

**SCHEDA TECNICA
DI
CASA RASPAGLIESI**

LOCALIZZAZIONE:

L'immobile conosciuto come "Casa Raspagliesi" si trova nella zona centrale della città di Cremona in Corso Vittorio Emanuele II n.6.

Nelle vicinanze troviamo i principali punti di interesse della città come Piazza Stradivari (1), una delle più importanti piazze della città per le innumerevoli iniziative che accoglie, tra le quali il mercato degli ambulanti che si tiene bisettimanalmente, Il Duomo di Cremona con la sua piazza (2), il palazzo del Comune di Cremona (3), Piazza Marconi con il Museo del Violino (4), il Teatro "A.Ponchielli" (5), Piazza Roma con i suoi giardini (6)

Tra i servizi nelle immediate vicinanze abbiamo innumerevoli sportelli bancari, il parcheggio sotterraneo di Piazza Marconi (7), le Poste Centrali (8), bar e ristoranti.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile, che è la composizione di due edifici, è situato sull'angolo sud di Corso Vittorio Emanuele II e via Monteverdi.

Il primo dei due edifici è una decorosa edilizia ottocentesca che ha avuto verso il 1930 una importante ristrutturazione ed aggregazione al secondo edificio, databile proprio in quel periodo e caratterizzato dal sincretismo di forti segni e simboli liberty e neoclassici, tipico dell'eclettismo.

Il piano terreno è interamente occupato da due attività commerciali (di cui solo la più importante, un bar-ristorante, è proprietà della Fondazione Città di Cremona).

I due e, in parte, tre piani superiori, sono destinati a residenza e attualmente completamente inutilizzati. All'ultimo piano un terrazzino verso Piazza Stradivari e una terrazza interna di notevoli dimensioni (mq 40).

L'immobile NON è sottoposto a tutela da parte del Ministero dei Beni Culturali.

INDIVIDUAZIONE PATRIMONIALE:

Consistenza Catastale - Palazzo Raspagliesi							
Destinazione	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat	Classe	Cons.	Rendita
Bar	87	98	1	C/1	11	212 mq	18.448,87
	87	100	1				
Appartamento	87	98	8	A/2	1	4 vani	258,23
	87	100	8				
Appartamento	87	98	9	A/2	2	6 vani	464,81
	87	100	9				
Appartamento	87	98	11	A/2	1	4 vani	258,23
	87	100	11				
Appartamento	87	98	14	A/2	3	10 vani	929,62
	87	100	13				
Appartamento	87	98	501	A/2	1	4,5 vani	290,51
Appartamento	87	100	501	A/2	2	9 vani	697,22
Appartamento	87	100	502	A/2	2	8 vani	619,75

Intervenibilità edilizia



Consolidamento (art.14)

Interventi di cui alle lett. a), b), c) dell'art.27 della Lr. 12/2005 smi



Ripristino (art.15)

Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), primo e secondo periodo, dell'art.27 della Lr. 12/2005 smi



Rinnovo (art.16)

Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), dell'art.27 della Lr. 12/2005 smi



Riqualificazione (art.17)

Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), dell'art.27 della Lr. 12/2005 smi



Disposizioni Attuative al P.G.T.

Art. 16.

Intervenibilità edilizia di "rinnovo"

Corrisponde al grado medio/alto di intervenibilità edilizia nei nuclei storici, riscontrato nel corredo analitico della Variante generale del Piano delle regole; in presenza di tale tipologia, gli interventi sugli immobili sono limitati a quelli di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia.

21.1.

Gli ambiti CEV.1 individuano le parti di città, localizzate nella tav. 3.3. (*Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole*), costituite dagli agglomerati urbani d'impianto storico, fisicamente riconducibili al nucleo centrale della città e derivanti dall'analisi dalla carta dell'Igm, prima levata, interpolata con la cartografia storica comunale e col tracciato delle mura storiche cittadine; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

21.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT5 commercio all'ingrosso

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT12 campeggi

21.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

Uf = mantenimento dell'esistente

H = mantenimento dell'esistente + max 50 cm della quota del colmo e/o della gronda esistenti per raggiungere la piena potenzialità dei volumi esistenti, purché nell'ambito del recupero dei sottotetti ex art. 63 e segg. della Lr. 12/2005 smi

Rc = mantenimento dell'esistente

Rp = mantenimento dell'esistente

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Sono ammesse costruzioni a confine alle condizioni del c. 10.1.3

Ds = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con le distanze e gli allineamenti prevalenti in atto.

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Pp = 1 mq ogni 3,33 di SIp

21.4.

In considerazione della particolare valenza architettonica, ambientale e paesaggistica che tali ambiti rivestono, gli interventi devono:

1) salvaguardare gli *elementi architettonici e tipologici* di pregio rilevante, quali:

- a) fronti interni ed esterni, con possibilità di parziali modifiche purché non alterino l'unitarietà e i ritmi compositivi dei prospetti;
- b) ambienti interni di particolare pregio architettonico (volte, soffitti a cassettoni, presenza di pitture e affreschi);
- c) impianto distributivo costituito dai collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scala, portici, loggiati, ballatoi, altane ecc);
- d) spazi liberi (corti, chioschi, ecc.) con la conservazione delle pavimentazioni e finiture di pregio esistenti e impiegando materiali coerenti coi caratteri dell'edificio;
- e) giardini, salvaguardandone l'impianto e le essenze di pregio esistenti, e utilizzando nuove essenze compatibili col contesto.