

Comune di Pianengo

PIANO ATTUATIVO

IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

AMBITO A SERVIZI PER IMPIANTI SPORTIVI  
“EX FARO”

A - Relazione tecnica Illustrativo

**MODIFICATO A SEGUITO DEL RECEPIMENTO  
DEL DECRETO DELLA PROVINCIA DI CREMONA**

Committente:

**Pegaso srl**

via Oriolo 39/A - Madignano (CR)

a cura di



**DUEUNOSTUDIO**  
*Architetti Associati*

*Arch. Giorgio Schiavini*

*Arch. Susanna Zaniboni*

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191

**indice :**

1. inquadramento territoriale
2. strumenti urbanistici e catastali
3. Documentazione fotografica
4. Progetto planivolumetrico
5. Relazione tecnica / economica
6. Allegati



***DUEUNOSTUDIO***  
*Architetti Associati*

*Arch. Giorgio Schiavini*

*Arch. Susanna Zaniboni*

*via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191*

## 1 - Inquadramento territoriale

L'area oggetto di Piano Attuativo in variante al PGT Vigente è ubicata con accesso da via Roma a nord del territorio comunale in vicinanza delle attività produttive del paese.

L'accesso all'area di progetto avviene in fregia alla via Roma dal piazzale del vecchio Hotel Faro



ortofoto



**DUEUNOSTUDIO**  
*Architetti Associati*

*Arch. Giorgio Schiavini*

*Arch. Susanna Zaniboni*

*via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191*

## 2 - Strumenti urbanistici e catastali

L'area oggetto di intervento è inserita a Catasto al Foglio 3 al mappale 262 con una superficie catastale di 8.161,00 mq e con i mappali 376 e 395 con destinazione a servizi a parcheggio con superficie totale di 3.018,00 mq.

Confina a nord con il mapp 361, a est con il mappale 582, a sud col mappale 377, a ovest con via Roma.



Estratto di mappa



**DUEUNOSTUDIO**  
Architetti Associati

Arch. Giorgio Schiavini

Arch. Susanna Zaniboni

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191

## Visure catastali



### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2015

Data: 03/12/2015 - Ora: 16.31.43 Fine

Visura n.: T279849 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>PIANENGO</b> ( Codice: G558) Provincia di <b>CREMONA</b>
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 3 Particella: 262

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
1	3	262		-	ENTE URBANO	ha are ca 81 61		Dominicale Agrario	VARIAZIONE GEOMETRICA del 26/03/1996 n. 3923.1/1996 in atti dal 23/05/1996
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1		
<b>Annotazioni</b>						comprende le particelle: 172 , 384 , 386			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



← Sito informativo

**Area riservata**  
SISTER

Utente:  
MNMLDRB1T2I849X  
Esci

#### Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco Immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visura](#) / [Ricerca per immobile](#) / Elenco Immobili  
Convenzione: **CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: C00604912015



#### Ufficio provinciale di: CREMONA Territorio

Situazione aggiornata al : 17/11/2022

##### Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**  
Comune di: **PIANENGO** Codice: **G558**  
Foglio: 3 Particella: 376  
Immobili individuati: 1

##### Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito	dominicale	Reddito	agrario	Partita	Porzioni
3	376		ENTE URBANO	0	18	20						0000001	1

I redditi contraddistinti da (\*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.



**DUEUNO STUDIO**  
Architetti Associati

Arch. Giorgio Schiavini

Arch. Susanna Zaniboni

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191



← Sito informativo

**Area riservata**  
SISTER

Utente:  
MNVLD881T21849X  
Esci

**Visure catastali**

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Ritorno Visura

Ti trovi in: Home del Servizio / Visure / Ricerca per immobile / Elenco immobili  
Convenzione: **CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**  
Codice di Richiesta: C00604912015



**Ufficio provinciale di: CREMONA Territorio**

Situazione aggiornata al : 17/11/2022

**Dati della ricerca**

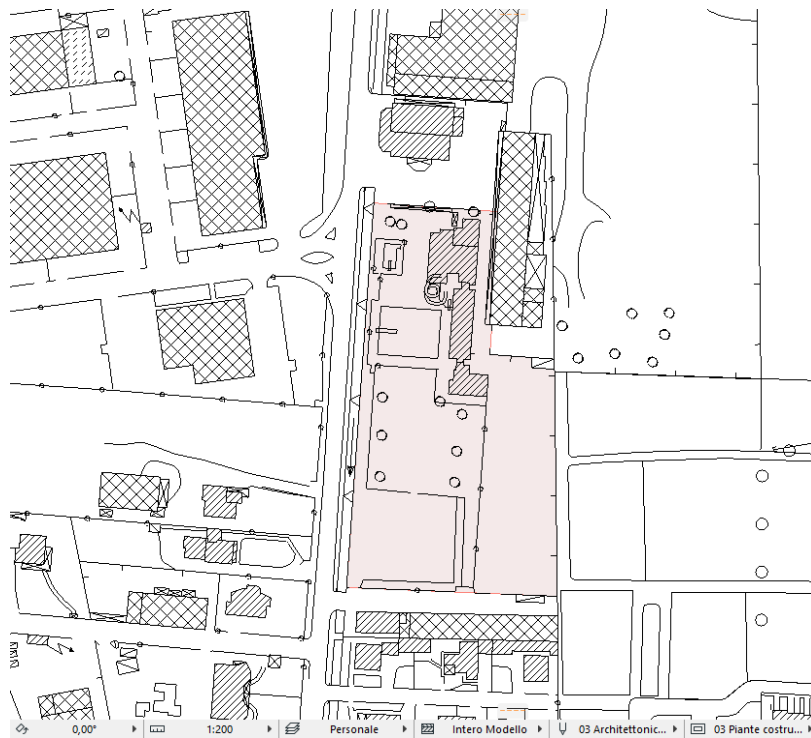
Catasto: Terreni  
Comune di: **PIANENGO** Codice: 0558  
Foglio: 3 Particella: 395  
Immobili individuati: 1

**Elenco Immobili**

Foglio	Particella	SubQualità	Classe	ha	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
3	395	ENTE URBANO	0	11	98			000001	

I redditi catastali da P.I. indicano che il reddito dominicale è stato stabilito secondo quanto stabilito

## Visura catastale



Estratto areofotogrammetrico

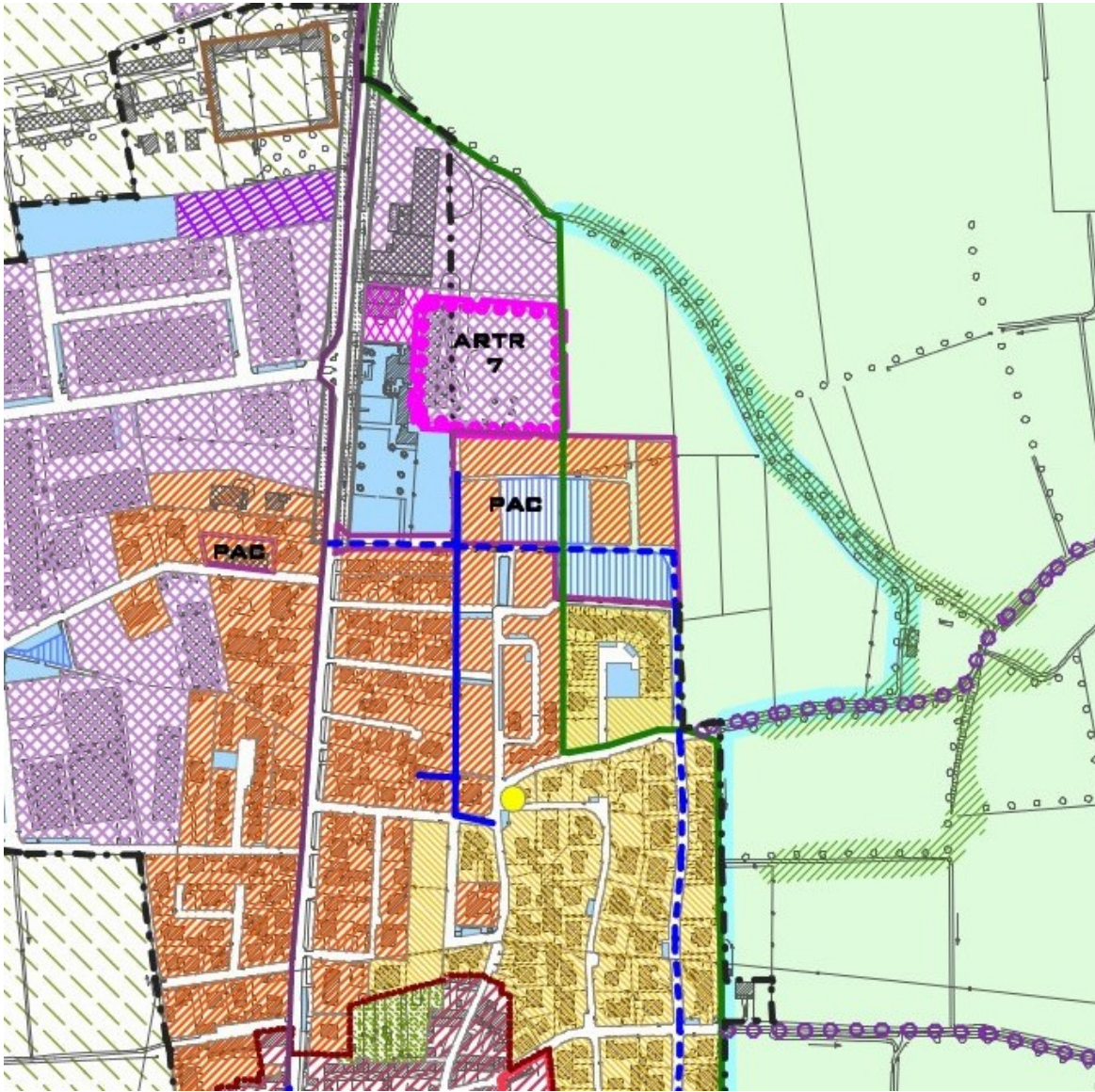


**DUEUNOSTUDIO**  
Architetti Associati

Arch. Giorgio Schiavini

Arch. Susanna Zaniboni

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191



Piano delle Regole PGT Vigente

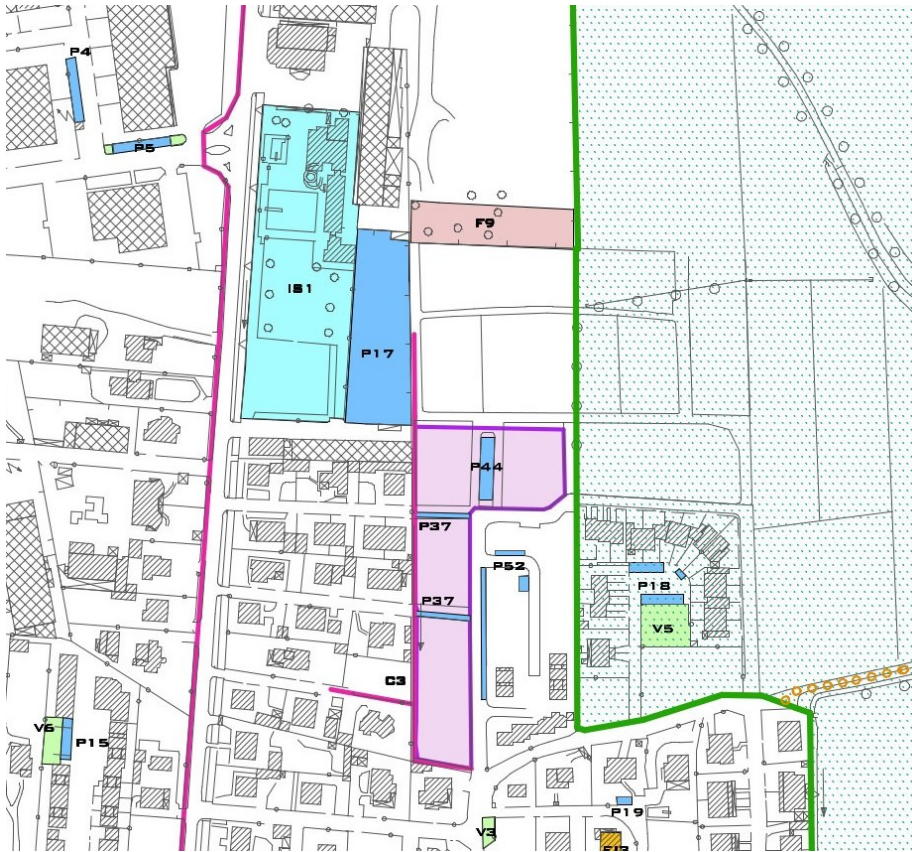


**DUEUNOSTUDIO**  
*Architetti Associati*

*Arch. Giorgio Schiavini*

*Arch. Susanna Zaniboni*

*via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191*



**IS** IMPIANTI SPORTIVI

IMPIANTI SPORTIVI				
ID	SERVIZIO	PROPRIETA'	STATO ATTUAZ	SUP. TERRITORIALE
IS1	Compl. Piscina	Privato	esistente	4.008,00
IS2	Compl. sportivo	Pubblico	esistente	19.216,00
IS3	Palestra	Pubblico	esistente	1.182,00
<b>TOTALE</b>			mq.	<b>24.406,00</b>
<b>TOTALE ABITANTE</b>			mq./ab.	<b>9,51</b>

**P** PARCHEGGI AD USO PUBBLICO

Estratto piano dei servizi PGT vigente



**DUEUNOSTUDIO**  
Architetti Associati

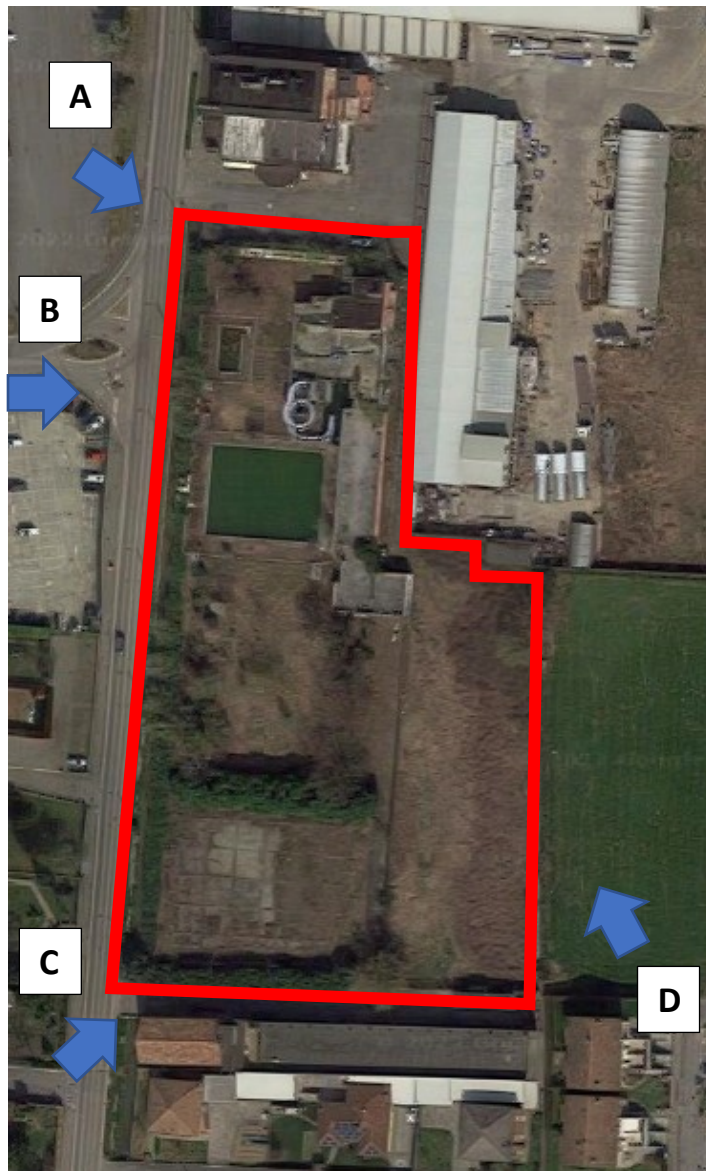
Arch. Giorgio Schiavini

Arch. Susanna Zaniboni

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191



### 3 - Documentazione fotografica



AREA OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO

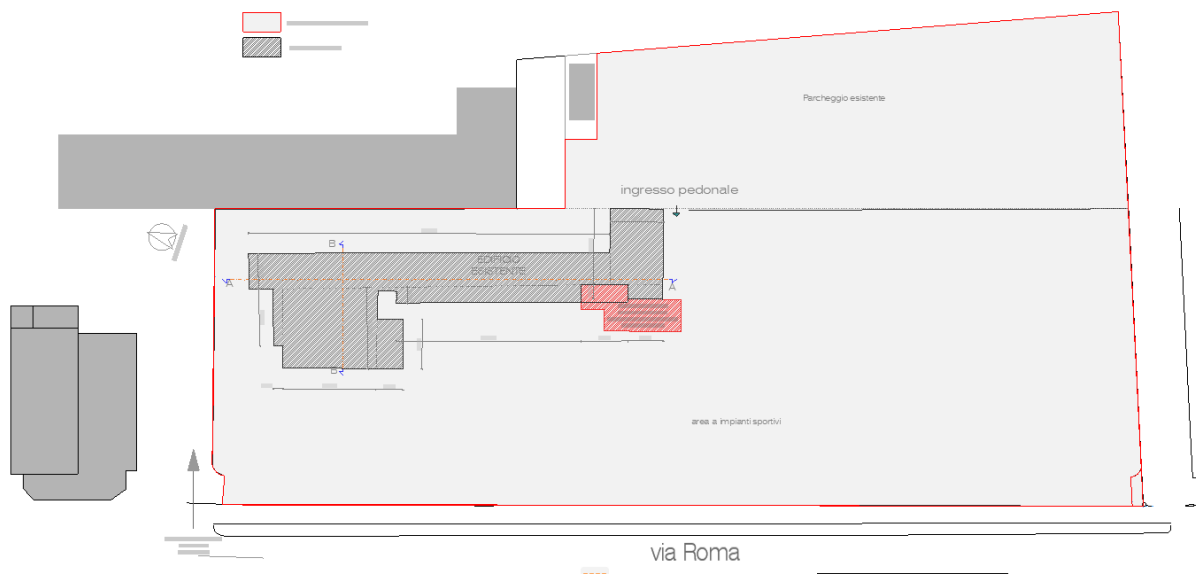


**DUEUNOSTUDIO**  
*Architetti Associati*

*Arch. Giorgio Schiavini*

*Arch. Susanna Zaniboni*

*via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191*



Planimetria stato di fatto



A



**DUEUNOSTUDIO**  
Architetti Associati

Arch. Giorgio Schiavini

Arch. Susanna Zaniboni

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191



B



C



D



**DUEUNOSTUDIO**  
Architetti Associati

*Arch. Giorgio Schiavini*

*Arch. Susanna Zaniboni*

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191

#### 4 - Progetto Planivolumetrico

L'area oggetto di Piano Attuativo è definita dal vigente del Piano dei Servizi come ambito a "Servizi per Impianti Sportivi" - IS - per una parte - e come ambito "Servizi a Parcheggio Pubblico" per la restante parte. Da sempre tale ambito ha avuto una vocazione sportiva.

All'interno del PGT vigente è sempre stata mantenuta una destinazione d'uso a vocazione sportiva e tempo libero.

Sino all'inizio degli anni 2000 era presente una piscina privata ad uso pubblico e diverse attività sportive (campetti da Pallavolo e calcetto) con l'utilizzo dell'attuale parcheggio ad uso del centro sportivo natatorio. Attualmente rimane in essere la struttura degli spogliatoi e delle attrezzature tecniche del vecchio impianto sportivo, oltre che la struttura ricettiva e i magazzini di deposito delle attrezzature sportive.

Il recupero di detta area si pone l'intenzione di rigenerare l'intero comparto dando vita ad un nuovo centro sportivo.

L'attuale orientamento per il recupero di detta area è indirizzato al suo ri-utilizzo in tutte le stagioni dell'anno e non solo per la stagione estiva.

Il poter usufruire di un calendario prolungato per tutte le stagioni dell'anno, per l'utilizzo del centro, garantirebbe una migliore fruizione del pubblico al suo interno e quindi un suo utilizzo durante tutto l'anno. Partendo da questa analisi di utilizzo per tutta la durata dell'anno è intenzione realizzare strutture coperte all'interno del nuovo centro sportivo qui proposto.

Il mix funzionale di strutture coperte e all'aperto permetterà di garantire diverse discipline sportive nelle diverse stagioni dell'anno.

L'utilizzo delle attività sportive al coperto genera la richiesta di presentare codesto piano attuativo e di richiedere un incremento dell'indice di copertura con la possibilità di sviluppare padiglioni coperti con altezze congrue alle attività proposte.

l'utilizzo dell'area a parcheggio prospiciente al nuovo centro sportivo determina ancor meglio la sua vocazione di parcheggio privato per la struttura sportiva e pertanto garantirebbe la potenziale utenza del centro. E' intenzione quindi garantire in questo piano attuativo una vocazione sempre a parcheggio ma ad uso privato e a servizio del centro sportivo all'interno di un unico ambito a servizio impianti sportivi.

**L'attuazione del Piano Attuativo avverrà attraverso stralci funzionali in grado di rigenerare per gradi l'intera area.**

**Ogni stralcio sarà assoggettato alla presentazione del titolo abilitativo preposto per la realizzazione oggetto di intervento.**



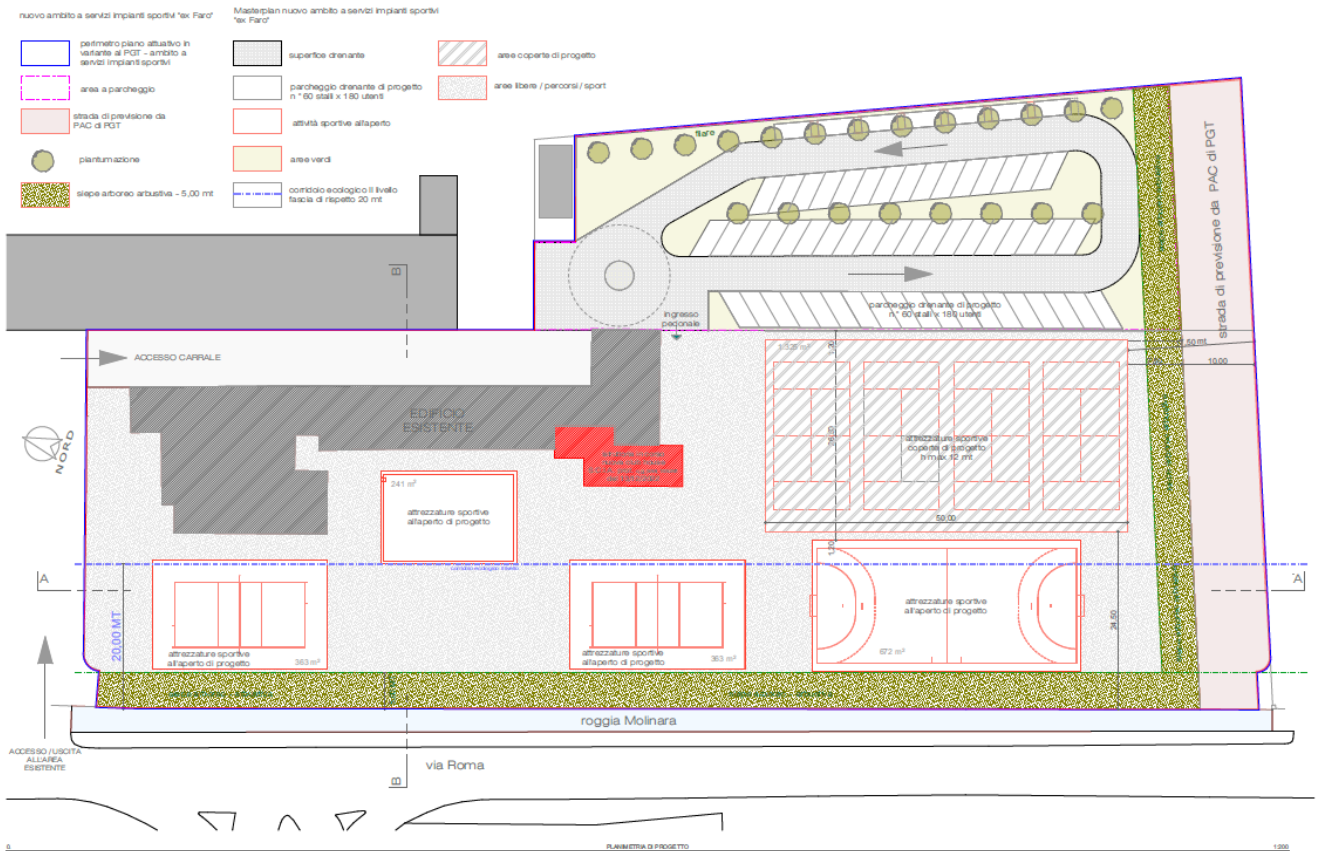
**DUEUNO STUDIO**  
*Architetti Associati*

*Arch. Giorgio Schiavini*

*Arch. Susanna Zaniboni*

*via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191*

## tipologia e caratteristiche dell'impianto sportivo



il nuovo centro sportivo permetterà di rigenerare presso il comune di Pianengo un nuovo punto di riferimento e di aggregazione a livello territoriale e sovracomunale.

È prevista la realizzazione di nuovi campi da padel coperti (non presente sul territorio cremasco).

L'intervento riguarda la realizzazione di 4 campi da padel omologati coperti, in prossimità del blocco spogliatoi. La struttura principale, fissata su una platea in c.a sarà costituita da montanti e traversi in vetroresina a cui saranno fissati i pannelli in vetro e il grigliato superiore.

Tutti i campi saranno coperti da un'unica struttura di legno e telo in pvc.

L'intero nuovo centro sportivo potrà sopperire alle sempre maggiori richieste per l'attività sportiva indoor e outdoor in tutto il periodo dell'anno.

La Polifunzionalità degli sport praticati (padel, pallavolo, beach Volley, tennis calcetto, ecc) garantiranno una sempre maggiore promiscuità delle attività sportive praticate nel centro.

**Lungo il perimetro adiacente la roggia Molinara in lato ovest e lungo il lato sud verrà realizzata una siepe arborea/arbustiva per una larghezza minima di mt 5,00.**



**DUEUNO STUDIO**  
Architetti Associati

Arch. Giorgio Schiavini

Arch. Susanna Zaniboni

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191

In lato est lungo l'area a parcheggio verrà previsto un filare composto da arbusti o alberi e altre alberature all'interno delle aree di parcheggio.

Il progetto prevede quindi la riorganizzazione funzionale degli spazi sportivi, attraverso interventi assimilabili alla ristrutturazione riconvertendo le aree delle piscine e dei campi cementati ad altra tipologia di impianti sportivi. Gli interventi posti all'interno della fascia di rispetto della rete ecologica sono limitati alla realizzazione di campi da gioco dotati di sottofondo drenante; per quanto riguarda invece le strutture che prevedono l'impermeabilizzazione del terreno (es. piscina e campi padel) la loro ricollocazione viene posta al di fuori della fascia di rispetto.

L'ampliamento della superficie coperta richiesta in variante al PGT verrà concentrata nella parte est dell'area, esterna alla fascia di rispetto del corridoio ecologico.

In questo periodo è in corso di realizzazione un piccolo ampliamento del centro sportivo.

Trattasi della nuova club house in grado di generare un vero centro di gestione e di receptionist delle diverse discipline sportive che si intende sviluppare all'interno della nuova struttura sportiva.

L'intervento della club house è conforme allo strumento urbanistico vigente.

Il vecchio edificio invece sarà oggetto di nuovo layout e rigenerazione a garanzia di nuovi servizi e attrezzature collegate agli atleti presenti nel centro.

### **Variante al Piano dei Servizi**

Area a parcheggio pubblico conteggiate all'interno del piano dei Servizi

TOTALE	<b>16.788,78</b>	mq
TOTALE ABITANTE	<b>6,54</b>	mq/ab

Il piano dei servizi analizza la distribuzione dei parcheggi pubblici posti sul territorio comunale evidenziando un valore totale di parcheggi pubblici di 16.788,78 mq di parcheggi calcolati su di una popolazione di 2567 abitanti definendo un indice di 6,54 mq abitante più che sufficiente ad assolvere le necessità del territorio.

L'area a parcheggio P17 (unica area privata inserita nei parcheggi ad uso pubblico) è inserita all'interno dell'ambito a servizi per Impianti sportivi oggetto di Variante mantenendo il suo utilizzo a parcheggio ma di natura privata a definizione degli standard da assolvere al fine di recuperare l'area sportiva.

Detta area a parcheggio mantiene all'interno del piano attuativo la sua caratteristica a parcheggio senza generare indice di edificabilità.



**DUEUNO STUDIO**  
Architetti Associati

*Arch. Giorgio Schiavini*

*Arch. Susanna Zaniboni*

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191

Pertanto anche togliendo l'area dal conteggio delle superfici per parcheggi pubblici lo standard a parcheggio dell'intero territorio comunale è pur sempre verificato e si attesta a 5,36 mq per abitante.  
(16.788,78 mq – 3.018 mq = 13770,78 mq / 2.567 abitanti = 5,36 mq)

#### Estratto dal Piano dei servizi:

*“La superficie totale dei parcheggi risulta sufficientemente adeguata ad accogliere le auto che si recano nelle varie zone del territorio.*

*Le aree di sosta sono facilmente accessibili e fruibili.*

*La dotazione di parcheggi sarà sicuramente migliorata con l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione del PGT e dagli interventi diretti previsti dal Comune.*

*Negli ambiti di trasformazione e riqualificazione residenziale infatti sarà obbligatorio reperire uno standard minimo pari a 5 mq/abitante di parcheggi pubblici.*

*Nelle zone produttive lo standard minimo sarà pari alla metà dello standard da cedere (20% della superficie territoriale inclusa nel Piano Attuativo).*

*L'amministrazione comunale inoltre prevede la localizzazione di un'area strategica che possa ospitare i parcheggi non solo in caso di manifestazioni ma anche a supporto del centro storico.”*

#### **Norme tecniche di Piano in Variante al PGT vigente**

Nuovo Ambito a Servizi – IS ex Faro - Impianti Sportivi Ex Faro -

L'area oggetto di Piano attuativo in Variante al PGT prevederà quindi:

- Rc : 60 % - mapp 262 -
- H : 12,00 mt – mapp 262 -
- Superficie da adibire a parcheggio privato 70% S.l.p (1 stallo per ogni 3 utenti) del servizio IS1 EX FARO - mappali 376 e 395 -
- superfici drenante 30 % della superficie impermeabile
- fascia di rispetto del corridoio ecologico di II livello della roggia Molinara 20 mt in cui al suo interno dovrà essere prevista una superficie drenante (come da parere integrativo Provincia di Cremona prot. 0001343 del 10/13/2023);
- mitigazioni /compensazioni (come da Decreto n 113 Settore Ambiente - del 14/03/2023 della Provincia di Cremona agli atti dell'amministrazione Comunale):



**DUEUNO STUDIO**  
Architetti Associati

Arch. Giorgio Schiavini

Arch. Susanna Zaniboni

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191

- Lungo il perimetro adiacente la roggia Molinara in lato ovest e lungo il perimetro in lato sud verrà realizzata una siepe arboreo/arbustiva per una larghezza minima di mt 5,00 (alternando quindi alberi di alto fusto a una distanza di circa 5 mt tra loro e inframmezzando con due arbusti disassati rispetto alla linea formata dagli alberi di alto fusto)
  - In lato est lungo l'area a parcheggio verrà previsto un filare composto da arbusti o alberi e altre alberature all'interno delle aree di parcheggio.
- attuazione ambito attraverso stralci funzionali
  - realizzazione di strutture coperte subordinata dalla realizzazione di strutture sportive scoperte (per ogni mq di coperto deve essere realizzato 0,40 mq di attività sportiva scoperta)
  - sup. fondiaria mq 8.161 (mapp 262) x 60% = 4.896,60 mq sup. coperta massima ammissibile
  - Superficie adibita a parcheggio di progetto (mapp. 376-395) 3.018,00 mq

codesto piano attuativo richiede in variante al vigente PGT un aumento del parametro della superficie coperta dal 20 % al 60 % (mapp. 262), altezza massima da 10 mt a 12 mt (mapp. 262), ambito da servizi di parcheggio pubblico a ambito a servizi per impianti sportivi con destinazione esclusiva a parcheggio privato per impianti sportivi (mapp. 376-395).

il masterplan esposto nelle tavole di progetto non è vincolante ma solo a definizione delle norme tecniche del piano attuativo.

in fase di predisposizione del successivo titolo abilitativo dovranno essere garantiti i parametri assegnati all'ambito in oggetto di questa variante al PGT.

## 5 - Relazione tecnica / economica

Trattandosi di area a servizi non è prevista la monetizzazione di standard ma il suo reperimento all'interno dell'ambito (il piano prevede la realizzazione dell'area a parcheggio al suo interno - vedi elaborati grafici allegati).

*La società proponente Pegaso, a fronte degli elementi positivi conseguiti, si rende disponibile in fase di convenzionamento ad attivare un processo di concertazione contrattata al fine di definire azioni atte all'interesse generale per l'attuazione del Piano Attuativo.*



**DUEUNO STUDIO**  
Architetti Associati

Arch. Giorgio Schiavini

Arch. Susanna Zaniboni

via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191



## **Allegati**

**B\_VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

**C\_RAPPORTO PRELIMINARE**

**D\_SCHEMA DI CONVENZIONE**

## **Tavole :**

- tav 1 PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- tav. 2 STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO
- tav 3 VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP
- tav 4 PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- tav 5 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO
- tav. 6 ESTRATTO PGT VIGENTE ESTRATTO PGT IN VARIANTE CON IL PIANO ATTUATIVO

**IL TECNICO**



***DUEUNOSTUDIO***  
*Architetti Associati*

---

*Arch. Giorgio Schiavini*

*Arch. Susanna Zaniboni*

*via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271  
dueunostudio@gmail.com PI 01461740191*



*DUEUNOSTUDIO*  
*Architetti Associati*

*Arch. Giorgio Schiavini*

*Arch. Susanna Zaniboni*

*via Piacenza 23 Crema 26013 - tel 0373 / 83271*  
*dueunostudio@gmail.com PI 01461740191*