

## COMUNE DI MALAGNINO

PROVINCIA DI CREMONA

### PIANO DI RECUPERO IMMOBILE LOCALITÀ CASELLA NUOVA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON AMPLIAMENTO DI FABBRICATO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente progetto prevede il recupero di un cascinale sito nel Comune di Malagnino via Vecchia Mantovana località Casella Nuova n.1, con ristrutturazione o riattamento conservativo di tutti i fabbricati facenti parti dello stesso: il corpo " A " (posto ad ovest del cascinale) si sviluppa lungo la Roggia Melia è composto attualmente da abitazione ed annesso portico, il corpo " B " posto a nord composto da abitazione-uffici, ex stalla con antistante portico, il corpo " C " (posto a sud del cascinale) composto da rustici, portico e box auto.

I Committenti dei lavori sono gli attuali Proprietari dell'immobile, l'Agricola Immobiliare Caselle Nuove S.r.l. e l'intervento viene eseguito senza fini speculativi ad al fine di ricavarne abitazioni per gli stessi proprietari.

Già in data 30.06.2008 veniva rilasciato Provvedimento di Autorizzazione Paesistica con Autorizzazione 02/2008 prot. 2616/2008. Tale permesso riguardava il "Corpo B" di tale PdR e prevedeva già allora lavori, poi non eseguiti, di demolizione di alcuni "occhi" della stalla e del superiore solaio, trasformando lo stesso in deposito attrezzi e macchinari ad uso dell'attività dei Committenti.

Il Piano di Recupero si caratterizza nei modi seguenti:

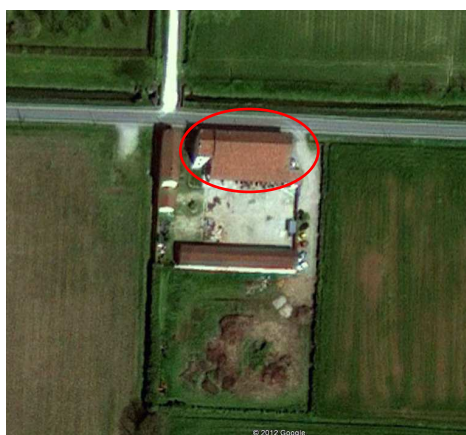
CORPO " A ": (Prospetto 1 e 5)



Demolizione di locali rustici e porticato ed ampliamento su due piani per la creazione di n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione. Si opererà quindi una ristrutturazione del fabbricato, con adeguamenti in

altezza (il nuovo ampliamento manterrà la stessa altezza in gronda e di colmo dell'attuale mentre al corpo esistente verranno rifatti i solai), esteso consolidamento strutturale con demolizione e ricostruzione delle parti staticamente compromesse, inserimento di nuovi impianti tecnologici ed igienico-sanitari. Gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate saranno a carattere tradizionale; in particolare si prevedono superfici murarie intonacate e tinteggiate in colori tradizionali, gronde in legno, tetti con manto di copertura nella forma e colore dei coppi tradizionali, lattoneria in rame o lamiera preverniciata color testa di moro, davanzali in pietra, serramenti con antoni o griglie di forma e colori tradizionali. Verranno ridisegnate le aperture sia lungo la via che quelle interne all'area cortilizia che saranno di dimensioni correnti e disposte ad intervallo regolare sui due prospetti. Il fronte interno sarà caratterizzato da un portico interno che darà accesso alle abitazioni.

CORPO " B ": (Prospetto 3, 4 e 7)



Il fronte nord non subirà modifiche. Sul fronte sud vedrà la demolizione di alcuni "occhi" della stalla e del superiore solaio, trasformando la stessa in deposito attrezzi e macchinari ad uso dell'attività dei Committenti. Un nuovo solaio sostituirà l'attuale relativamente alla zona delimitata dalla demolizione, portandolo ad un'altezza superiore che potrà consentire l'utilizzo per il quale verrà destinato.

CORPO " C ":(Prospetto 2 e 6)



Verranno sostituiti i solai dei box auto, visibili sul fronte nord, mentre il fronte sud non subirà modifiche. L'intero il fabbricato sarà oggetto di lavori di ripasso del tetto.

### Inquadramento urbanistico e catastale

I fabbricati interessati dall'intervento sono individuabili catastalmente ai mappali 88 - 89 - 91 - 92 - 93 - 902 del Foglio 4 del Comune di Malagnino.

L'area è classificata nel P.G.T. come zona AER - Ambito storico ex agricolo di recupero; per la coerenza dell'intervento con gli standard urbanistici si veda l'allegato elaborato planivolumetrico.

### Descrizione dell'immobile allo stato attuale

Il complesso immobiliare in esame è costituito da un ampio cascinale posto lungo la via Vecchia Mantovana. Attualmente in uso ai Committenti, i vari fabbricati presenti si possono così distinguere:

- Corpo " A ", costituito da abitazione, disposta su due piani ed eseguite in muratura con orizzontamenti e tetto in legno, in avanzato stato di degrado e con annessi locali rustici e portico in zona sud;
- Corpo " B ", costituito da vecchia stalla in muratura con soprastante fienile ed antistante portico, nonché nella parte ovest da abitazione-ufficio che non verrà interessata dall'intervento in quanto di recente ristrutturazione;
- Corpo " C ", costituito da rustici, portico e box auto, posto a sud dell'area cortilizia, in discreto stato di conservazione.

### Intervento in progetto

Parte della zona del corpo " B " prevede la demolizione di muratura e sostituzione del solaio esistente. La zona del corpo " C " destinata a box auto vedrà anch'essa rifatti i solai mentre tutto il fabbricato sarà interessato dal ripasso del tetto.

Il corpo " A ", su cui si interverrà maggiormente con i lavori, sarà composto da due abitazioni, che verranno realizzate con le seguenti modalità:

#### *Caratteristiche costruttive*

La struttura portante sarà così eseguita: murature portanti verticali in laterizio, orizzontamenti in legno, scale interne in calcestruzzo, copertura a tetto con struttura a vista in legno, divisori in laterizio.

Le finiture all'esterno secondo quanto precedentemente descritto; all'interno si prevedono superfici murarie intonacate e tinteggiate (con rivestimento ceramico nei bagni e zone lavoro cucine), pavimenti in monocottura o legno, rivestimenti scale in marmo, serramenti interni in legno.

#### *Impianto elettrico*

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto autonomo di nuova realizzazione; trattandosi di utenze domestiche le certificazioni di legge verranno consegnate in fase di richiesta dell'abitabilità.

#### *Impianto di riscaldamento*

Ogni unità immobiliare avrà impianto autonomo, del tipo a "pavimento" con circolazione forzata di acqua calda ed alimentato da caldaia a condensazione con potenza <35kW, con dispositivo per la produzione di

acqua calda sanitaria. Si prevede inoltre l'installazione di pannelli solari per poter produrre almeno il 50% dell'acqua calda sanitaria così come previsto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

#### *Impianto adduzione gas*

La fornitura del gas delle unità immobiliari avviene mediante gasolio posto in bombolone esterno e già a norma di legge.

Nei locali cucina, ove prevista combustione a gasolio, sarà presente un'apertura fissa da cmq. 150 per la ventilazione e la cappa aspirante sarà collegata ad apposita canna di esalazione sfociante oltre la copertura.

#### *Canne fumarie*

I comignoli e le canne fumarie saranno conformi all'art. 3.4.43 del regolamento Locale d'Igiene.

#### *Impianto idrico-sanitario*

Tutte le unità immobiliari saranno servite da pozzo privato; saranno dotate di almeno un servizio igienico con antibagno. In tali locali pavimento e pareti saranno lavabili fino ad un'altezza di mt. 2,00.

#### *Impianto di scarico*

Le acque piovane saranno raccolte e convogliate nella vicina roggia Melia. Gli scarichi domestici avranno recapito nella pubblica fognatura.

Si provvederà inoltre alla tombinatura di tratto privato di roggia confinante, come da convenzione allegata.

#### *Rifiuti solidi*

Per la raccolta dei rifiuti solidi urbani si prevede la creazione, all'interno del corpo di fabbrica "C", di un locale destinato all'accatastamento di tali prodotti.

#### *Impianto di illuminazione pubblica*

Per migliorare la situazione attuale (attualmente la zona è poco illuminata) si prevede di posizionare un punto di illuminazione in fregio all'ingresso est del lotto.

#### *Parapetti*

I parapetti interni ed esterni saranno conformi a quanto previsto dal R.L.I.

#### *Requisiti di areoilluminazione naturale dei locali*

I vani abitabili soddisferanno il rapporto minimo previsto tra dimensioni aperture e superficie stanza.

## **Il Tecnico**