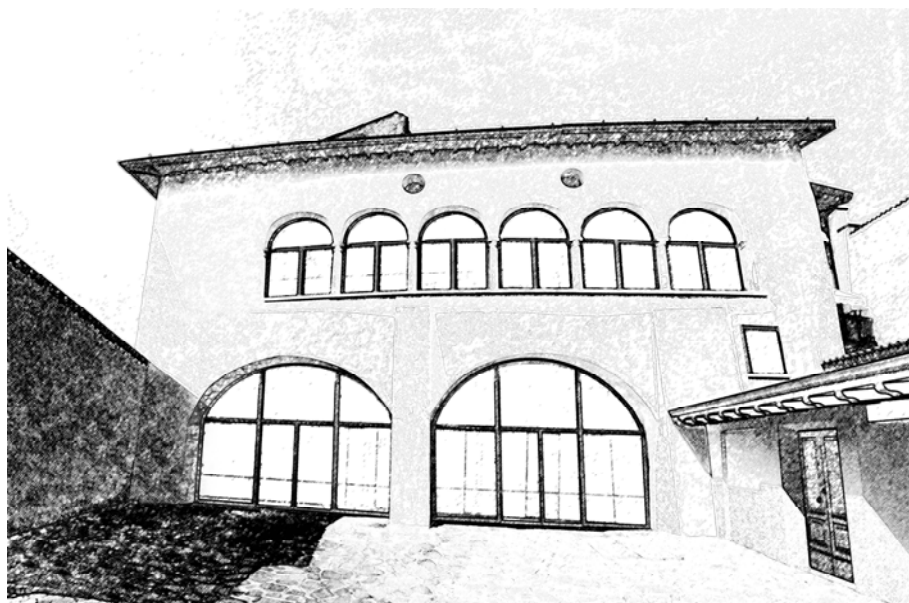


**Comune di Lumezzane**  
Provincia di Brescia



## **Relazione illustrativa**

Committente:  
**Sig. DANESI LIVIO**

*Brescia 4 aprile 2014*

**PIANO DI RECUPERO VICOLO DELL'OMBRA N° 39**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**DEI CRITERI DI INTERVENTO**

**PREMESSA**

Il piano di recupero interessa un fabbricato storico in Vicolo dell'Ombra a Pieve di Lumezzane di proprietà del Sig. Livio Danesi, già oggetto del Permesso di Costruire n°708 del maggio 2013.

Il tipo di intervento presentato si articola nella proposta di ripristino, per quanto possibile, dalla condizione originale del fabbricato quattrocentesco con l'eliminazione di superfetazioni intervenute nel tempo.

L'obbiettivo finale rimane in ogni caso il recupero funzionale degli spazi interni articolati in due unità abitative utilizzando metodi di intervento del restauro conservativo che qualificheranno una rinnovata dignità strutturale ed estetica così come prescritto dalle norme dello strumento urbanistico.

**RICERCA STORICA**

Il metodo progettuale ha avuto inizio da una approfondita ricerca storica da dove speravamo fosse possibile recuperare notizie utili all'identificazione fisica del corpo originale ed all'epoca di costruzione del fabbricato.

La ricerca svolta presso il Sistema Archivistico della Valle Trompia di Gardone e presso l'archivio di Stato di Brescia non ha fornito nessun indizio, mentre un indirizzo probatorio è stato fornito dalla collana "Le Dimore Bresciane" dell'Arch. Fausto Lechi dove nel secondo volume alla pag. 335-346-348 352-356-357-363-389-392-398-402-421 riporta numerosi esempi, diffusi soprattutto nella provincia di Brescia, di palazzetti in stile rinascimentale caratterizzato dalla facciata principale dove fa bella mostra di sé un doppio ordine di arcate: al piano terra di grandi dimensioni che confinano l'androne di ingresso ed un secondo ordine al piano primo composto da una ritmica più fitta di archi, tre per ogni arcata sottostante, che delimita il loggiato.

Questi indizi, fanno intuire una sorta di attitudine compositiva quattrocentesca datando l'epoca costruttiva in quel secolo.

## **PROGETTO**

L'allegato progetto, in continuità ed assonanza con quanto già autorizzato dal sopramenzionato Permesso di Costruire, propone il recupero funzionale del fabbricato attraverso tre operazioni edilizie:

- 1) eliminazione delle superfetazioni;
- 2) recupero della SLP;
- 3) realizzazione di autorimessa interrata(già accordata) .

Il primo intervento riguarda la demolizione del fabbricato a confine con Vicolo dell'Ombra col conseguente recupero della seconda arcata originale.

E' richiesta altresì la chiusura con adatta serramentistica vetrata dell'androne (in conformità a quella autorizzata del loggiato) così come consentito dall'art. 5 delle N.T.A. variate, stante le dimensioni della SLP dei due ambienti che supera il 20% della SLP totale come da dimostrazione grafica e stereometrica riportata nelle tavole dell'allegato progetto.

La seconda operazione edilizia riguarda il recupero della SLP demolita attraverso la proposta di un nuovo corpo di fabbrica posto a confine EST finalizzato alla creazione di un nuovo ingresso comune coperto ed alla contestuale protezione della scala di accesso pedonale alla autorimessa interrata.

Relativamente alla possibilità giuridica di addossare il nuovo corpo di fabbrica al muro di confine Est, muratura e suolo di proprietà del richiedente, si fa riferimento all' art. 877 del Codice Civile, dove essendo il muro alto mt. 4,00 è considerato costruzione e pertanto è possibile addossare un nuovo corpo di fabbrica.

Il terzo intervento edilizio, inerente la costruzione di una autorimessa interrata con accesso diretto da Vicolo dell'Ombra, anch'essa già autorizzata, contempla un ampliamento dell'area di parcheggio .

Resta invariato l'ingresso, impostato a quota mt -3,08 e realizzato con la modifica della direzione del muro confinante con la strada pubblica e conseguente recupero dello spazio privato necessario per il transito veicolare.

Viene confermata la richiesta della temporanea demolizione con fedele ricostruzione del fabbricato attualmente adibito a magazzino-deposito per rendere possibile le operazioni di scavo ed il

posizionamento del solaio di copertura della nuova autorimessa. Le dimensioni che consentono il parcheggio di cinque autovetture non richiedono l'assoggettabilità ad autorizzazione da parte del comando Vigili del Fuoco anche se verranno rispettate le disposizioni legislative nella materia specifica.

### QUESTIONE URBANISTICA

Per quanto attiene all'aspetto urbanistico, l'intervento si colloca all'interno di uno dei Nuclei di Antica Formazione - quello di Pieve - e si muove pertanto nella disciplina dell'art. 3 delle NTA del Piano delle Regole nonché secondo i disposti contenuti all'interno delle *Schede di analisi dei centri storici*.

Le modifiche proposte all'organismo come oggi percepibile, sono pensate in virtù dell'attuazione di un Piano di Recupero che interessi il complesso nella sua integrità e che consenta che le prescrizioni identificate dal *Grado II* di intervento accordato all'edificio in esame (unità 35a, 35b, 35c) e dal *Grado III* (unità 35d) si convertano rispettivamente nel *Grado III* di intervento (unità 35a, 35b, 35c) e nel *Grado IV* (unità 35d); in ogni caso l'intento progettuale è quello di muoversi all'interno dei principi ispiratori del restauro conservativo evocati dalle norme tecniche.

Con riferimento alle operazioni, rappresentate nel progetto allegato, di rimozione delle superfetazioni, ripristino di portici e logge, loro chiusura a mezzo di serramenti, si sottolinea che il bilancio complessivo delle superfici interessate determina un *credito* di superficie lorda di pavimento.

Rimandando pertanto alla dimostrazione grafico-stereometrica della tavola di progetto *Dimostrazione grafica superficie lorda di pavimento* si riassumono per linee essenziali i dati calcolati:

Slp rilievo:

mq 463.98 (piano terra – piano terzo)

mq 96.80 (portico e loggia)

**mq 560.78**

Slp progetto:

mq 505.30 (piano terra – piano terzo)

**mq 505.30 < mq 560.78**

Brescia, lì 04.04.2014

*Dott. Arch. Francesco Valente*