

COMUNE DI CREMA
PROVINCIA DI CREMONA

PIANO DI RECUPERO "CASCINA FIORITA"

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

Via Garzide n.1 – Crema (CR)

AGGIORNAMENTO GIUGNO 2026

PROPRIETA': Moroni Gianni
Via dei Gelsi n.59/A – Soncino (CR)
Fortini Gabriella
Via dei Gelsi n.59/A – Soncino (CR)

ELABORATO 1
RELAZIONE TECNICA
SCHEDE CATASTALI

IL PROGETTISTA

f.to digitalmente arch. Monaci Giovanni

LA PROPRIETA'

f.to digitalmente Moroni Gianni

f.to digitalmente Fortini Gabriella

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente proposta di Piano di Recupero interessa un ambito ubicato nel Comune di Crema, in Via Garzide n. 1, lungo l'asse viario di collegamento tra Crema e Offanengo.

L'area è catastalmente individuata al Foglio 15, mappali 25, 27, 28, 420, 422, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470 e 471, nonché al Foglio 9, mappale 159, di proprietà dei sigg. Gianni Moroni e Gabriella Fortini.

Gli edifici oggetto dell'intervento fanno parte dell'Unità Urbanistica n. 80 individuata dal Piano delle Regole del PGT (Tavola 3.5 – Ambiti Territoriali).

L'intervento è finalizzato al recupero e alla valorizzazione dell'antico complesso rurale denominato "Cascina Fiorita", mediante opere di ristrutturazione edilizia, recupero funzionale e ricostruzione di manufatti storicamente esistenti, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie.

DOCUMENTAZIONE STORICA

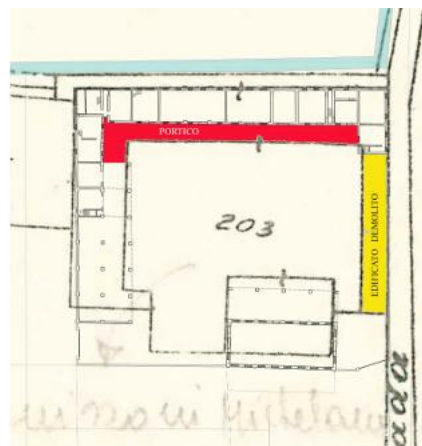
L'analisi della cartografia storica ha consentito di ricostruire l'evoluzione dell'insediamento rurale nel corso del tempo.

Dalle mappe catastali del 1842 risulta presente esclusivamente il corpo di fabbrica posto sul lato nord della corte, comprendente la casa padronale, la stalla con soprastante fienile e un edificio posto lungo il lato est, oggi non più esistente, in adiacenza a Via Cantoni.

Le cartografie del 1928 e del 1948 documentano invece la conformazione pressoché coincidente con quella attuale della Cascina Fiorita, costituita dal corpo nord, dalla barchessa occidentale, dalle abitazioni dei salariati e dall'edificio posto sul lato sud.

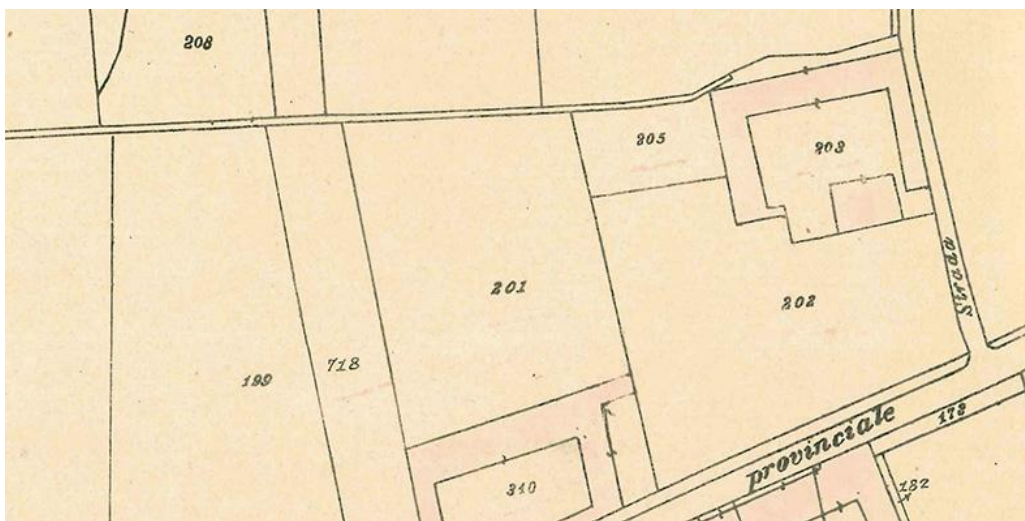
Il confronto tra la cartografia del 1948 e lo stato di fatto evidenzia la successiva demolizione dell'edificio posto sul lato est e conferma inoltre la presenza originaria di un porticato addossato al fronte sud del corpo nord, oggi scomparso ma ancora riconoscibile dalle tracce presenti nella pavimentazione esistente.

La ricostruzione storica costituisce pertanto il principale riferimento progettuale per gli interventi di ripristino previsti dal presente Piano.

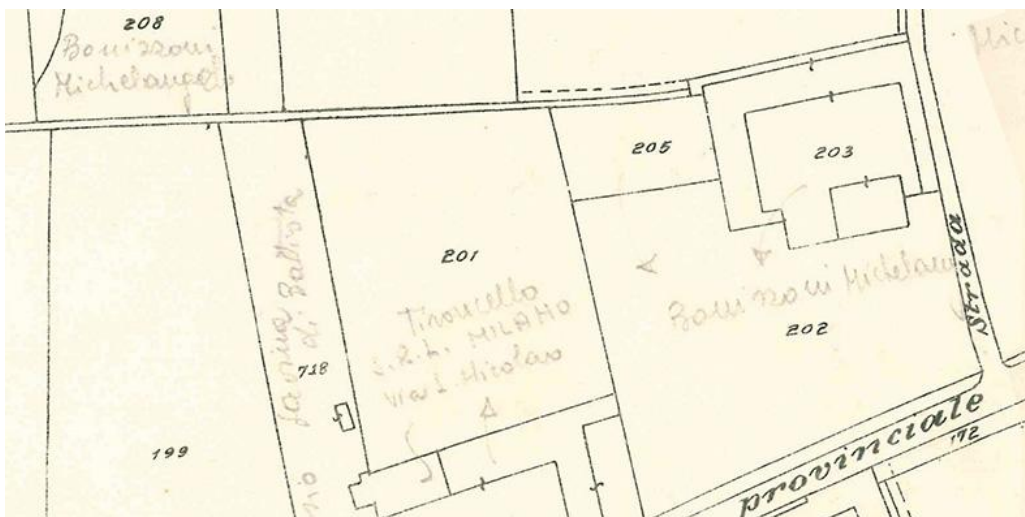




1842



1928



1942

STATO ATTUALE

L'antica corte rurale è oggi composta da tre principali corpi di fabbrica disposti a "L", oltre ad un edificio indipendente posto sul lato sud che completa parzialmente la chiusura della corte.

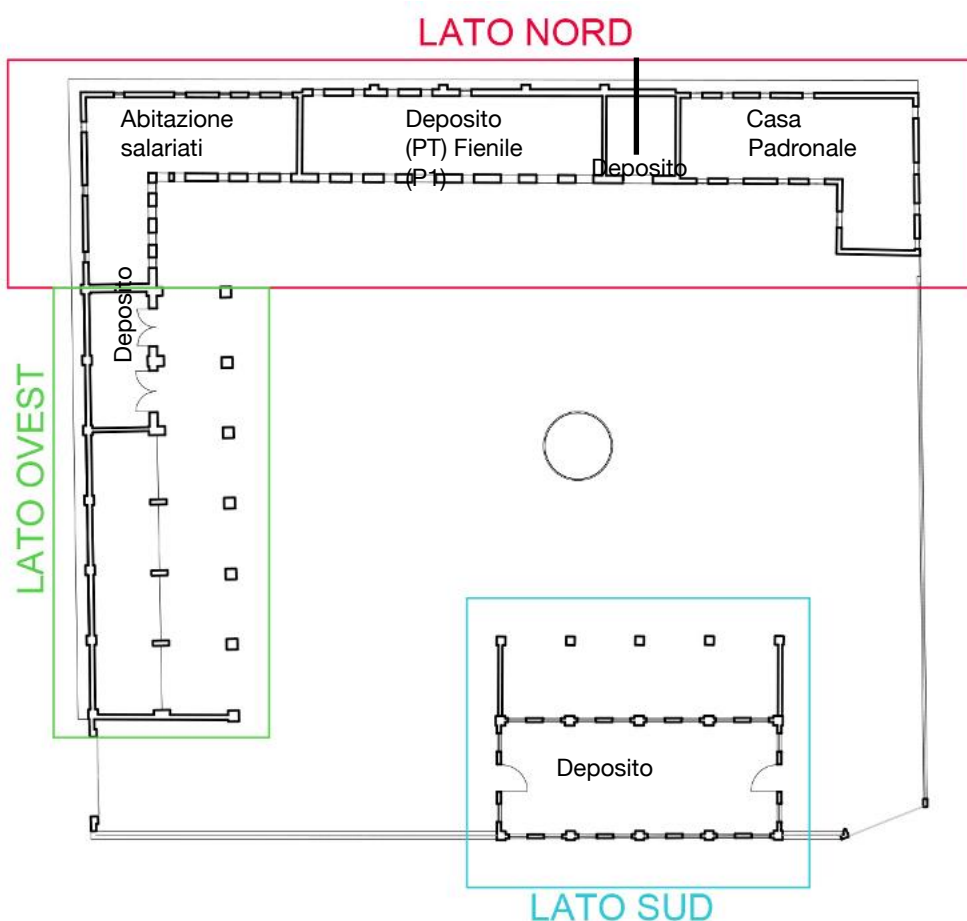
Più precisamente:

- il corpo nord ospita la casa padronale, la ex stalla con sovrastante fienile e le abitazioni dei salariati;
- il corpo ovest è costituito da una barchessa a doppia altezza attualmente utilizzata quale deposito e ricovero;
- il corpo sud comprende un fabbricato con porticato antistante, originariamente destinato a stalla e oggi utilizzato come ricovero di attrezzi e automezzi.

La chiusura della corte è completata, nelle porzioni prive di edificazione, da una recinzione in muratura e ferro realizzata presumibilmente negli anni Ottanta.

L'intero complesso conserva ancora i caratteri tipici dell'architettura rurale cremasca, con murature intonacate, coperture lignee a falde inclinate, aperture regolarmente scandite e serramenti prevalentemente in legno.

Lo stato conservativo generale risulta tuttavia fortemente compromesso, rendendo necessario un intervento organico di recupero edilizio e strutturale.



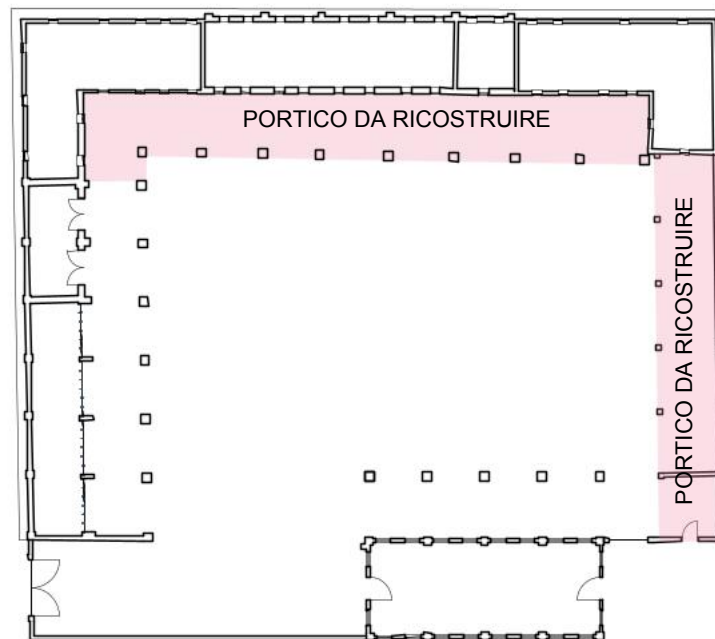
PROGETTO

Il progetto prevede il recupero complessivo del complesso edilizio mediante interventi di ristrutturazione finalizzati al riuso residenziale degli edifici esistenti.

Sono inoltre previste:

- la ricostruzione del porticato storico posto sul fronte sud del corpo nord, documentato dalla cartografia storica;
- la ricostruzione del porticato lungo Via Garzide, anch'esso storicamente presente, da destinare ad autorimesse pertinenziali.

Tutti gli interventi sono progettati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie della cascina, privilegiando materiali e tecniche costruttive coerenti con il contesto storico.



LATO NORD

Per la casa padronale è previsto il completo rifacimento della copertura, con ripristino della tipologia originaria a due falde in sostituzione dell'attuale copertura a padiglione.

Contestualmente verrà eliminata l'attuale gronda in calcestruzzo, sostituita da una nuova struttura lignea coerente con i caratteri storici dell'edificio.

Per esigenze strutturali e di adeguamento ai requisiti igienico-sanitari saranno ricostruiti i solai interpiano e ridefinite le aperture esistenti, mediante il riposizionamento e il ridimensionamento dei serramenti.

Tra la casa padronale e le abitazioni dei salariati l'attuale stalla con soprastante fienile verrà recuperata a destinazione residenziale.

L'intervento prevede il rifacimento della copertura con lieve ribassamento della quota di imposta, il recupero delle aperture originarie mediante tamponamenti vetrati e la ricostruzione del porticato storico prospiciente il fienile, documentato sia dalla cartografia storica sia dalle tracce ancora leggibili nella pavimentazione.

Per le abitazioni dei salariati si prevede il rifacimento dei solai, il recupero delle aperture esistenti e il loro adeguamento funzionale.

Le nuove coperture e i solai saranno realizzati in legno; i serramenti saranno in legno o alluminio, mentre le opere di lattoneria saranno eseguite in lamiera preverniciata.

LATO EST

Sul lato est è prevista la ricostruzione del porticato storico documentato nelle cartografie antecedenti agli anni Cinquanta.

Il manufatto sarà destinato a parcheggi pertinenziali coperti delle future abitazioni e presenterà un'altezza media ponderale inferiore a 3,00 m, mantenendo caratteristiche costruttive coerenti con l'edilizia rurale originaria.



PROGETTO



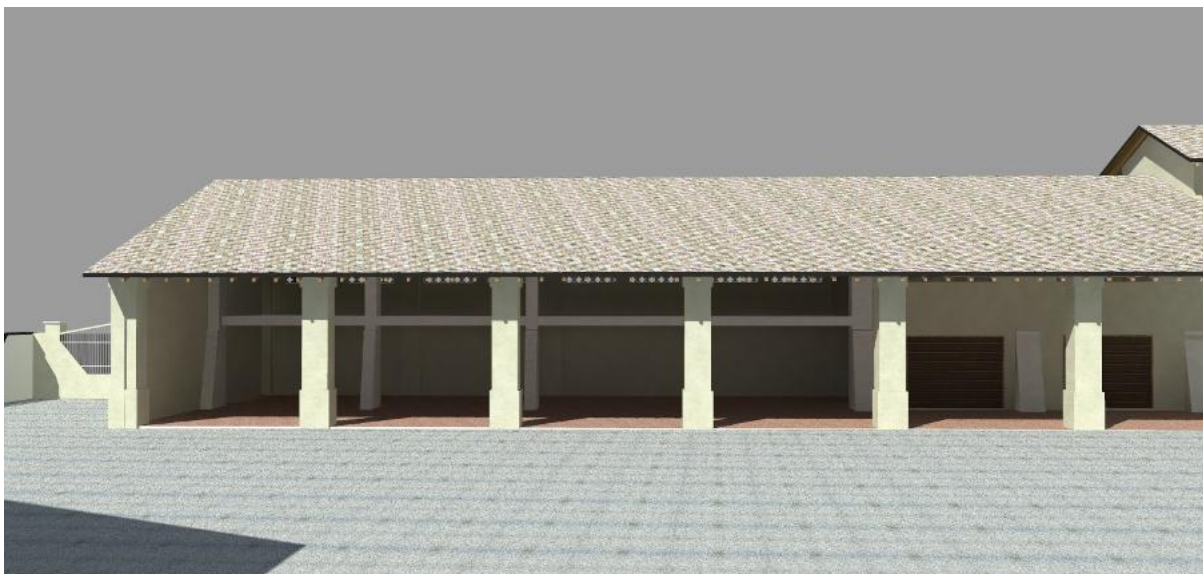
PROGETTO

LATO OVEST

La barchessa sarà recuperata a destinazione residenziale mediante il mantenimento dell'impianto architettonico originario.

Le grandi aperture saranno chiuse mediante superfici vetrate arretrate rispetto al filo esterno delle murature, così da preservare la leggibilità delle scansioni originarie del prospetto.

Saranno inoltre rifatti i solai e la copertura, mantenendo strutture lignee e materiali compatibili con il carattere storico dell'edificio.



STATO ATTUALE



PROGETTO

LATO SUD

Anche il fabbricato posto sul lato sud sarà recuperato a destinazione abitativa. Il portico esistente verrà conservato e valorizzato attraverso il tamponamento delle aperture con superfici vetrate, mantenendo pienamente percepibile la struttura originaria dell'edificio.

Le nuove strutture lignee, i serramenti e le finiture saranno coerenti con gli altri corpi di fabbrica dell'intero complesso.



STATO ATTUALE



PROGETTO

URBANIZZAZIONI

Il comparto sarà dotato di tutte le opere di urbanizzazione necessarie al corretto funzionamento degli insediamenti previsti.

Le reti tecnologiche verranno collegate alle infrastrutture comunali esistenti presenti lungo Via Brescia.

La gestione delle acque meteoriche sarà effettuata nel rispetto della normativa regionale vigente in materia di invarianza idraulica e idrologica.

MITIGAZIONE AMBIENTALE

L'intervento ricade all'interno dell'ambito tutelato ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, in quanto compreso nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Serio (Variante n. 4), che classifica l'area come zona agricola disciplinata dall'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Al fine di mitigare l'impatto paesaggistico delle opere previste, è programmata la realizzazione di un'importante fascia verde costituita da:

- 185 esemplari di Carpini / Biancospini / Aceri Campestri destinati alla formazione di una siepe alberata lungo il confine ovest, con funzione schermante rispetto alla recinzione esistente in calcestruzzo;
- 22 esemplari di Ontani Neri da mettere a dimora lungo il percorso ciclopedonale Crema-Offanengo.

Le opere di mitigazione sono rappresentate nell'Elaborato n. 8.

CONCLUSIONI

L'intero complesso rurale risulta inutilizzato da oltre vent'anni e versa attualmente in uno stato di diffuso degrado edilizio e conservativo. Ad eccezione di alcuni limitati interventi di manutenzione straordinaria eseguiti sulle coperture e sui solai dei fabbricati posti a sud e a ovest della corte, gli edifici necessitano di un organico intervento di recupero.

Il Piano di Recupero persegue la conservazione e la valorizzazione dell'impianto storico della Cascina Fiorita, mantenendone i caratteri tipologici, architettonici e materici e adeguandoli alle esigenze funzionali, strutturali, energetiche e igienico-sanitarie della residenza contemporanea.

La ricostruzione dei porticati storicamente documentati consentirà di ripristinare la configurazione originaria della corte rurale, migliorandone la leggibilità storica e paesaggistica.

L'intervento sarà realizzato per stralci funzionali. La prima fase comprenderà il consolidamento del corpo nord mediante il rifacimento delle coperture e dei solai, unitamente alla ricostruzione dei porticati. Successivamente si procederà al recupero dei restanti edifici fino al completamento dell'intero complesso.

Al termine dei lavori l'intera cascina sarà destinata esclusivamente a uso residenziale, restituendo al territorio un importante complesso storico oggi in stato di abbandono e assicurandone la conservazione e la valorizzazione nel tempo.



STATO ATTUALE



STATO FUTURO



STATO ATTUALE



STATO FUTURO

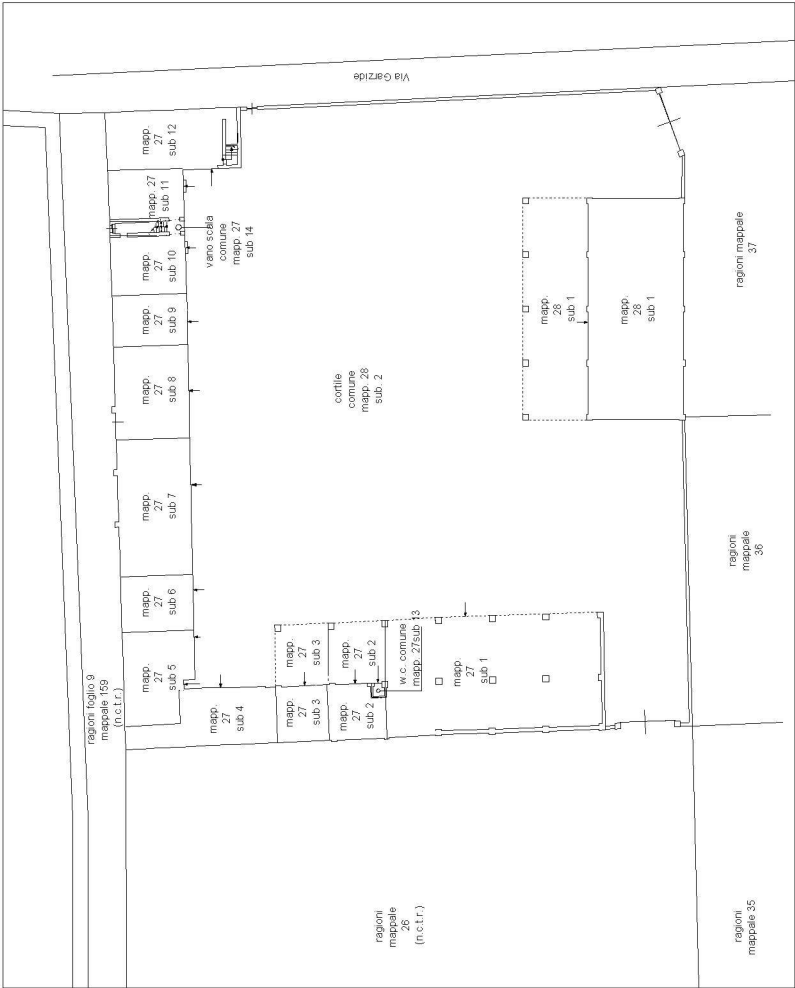


STATO ATTUALE



STATO FUTURO

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Scaramuzza Mario	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Cremona	N. 232
Comune di Crema	Sezione:	Foglio: 15	Particella: 27	Pregevolità n. 0408/2005 del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. 1163 del 10/02/1999 Scala 1 : 500				



PIANO TERRA

Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: CREMA
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CREMA			15	27		1163	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via garzide	1	T			LOCALE DI DEPOSITO	
2	via garzide	1	T-1			LOCALE DI DEPOSITO	
3	via garzide	1	T-1			LOCALE DI DEPOSITO	
4	via garzide	1	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	
5	via garzide	1	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	
6	via garzide	1	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	
7	via garzide	1	T-1			LOCALE DI DEPOSITO	
8	via garzide	1	T			LOCALE DI DEPOSITO	
9	via garzide	1	T			LOCALE DI DEPOSITO	
10	via garzide	1	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	
11	via garzide	1	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	
12	via garzide	1	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	
13	via garzide	1	T			BCNC - LATRINA COMUNE AI SUBALTERNI 5 E 6 DEL MAPPAL 27	
14	via garzide	1	T-1 2			BCNC - VANO SCALA COMUNE AI SUBALTERNI 10 E 11 DEL MAPPAL 27	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CREMA			15	28		1163	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via garzide	1	T-1			LOCALE DI DEPOSITO	
2	via garzide	1	T			BCNC - CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEI MAPPALI 27 E 28	

Unità immobiliari n. 16

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica