



Luogo:

- COMUNE DI CREMA -
VIA CAPERGNANICA n° 17

Progetto:

PIANO DI RECUPERO "CASCINA TORCHIO Unità Urbanistica n° 57"
per
Opere di Risanamento Conservativo

Richiedente:

Sig. FRANCESCO BARBAGLIO
Via Capergnanica n° 17 - Crema

Progettista:

Dott. Arch. GIUSEPPE SCARRI
Via C. Urbino n. 52 - Crema

Oggetto:

RELAZIONE DL PROGETTO

Scala:

Tavola n.

AI

Data:

27/08/2019

Aggiornamento:

02/10/2019
16/12/2019

Note:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

Trattasi di proposta per l'approvazione del Piano Attuativo, di Recupero, denominato Cascina Torchio riguardante l'Unità Urbanistica n. 57 posta in via Capergnanica n. 17; contraddistinta in mappa ai numeri 154, 155 subalterni 501 e 502, n. 156 e n. 290 del foglio n. 45; la proprietà richiedente è il geom. Barbaglio Francesco residente a Crema in via Capergnanica n. 17.



Vista dalla via Capergnanica

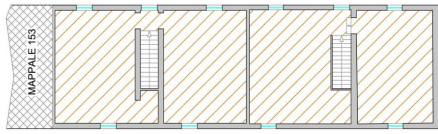
Lo stato attuale

Il fabbricato si presenta con tipologia della tipica cascina cremasca orientata nord-sud posta in fregio alla pubblica via, dalla quale presenta l'accesso a mezzo di ampio androne ad arco. L'edificio con forma planimetrica rettangolare è composto da tre corpi di fabbrica aggregati fra loro:

- il primo, posto più a sud è la parte abitativa agricola, edificato per tre piani fuori terra con antistante portico e cortile di pertinenza; composto da due unità immobiliari: la particella n. 154 e la n. 155 subalterno 501
- il secondo, posto a nord, edificato per due piani si identifica nella parte un tempo adibita a stalla con soprastante fienile ed antistante portico e cortile di pertinenza; composto da due unità immobiliari: la particella n. 155 subalterno 502 e la particella n. 156
- il terzo è un piccolo portico accessorio adiacente in lato est all'edificio principale.
- A completamento della proprietà e dell'ambito d'intervento vi è una strada posta a nord, quale accesso dalla via Capergnanica al cortile del complesso rurale.

PLANIMETRIA GENERALE PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:200

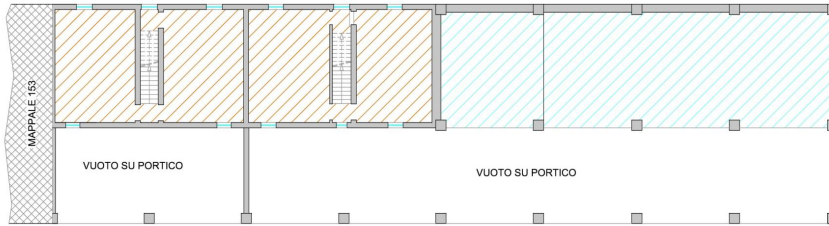
INQUADRAMENTO DESTINAZIONI D'USO



PIANTA PIANO SECONDO - SCALA 1:200

UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE AGRICOLO

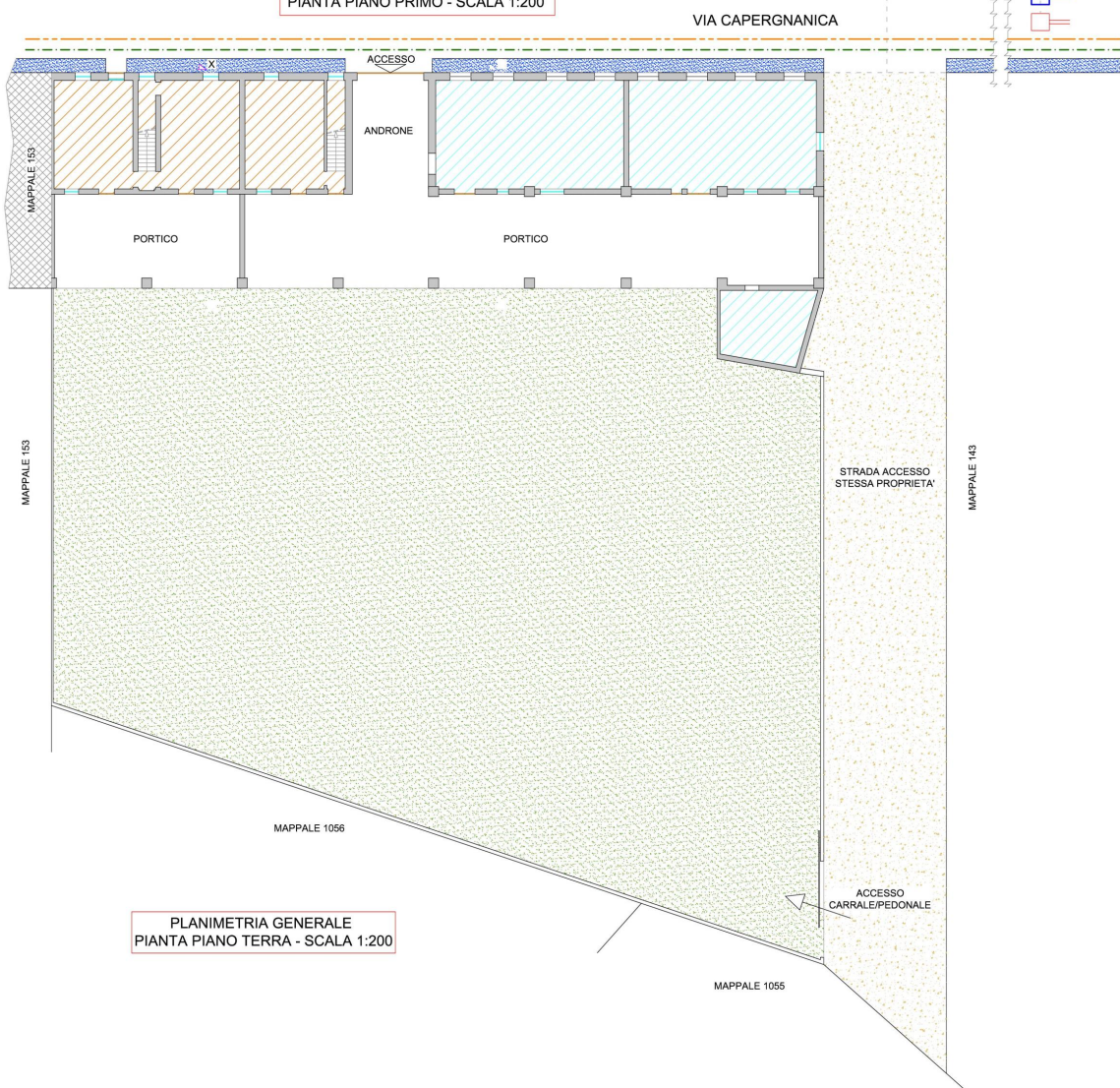
UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE D'USO DEPOSITO - EX FIENILE



PIANTA PIANO PRIMO - SCALA 1:200

LEGENDA:

- TERMINALE RETE FOGNARIA DI VIA CAPERGNANICA A CIRCA 40.00ml DALLA CASCINA "TORCHIO"
- TERMINALE RETE IDRICA DI VIA CAPERGNANICA A CIRCA 40.00ml DALLA CASCINA "TORCHIO"
- ESISTENTE RETE TELECOM
- ESISTENTE RETE ELETTRICA



PLANIMETRIA GENERALE
PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:200

L'edificio è in ottimo stato di conservazione gli elementi tipico-tradizionali della cascina cremasca quali: la struttura in muratura di mattoni, i solai in legno, la copertura con capriate in legno ed il manto in coppi sono tutti ben mantenuti ed in forma originaria.



Vista dal cortile interno est



Vista del fienile al piano primo

Le consistenze planivolumetriche in essere, calcolate ai sensi delle NTA del vigente PGT di Crema, sono le seguenti:

- Superficie Lorda di Pavimento Slp = mq. 724,78
- Volume V = mc. 22.174.43

Così come compare nel seguente schema e riportato nella tavola n. 3.



Il progetto

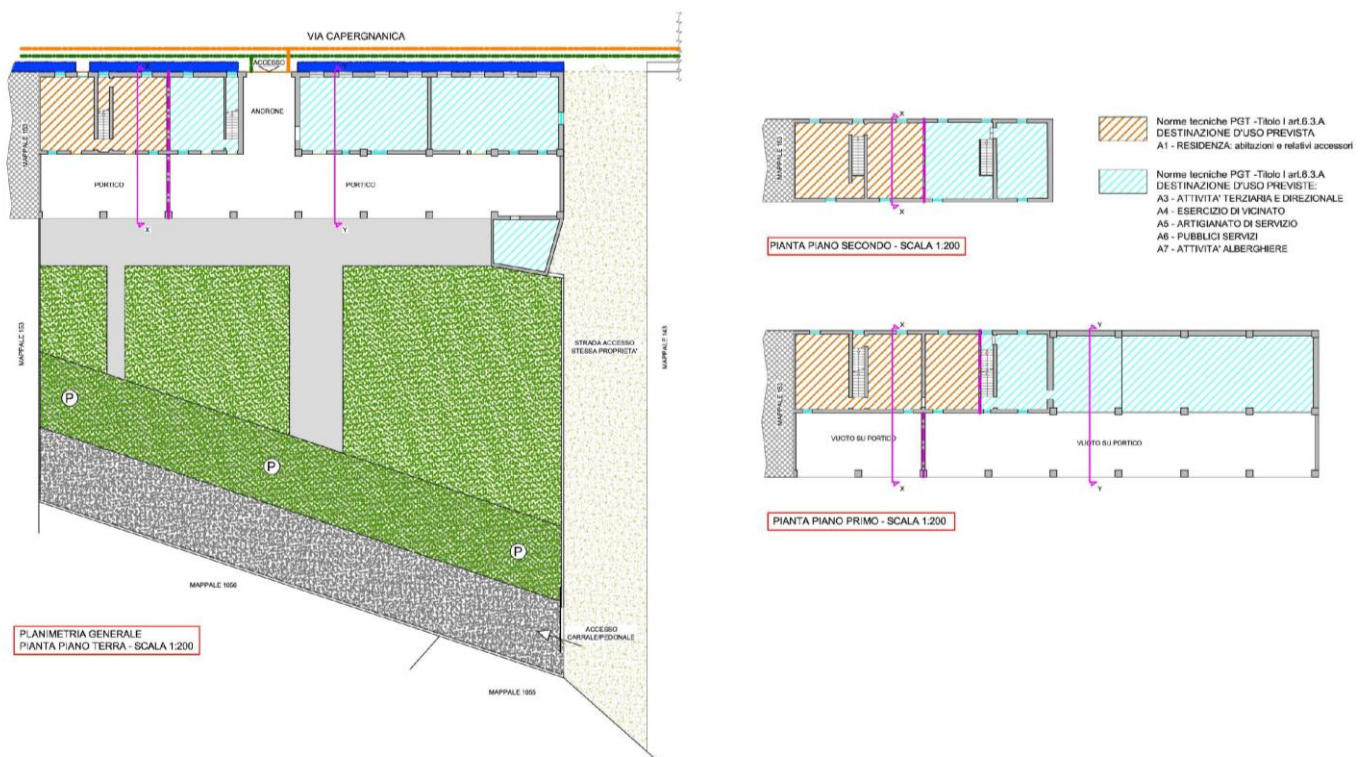
Il progetto si prefigge il recupero funzionale dell'intero complesso rurale tenendo conto della tipologia, dei materiali e dei colori presenti e comunque orientando le scelte nel rispetto del contesto tradizionale della cascina cremasca.

L'intervento si attua mediante "Risanamento Conservativo", cioè lavori edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; in ottemperanza con quanto previsto dalla Legge n. 457/78.

Le opere prevedono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio al fine di ottenere un edificio polifunzionale rispondente alle esigenze della committenza, sempre nel rispetto della normativa vigente in materia di urbanistica.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso l'intervento prevede quanto consentito dalla normativa del PGT vigente, precisamente: Residenza, Terziaria-direzionale, Esercizio di vicinato, Artigianato di servizio, Pubblici esercizi e Ricettivo alberghiero.

Così come compare nel seguente schema planimetrico e riportato nella tavola n. 4.



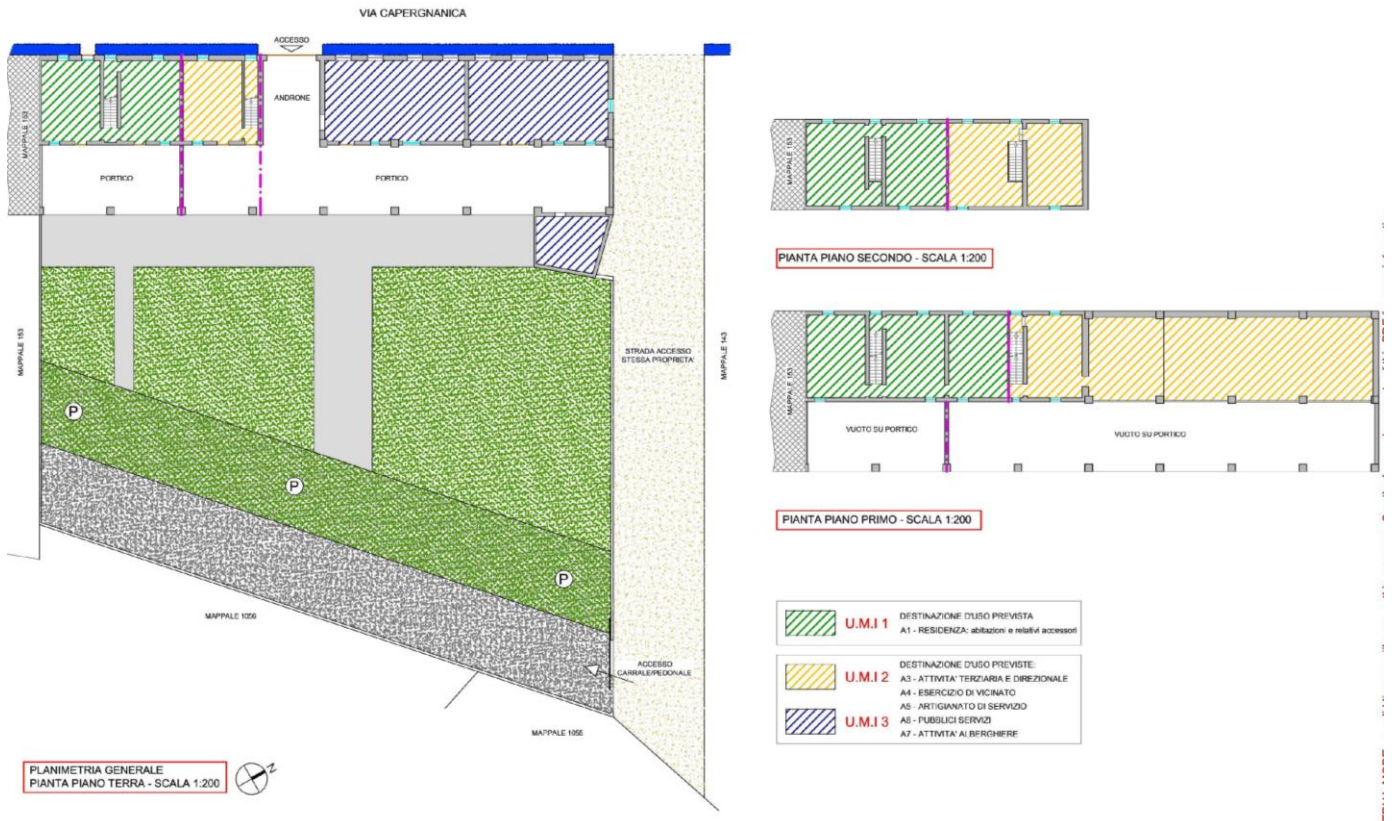
Stato di progetto

Il progetto non prevede variazione nella quantità di Slp, modifiche alla sagoma dell'edificio ed interventi sugli elementi strutturali ma solo manutenzione straordinaria e formazione di impianti; così come si evince dal seguente schema planimetrico, riportato anche nella tavola n. 5



Stato di progetto

Sono previste tre Unità Minime d'Intervento che possono attuare il piano in tre fasi temporali successive, rispondenti alle esigenze della committenza.



Stato di progetto

Particolare cura sarà rivolta alla sistemazione delle aree esterne e precisamente:

- la strada d'accesso, (di stessa proprietà) è in terra battuta tipica delle "strade bianche";
- lo spazio di manovra sarà in ghiaietto fine;
- lo spazio adibito a parcheggio sarà con autobloccanti in cls del tipo "erbastop"
- il giardino sarà principalmente con coltre erbosa e cespugli bassi;
- i vialetti di accesso al fabbricato con elementi in cls autobloccanti del tipo mattone in cotto.

Lo spazio a Parcheggio Privato è pari a mq. 277,38 superiore a quanto prescritto dalla normativa vigente di mq. 217,43.

Altri particolari si evincono dalle tavole di progetto

Il Progettista