

COMUNE DI CREMA
PROVINCIA DI CREMONA

PIANO DI RECUPERO "LA CASCINETTA"

Ai sensi dell'articolo 12 e seguenti della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12

Via Bergamo n.19 – Crema (CR)

PROPRIETA': Pilenga Margherita
Via Braguti n.8 – Crema (CR)

Fusar Bassini Alessia – Moschetti Matteo
Via Civerchi n.73 – Crema (CR)

REV 1 – ELABORATO N° 1
RELAZIONE TECNICA
SCHEDE CATASTALI

IL PROGETTISTA

f.to digitalmente arch. Monaci Giovanni

LA PROPRIETA'

f.to digitalmente Fusar Bassini Alessia

f.to digitalmente Moschetti Matteo

f.to digitalmente Pilenga Margherita

architetto Paolo Monaci – Via IV Novembre 8 Crema (CR) – tel. 0373/83591 – paolo.monaci@tiscalinet.it

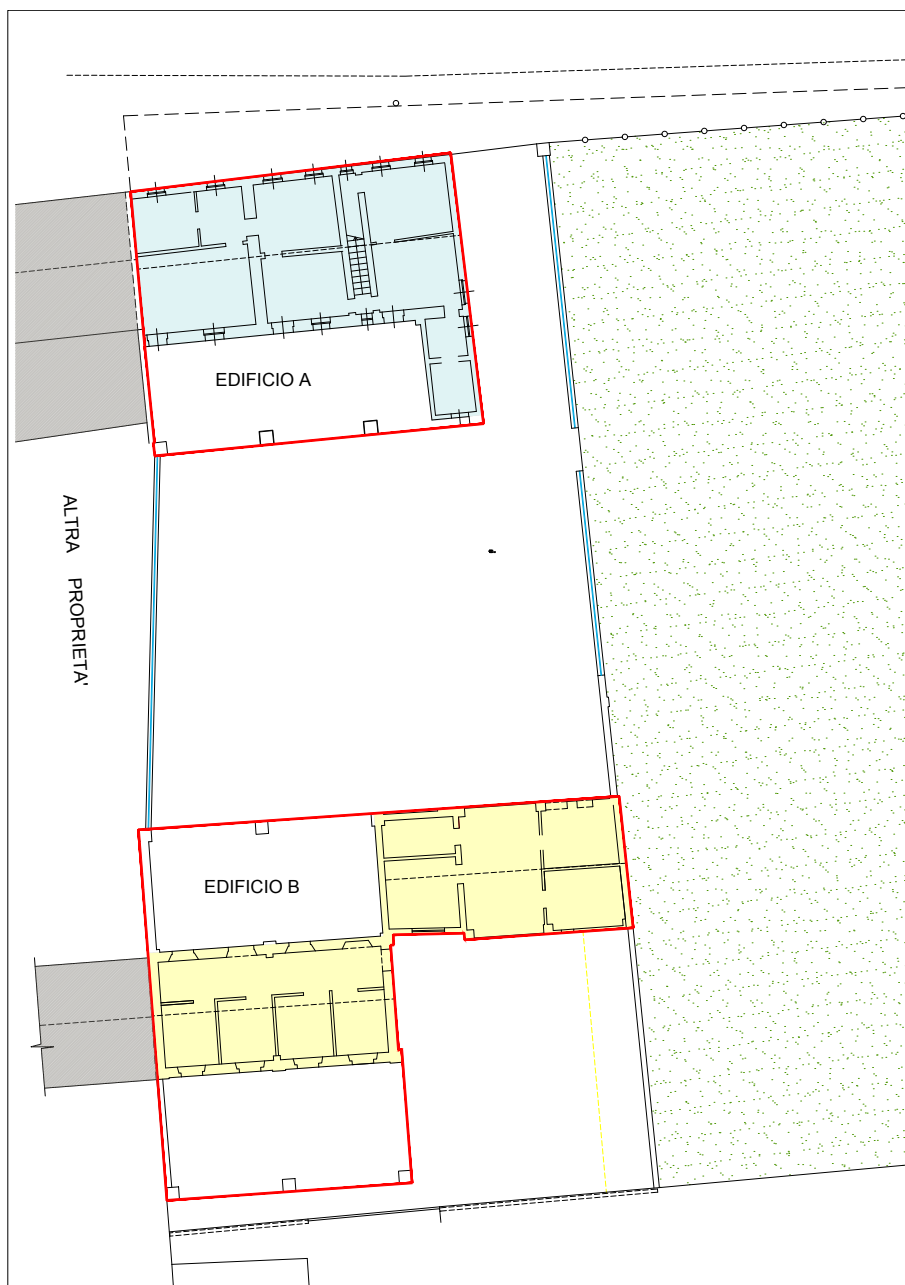
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

La proposta di Piano di recupero riguarda un ambito urbanistico posto a confine con il comune di Pianengo ed è individuato catastalmente al foglio 4 con il mappale n° 17 di Proprietà Pilenga ed il mappale 18 di Proprietà Moschetti/ Fusar Bassini.

Gli edifici oggetto della richiesta fanno parte dell'unità urbanistica n.17 individuata nella tavola del Pgt - Piano delle Regole n. 3.10 - Ambiti territoriali.

L'edificio a corte si articola su due distinti corpi di fabbrica funzionali all'attività agricola a cui erano destinati.

L'intervento prevede la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione dei due edifici tra loro prospettanti, funzionalmente e staticamente indipendenti. Tali edifici sono parte di un più ampio cascinale appartenente ad un'altra proprietà.



L'EDIFICIO A - di proprietà Pilenga è posto a nord del lotto è adibito a residenza e si presenta in stato di abbandono da oltre 10 anni. L'edificio si sviluppa su tre piani, il piano terra ed il piano primo ospitano l'abitazione principale e rientrano nel conteggio della slp, mentre il piano sottotetto risulta accessibile ma non abitabile avendo un'altezza media ponderale inferiore al 240 cm.

Una porzione dell'edificio situata al piano primo era adibita a fienile ed anche essa è stata conteggiata nel calcolo della slp come previsto dal PGT.



EDIFICIO A - ATTUALE



EDIFICIO A - PROGETTO

L'EDIFICIO B - di proprietà Moschetti e Fusar Bassini, posto a sud del lotto è adibito a cantina al piano terra e fienile al piano primo, anch'esso si presenta in stato di abbandono da oltre 10 anni. L'edificio si sviluppa in parte su due piani ed in parte su un unico piano.

Il piano primo nella sua totalità è adibito a fienile e conteggiato nel calcolo della slp come previsto dal PGT. La caratteristica principale di questo edificio è la presenza di un doppio portico, uno a sud ed uno a nord.



EDIFICIO B - ATTUALE

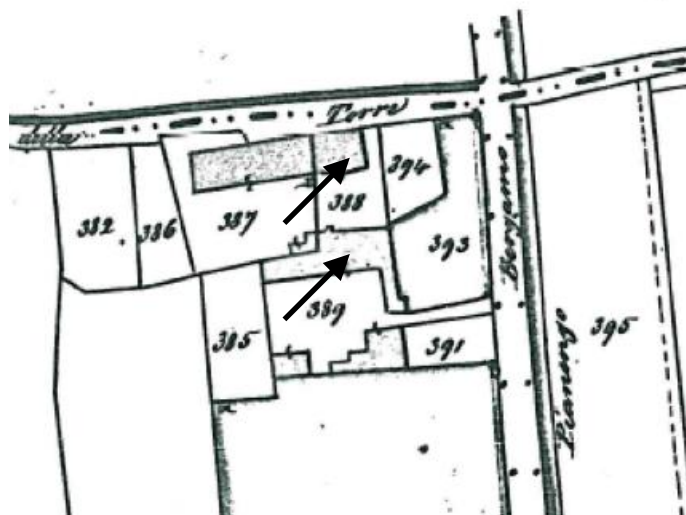


EDIFICIO B - PROGETTO

Entrambi gli edifici definiscono la tipologia tipica della cascina cremasca con le abitazioni poste a nord e la stalla con fienile posti a sud. La copertura è in legno con orditura in coppi, la muratura portante è in mattoni pieni, i solai d'interpiano sono in legno, la lattoneria in rame ed i serramenti in legno.

La realizzazione degli edifici risale al 1800, ad eccezione per la parte su un piano collegata all'edificio b, la cui realizzazione risale alla prima metà del '900.

Vedi estratti di mappa storici allegati



estratto 1902



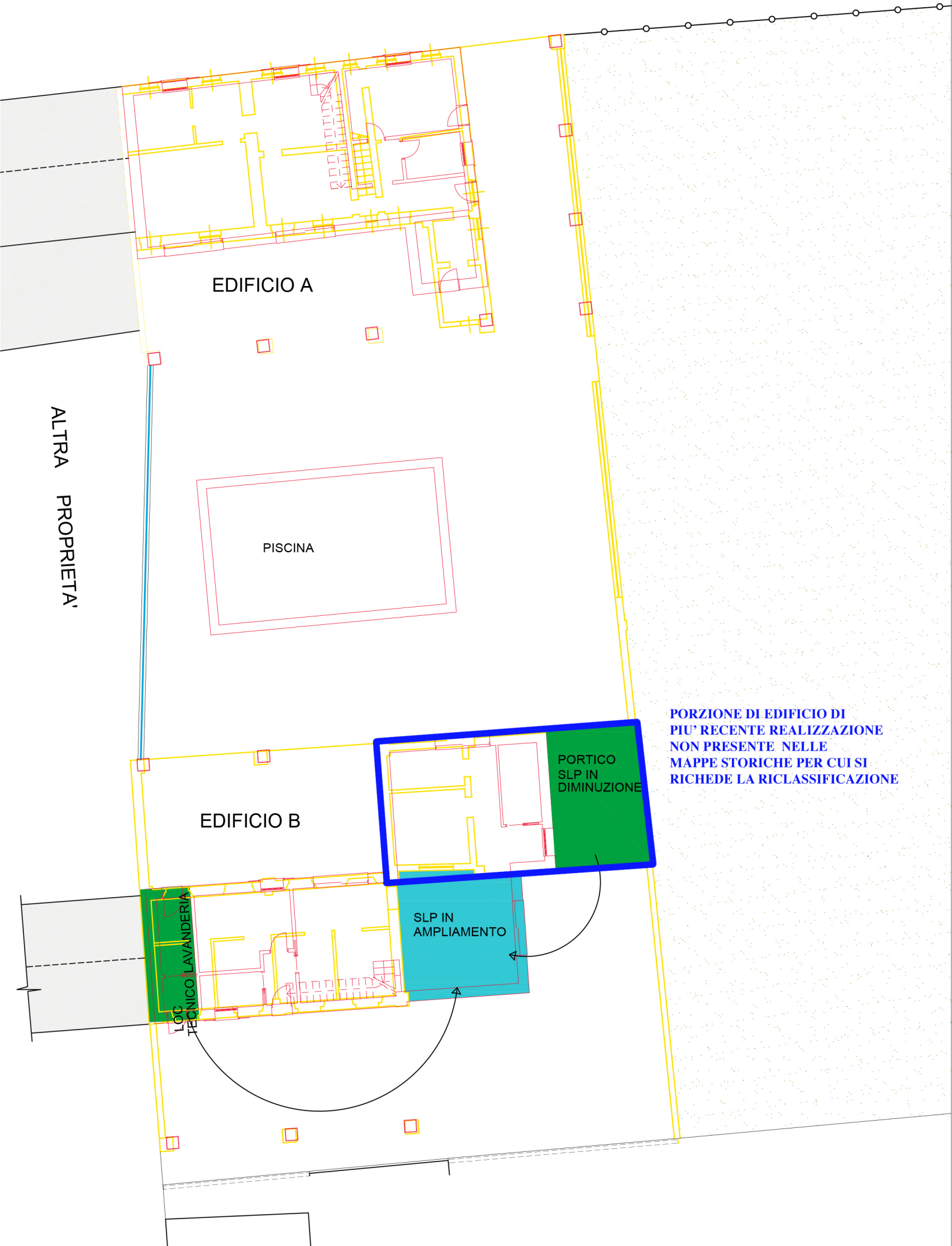
estratto 1842

IL PROGETTO

Da un attento esame strutturale degli edifici (vedi relazione allegata al progetto dell'ing. Scarinzi) è emersa una situazione totalmente inadeguata rispetto alle normative attuali (sismica, isolamenti termici e igienico sanitaria). La muratura appare degradata ed in numerosi punti è evidente un elevato tasso di umidità. L'edificio dalle prove eseguite risulta privo di idonee fondazioni e quindi viene ritenuto completamente inadeguato dal punto di vista sismico.

A tal proposito come previsto dall'art. 22.3.2 - Interventi sugli "edifici storici" per comprovate esigenze statiche, si richiede di ammettere la ristrutturazione edilizia come modalità d'intervento per l'ambito in oggetto tramite demolizione e ricostruzione all'interno della stessa sagoma.

L'edificio B, invece, è composto da due corpi di fabbrica distinti, il corpo principale di origine più antica, e già riconoscibile all'interno delle mappe storiche, verrà arch'esso demolito e ricostruito con la medesima sagoma e tipologia di quello esistente, mentre per la porzione evidenziata in blu nello schema allegato e di più recente edificazione, si richiede la riclassificazione dell'intervento da edificio "storico" a "edifici moderni recuperabili anche a fini non agricoli" così da ammettere la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con diversa sagoma come modalità d'intervento.



EDIFICIO A

PISCINA

EDIFICIO B

PORTICO
SLP IN
DIMINUZIONE

SLP IN
AMPLIAMENTO

LOC.
TECNICO
LAVANDERIA

ALTRA
PROPRIETA'

PORZIONE DI EDIFICIO DI
PIU' RECENTE REALIZZAZIONE
NON PRESENTE NELLE
MAPPE STORICHE PER CUI SI
RICHEDE LA RICLASSIFICAZIONE

Edificio A

L'edificio verrà ricostruito con la stessa sagoma e volumetria di quello attuale. La struttura verrà realizzata in travi e pilastri, muratura di poroton e isolamento termico esterno a cappotto. Verrà inoltre realizzata la platea di fondazione ed il vespaio areato. La copertura dell'edificio sarà in legno, con manto in coppi. I serramenti in legno e lattoneria in rame color testa di moro.

Ad est dell'edificio principale è prevista la realizzazione di un porticato piano adibito a posto auto coperto.

La superficie lorda di pavimento allo stato attuale risulta essere di 237,65 mq mentre la slp in progetto sarà di 226,00 mq.

Edificio B

L'edificio verrà ricostruito in parte sulla stessa sagoma di quello esistente mentre la porzione in ampliamento (evidenziata in azzurro nell'allegato), verrà realizzata tramite il trasferimento della slp ricavato dalla realizzazione del portico ad est e dalla realizzazione della lavanderia/locale tecnico ad ovest.

La struttura verrà realizzata in travi e pilastri, muratura di poroton e isolamento termico esterno a cappotto. Verrà inoltre realizzata la platea di fondazione ed il vespaio areato. La copertura dell'edificio sarà in legno, con manto in coppi. I serramenti in legno e lattoneria in alluminio color testa di moro. Sulla proprietà Moschetti / Fusar Bassini è prevista la realizzazione di una piscina interrata.

La superficie lorda di pavimento allo stato attuale risulta essere di 200,00 mq mentre la slp in progetto sarà di 192,40 mq.

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.

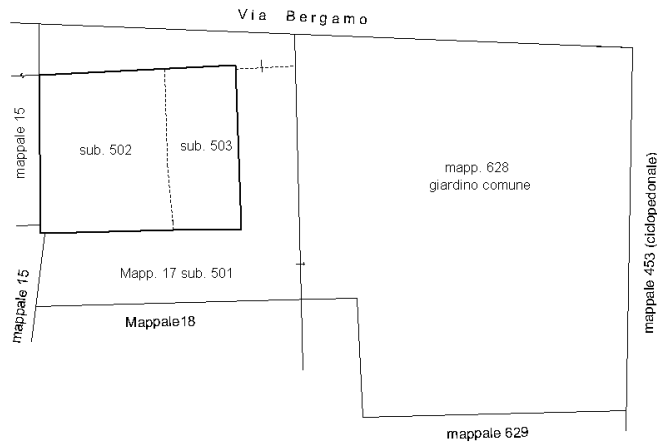
Il Progettista
architetto Monaci Giovanni

EDIFICIO A - PROPRIETÀ PILENGA MARGHERITA
 FG 4 - MAP 17

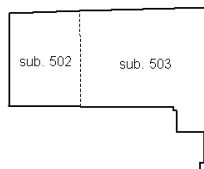
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Paridi Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cremona	N. 1614

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cremona

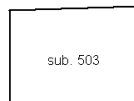
Comune di Crema	Foglio: 4	Particella: 17	Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 4	Particella: 17	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500	



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



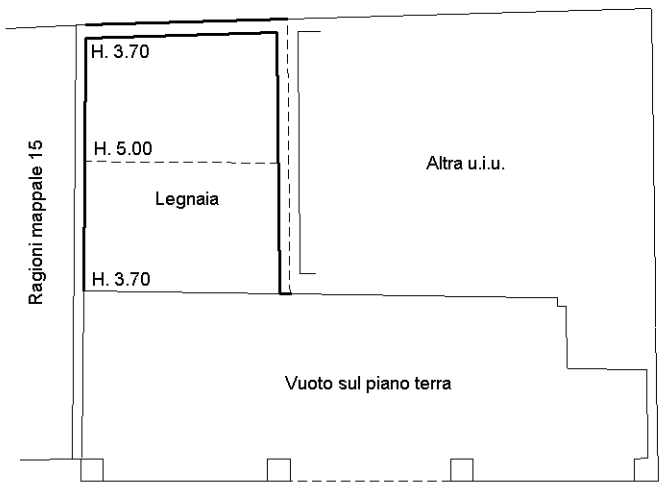
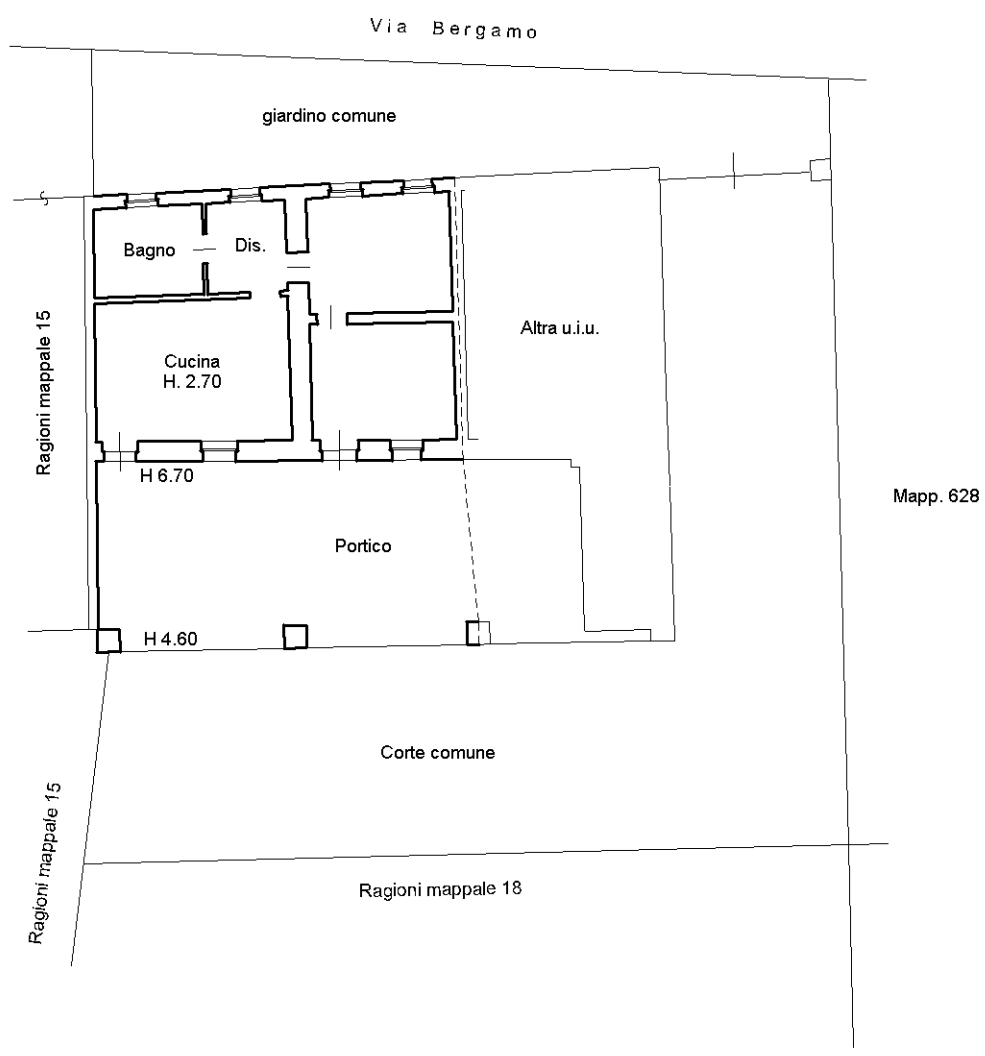
ORIENTAMENTO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cremona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Comune di Crema
 Via Bergamo _____ civ. 19

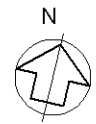
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 17 Subalterno: 502	Compilata da: Paridi Fabio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cremona _____ N. 1614
---	--

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cremona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Comune di Crema

Via Bergamo

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 17

Subalterno: 503

Compilata da:

Paridi Fabio

Iscritto all'albo:
 Geometri

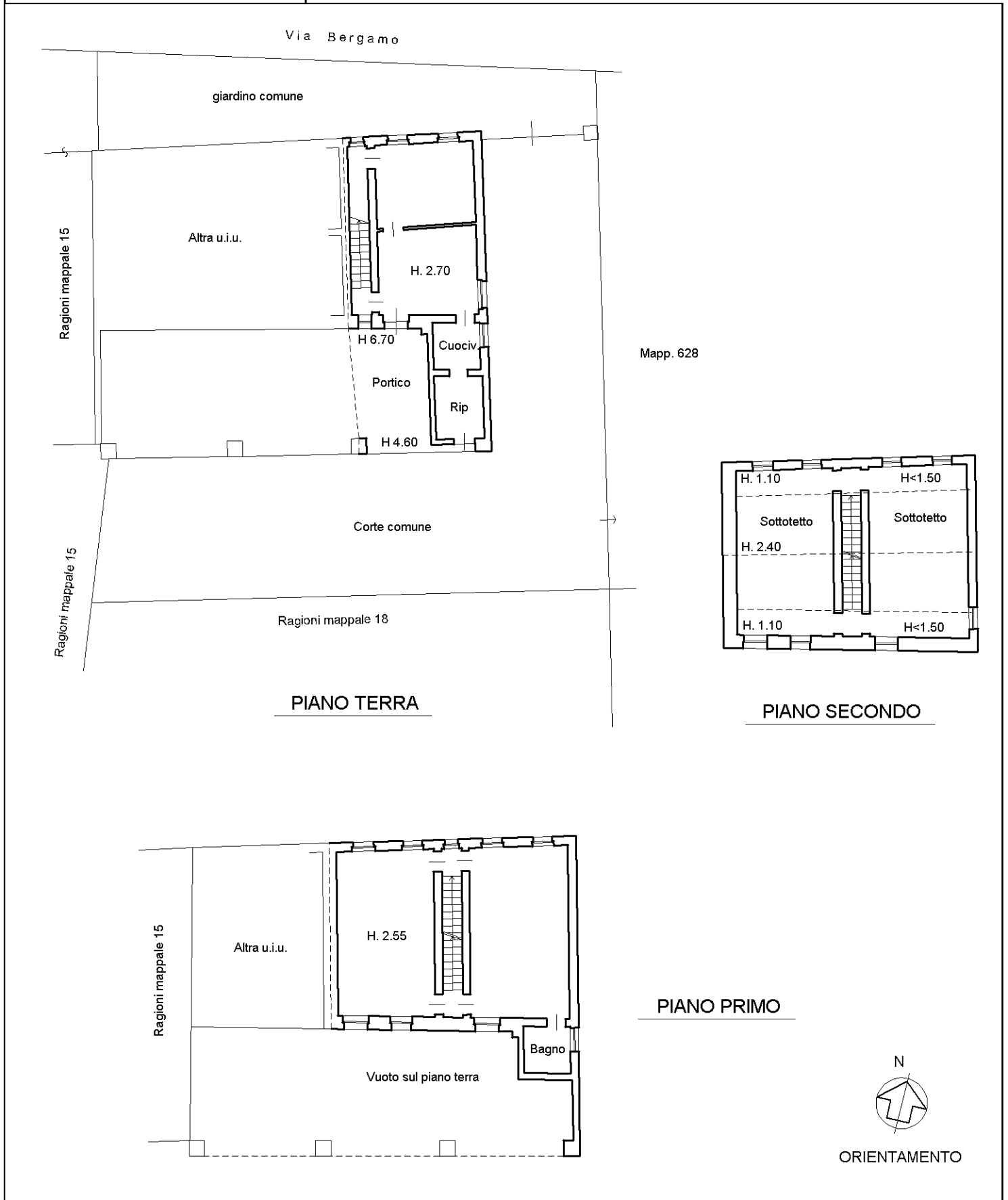
Prov. Cremona

N. 1614

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Pratica numero: CR0014206

Codice di Riscontro: 0002N7728

Operatore: GLLRNT

Presenza allegati:

Allegato.pdf (DLP)

Comune di CREMA (Codice: C5DK)

Ditta n.: 1 di 1

Unita' a destinazione ordinaria n.: 2

Unita' in variazione n.: -

Tipo Mappale n.: -

Unita' in costituzione n.: 4

Unita' a dest.speciale e particolare n.: -

Beni Comuni non Censibili n: 2

Unita' in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: DIVISIONE

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		4	17									
			4	628									
2	C		4	17	501	VIA BERGAMO, 19, p. T						0,00	
3	C		4	17	502	VIA BERGAMO, 19, p. T-1	002	A/4	3	4	91	117,75	
4	C		4	17	503	VIA BERGAMO, 19, p. T-1-2	002	A/4	3	6,5	152	191,35	
5	C		4	628		VIA BERGAMO, 19, p. T						0,00	

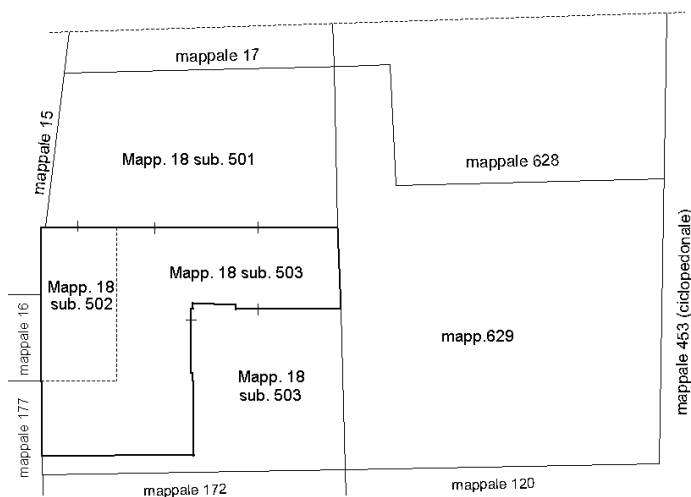
EDIFICIO B - PROPRIETÀ MOSCHETTI MATTEO E FUSAR BASSINI ALESSIA
FG 4 - MAP 18

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Paridi Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cremona	N. 1614

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Comune di Crema	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 4 Particella: 18	Tipo Mappale n.	del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO TERRA

Mapp. 18 sub. 502

PIANO PRIMO



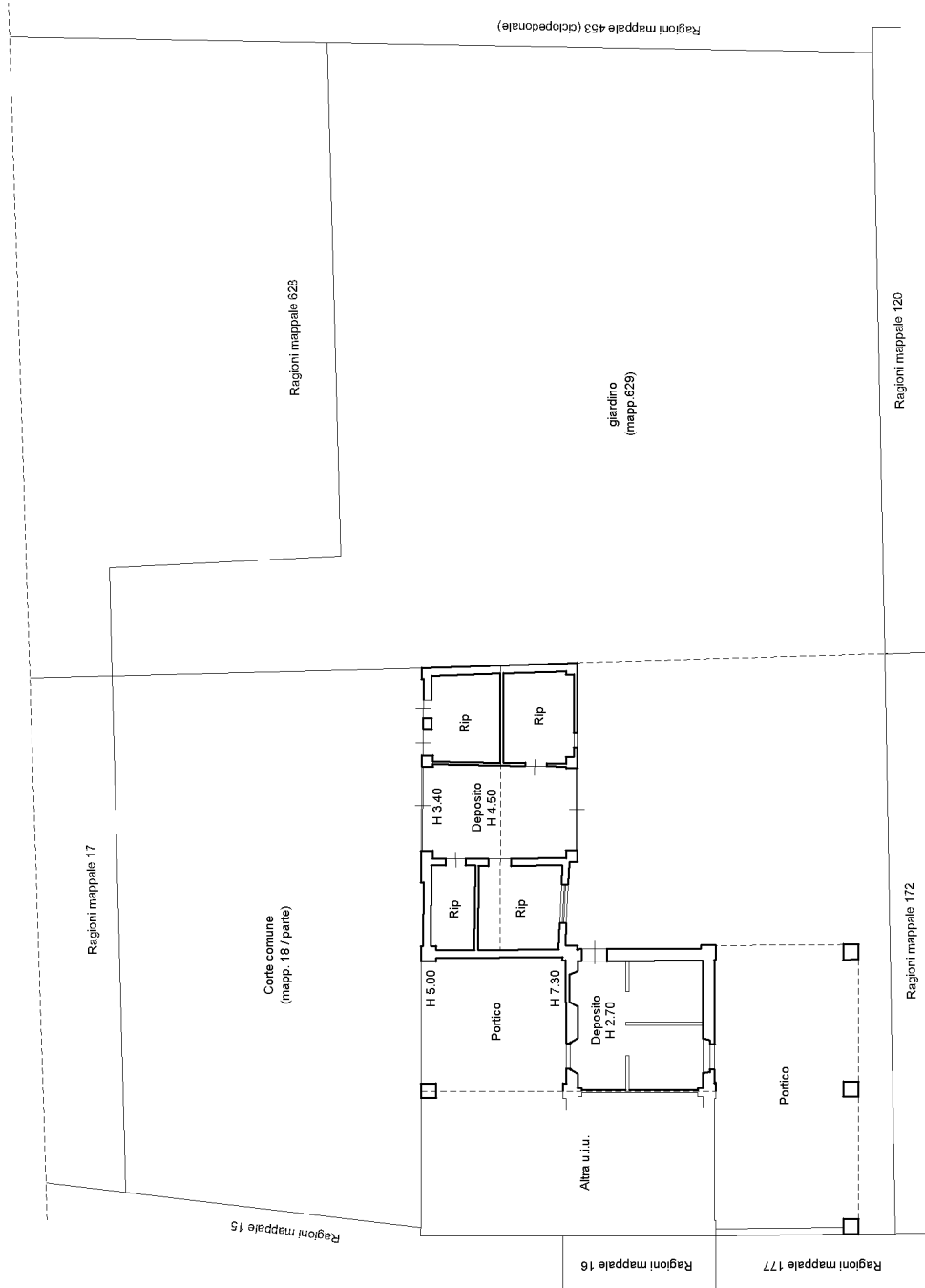
ORIENTAMENTO

Dichiarazione protocollo n. _____
del _____
Comune di Crema
Via Bergamo

civ. 19

Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 4
Particella: 18
Subalterno: 503

Compilata da:
Paridi Fabio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cremona
N. 1614



PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cremona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Comune di Crema

Via Bergamo

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 18

Subalterno: 502

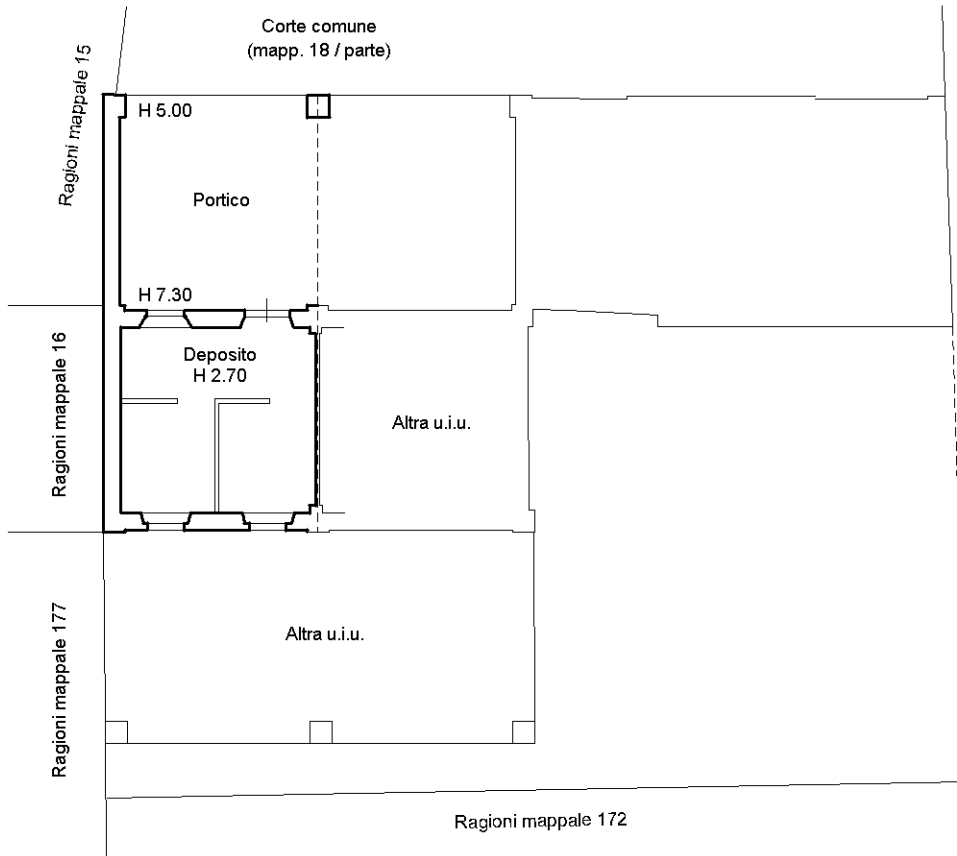
Compilata da:
 Paridi Fabio

Iscritto all'albo:
 Geometri

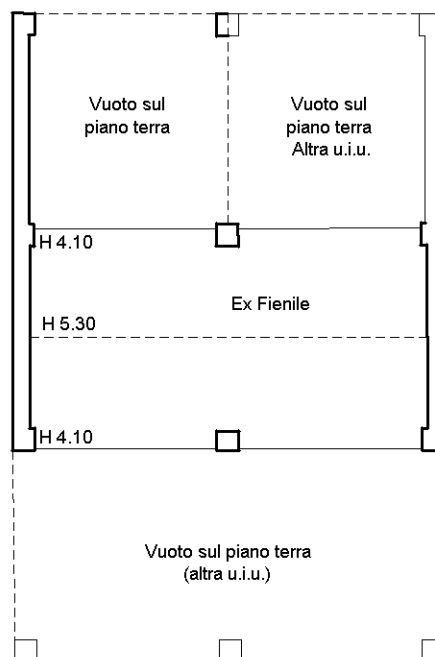
Prov. Cremona

N. 1614

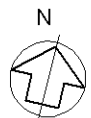
Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Pratica numero: CR0015427

Codice di Riscontro: 0002N8A2A

Operatore: DGRFDL

Comune di CREMA (Codice: C5DK)

Ditta n.: 1 di 1

Unita' a destinazione ordinaria n.: 2

Unita' in variazione n.: -

Tipo Mappale n.: -

Unita' a dest.speciale e particolare n.: -

Unita' in costituzione n.: 3

Beni Comuni non Censibili n: 1

Unita' in soppressione n.: 1

Motivo della variazione: DIVISIONE

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		4	18									
			4	629									
2	C		4	18	501	VIA BERGAMO, 19, p. T						0,00	
3	C		4	18	502	VIA BERGAMO, 19, p. T-1	002	C/2	4	94	102	58,26	
4	C		4	18	503	VIA BERGAMO, 19, p. T	002	C/2	4	91	181	56,40	
			4	629									