



**PIANO DI RECUPERO**  
**PALAZZO FRERI CAPPELLAZZI**  
Via Giacomo Matteotti, 40/42 - Crema

**1 - RELAZIONE TECNICA**

**IL PROGETTISTA**

Architetto  
Monaci Paolo  
f.to digitalmente

**LA PROPRIETA'**

Leonia srl  
f.to digitalmente

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

La proposta di Piano di recupero riguarda un ambito urbanistico posto nel centro storico di Crema in Via Matteotti n°40/42 in angolo con Via Vimercati n°1 ed è individuato catastalmente al foglio 32 con i mappali n° 186-187-189-1054, di proprietà della Leonia Srl, con sede a Crema in Via Milano n° 83.

L'ambito urbanistico è articolato con due edifici che prospettano su un ampio cortile con giardino a cui si accede con passaggi carrai sia da via Matteotti che da via Vimercati oltre che cinque passaggi pedonali.

L'edificio principale è il Palazzo FRERI – CAPPELLAZZI già Clavelli del sec. XVII (vedi foto 1) è classificato nel vigente P.G.T. nel **nucleo di antica formazione** come edificio “X5 – Palazzetti” e normato dal Piano delle Regole (PdR6 - Norme tecniche) all'art. 15.

Il palazzo si sviluppa su tre piani fuori terra e dispone di una piccola cantina al piano interrato.



Vista da via Matteotti – foto 1

La facciata principale prospetta su Via Matteotti ed è caratterizzata da un androne d'accesso al cortile interno che presenta una cornice a diamanti in marmo bianco con sovrastante balcone, mentre la facciata interna presenta un porticato su tre campate con colonne in marmo bianco con capitelli in stile ionico e soffitto in legno a cassettoni.

Allo stato attuale le funzioni in essere sono uffici al piano terra e residenziale al piano primo al piano secondo.



All'interno del cortile ed in fregio al vicolo privato è stata costruita all'inizio degli anni '60 del secolo scorso una palazzina su due piani classificata nel vigente P.G.T. nel **nucleo di antica formazione** come edificio "Y3 – Edifici di sostituzione o intasamento" e normato dal Piano delle Regole (PdR6 - Norme tecniche) all'art. 15.

L'edificio si sviluppa su due piani con box al piano terra e vani adibiti a residenza su entrambi i piani.

L'edificio risulta in contrasto con le tipologie tipiche del nucleo storico.

## **IL PROGETTO**

Il progetto ha come obiettivo il riutilizzo sia del palazzo storico che della palazzina con funzioni ammissibili dal vigente Piano di Governo del Territorio mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Particolare cura sarà dedicata alla realizzazione di un giardino nell'area libera sui mappali 186 e 1054 che verrà attrezzato con gazebo e pergola bioclimatica, inoltre in lato ovest del giardino verrà realizzata una copertura per 8 posti auto.

E' previsto inoltre un ampliamento del piano interrato da destinare a vani accessori quali spogliatoi e servizi igienici, oltre che locale tecnico, lavanderia, magazzino e locale rifiuti.

L'intervento non prevede aumento della Superficie Lorda di Pavimento che è definita in **965 mq** (vedi tav. 4) ed è stata calcolata escludendo i muri perimetrali ai sensi dell'art. 4 della LR n. 31 del 28 novembre 2014.

L'attuatore, per esso i successori od aventi causa a qualsiasi titolo, potrà insediare tutte le funzioni di cui all'art.6 del PdR6 come indicato nei documenti progettuali. Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Attuativo ed individuate nelle tavole allegate sono:

- **A.1** Residenza
- **A.2** Strutture private o pubbliche di tipo associativo, culturale, sanitario ed assistenziale, istituzionale, di istruzione e di rappresentanza.
- **A.3** Attività terziarie e direzionali
- **A.4** Esercizi di vicinato
- **A.5** Artigianato di servizio
- **A.6** Pubblici esercizi
- **A.7.** Attività alberghiera

Tutte le funzioni sopra indicate e ammissibili dal P.G.T. determinano una dotazione minima di aree destinate a servizi pari al 100% della Superficie Lorda di Pavimento. Nello specifico il Piano Attuativo definisce una dotazione di area per servizi pari a 965 mq. che verrà interamente monetizzata. Le varianti funzionali saranno consentite nel rispetto dei contenuti dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale 11.03.2005 n°12 dietro idonea valutazione amministrativa.

Complessivamente l'attuatore del piano monetizza una superficie di mq. 965,00 necessaria al soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico al costo di €/mq. 88,00 come definito con deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 06.07.2020, per un importo complessivo di € 84.920,00 (mq. 965,00 x €/mq. 88,00) al fine di consentire all'Amministrazione di acquisire aree ritenute idonee agli interessi amministrativi, come anche previsto dall'art.46 (lettera a) della Legge Regionale 11.03.2005, n°12.

L'ambito del piano di recupero è dotato di tutte le urbanizzazioni primarie (fognatura, acquedotto, rete elettrica, metano, ecc..) pertanto non sono previste nuove opere di urbanizzazione in cessione all'amministrazione comunale.

29.04.2021

Il Progettista