

Comune di
CREMA

Provincia di CREMONA

**Piano Attuativo
Cascina Costi (89)**

Via Turbade, 5 – Loc. Vergonzana

OGGETTO

Relazione Tecnico Illustrativa

elaborato N.

11

data

06.05.2020

agg.

2

3

1

4

PROPRIETA'

Ivonne COSTI

Via San Rocco 30 MUGGIO' (MB)

USUFRUTTUARIA

Teresina BORIANI

Via Turbade 5 CREMA (CR)

PROGETTISTA

Arch. Alessandro Carlo Maria GUFFI

Via Roma 74 SAN BASSANO (CR)

COLLABORATORI

**Geom. Luca GIAMBELLI
Geom. Alessandro MOSTOSI**

Via Roma 30 IZANO (CR)

FIRMA

LA PROPRIETA' DEL PRESENTE DISEGNO E' RISERVATA A TERMINI DI LEGGE

SOMMARIO

- 1) *INTRODUZIONE – STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI*
- 2) *LOCALIZZAZIONE E CONSISTENZA DEL COMPARTO OGGETTO DI INTERVENTO – PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO*
- 3) *CENNI STORICI*
- 4) *STATO DI FATTO E CONSERVAZIONE*
- 5) *CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA ESISTENTE E DI PROGETTO*
- 6) *PROPOSTA PROGETTUALE*
- 7) *CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA PROPOSTA*
- 8) *TIPICI ARCHITETTONICI E FINITURE*
- 9) *STANDARD URBANISTICI*
- 10) *ELABORATI DI PIANO*

1) INTRODUZIONE–STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il Comune di Crema è dotato del Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con atto consiliare n. 93 in data 18.12.2015 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n°10 del 09.03.2016,

2) LOCALIZZAZIONE E CONSISTENZA DEL COMPARTO OGGETTO DI INTERVENTO PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Le aree oggetto del presente Piano Attuativo, sono individuate dal vigente Piano di Governo del Territorio in ambito di Valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, disciplinato dagli articoli 22.3.1 del capo III - Titolo II delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR 6), dove vengono individuate come l'unità urbanistica n°."89" in classe 2 "Cascine di medio valore storico e/o testimoniale".

In particolare, nel merito, gli edifici e le aree libere che interessano il presente Piano Attuativo, sono così individuate nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR 6):

- **Art. 22.3.2 del capo III - Titolo II – Edifici Storici** (Ampia porzione dell'edificio principale con le caratteristiche tipiche della cascina lombarda);
- **Art. 22.3.3 del capo III - Titolo II – Edifici Moderni Recuperabili anche a Fini non Agricoli** (Porzioni di edifici quali accessori annessi in epoche diverse all'edificio principale, utilizzate anche ai fini agricoli);
- **Art. 22.3.1 del capo III - Titolo II – Area Cortilizia** (parte ubicata a sud dell'edificio principale individuata quale tipica aia cortilizia e parte a nord individuata come orto/giardino);

Le aree e degli immobili oggetto del presente Piano Attuativo, sono così contraddistinti nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema:

- Foglio 17 mappale n.17 subalterno 1 – Cat. A3 classe 1 Vani 6,5
- Foglio 17 mappale n°.17 subalterno 2 graffato con il mappale 91 – Cat. D8

L'intervento può riguardare l'intera "unità urbanistica", così come individuata nella tavola PdR 3.8 ambiti territoriali, o parti di questa definite "Unità Minime di Intervento", dotate di una propria autonomia funzionale architettonica e/o strutturale.

Con permesso di costruire convenzionato o piano attuativo è possibile recuperare a fini non agricoli esclusivamente gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, dismessi dall'uso agricolo o non più funzionali alla conduzione del fondo, classificati come "edifici storici" ed "edifici moderni recuperabili".

Di seguito si riporta il testo degli articoli **Art. 22.3.2 e 22.3.3 del capo III - Titolo II**.

L'art. 22.3.2 – **INTERVENTI SUGLI “EDIFICI STORICI”** – prevede:

1. Gli interventi sugli “edifici storici” fanno riferimento alle componenti edilizie del complesso, appositamente individuate nelle tavole PdR 3 ricomprese nella “unità urbanistica” delle cascine.
2. Per queste parti è consentito sottoporre gli edifici ad intervento di restauro e risanamento conservativo.
3. Nel caso la documentazione analitica e conoscitiva a corredo dell'intervento dimostri la presenza di porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale dell'edificio in questione, o per comprovate esigenze statiche, è ammessa la ristrutturazione edilizi.
4. Qualora l'intervento riguardi edifici di natura produttiva o speciale, quali fienili, stalle, barchesse, edifici religiosi, dovrà essere assicurato il rispetto degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono questa categoria di edifici.
5. Gli interventi possono comportare tamponamenti delle campate aperte, esclusivamente mediante vetrate per le cascine di classe 3; mentre negli altri casi potranno essere impiegate altre soluzioni purchè l'orditura strutturale venga lasciata a vista.
6. L'intervento può introdurre le modifiche necessarie all'uso moderno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a. conferma dei caratteri strutturali e formali originari, con possibilità di limitate modifiche alle strutture portanti verticali e orizzontali;
 - b. conservazione degli elementi distributivi di pregio caratteristici del tipo rimasti inalterati: androni, scale, portici, ballatoi, ecc.;
 - c. sistemazione appropriata dello spazio di pertinenza centrale;
 - d. conferma dei caratteri formali originari delle facciate, con possibilità di modifiche a condizione che sia rispettato un disegno complessivo regolare e possibilmente unitario

L'art. 22.3.3 – **INTERVENTI SUGLI “EDIFICI MODERNI RECUPERABILI” ANCHE A FINI NON AGRICOLI**- prevede :

1. Gli interventi sugli “edifici moderni recuperabili” fanno riferimento alle componenti edilizie del complesso, appositamente individuate nelle tavole PdR 3 ricomprese nella “unità urbanistica” delle cascine.
2. Le categorie di interventi ammessi includono la ristrutturazione con le modalità previste dal precedente art- 22.3.1.
3. Per le cascine di classe 1 e 2, nel caso di piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, è possibile accorpate la Slp anche in adiacenza all'edificio principale, a condizione di realizzare un completamento organico formalmente e strutturalmente coerente.

4. Per le cascine di classe 3, nel caso di piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, è possibile accorpate la Slp tra di loro al fine di realizzare un completamento organico formalmente e strutturalmente coerente, purché non in adiacenza all'edificio principale.

3) CENNI STORICI

Dall'analisi conoscitiva del Territorio comunale relativa all'uso del suolo per la Zona A2 emergono i passaggi significativi per individuare adeguatamente il comparto oggetto di intervento.

Se il primo documento ufficiale in cui compare il **locus Cremae** è del 1084, già in precedenza era già stata citata **l'Insula Fulcheria** (da Fulcherio, comandante del distretto militare), il cui significato etimologico avvalsa la tradizione che vuole Crema fondata tra il IV e il VI secolo d.c.

A partire dal XI secolo, la crescita del territorio di Crema è repentina, nel XII è già dotato di una Basilica e in città, così come nel territorio circostante, si individuano le proprietà della famiglia bergamasca dei Ghisalbertini, che pongono le basi per la crescita del **locus**. Crema diviene una città dall'attività politica e amministrativa vivace, al punto da costituire le alleanze politiche stabili e ambiziose che portano all'assedio del 1159 – 60 ad opera del Barbarossa. In seguito, la città venne rapidamente ricostruita e dotata di numerose opere pubbliche e infrastrutture che favoriscono il rifiorire delle attività agricole e artigianali: è in questo periodo che viene ricostruito il Duomo sulle rovine del precedente.

Durante la seconda metà del XII secolo, l'abitato è interessato da un fenomeno di crescita demografica dovuto anche al recupero di terreno coltivabile, grazie al taglio delle aree boschive attorno alla città e all'introduzione di macchine per attività produttive azionate ad acqua.

L'autonomia di Crema cessa nel 1335, con la resa ai Visconti; la Signoria passa in seguito ai Benzoni e poi di nuovo ai Signori di Milano, fino al 1449, quando Crema diviene parte della Serenissima Repubblica di Venezia.

In Crema tra la seconda metà del XV e la fine del XVIII secolo, in seguito all'insediarsi di nuove famiglie e al relativo periodo di sicurezza che segue l'affermazione della Repubblica Veneta, si verifica una vivace ripresa dell'attività edilizia: in questi secoli vengono edificati numerosi nuovi palazzi signorili all'interno della città.

Nello stesso periodo ha inizio il processo di edificazione di nuovi nuclei sparsi nelle campagne, sono i primi embrioni delle future cascine che ancora oggi caratterizzano l'ambiente rurale di Crema.

Verso la fine del XIX secolo, l'agricoltura ebbe un fortissimo sviluppo, sia per il miglioramento del processo produttivo, attraverso l'instaurazione di sistemi più razionali di lavoro, sia per l'avvicendamento delle colture. Ciò portò come conseguenza un aumento di produzione foraggera.

La stalla angusta della cascina antica, risultando insufficiente alle sopravvenute esigenze, viene abbandonata. In alcuni casi sorgono nuove cascine con criteri distributivi più consoni per l'allevamento del bestiame, in altri casi la vecchia cascina viene ristrutturata con un ampliamento planimetrico e vengono realizzate, nuove strutture legate alle esigenze di conduzione del fondo agricolo.

I cascinali rurali originari hanno, in genere, caratteristiche tipologiche abbastanza simili. La casa contadina, che si è mantenuta inalterata come funzionamento per centinaia di anni, fu ed è costituita da due locali: quello del soggiorno-cucina al piano terra e quello della notte camera da letto al piano primo, in coincidenza ai locali sottostanti.

La cascina è prevalentemente composta di 2/3 piani, la sua tipologia se in origine è a corpo semplice, allineata secondo l'orientamento classico est-ovest, nella seconda metà dell'800, si chiude con la formazione di porticati, piccole abitazioni e fienili e al suo interno riprende il sistema del cortile con forma planimetrica che si avvicina al rettangolo. Tutte le abitazioni si affacciano sull'area cortilizia per le necessarie attività della vita agricola quotidiana. La sua struttura tipologica è di estrema protezione per la vita al suo interno. Le mappe catastali, riportate nell'elaborato progettuale Tavola 1 evidenziano il primo configurarsi dell'impianto della cascina originaria, ancora vigente

4) STATO DI FATTO E CONSERVAZIONE

L'intera proprietà è costituita dal corpo principale, con le caratteristiche della tipica Cascina Lombarda, dove trovano posto, centralmente l'abitazione del conduttore agricolo disposta su tre piani fuori terra con l'antistante portico; sul lato sinistro la vecchia stalla (oggi locale sgombero) con portico sul lato sud e barchessa sul lato nord e fienile al Piano Primo; sul lato destro una serie di corpi di fabbrica sorti successivamente e annessi al corpo principale, disposti in parte su due Piani fuori Terra, ad uso locali sgombero/deposito e ripostigli.

Completano la proprietà altri edifici più recenti, sorti separatamente in lato sud ed est, per l'uso agricolo, ma attualmente abbandonati e dismessi; oltre alle aree esterne libere di pertinenza della cascina.

Attualmente viene utilizzata come abitazione la parte residenziale del corpo principale, come sopra descritto, oltre ad alcuni locali accessori ad uso ripostiglio.

La parte di edificio adibito ad abitazione attualmente utilizzato, realizzato in muratura con solette in legno, appare in discrete condizioni sia sotto l'aspetto statico/strutturale che igienico sanitario, così come l'ampio portico a sud realizzato con colonne in muratura e copertura in legno e lastre in fibrocemento; necessitando principalmente di un intervento di Risanamento Conservativo.

Invece la parte di edificio in lato sinistro, ex stalla e fienile, anch'esso realizzato in muratura con solette in legno e copertura in legno e manto in fibrocemento, proprio per l'utilizzo fatto negli anni, appare in pessime condizioni, sia igieniche che strutturali, necessitando di un intervento più radicale.

La stessa sorte riguarda i corpi di fabbrica postumi in lato destro del fabbricato principale, realizzati in muratura con solette in legno e copertura in legno e manto in lastre di fibrocemento che necessitano di un radicale intervento di Ristrutturazione, con accorpamento delle superfici.

5) CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA ESISTENTE E DI PROGETTO .

Il comparto individuato, Le aree oggetto del presente Piano Attuativo in riferimento allo strumento urbanistico approvato ha le seguenti consistenze:

L'intervento, così come individuato riguarda parte dell'unità urbanistica identificata con il n°89", così come individuata nella tavola PdR 3.8 ambiti territoriali, e comprende n°3 "Unità Minime di Intervento", dotate di una propria autonomia funzionale architettonica e/o strutturale.

I dati Planivolumetrici dello Stato Attuale, come meglio descritti nella Tavola grafica n°2 sono i seguenti:

- Superficie Lorda di Pavimento Stato Attuale (S.L.P.) Mq. 423,92;
- Superficie Lorda di Pavimento Stato di Progetto (S.L.P.) Mq. 407,99;

6) PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale riguarda parte dell'unità urbanistica identificata con il n°89", così come individuata nella tavola PdR 3.8 ambiti territoriali, e comprende n°3 "Unità Minime di Intervento", dotate di una propria autonomia funzionale architettonica e/o strutturale, come meglio descritto nella Tavola grafica n°3.

In particolare si interviene sul complesso costituito dall'edificio storico adibito ad abitazione, compresi sia la zona ex stalla con fienile, che i corpi di fabbrica realizzati successivamente ed annessi al principale.

La proposta riguarda la realizzazione di n°3 unità con destinazione civile abitazione, così meglio descritte.

- Corpo di fabbrica principale già utilizzato come abitazione (Cascina con antistante portico); intervento di Risanamento Conservativo con diversa distribuzione degli spazi interni su tre piani fuori terra, con il mantenimento del portico in lato sud; mediante interventi di consolidamento statico dei solai e delle murature, ove necessario, rifacimento degli impianti tecnologici con adeguamento alle nuove normative di Legge, compresi i necessari interventi di efficientamento energetico.
- Corpo di fabbrica in lato est (ex stalla e fienile); intervento più radicale di Risanamento Conservativo/Ristrutturazione, viste le pessime condizioni statiche ed igienico sanitarie; con la creazione di una nuova unità di civile abitazione disposta su due piani fuori terra, con il mantenimento del portico in lato sud; mediante interventi di consolidamento statico/rifacimento di parti della muratura portante e dei solai, nuovo manto di copertura, nuovi impianti tecnologici secondo le vigenti normative di Legge, compresi i necessari interventi di efficientamento energetico.
- Corpo di fabbrica in lato ovest (accessori postumi); intervento radicale di Ristrutturazione, viste le pessime condizioni statiche ed igienico sanitarie; con la creazione di una nuova unità di civile abitazione disposta su due piani fuori terra, mediante interventi di rifacimento della muratura portante e dei solai, nuovo manto di copertura, nuovi impianti tecnologici secondo le vigenti normative di Legge, compresi i necessari interventi di efficientamento energetico

7) TIPI ARCHITETTONICI E FINITURE

L'intervento complessivamente mira alla conservazione, ove possibile, degli edifici esistenti e dell'impianto caratteristico della cascina attuale, con la conservazione dei

materiali esistenti, la sostituzione ove necessario di quella parte strutturale/finiture deteriorata con materiali tipici del luogo e simili a quelli esistenti.

In questa prospettiva verranno recuperati e riproposti, gli elementi che caratterizzano l'immobile in oggetto, facendo particolare attenzione alla copertura, alle pilastrature dei porticati e ai singoli materiali.

In particolare le finiture sono così specificate:

- Copertura inclinata in coppi a canale di cotto o tegole similari;
- Comignoli tipici di disegno tradizionale;
- Gronde in legno, con canali esterni in rame o in alluminio a sezione tonda e assiti di legno;
- Pilastrati con recupero, per quanto possibile, degli attuali materiali in mattoni pieni a vista;
- Zoccolature in stollato fine o intonacate;
- Inferiate e barriere in ferro a disegno semplice, colore antracite;
- Serramenti in legno verniciato colore chiaro;
- Antoni in legno verniciato colore chiaro;
- Davanzali e soglie in pietra naturale con recupero, per quanto possibile, degli esistenti, con disegno tradizionale;
- Soglie in pietra naturale non lucida;
- Portoncini in legno di disegno tradizionale laccato colore chiaro;
- Facciate con intonaco civile in pasta colorata colore chiaro;
- Particolari architettonici di finitura realizzati con altri materiali in sintonia con l'intervento proposto.

Tutte le finiture verranno comunque dettagliatamente definite e concordate con gli Uffici competenti in materia architettonica dell'Amministrazione.

8) URBANIZZAZIONI ESISTENTI

I fabbricati oggetto di intervento dispongono già di tutti i servizi primari in particolare:

- Collegamento alla rete esistente pubblica di Energia Elettrica;
- Collegamento alla rete esistente pubblica Telefonica;
- Collegamento all'esistente impianto di GPL;
- Collegamento fognario acque nere all'impianto esistente di subirrigazione, come da Decreto n°.17 del 11/01/2017 rilasciato dalla Provincia di Cremona, per Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche negli strati superficiali del sottosuolo D.lgs 152/06 e S.M.I. R.R. n°.3/06;
- Collegamento all'impianto idrico di distribuzione acqua potabile con Pozzo autorizzato con Decreto n°.1080 rilasciato dalla Provincia di Cremona Settore Ambiente.

9) STANDARD URBANISTICI

S.I.p. di Progetto
Calcolo Abitanti Slp/50

= Mq. 407,99.

Abitanti di Progetto Mq. 407,99/50,00 = 8,16.
 Calcolo Standard N°. Abitanti x 26,5 Mq./abitante
 Standard di Progetto 8,16 x 26,5 = Mq. 216,24

10) ELABORATI DI PIANO

Elaborato n. 1	Estratti: <ul style="list-style-type: none"> • P.G.T. vigente con individuazione del perimetro del Piano Attuativo; • Estratto Catastale – Planimetria Generale; • Planimetria Generale; • Individuazione Servizi;
Elaborato n. 2	• Verifica Calcoli Planivolumetrici Stato Attuale e di Progetto;
Elaborato n. 3	• Individuazione Unità Minime di Intervento;
	• Modalità di Intervento;
	• Verifica Legge 122/89;
Elaborato n. 4	• Verifica Distanze Allevamenti;
Elaborato n. 5	• Stato Attuale Pianta – Prospetti - Sezioni;
Elaborato n. 6	• Stato di Progetto Pianta – Prospetti - Sezioni;
Elaborato n. 7	• Stato Comparato Pianta – Prospetti - Sezioni;
Elaborato n. 8	• Documentazione Fotografica;
Elaborato n. 9	• Documentazione Catastale e Atti attestanti la Proprietà;
Elaborato n. 10	• Schema di Convenzione;
Elaborato n. 11	• Relazione Tecnico Illustrativa
Elaborato n. 12	• Valutazione Paesistica
Elaborato n. 13	• Autorizzazioni Servizi Tecnologici
Elaborato n. 14	• Relazione Geologica

Il Tecnico Progettista

La Proprietà