LA&D

LaboratorioArchitettura&Design

PIANO DI RECUPERO
IMMOBILE MISTO COMMERCIALE - RESIDENZIALE

IN LOC. PIATUCCO NEL COMUNE DI LUMEZZANE(BS), PIAZZA A. DIAZ n°15/19;

RELAZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO

E

Brescia, Giugno 2017

Il Tecnico

Dott. Arch. CESARE GIUDICI
via Fontane 22 - BRESCIA - tel e fax 2007751
codice fiscale GDC CSR 60B14 B157Y
partita IVA 0281614 017 8
ARCHITETTI DI BRESCIA ORDINE DEGLI n.897

1 – RICHIEDENTE

Dati anagrafici del Richiedente:

La società **COSTRUTTORI EDILI ASSOCIATII** con sede a **PERTICA ALTA** (**BS)**in via **Fruscada** al civico n° **4,** con C.A.P. **25070**, telefono **3357129906** e Partita IVA **0 357 357 0 987.**

2 – TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede, attraverso lo strumento del piano di recupero, la completa ristrutturazione (demolizione/ricostruzione) dell'edificio a destinazione mista commerciale/residenziale, inserito in un agglomerato urbano inserito nel nucleo antico di Piatucco, posto nel Comune di **Lumezzane (BS),** nella Piazza **Alberto Diaz** ai civici n° **215-16-17-18 e 19.**

Il PR individua il perimetro della **zona omogenea "A"** nuclei di antica formazione/centro storico, e vi ricomprende tra queste l'abitato di **Piatucco**.

Il Piano delle regole definisce gli interventi possibili sugli edifici oggetto della presente richiesta e precisamente definisci i diversi gradi di intervento e le prescrizioni per le facciate sugli edifici nei centri storici e sugli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici. Il PGT ha apposto su ogni singolo edificio il grado d'intervento (da I a V), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate e di eventuali prescrizioni specifiche.

L'indagine sullo stato di fatto del CS, relativamente all'edificio oggetto dell'intervento, ha identificato nell'unità n° **36** di rilevamento, le caratteristiche e il grado d'intervento dell'edificio. Di seguito la scheda di rilevamento :

COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO DEL CENTRO STORICO

Località	: PIATUCCO
Isolato	: /
Unità di rivelamento n°	: 36
Indirizzo	: PIAZZA DIAZ, 14-15-16-18-19
Edifici	: 36a
Aree libere	: 36 α, 36 β

INDAGINI

EDIFICIO N°: 36a

Piani fuori terra:	**3**
Superficie lorda di pavimento totale [m^2]:	**537**
Condizioni fisico-funzionali:	**BUONE-MEDIOCRI**
Trasformazioni:	**TRASFORMATO**
Destinazione e livello d'uso:	**RESIDENZA + ESERCIZIO COMMERCIALE (P.T.); PARZIALMENTE UTILIZZATO**
Valutazione:	**EDIFICIO D'INTERESSE STORICO-CULTURALE**
Note:	**SI PRESCRIVE IL RECUPERO DEI MATERIALI (PIETRA) CHE COSTITUISCONO LA SCALA INTERNA**

AREA LIBERA

n°:	**36 α**
descrizione:	**TERRAZZA**
n°:	**36 β**
descrizione:	**CORTILE**

PROGETTO

GRADO D'INTERVENTO DELL'EDIFICIO

- ~~II – RESTAURO DELL'INVOLUCRO~~ III – RISTRUTTURAZIONE

ELEMENTI DA LOCALIZZARE NEL DISEGNO

-

Già oggetto di variante, il grado d'intervento è il grado **III (ristrutturazione).** Di seguito è riportata la norma relativamente al grado III.

Grado III:
E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture, balconi, scale e corpi aggettanti, nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di manutenzione straordinaria con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).

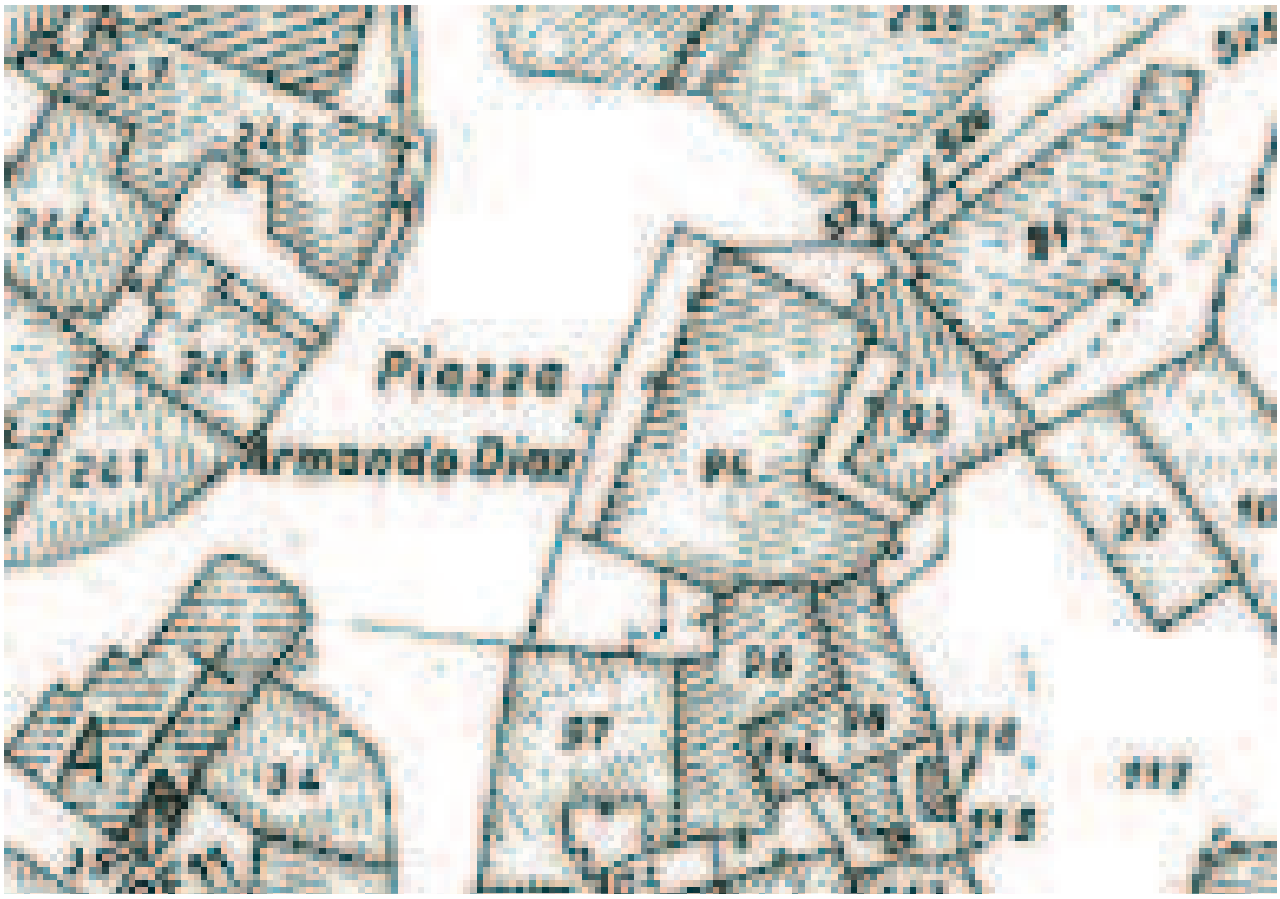
In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.
Sono ammessi interventi compresi nel successivo grado di intervento IV previa la presentazione di un PCC (permesso di Costruire Convenzionato).

In particolare trattasi di un edificio realizzato in epoche successive con murature portanti in pietra e mattoni. Ha solai e copertura in legno con gronde anch'esse in legno decorate con piccola voluta lignea. L'intera copertura è rivestita in coppi. Le murature sono interamente rifinite con intonaco. Visto lo stato di conservazione dell'immobile, la sua precaria staticità, la distribuzione caotica si decide di passare al grado IV successivo da qui la richiesta di procedere attraverso un **Piano di recupero**.

3 - DESTINAZIONI D'USO

Gli edifici sono attualmente abbandonati il fabbricato è in un pessimo stato di conservazione, mentre l'edificio secondario, decisamente più recente, è in migliori condizioni.
IL fabbricato principale è al piano terreno con destinazioni commerciali, mentre al piano primo e secondo la destinazione è residenziale.

4 – UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO



Gli edifici posti nella Località Piatucco all'interno della Piazza Alberto Diaz sono riportata nel catasto **NCT** alla sezione urbana al foglio n° **11,** meglio identificato dalle particelle n° **94 e n° 93** ed è da considerarsi inserita completamente in **Area Urbana.**

5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In allegato si alla tavola di rilievo 2R si riporta la documentazione fotografica prevista dalla normativa vigente in materia. Le riprese fotografiche consentono una vista di dettaglio dell'area d'intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico e dell'area di intervento. Le riprese sono corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.

6- NOTE DESCITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Qui di seguito sono descritti, in modo sintetico, i caratteri che connotano l'area d'intervento e il contesto paesaggistico in cui si colloca l'intervento:

L'edificio oggetto della seguente richiesta si trova nell'abitato di Piatucco prospiciente la Piazza A Diaz. Sulla piazza affacciano diverse attività commerciali, come servizio di vicinato. Sulla piazza esistono aree di parcheggio e pertanto la rendono particolarmente viva.

Il mappale 94 costituisce il fabbricato principale, mentre il mappale 93 rappresenta l'edificio secondario e l'area di cortile interno. Trattasi di un agglomerato urbano piuttosto disordinato con porzioni di edifici in parte recentemente ristrutturati. L'immobile oggetto di richiesta è composto di due volumi collegati e contigui ma costruiti in epoche successive. La porzione a ovest, più bassa, è la parte più recente (anni 70/80), mentre il blocco principale è l'impianto originario. Di seguito una fotografia della piazza con l'edificio agli inizi del 1900.

La parte interna retrostante si presenta chiusa tra diversi edifici in parte industriale.

LUMEZZANE PIATUCCO

7- DESCRIZIONE SINTETICA E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

E' prevista la conservazione e la valorizzazione dei manufatti esterni, visivamente collegati all'edificio, che, di fatto, ne connotano il rapporto con il contesto paesaggistico strada di accesso, cortili, spazi scoperti adiacenti. L'impianto plani-volumetrico viene garantito, le tecniche costruttive e i materiali impiegati saranno compatibili con il manufatto. Con riferimento al tracciato viario storico sono lasciate libere le visuali ora presenti. Rientrano in questa serie di elementi gli edifici storici e tutti i manufatti che a tutt'oggi presentano, con diverso grado di riconoscibilità, un valore testimoniale, in quanto, permanenze del sistema insediativo del territorio. Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in se, ma la struttura morfologica - insediativo e il rapporto che storicamente si è determinato con il contesto con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesaggistiche. E' necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici anche a proposito della viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato.
Visto il degrado della struttura edilizia attuale il progetto prevede la realizzazione di nuove opere rivolte alla conservazione dei caratteri connotativi originari, si è pertanto previsto l'impiego di materiali e tecniche compatibili con il contesto.

Il tema progettuale è rivolto a una completa demolizione dell'edificio principale e dal recupero dell'edificio secondario.

La demolizione dell'edificio, oggi in condizioni particolarmente precarie soprattutto dal punto di vista statico, potrà consentire la realizzazione di un nuovo edificio strutturalmente adeguato alla normativa antisismica attuale e potrà rispondere a tutti i criteri di contenimento energetico.

Mantenendo la perimetrazione, dalla quale sono eliminate le superfetazioni oggi esistenti (servizi igienici realizzati in aggiunta), sarà realizzato un nuovo interrato destinato parte a deposito delle attività commerciali e parte a cantina delle unità residenziali. L'accesso principale all'edificio avverrà direttamente dalla terrazza a quota 0.00, raggiungile centralmente dalla scaletta o lateralmente da ovest, dove la piazza è posta nella parte più elevata. Si potrà accedere alle due unità commerciali direttamente da un accesso esclusivo, mentre centralmente un terzo accesso centrale consentirà attraverso un corridoio di raggiungere i nuovi collegamenti verticali che attraverso la rampa scala e attraverso l'ascensore potranno distribuire al piano interrato e ai due piani superiori. Inoltre a mezza scala sarà possibile collegarsi al cortile retrostante e raggiungere l'unità abitativa mono - piano recuperata.

Muovendo dalla situazione del contorno, con un edificio praticamente ricompreso tra la piazza e gli edifici, con la mancanza di superfici esterne, alla ricerca di nuovi spazi possibilmente luminosi, si è deciso di recuperare a corte e giardino lo spazio interno retrostante aprendolo alle unità al primo piano. Sarà possibile, una volta sistemati i volumi interrati, riportare terreno vegetale e disegnare porzioni a verde più o meno profondo e riutilizzare, a scopi ludici, gli spazi recuperati. Il piano primo e secondo saranno composti di quattro distinte unità residenziali composte di soggiorno cucina, bagno padronale e due camere da letto. Il piano attico in caso di necessità potrà consentire, previa richiesta, l'accorpamento in un'unica unità abitativa. Mentre sui fronti interni attualmente non disegnati si sono inserite nuove aperture che possano consentire luce ed aria ai locali il fronte principale nel suo ridisegno viene interamente recuperato, uniche variazioni saranno l'eliminazione al livello +0.00 delle due finestre laterali e la trasformazione di due finestre in porta finestra per distribuire i diversi accessi al commerciale e al residenziale. Saranno recuperati i balconcini sia nelle parti lapidee che nei paramenti metallici che una volta restaurati saranno riposizionati nelle medesime posizioni, incrementando ove necessario eventuali parti de-coese e/o mancanti. Le partiture più grandi a vetrina, dovranno mantenere le volute in metallo e saranno interamente a vetro con un esile serramento perimetrale in metallo. I serramenti saranno interamente in legno verniciato, la protezione esterna sarà ad anta alta, sempre in legno, soprastante i parapetti metallici, per poterne consentire la movimentazione. La nuova copertura sarà realizzata interamente in legno, isolata e areata, per alleggerire la gronda sarà, di fatto, sormontata ai travetti interni e andrà a compensare lo spazio dell'isolamento, il manto di copertura superiore sarà riproposto interamente in coppi. Anche i nuovi solai, implementati negli spessori per consentirne il dovuto adeguamento statico e il posizionamento degli impianto, saranno riproposti anch'essi in legno. Le lattonerie saranno interamente eseguite in rame. Sempre in rame sarà realizzata la voluta a pettine della gronda che andrà a sostituire quella esistente in legno, per eliminare i continui interventi di manutenzione. Sempre in copertura saranno n° 2 velux a integrazione di rapporti areoilluminanti e per consentire l'accesso alla copertura. Saranno riproposti due camini e i comignoli necessari. L'edificio sarà completamente intonacato, sarà realizzato un piccolo elemento marcapiano in allineamento alla struttura dei balconcini del primo piano, mentre sarà solamente "disegnato" il marcapiano al secondo piano. Sempre con opere da pittore saranno disegnate le spalle e i contorni delle aperture. La tinteggiatura sarà eseguita nei colori delle terre e avrà l'accortezza di utilizzare il tono più marcato nella porzione sottostante. Lo spunto della vecchia fotografia novecentesca ha di fatto guidato al riposizionamento di un piccolo fronte in muratura che potrà fungere da seduta e potrà eliminare le vecchie antiestetiche protezioni in ferro. Anche il basamento sarà oggetto d'identico trattamento della facciata inferiore. Sul basamento saranno posizionati parte est le nicchie contatori e le cassette postali in prossimità della scala di collegamento piazza terrazza che sarà

riproposta riportandola in asse con l'accesso agli appartamenti. Relativamente all'edificio secondario si prevedono modifiche sui prospetti interni e alcune semplici trasformazioni interne con la creazione di un unico monolocale. E' previsto il completo rifacimento degli impianti e l'isolamento termico con controparete interna.

8 – LA CORTE INTERNA OPERE A VERDE

Gli interventi previsti riguardano il cortile interno dove oltre alla realizzazione delle aree verdi e pavimentate si dovrà intervenire sul terrapieno e l'edificio industriale soprastante nella ricerca di una intervento che possa in qualche modo mitigare ciò che oggi si percepisce. L'idea consiste nel posizionamento di un graticcio di rete elettrosaldata su cui sia possibile far risalire un "beniamino" e/o rampicante.

9- I COLLEGAMENTI ALLE UTENZE GLI IMPIANTI

Le opere di progetto, da realizzare in "area di centro storico", eviteranno la realizzazione d'impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche e fognatura,) transiteranno interrate sfruttando l'area delle autorimesse o muoveranno a soffitto nel piano interrato in un cavedio dedicato. Gli interventi sono alla ricerca di un adeguato inserimento nel tessuto edilizio esistente, evitando quelle soluzioni che possano amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti.

10- IL COLLEGAMENTO ALLA FOGNATURA

L'area interessata dall'intervento è servita dalla rete fognaria comunale, dalle verifiche effettuate presso l'ufficio fognature nella Piazza, è risultato presente un tratto fognario di tipo misto. L'edificio è già collegato alla fognatura, le acque nere risultano interamente collegate, mentre le bianche sono ancora collegate alla rete delle acque nere. Nel corso delle operazioni di recupero saranno realizzate nuove reti interne per la raccolta delle acque nere e bianche mantenendole di fatto separate, qualora geologicamente l'area lo consenta saranno realizzati dei pozzi a dispersione con troppo pieni da collegare comunque alla fognatura. Si avrà comunque cura di concordare con l'ente le necessarie modalità di trattamento ed allaccio.

11 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E ACCESSIBILITA'

A proposito della soddisfazione dei requisiti, **di visitabilità e adattabilità dell'alloggio,** Il progetto prevede nel quaderno **F** alle tavole **1H,2H,3H,4H** una soluzione integrativa da realizzarsi nel caso si manifestasse una futura necessità.

12 - DISTACCHI E DISTANZE

Il recupero dell'edificio rispetta e mantiene le attuali distanze dalle strade e dai confini, e i distacchi dai fabbricati.

13 - PARCHEGGI PERTINENZIALI

Gli spazi di sosta e di parcheggio pertinenziali, di cui all'articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, come modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989 (Legge Tognoli)*"… Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"*, sono da dimostrare in sede di rilascio del permesso di costruire. La normativa sopra richiamata è da considerarsi nella fattispecie superata dalla sentenza n° 72 del 3-02-1990 TAR della Lombardia. Pertanto l'art. 2 comma 2 della L.122/89, si **applica solo alle nuove costruzioni.**

Il precedente deposito interno seminterrato e la sua annessa porzione di cortile, sono previste nel progetto come spazi si sosta con la creazione di n° 3 nuovi posti auto,

14. CONCLUSIONI

Il tutto come meglio riportato nelle tavole grafiche di rilievo, progetto e confronto a corredo della presente relazione.

Brescia giugno 2017 Il progettista

Arch. **Cesare Giudici**

Dott. Arch. CESARE GIUDICI
via Fontane 22 - BRESCIA - tel e fax 2007751
codice fiscale GDC CSR 60B14 B157Y
partita IVA 0281614 017 8
ARCHITETTI DI BRESCIA ORDINE DEGLI n.897