

TITOLO PRATICA

PIANO DI RECUPERO

Villa Misericordia

UBICAZIONE

COMUNE DI CASTELLEONE
Provincia di Cremona
Via Villa Misericordia
Viale Santuario

TITOLO TAVOLA

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTI

SIG. GENNARI PIETRO BATTISTA nato a Castelleone (CR) il 28/09/1970 c.f. GNNPRB70P28C153X
Castelleone (CR) via Arata 1/A (BORRA MAURO nato a Castelleone (CR) il 06/09/1964 in qualita' di tutore)

SIG. VOLTOLINI SILVIA nata a Brescia (BS) il 30/03/1945 c.f. VLTSLV45C70B157Y
Cremona (CR) via Fulcheria n.5

SIG. GENNARI FRANCESCA nata a Cremona il 21/11/1977 c.f. GNNFNC77S61D150W
Milano (MI) via Noe Enrico n. 6

SIG. GENNARI SANDRO nato a Castelleone il 30/06/1947 c.f. GNNSDR47H30C153L
Cremona (CR) via Fulcheria n.5

SIG. BOSSI ELENA nata a Crema il 01/08/1965 c.f. BSSLNE65M41D142V
Crema (CR) via Borletto n.4

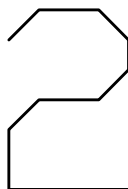
SIG. BOSSI ELISABETTA nata a Crema il 06/02/1969 c.f. BSSLBT69B46D142L
Crema (CR) via Borletto n.4

SIG. BOSSI FRANCESCA CECILIA nata a Crema il 27/04/1967 c.f. BSSFNC67D67D142R
Crema (CR) via Bramante n.132

PROGETTISTA

Geom. Giovanni Capoani
N° 1388 Collegio dei Geometri di Cremona
Via Manenti 8 - CASTELLEONE (CR)
C.F. CPNGNN66A17D150Y-P.I. 00977760198
Tel. 0374/58851 - 338/3208201
giovannicapoani@gmail.com
giovanni.capoani@geopec.it

ALL. N.



DATA

GIUGNO 2022

Dott. Ing. Paolo Gazzoli
N° 1743 Ordine Ingegneri di Cremona
Via Quadelle n.2/a - CASTELLEONE (CR)
C.F. GZZPLA87A08D142K-P.I. 01662250198
Tel. 0374/351152- 328/2565487
ing.gazzoli@gmail.com
paolo.gazzoli@ingpec.eu

TIMBRI E PROTOCOLLI COMUNALI

STIM.MO SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI CASTELLEONE - CR -

RELAZIONE TECNICA

Con la presente per relazionare in merito all'intervento di Piano di Recupero denominato "VILLA MISERICORDIA " in Comune di Castelleone (CR) via Villa Misericordia angolo viale Santuario

Proprieta' e proponente

BOSSI ELENA, nata a Crema il 01/08/1965, ed ivi residente in Via Borletto, 4, C.F.:BSSLNE65M41D142V,

BOSSI FRANCESCA CECILIA nata a Crema il 27/04/1967 ed ivi residente in Via Bramante n. 132, C.F.: BSSFNC67D67D142R,

BOSSI ELISABETTA, nata a Crema (CR) il 06/02/1969 ed ivi residente in Via Borletto n. 4, C.F.: BSSLBT69B46D142L,

GENNARI FRANCESCA nata a Cremona il 21/11/1977 e residente a Milano (MI) in Via Noe Enrico, 6, C.F.: GNNFNC77S61D150W,

GENNARI SANDRO nato a Castelleone il 30/06/1947 e residente in Cremona (CR), Via Fulcheria n. 5, C.F.:GNNSDR47H30C153L,

VOLTOLINI SILVIA nata a Brescia il 30/03/1945 e residente in Cremona (CR) Via Fulcheria n. 5, C.F.: VLTSLV45C70B157Y,

BORRA MAURO, nato il 06.09.1964 a Castelleone (CR) ed ivi residente in Via Maddalena di Canossa, 18, quest'ultimo nella propria qualità di tutore con decreto emesso dal Tribunale di Cremona in funzione di Giudice Tutelare in data 9.06.2020 e depositato in Cancelleria in data 16.06.2020 di GENNARI PIETRO BATTISTA nato a Castelleone il 28/09/1970 ed ivi residente in via Arata n. 1/A, C.F.: GNNPRB70P28C153X

AOO COMUNE DI CASTELLEONE
Protocollo Arrivo N. 10477/2022 del 13-06-2022
Allegato 21 - Class. 6.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Dal punto di vista della proprietà i fabbricati sono pervenuti agli attuali proprietari per acquisto del sig. Gennari e successive successioni

Dal punto di vista catastale la proprietà risulta censita come segue

N.C.E.U. del Comune di Castelleone (CR) LOTTO A

fg. 12 mappale 166 sub 505, mappale 1303, mappale 165 sub 510

fg. 12 mapp. 154 sub 505 e sub 504

fg. 12 mappale 3 sub 501 , mappale 165 sub 501, sub 502 , sub 503 , mappale 166 sub 501 , sub 503, mappale 261 sub 501, sub 502

N.C.E.U. del Comune di Castelleone (CR) LOTTO B

fg. 12 mappale 165 sub 506 , mappale 1301, 1302, mappale 2,

Dal punto di vista urbanistico le aree sono inserite nel PGT vigente, con le seguenti destinazioni zona A 2

Dal punto di vista del possesso l'intera proprietà risulta attualmente

LOTTO A

- Unita' n. 4 con destinazione residenziale libera
- Unita' n. 5 con destinazione residenziale libera
- Unita' n. 6 con destinazione commerciale al piano terra affittata e con destinazione residenziale al piano primo libera

LOTTO B

- Terreno libero

2) ANALISI DEL TERRITORIO

La proprietà si trova in Comune di Castelleone a nord del centro edificato a circa 1,5 chilometri dalla Piazza del Comune , in fondo al Viale del Santuario della Misericordia , in prossimità della ex s.s. n. 415 Paullese , direttrice Cremona-Milano , ora Strada Provinciale

La proprietà è d'angolo fra il Viale Santuario e la via Villa Misericordia e si affaccia verso il Santuario della Madonna della Misericordia

I confini della proprietà in oggetto sono i seguenti

- a nord via Villa Misericordia
- a sud area residenziale edificata
- a est area residenziale edificata
- a ovest il viale Santuario

La proprietà fa parte di un vecchio tessuto urbanistico isolato raggiunto nel corso degli anni dalla lottizzazione dei terreni limitrofi al Viale Santuario che collega direttamente e linearmente la Piazza del Comune al Santuario

Gli accessi attuali alla proprietà sono due , carraio e pedonale dal Viale Santuario , carraio e pedonale da via Villa Misericordia

Tutte le aree circostanti sono , come detto , state oggetto di lottizzazione edilizia residenziale con costruzioni generalmente basse a uno o due piani di tipo mono o pluri familiare

Non si rilevano nelle vicinanze attività artigianali o industriali

La viabilità è buona

- il braccio del viale Santuario e' piu' stretto presenta marciapiedi sia sul lato est che sul lato ovest
- il braccio della via Villa Misericordia e' piu' ampio ma senza marciapiedi

La viabilita' in oggetto e' percorsa principalmente dal traffico locale e residenziale , data la posizione della proprieta' ai margini del paese e a ridosso della campagna , da mezzi agricoli

La proprieta' non mostra nessun pregio architettonico , libera da qualsiasi vincolo , l'impianto principale e' costituito dal vecchio fabbricato " LOTTO A " destinato ad attivita' commerciale al piano terra e residenziale al piano primo , a pianta quadrata con tetto a padiglioni , dal quale parte un fabbricato a due piani fuori terra lungo la cortina stradale di via Villa Misericordia . Alle spalle del fabbricato vi e' la corte interna con accesso dal Viale Santuario e sviluppo di fabbricato basso accessorio (portico-deposito-sgombero) . Lungo la cortina stradale del Viale Santuario a fianco dell'accesso carraio (vecchio cancello in ferro) si sviluppa un fabbricato isolato a due piani fuori terra ora adibito a locale di sgombero-ripostiglio , ed in continuazione il terreno " LOTTO B " , totalmente recintato

I fabbricati del vecchio tessuto urbano fra loro si mostrano senza particolari allineamenti ne' di altezza , ne' di sagoma , con numerosi alti e bassi , discontinuita' di falde , con numerosi avanzamenti e arretramenti

L'unico elemento distintivo del territorio e' sicuramente ed unicamente il Santuario della Madonna della Misericordia verso il quale parte della proprieta' si affaccia

3) ANALISI DELLA PROPRIETA' OGGETTO DI INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

La proprieta' e' composta sostanzialmente da due lotti

LOTTO A

E' la parte edificata facente parte del vecchio tessuto urbano , suddiviso in tre unita' denominate unita' n. 4 , n. 5 , n. 6

Unita' n. 6

Porzione principale destinata ad attivita' commerciale al piano terra e residenziale al piano primo , con corte interna , fabbricato isolato accessorio , fabbricato accessorio nella corte interna , accesso carraio e pedonale dal Viale Santuario

Unita' n. 5

Porzione di fabbricato lungo la cortina stradale di via Villa Misericordia a destinazione residenziale con accesso carraio e pedonale dalla via Villa Misericordia attraverso la corte interna , fabbricato accessorio nella corte interna

Unita' n. 4

Porzione di fabbricato lungo la cortina stradale di via Villa Misericordia a destinazione residenziale con accesso carraio e pedonale dalla via Villa Misericordia attraverso la corte interna , fabbricato accessorio nella corte interna

LOTTO B

Area libera con accesso indipendente da via Villa Misericordia

Tutti i fabbricati del vecchio tessuto urbano sono strutturalmente edificati in pietra e mattoni con solai in legno e tetti in legno , gronde in cotto o legno manto in coppi vecchi

Le finiture sono tradizionali , variabili in base allo stato di conservazione e agli interventi manutentivi intercorsi nel corso degli anni

DESCRIZIONE UNITA' N. 6 LOTTO A

Fabbricato principale a due piani fuori terra e cantina interrata , a pianta quadrata con destinazione commerciale al piano terra (bar-tabacchi-trattoria) e destinazione residenziale al piano primo con accesso indipendente dall'attivit  attraverso la corte interna , lo stato di conservazione e' buono al piano terra e discreto al piano primo

Braccio di fabbricato verso la via Villa Misericordia con destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano primo lo stato di conservazione e' buono al piano terra e sufficiente al piano primo

Fabbricato isolato con affaccio sul viale Santuario , vicino all'accesso alla corte interna , a due piani fuori terra con destinazione residenziale , lo stato di conservazione e' sufficiente sia al piano terra che al piano primo

Fabbricato accessorio ad un piano fuori terra nella corte interna con destinazione parziale commerciale e parziale residenziale , lo stato di conservazione e' discreto

Area esterna d'angolo fra il viale Santuario e la via Misericordia

Corte interna

Solo il fabbricato principale e' stato recentemente oggetto di opere di manutenzione straordinaria che ha interessato

- rifacimento dell'intonaco di facciata e sostituzione dei vecchi serramenti al piano primo in legno con nuovi in pvc , con persiane-griglie esterne " modello storico" (come quelle preesistenti)
- sistemazione del manto del tetto in coppi vecchi
- opere di risanamento delle murature
- opere di impermeabilizzazione e risanamento della cantina

L'interno del fabbricato sia al piano terra che al piano e' rimasto invariato

Dal punto di vista fisico come gia' accennato l'unit  n. 6 mostra muratura in pietre vecchie e mattoni, solai in legno, tramezze in laterizio e mattoni una testa, tetto in legno, manto in coppi Serramenti con tapparelle e inferriate al piano terra , griglie al piano primo , intonaci civili per il fabbricato principale (recentemente rifatti) , solo pietra o intonaci ammalorati sugl'altri fabbricati

DESCRIZIONE UNITA' N. 5 LOTTO A

Fabbricato a due piani fuori terra a destinazione residenziale con locali principali e accessori lungo la cortina stradale di via Villa Misericordia, corte interna e alle spalle fabbricato accessorio ad un piano fuori terra

L'intera unit  e' essenzialmente quella di impianto e non ha subito modifiche nel corso degli anni , lo stato di conservazione e' sufficiente

Dal punto di vista fisico come gia' accennato l'unit  n. 5 mostra muratura in pietre vecchie e mattoni, solai in legno, tramezze in laterizio e mattoni una testa, tetto in legno, manto in coppi Serramenti vecchi in legno , solo pietra o intonaci ammalorati sugl'altri fabbricati
 Nella corte interna un muretto basso e rete metallica divide l'unit  n. 6 dalla n. 5

DESCRIZIONE UNITA' N. 4 LOTTO A

Fabbricato a due piani fuori terra a destinazione residenziale , lo stato di conservazione e' discreto , il fabbricato risulta piu' alto rispetto al resto degli immobili della cortina stradale, ha gia' solai in laterocemento e gronde in laterizio , presenta un'impronta edificatoria piu' recente (probabilmente modificata nel corso degli anni) rispetto all'originario tessuto urbano

Alle spalle della corte interna e' stata edificata una struttura precaria in ferro e legno condonata

Dal punto di vista fisico come gia' accennato l'unita' n. 4 mostra muratura in pietre vecchie , mattoni e laterizio , solai in laterocemento , tramezze in laterizio e mattoni una testa, tetto su muretti a gelosia so solaio in laterocemento , manto in coppi

Serramenti vecchi in legno con tapparelle , intonaci ammalorati

Il fabbricato accessorio nella corte interna e' in ferro e legno con manto in lastre di fibrocemento , con tamponamenti in legno , con serramenti in legno

DESCRIZIONE DEL LOTTO B

Il lotto B e' costituito essenzialmente da terreno , area libera , con accesso indipendente dalla via Villa Misericordia , e una volta con accesso anche dal porticato del lotto A

L'area e' completamente recintata

4) QUADRO DI PROGETTO

La proprietà è unica ma i due lotti sono completamente indipendenti , nel rispetto delle n.t.a. del p.g.t. , in riferimento ai parametri urbanistici previsti , il Piano di Recupero prevede

LOTTO A

Unità n. 6

L'intervento principale prevede la demolizione ricostruzione con spostamento del fabbricato isolato sulla cortina stradale del viale Santuario ed unione al fabbricato esistente per poter avere la possibilità di ampliare l'attività commerciale al piano terra (bar-tabacchi-trattoria)

In considerazione dell'attività svolta al piano terreno (bar-tabacchi-trattoria) , al piano primo l'abitazione verrà trasformata in attività di affitta camere o bed-breakfast , sfruttando anche il piano primo del nuovo fabbricato che sarà addossato a quello esistente

Nello specifico gli interventi previsti sono

- Demolizione ricostruzione porzione di fabbricato
- Opere di manutenzione straordinaria per il bar-tabacchi-trattoria esistente al piano terra
- Opere di manutenzione ordinaria per gli accessori sempre al piano terra facenti parte del bar-tabacchi-trattoria (locali cucina, servizi) , essendo locali già in buone condizioni
- Opere di restauro e risanamento conservativo per i locali al piano primo per ricavare nello spazio a disposizione un bilocale residenziale
- Opere di manutenzione straordinaria per i locali accessori oltre la corte interna e parziale demolizione di portico

Demolizione ricostruzione porzione di fabbricato

Si tratta di spostare il fabbricato isolato a due piani , attualmente accessorio residenziale , e unirlo al fabbricato bar-tabacchi-trattoria , praticamente la stessa superficie coperta e superficie lorda

Sarà sufficiente creare una apertura dal fabbricato esistente al nuovo fabbricato adiacente e ampliare l'attività esistente

Il piano primo verrà unito al piano primo esistente con lo sviluppo di un'attività correlata di affitta camere o bed-breakfast , con accesso indipendente dal bar-tabacchi-trattoria

Il progetto prevede una costruzione che si inserisce al di sotto della gronda del fabbricato esistente in del fabbricato principale per non modificare l'impronta costruttiva a pianta quadrata tetto a padiglioni La scala esterna rotonda , incavata nel fabbricato ampliato sarà in ferro e renderà indipendente il piano primo

Fisicamente il nuovo fabbricato a due piano sarà realizzato in muratura di laterizio integrato da strutture in c.a. , con veletta superiore per contenere la copertura e schermare eventuali impianti tecnologici da installare sopra la copertura

La facciata mostrerà aperture sul viale Santuario al piano terra con cancelletti di protezione, finestre in pvc con griglie al piano primo

Opere di manutenzione straordinaria per il bar-tabacchi-trattoria esistente al piano terra

Il bar-tabacchi-trattoria , subirà modifiche essenzialmente nelle finiture , rifacimento dei pavimenti e degli impianti , verifica e consolidamento del solaio in legno esistente

Opere di manutenzione ordinaria per gli accessori sempre al piano terra facenti parte del bar-tabacchi-trattoria (locali cucina, servizi) , essendo locali già in buone condizioni

Sono locali in buone condizioni attualmente in utilizzo al servizio dell'attività , sono previsti solo lavori di manutenzione ordinaria quali tinteggiatura e piccoli rappezzi di intonaco ammalorato

Opere di restauro e risanamento conservativo per i locali al piano primo per ricavare nello spazio a disposizione un bilocale residenziale

I locali al piano primo che ospitano due stanze vuote a destinazione residenziale saranno oggetto di sistemazione e adeguamento impianti tecnici e tecnologici , sono raggiungibili mediante la scala esistente con accesso dalla corte interna , sono previsti lavori di riqualificazione energetica , rifacimento del tetto con inserimento di adeguato isolamento

Ad opere ultimate la porzione di fabbricato ospiterà un bilocale residenziale

Opere di manutenzione straordinaria per i locali accessori oltre la corte interna e parziale demolizione di portico

I locali accessori parte a destinazione commerciale e parte a destinazione residenziale saranno oggetto di solo opere di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento del solo manto in coppi , nella sistemazione della gronda verso il terreno libero , opere di pavimentazione e risanamento degli intonaci ammalorati . E' prevista la demolizione di una piccola porzione di portico (ex passaggio per accedere al terreno libero)

Unità' n. 5

L'intervento mira al recupero del fabbricato residenziale sulla cortina stradale di via Villa Misericordia

Nello specifico gli interventi previsti sono

- Ristrutturazione edilizia per il fabbricato lungo la via Villa Misericordia con piccolo ampliamento
- Manutenzione straordinaria per gli accessori oltre la corte interna

Ristrutturazione edilizia per il fabbricato lungo la via Villa Misericordia

Il fabbricato sulla cortina stradale di via Villa Misericordia subirà un intervento di ristrutturazione , ristrutturazione casa unifamiliare al piano terra verrà aperto un androne per accesso alla via e una stanza al piano primo , si prevede il rifacimento del solaio intermedio e del tetto con innalzamento della linea di gronda per adeguamento altezze interne e adeguamento isolamenti in relazione alla riqualificazione energetica , si specifica che tutta la linea di gronda del fabbricato su via Villa Misericordia verrà alzata di cm 50 proprio per adeguamento alla riqualificazione energetica .

Il piccolo ampliamento verso la corte interna solo al piano terra , ospiterà la cucina dell'abitazione

Ad intervento ultimato l'unità' n. 5 ospiterà un'abitazione indipendente con accesso indipendente da via Villa Misericordia , corte interna e locali accessori

Unità' n. 4

L'intervento mira al recupero del fabbricato residenziale sulla cortina stradale di via Villa Misericordia con ampliamento

Nello specifico gli interventi previsti sono

- Manutenzione straordinaria per il fabbricato esistente sulla cortina stradale di via Villa Misericordia
- Nuova costruzione in ampliamento sempre lungo la cortina stradale
- Demolizione del fabbricato accessorio all'interno della corte (il fabbricato condonato) e nuova costruzione di nuovo locale accessorio in prolungamento del fabbricato esistente

Manutenzione straordinaria per il fabbricato esistente sulla cortina stradale di via Villa Misericordia

La porzione di fabbricato esistente si presenta sempre a due piani fuori terra ma con solai già in laterocemento di altezza interna mt 3,00 e mt 2,95 , ragion per cui la sagoma risulta più alta rispetto alla linea di gronda . Il fabbricato in buone condizioni statiche subirà un intervento conservativo di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica

Nuova costruzione in ampliamento sempre lungo la cortina stradale

A fianco , lungo la cortina stradale , in allineamento e continuit  con il fabbricato esistente e' previsto un ampliamento al posto dell'attuale ingresso a favore dell'abitazione che si verra' a creare L'unit  n. 4 sara' completamente indipendente con accesso dalla stradina privata laterale che servira' da accesso anche al terreno sul retro

Demolizione del fabbricato accessorio all'interno della corte (il fabbricato condonato) e nuova costruzione di nuovo locale accessorio in prolungamento del fabbricato esistente

L'attuale struttura in ferro-legno e tetto in fibrocemento oggetto di condono edilizio , verra' demolita ed al suo posto un piccolo ampliamento (locale accessorio) in prolungamento del fabbricato esistente , per integrarsi correttamente nel tessuto urbanistico

LOTTO A

Unit  n. 1 , n. 2 , n. 3

- Nuova costruzione di n. 3 abitazioni e box

Il terreno ospitera' tre unit  residenziali con accesso pedonale dal viale Santuario e accesso carraio per i box da via Villa Misericordia

Il fronte delle abitazioni sul viale Santuario e' speculare rispetto al fabbricato a fianco (bar-tabacchi-trattoria)

Le abitazioni con le medesime caratteristiche , a due piani fuori terra , due addossate ed una singola , unite da portici di collegamento

Sul retro delle abitazioni i locali accessori ed i box che sfrutteranno l'accesso dalla via Villa Misericordia

La forma, la sagoma, le altezze delle nuove costruzioni , per tipologia e morfologia si inseriscono armoniosamente nello skyline del viale Santuario

Come concordato con l'Amministrazione , dopo aver condiviso diverse soluzioni , e come si evince dal prospetto fronte viale Santuario , la bifamigliare si presenta come il corpo di fabbrica esistente del bar-trattoria e la villetta singola si presenta come l'ampliamento , l'accorpamento del nuovo fabbricato al bar-trattoria esistente .

La tipologia edilizia e' tradizionale , i materiali strutturali di costruzione tradizionali , muratura in laterizio - solai in legno e laterocemento - tetto in legno , i materiali di finitura tradizionali , intonaci civili - serramenti in pvc - griglie mod. storico - davanzali in marmo - pavimenti esterni in pietra naturale - gronde in legno - manto in tegole-coppo

E' rispettato il R.R. n. 7/2017 (invarianza idraulica)

E' rispettato il Regolamento Locale d'Igiene

L'intervento e' conforme alle norme del p.g.t. vigente

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici a cui si allega la presente .

Castelleone li 11/06/2022

Il tecnico