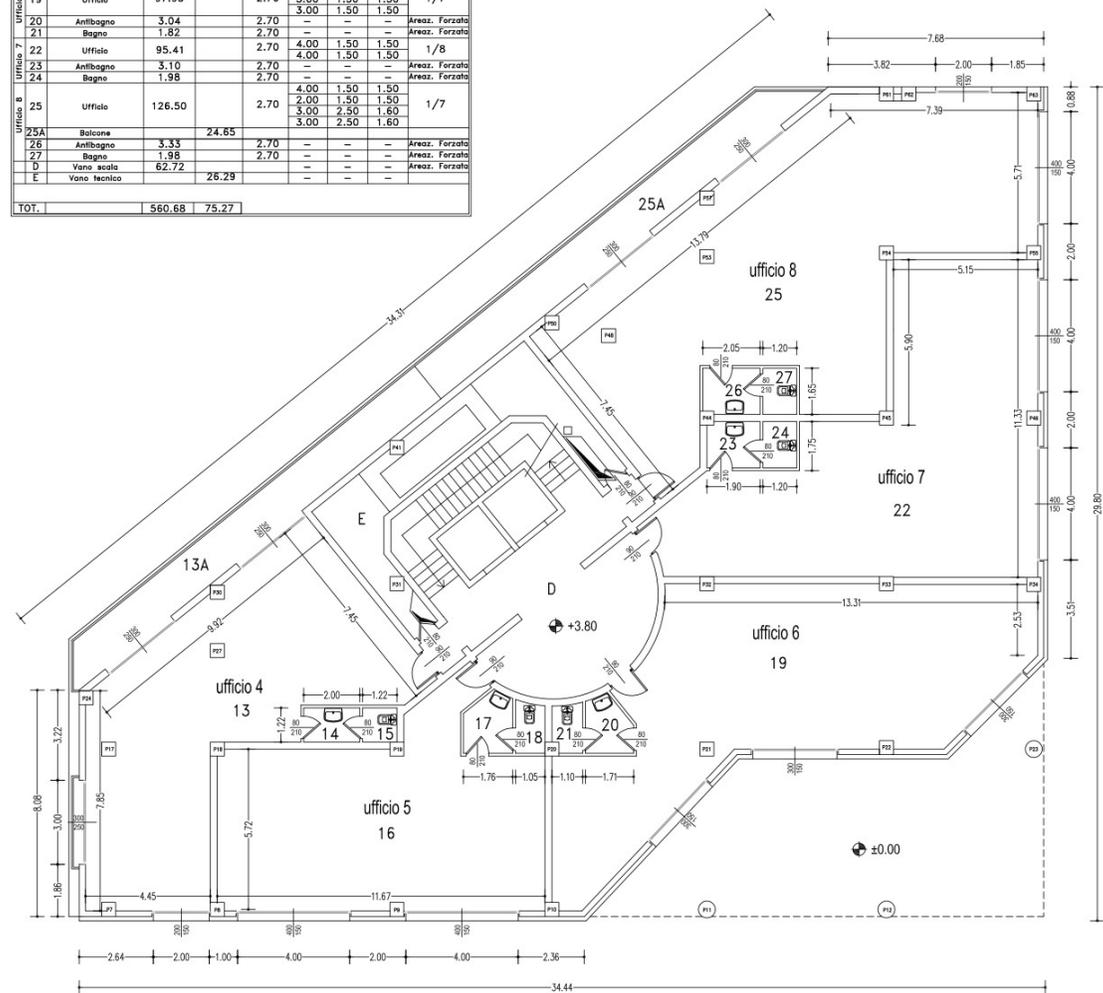
L'Amministrazione Comunale, su specifica richiesta, ha confermato la propria disponibilità a modificare la Convenzione sottoscritta nell'anno 2005.

Trattandosi di un'area «F», con destinazione quindi ad uso pubblico, verrà modificata al fine di rendere possibile l'inserimento di attività direzionali e commerciali private, per consentire il completamento e l'utilizzo pieno dell'edificio.

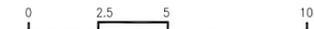
A tale proposito sono già state raccolte alcune manifestazioni d'interesse, sia di società pubbliche che private.



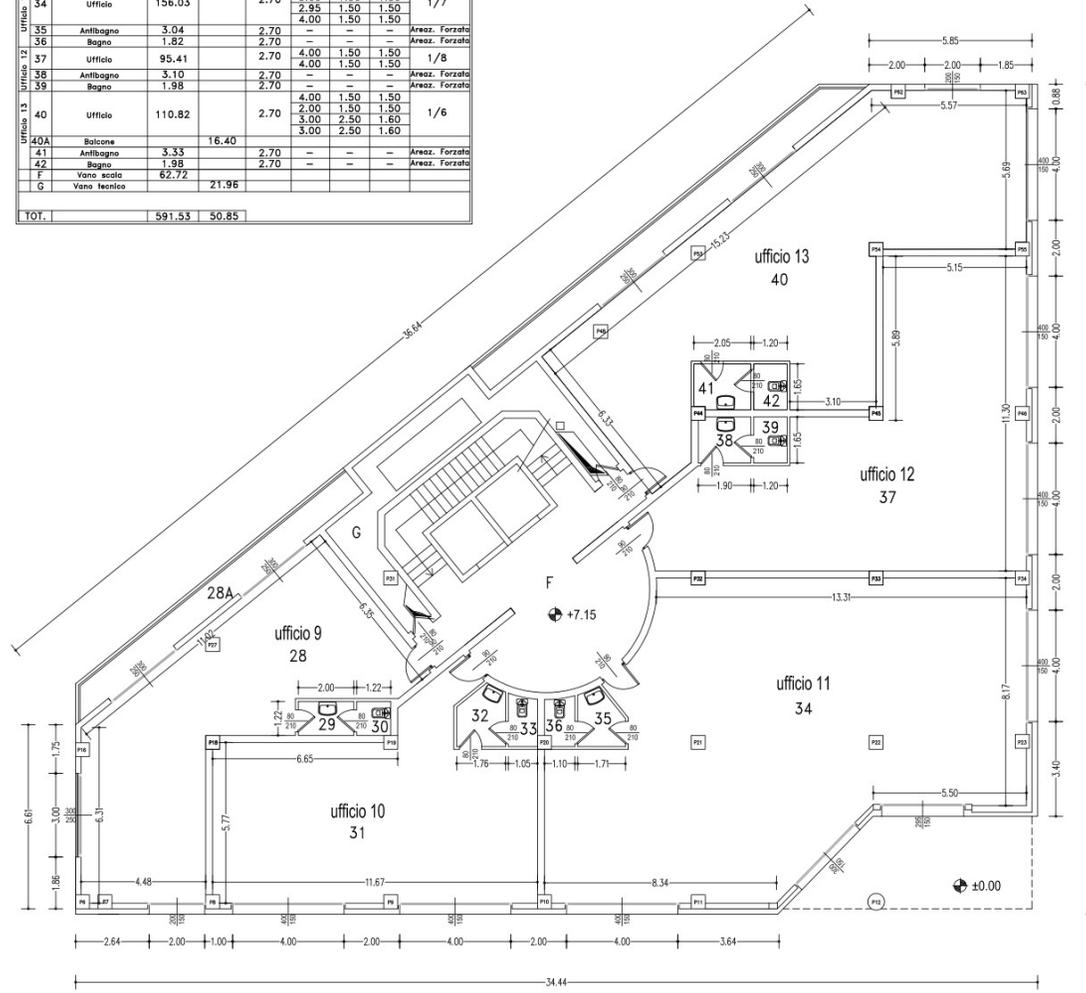
| Tabella destinazioni d'uso e superfici | | | | | | | | | |
|--|--------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|--------|-----------|-----------|-----|
| N° Rif. | Destinazioni d'uso | Mq. Sup Utile | Mq. Sup Accessori | Altezza Utile | Dimensione Aperture | | | R.A. R.I. | |
| | | | | | Larg.M. | Alt.M. | Alt.utile | % | % |
| 13 | Ufficio | 82.12 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | 1/5 |
| 13A | Balcone | | 24.33 | | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| 14 | Anti bagno | 2.44 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| 15 | Bagno | 1.48 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| 16 | Ufficio | 71.49 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/8 |
| 17 | Antibagno | 3.43 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 18 | Bagno | 1.89 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 19 | Ufficio | 97.95 | | 2.70 | 3.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/7 |
| 20 | Antibagno | 3.04 | | 2.70 | 3.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 21 | Bagno | 1.82 | | 2.70 | 3.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 22 | Ufficio | 95.41 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/8 |
| 23 | Antibagno | 3.10 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 24 | Bagno | 1.98 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 25 | Ufficio | 126.50 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/7 |
| 25A | Balcone | | 24.85 | | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| 26 | Antibagno | 3.33 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| 27 | Bagno | 1.98 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| D | Vano scala | 62.72 | | | | | | | |
| E | Vano tecnico | | 26.29 | | | | | | |
| TOT. | | 560.68 | 75.27 | | | | | | |



Planimetria piano primo



| Tabella destinazioni d'uso e superfici | | | | | | | | | |
|--|--------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|--------|-----------|-----------|-----|
| N° Rif. | Destinazioni d'uso | Mq. Sup Utile | Mq. Sup Accessori | Altezza Utile | Dimensione Aperture | | | R.A. R.I. | |
| | | | | | Larg.M. | Alt.M. | Alt.utile | % | % |
| 28 | Ufficio | 70.60 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | 1/3 |
| 28A | Balcone | | 12.49 | | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| 29 | Anti bagno | 2.44 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| 30 | Bagno | 1.48 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| 31 | Ufficio | 71.49 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/8 |
| 32 | Antibagno | 3.43 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 33 | Bagno | 1.89 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 34 | Ufficio | 156.03 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/7 |
| 35 | Antibagno | 3.04 | | 2.70 | 3.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 36 | Bagno | 1.82 | | 2.70 | 3.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 37 | Ufficio | 95.41 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/8 |
| 38 | Antibagno | 3.10 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 39 | Bagno | 1.98 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | |
| 40 | Ufficio | 110.82 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | 1/6 |
| 40A | Balcone | | 16.40 | | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| 41 | Antibagno | 3.33 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| 42 | Bagno | 1.98 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | |
| F | Vano scala | 62.72 | | | | | | | |
| G | Vano tecnico | | 21.96 | | | | | | |
| TOT. | | 591.53 | 50.85 | | | | | | |



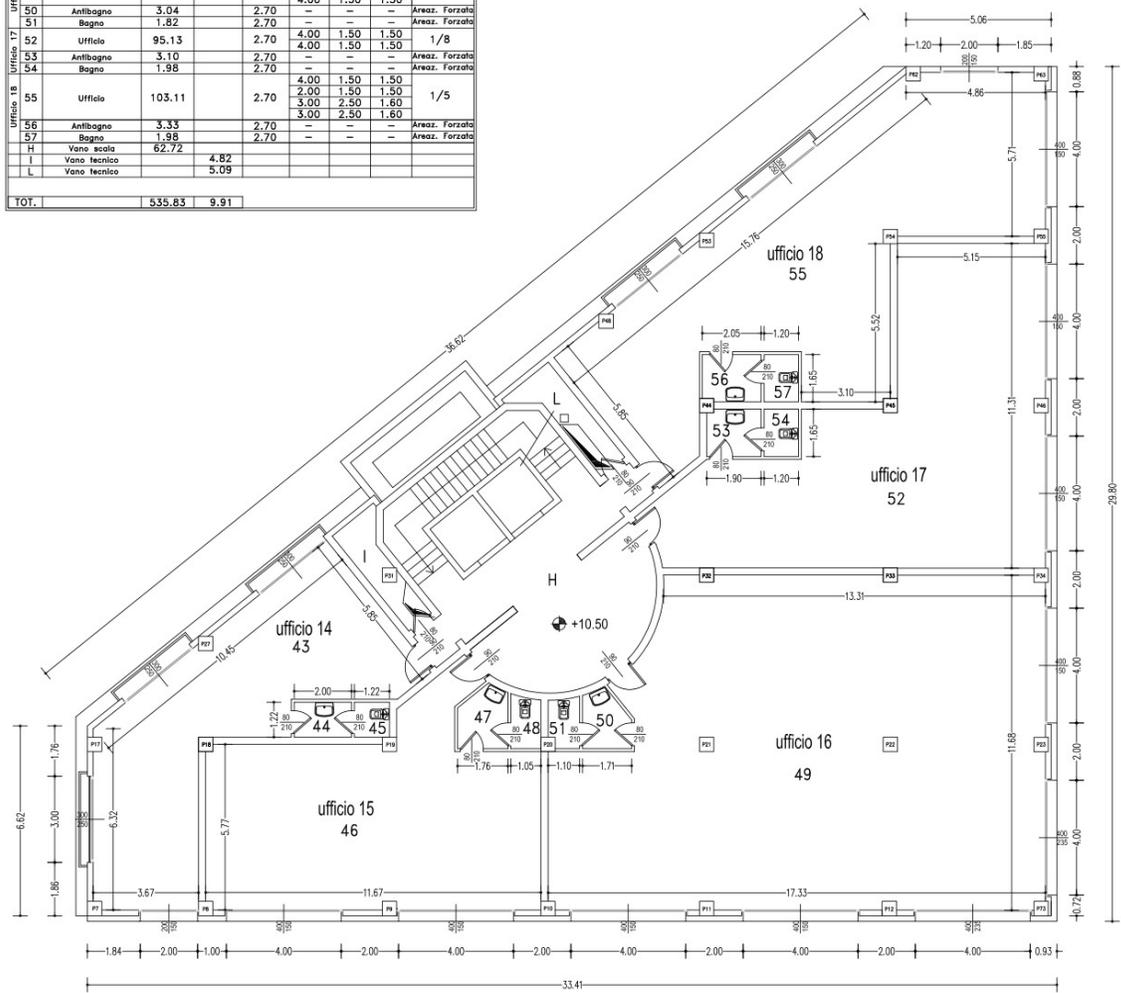
Planimetria piano secondo

Planimetrie stato attuale



Tabella destinazioni d'uso e superfici

| N° Rif. | Destinazioni d'uso | Mq. Sup Utile | Mq. Sup Accessori | Altezza Utile | Dimensione Aperture | | | R.A. | R.I. |
|------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|--------|-----------|------|----------------|
| | | | | | Larg.M. | Alt.M. | Alt.utile | | |
| Ufficio 14 | | | | | | | | | |
| 43 | Ufficio | 60.30 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | 1/3 |
| 44 | Anti bagno | 2.44 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | Areaz. Forzato |
| 45 | Bagno | 1.48 | | 2.70 | 2.00 | 1.50 | 1.50 | | Areaz. Forzato |
| Ufficio 15 | | | | | | | | | |
| 46 | Ufficio | 71.49 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/6 |
| 47 | Antibagno | 3.43 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | Areaz. Forzato |
| 48 | Bagno | 1.89 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | Areaz. Forzato |
| Ufficio 16 | | | | | | | | | |
| 49 | Ufficio | 181.31 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/6 |
| 50 | Antibagno | 3.04 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | Areaz. Forzato |
| 51 | Bagno | 1.82 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | Areaz. Forzato |
| Ufficio 17 | | | | | | | | | |
| 52 | Ufficio | 95.13 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/8 |
| 53 | Antibagno | 3.10 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | Areaz. Forzato |
| 54 | Bagno | 1.98 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | Areaz. Forzato |
| Ufficio 18 | | | | | | | | | |
| 55 | Ufficio | 103.11 | | 2.70 | 4.00 | 1.50 | 1.50 | | 1/5 |
| 56 | Antibagno | 3.33 | | 2.70 | 2.00 | 1.50 | 1.50 | | Areaz. Forzato |
| 57 | Bagno | 1.98 | | 2.70 | 3.00 | 2.50 | 1.60 | | Areaz. Forzato |
| H | Vano scala | 62.72 | 4.82 | | | | | | |
| I | Vano tecnico | | 5.09 | | | | | | |
| L | Vano tecnico | | | | | | | | |
| TOT. | | 535.83 | 9.91 | | | | | | |

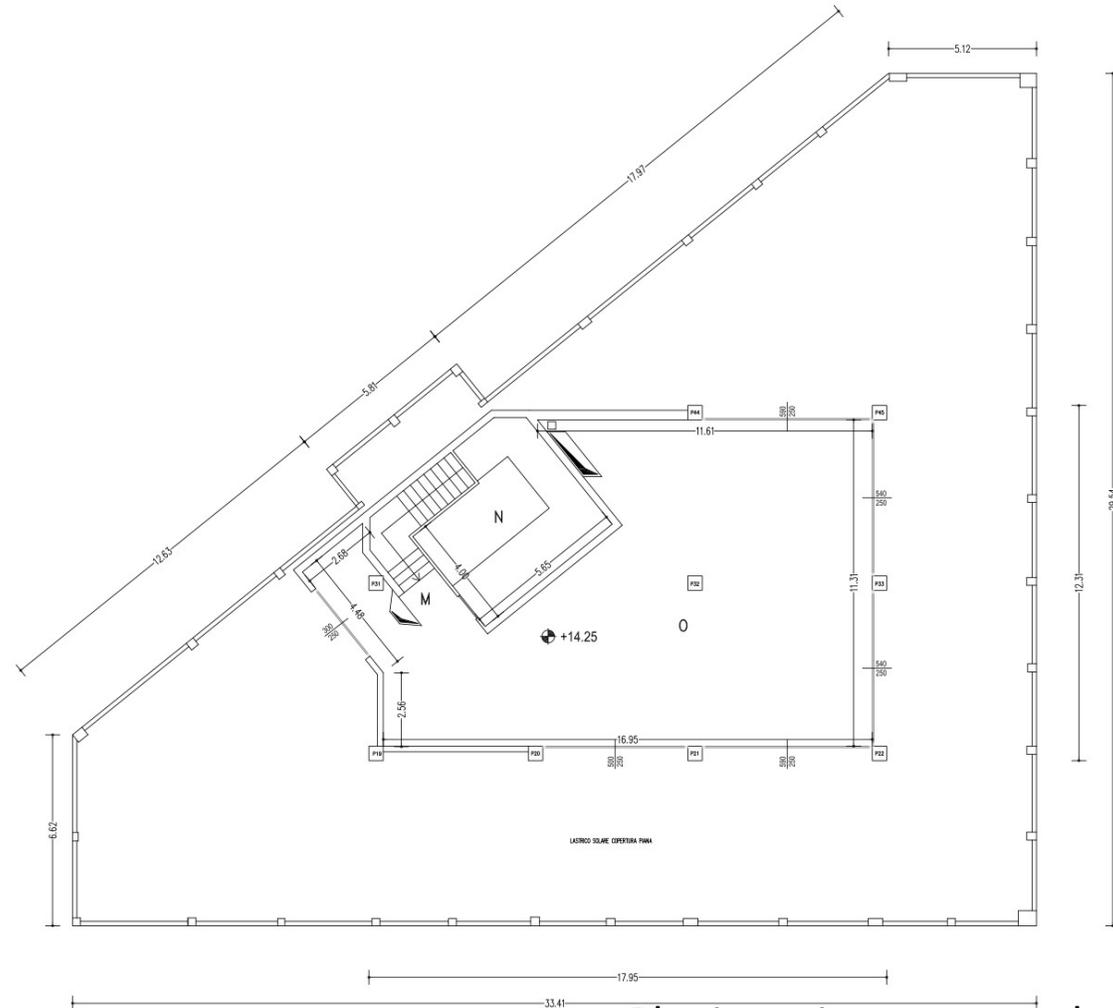


Planimetria piano terzo



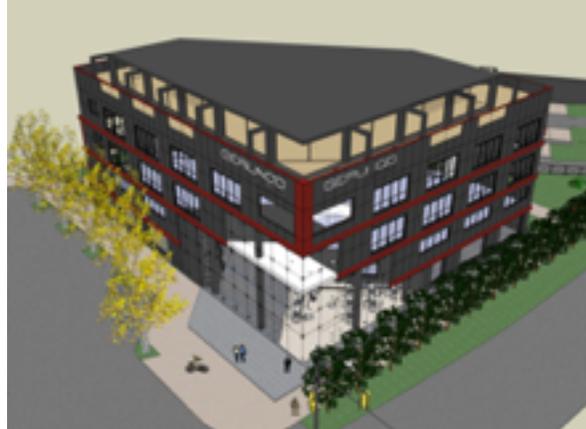
Tabella destinazioni d'uso e superfici

| N° Rif. | Destinazioni d'uso | Mq. Sup Utile | Mq. Sup Accessori | Altezza Utile | Dimensione Aperture | | | R.A. | R.I. |
|---------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------------|--------|-----------|------|------|
| | | | | | Larg.M. | Alt.M. | Alt.utile | | |
| M | Vano scala | 7.41 | | | | | | | |
| N | Vano tecnico | | 26.85 | 2.50 | | | | | |
| O | Vano tecnico | | 156.25 | 2.50 | | | | | |
| P | Terrazzo | | 398.44 | 2.50 | | | | | |
| TOT. | | 7.41 | 561.54 | | | | | | |



Planimetria piano quarto

Planimetrie stato attuale



adb
architecture, design & branding
ARCH. CARLO SCARPA



IPOTESI DI DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI SPAZI

- UNITA' A) SUP. LORDA = circa 267,05
- UNITA' B) SUP. LORDA = circa 103,54 mq.
- UNITA' C) SUP. LORDA = circa 137,29 mq. (di 564,05 mq. tot.)
- UNITA' D) SUP. LORDA = circa 61,89 mq.

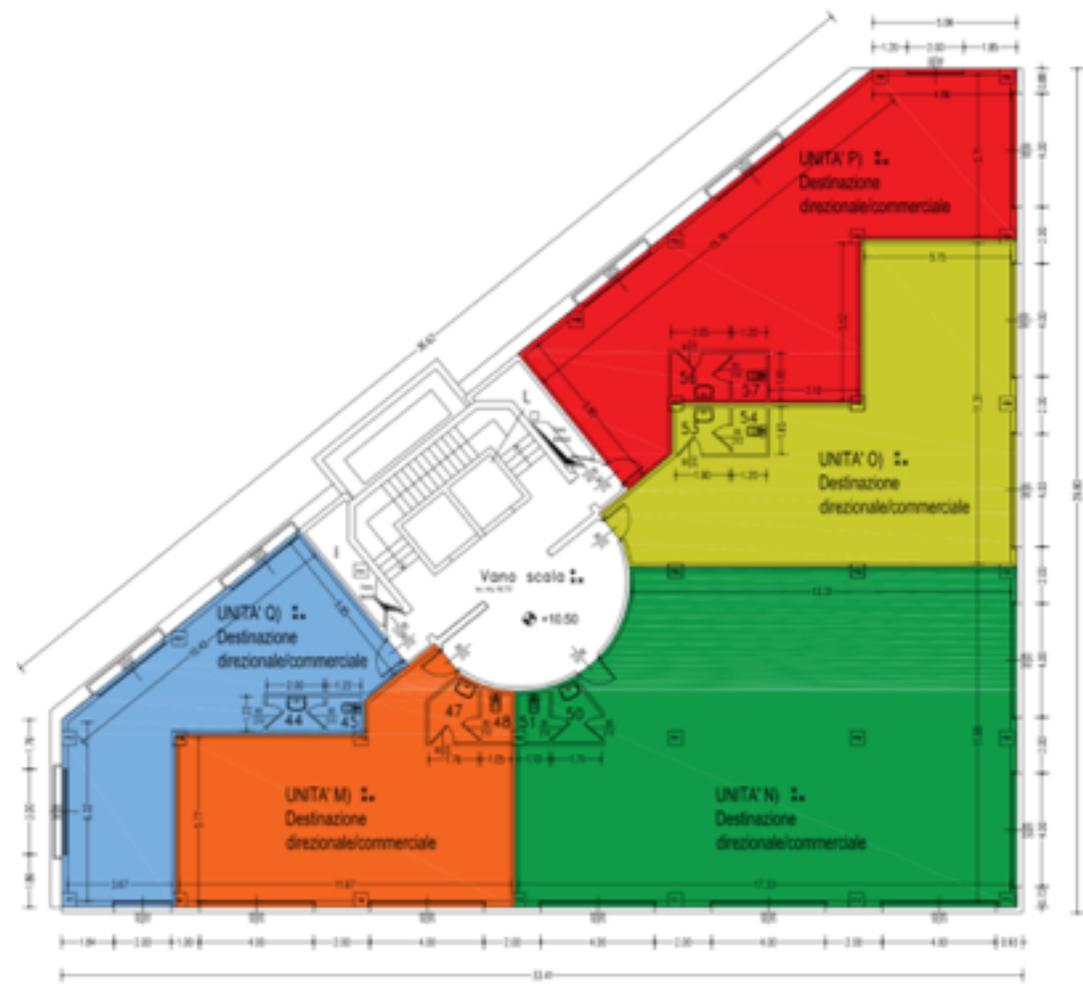


IPOSTESI DI DISTRIBUZIONE INTERNA DEGLI SPAZI

- UNITA' E) SUP. LORDA = circa 162,08 mq.
- UNITA' F) SUP. LORDA = circa 143,74 mq.
- UNITA' G) SUP. LORDA = circa 135,69 mq.
- UNITA' H) SUP. LORDA = circa 106,75 mq.

LAYOUT PIANO PRIMO

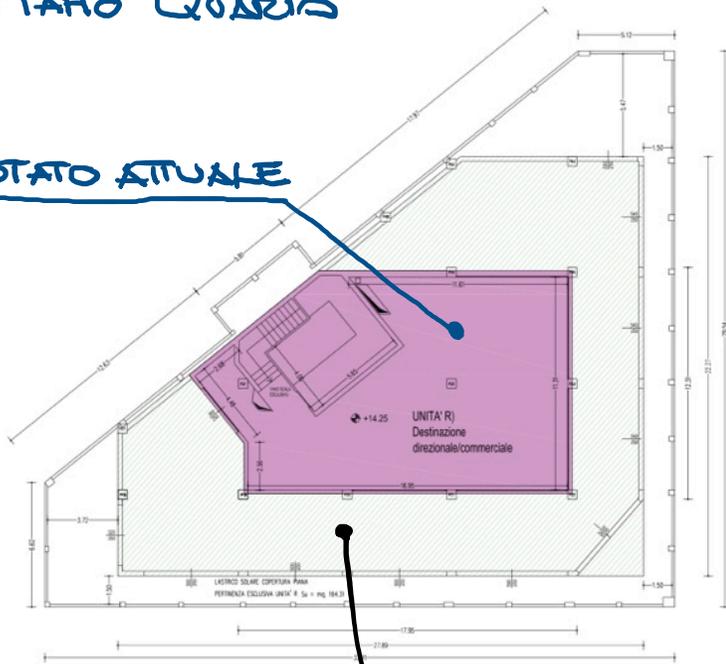




Al Quarto Piano e' stato chiesto un ampliamento della superficie coperta che passa dai 200mq originari ai 498mq previsti nel nuovo progetto. Si e' pensato di fare largo uso di superfici vetrate che affacciano sulla terrazza che corre per buona parte del piano. E' indubbiamente il piano di maggior prestigio, adatto ad una destinazione direzionale e/o di rappresentanza.

PIANO QUARTO

STATO ATTUALE



Ampliamento



