COMUNE DI DALMINE
Provincia di Bergamo

PIANO DI RECUPERO

Legge 457/78 art. 27 e 27

PER LA RISTRUTTURAZIONE E L'ADEGUAMENTO DI UN FABBRICATO IN CENTRO STORICO AD USO RESIDENZIALE

Fabbricato in Dalmine
Via Donizetti, nc 5-9
Foglio SF/8 – Mapp. 442,447,1096 (EX 445B)
Proprietà CEREDA Angelo Francesco e CISANA Manila

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ARCH. CARRARA ANDREA – GEOM. BERTOCCHI MASSIMO
CON STUDIO TECNICO IN VIA G. VALLE 17
ALZANO LOMBARDO – 24022 – (BG)
E-MAIL BERTOCCHI@STUDIOTECNICO.QCOM.IT
TEL.-FAX 035/4536828

IL TECNICO :

COMUNE DALMINE
11 FEB 2011
PROT. 2.2..... CAT. 10
FAS. 33/10 CL. 10

COMMITTENTI:
CEREDA ANGELO FRANCESCO – CISANA MANILA

DATA:
10 FEB. 2011

INDICE:

NOTE GENERALI:

1 - premessa.

2 - situazione urbanistica.

ESAME DELLO STATO DI FATTO:

3 - oggetto dell'intervento.

4 - consistenza e destinazioni d'uso attuali.

5 - caratteristiche tipologiche e strutturali.

6 - elementi architettonici di pregio.

7 - servizi e impianti tecnologici.

8 - attribuzione del grado di valore degli edifici.

IPOTESI DI PIANO DI RECUPERO:

9 - gradi di intervento.

10 - consistenza e destinazioni d'uso di progetto.

11 - urbanizzazioni e standard.

12 - descrizione del progetto.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

NOTE GENERALI

1 - PREMESSA

Il presente Piano di Recupero, di iniziativa privata, interessa un immobile in stato di degrado, facente parte del nucleo storico della frazione di Sforzatica.
Con la stesura del presente Piano di Recupero, la committenza, proprietaria dell'immobile stesso, viene a proporre il recupero di un volume appartenente ad un agglomerato di antica formazione.

I proprietari dell'immobile, **CEREDA ANGELO FRANCESCO e CISANA MANILA**, coniugi residenti a Dalmine in via Gasparini n.8, hanno comprato il fabbricato in oggetto per due motivi ben precisi:
1) il resto della corte di fabbricato aderente al cortile interno è di proprietà dei famigliari della signora Cisana e quindi hanno il piacere di avvicinarsi ai propri cari;
2) L'intenzione dei proprietari è quella di vendere l'abitazione in cui hanno la residenza attuale (via Gasparini) per poter ristrutturare quello che oggi risulta essere un fabbricato fatiscente e pericolante per portare la nuova residenza.

Negli articoli successivi sono sinteticamente trattate le caratteristiche, la consistenza e le situazioni più significative del nucleo storico oggetto del presente piano, nonché i criteri che sono stati seguiti nella redazione del Piano di Recupero medesimo.

2 - SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Sforzatica è dotato del vigente Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con variante del 2003.
Tale piano individua, tra l'altro, le zone soggette a P.R., art. 14 delle N.T.A., zona A, nella quale risultano compresi gli immobili oggetto di intervento.

Il presente Piano di Recupero si inserisce appunto nella linea adottata dal regolamento edilizio citato.

La frazione Sforzatica di Dalmine, nella quale è situato l'immobile in oggetto, è collocata nel punto semicentrale del territorio comunale di Dalmine, essa è caratterizzata essenzialmente da un centro abitato con un nucleo ben definito di abitanti e servizi primari e secondari, dista poche centinaia di metri dal municipio del territorio.

Le attività commerciali presenti sono principalmente le terziarie, anche se la fabbrica della "Dalmine" non è molto distante dalla frazione.

Il nucleo storico è di remota costruzione, infatti esistono scritture che ne attestano l'esistenza già nei primi anni del 300, ai tempi, insieme alla frazione di "Oleno", costituivano già un unico comune, con la differenza che quest'ultimo era sotto il comune di Bergamo, mentre Sforzatica sotto quello di Milano.

L'area della frazione che ad oggi contiene circa 4500 abitanti, è ricca di abitazioni, sia nuova e vecchia formazione; ovviamente l'area centrale è satura di edifici vetusti tutti concentrati in prossimità della chiesa e dell'oratorio di Sforzatica.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto del presente P.R. si deve dire che essi si allineano quanto sopra descritto sia per quanto riguarda le origini sia per quanto riguarda le successive trasformazioni, anche se non hanno un grosso valore storico-culturale.

ESAME DELLO STATO DI FATTO

3 – OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'immobile interessato al P.R. è composto da due fabbricati, uno disposto su tre piani (afferente alla via Donizetti), mentre l'altro (locato nel cortile interno) è disposto su due piani.

Esistono anche due superfetazioni, <u>che verranno recuperate, un cucinino con bagno ed una tettoia chiusa su tre lati, la loro esistenza è attestata sia graficamente sul prg, sia catastalmente per il cucinino e da atto per la tettoia (vedi documentazione allegata).</u>

Per una migliore individuazione descrittiva si individueranno i due fabbricati residenziali come unità 1 e 2 (vedi allegati grafici di fatto e progetto)

Detto piccolo corpo di fabbrica confina a nord con un'altra abitazione in aderenza, a est con la via Donizetti, a sud con l'abitazione in aderenza dei famigliari della signora Cisana, a ovest con prato di altra proprietà.

4 – CONSISTENZA E DESTINAZIONI D'USO ATTUALI (vedi tavola grafica 3-14)

Al piano terra:

☐ unità 1 con androne ingresso ..... sup. netta mq. 40.00
☐ unità 1 cucinino-bagno(superfetazione) ..... sup. netta mq. 20.65
☐ unità 1 tettoia chiusa su tre lati (superfetazione) ..... sup. netta mq. 15.90
☐ unità 2 ..... sup. netta mq. 77.15

TOTALE superficie netta piano terra: ..... mq. 153.70

Al piano primo:

☐ unità 1 ..... sup. netta mq. 36.55
☐ unità 2 ..... sup. netta mq. 42.95

TOTALE superficie netta piano primo: ..... mq. 79.50

Al piano secondo:

☐ unità 1 ..... sup. netta mq. 39.25

TOTALE superficie netta piano secondo: ..... mq. 39.25

☐ Superficie coperta (esclusi sottoscala da demolire): ..... mq. 200.41
☐ Superficie scoperta (prato e cortile): ..... mq. 269.59
☐ Superficie totale comparto prop. Cereda-Cisana: ..... mq. 470.00
☐ Volume edificio esistente: (all'estradosso soletta di copertura) ..... mc. 900,00

5 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E STRUTTURALI

Il fabbricato in oggetto presenta, per una porzione, strutture verticali di antica formazione composte da muri portanti perimetrali in pietra e muri di spina in pietra, mentre per un'altra porzione (quella che verrà demolita) i muri perimetrali sono in forati e mattoni parzialmente intonacati, quest'ultima unità (unità 2), è in pessimo stato di conservazione ed in forte degrado, infatti la struttura è pericolante ed inagibile.

Le strutture orizzontali (solai) sono parte in legno ed in latero-cemento, la copertura e formata da travi principali e secondari in legno, con manto in coppi, è importante sottolineare che tutti i solai orizzontali di entrambe le unità sono molto pericolanti ed allo stato di fatto è impossibile accedervi.

Modificazioni subite nel corso degli anni

A mio parere l'edificio non è mai stato oggetto di interventi di risanamento o parziale rifacimento, lo dimostra lo stato vetusto e pericolante dell'intera struttura.
Dalla documentazione fotografica è ben visibile quale sia lo stato di degrado dell'intero fabbricato.

6 – ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

La situazione attuale

L'edificio oggetto del P.R., è circondato da fabbricati di recente ristrutturazione con la quale hanno perso le loro caratteristiche di edificio rurale, essi sono composti generalmente da 2 o 3 piani fuori terra.

Valori ambientali

Il nucleo storico in esame non ha mantenuto un apprezzabile grado di manutenzione se non nel suo insieme volumetrico.
Come già specificato, gli interventi che esso ha subito negli anni sono stati distruttivi; in generale mostrano inadeguatezza e imprecisione culturale nelle operazioni di recupero.

L'edificio oggetto del presente P.R. non presenta particolari elementi architettonici di pregio.

7 – SERVIZI E IMPIANTI TECNOLOGICI

L'edificio non è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari; esiste un impianto fognario ma sicuramente non idoneo, non esiste l'impianto di distribuzione telefonica, l'impianto elettrico non è rispondente alle vigenti normative, l'impianto della distribuzione del metano è assente.

8 – ATTRIBUZIONE DEL GRADO DI VALORE DEGLI EDIFICI

L'edificio pur non presentando caratteristiche di interesse architettonico viene classificato all'interno della **"ZONA A DI CENTRO STORICO E VECCHI NUCLEI"** in due gradi d'intervento, IV e V (vedi norme tecniche di attuazione in allegato).

IPOTESI DI PIANO DI RECUPERO:

9 – GRADI DI INTERVENTO

Si prevede la possibilità di intervenire mediante la "RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO EDILIZIO" art. 31 lettera "d" ed "e" della Legge 457/78 mantenendo ovviamente gli elementi tipologici e strutturali significativi.

Per quanto riguarda l'unità numero 1 (grado d'intervento numero IV), pur essendo consentita la demolizione e ricostruzione, verrà eseguita una ristrutturazione totale del corpo di fabbrica **(ad eccezione delle due superfetazioni)**, ciò che verrà demolito saranno tutte le solette interne ed il tetto. La demolizione del fabbricato non la ritengo opportuna in quanto i tamponamenti sono di grossa dimensione e recuperabili, in aggiunta il fabbricato è in aderenza ad altri due corpi (di cui uno di recente ristrutturazione) ed alla strada principale (via Donizetti).

Per quanto concerne le seconda abitazione (unità2) si prevede il risanamento totale (grado IV) con parziale demolizione del fabbricato all'interno della corte esclusiva.
L'intenzione principale progettuale è quella di mantenere in piedi il resto del fabbricato, salvo che durante i lavori non ceda la struttura.
Attualmente il corpo di fabbrica è collocato su due piani, nel progetto si demolisce il secondo piano ed il volume viene recuperato per l'edificazione in aderenza a Nord.
L'intervento non richiede grossi rischi in quanto si opera su corte esclusiva confinante con prato in disuso ed il tutto avverrà con il benestare dei confinanti.
Esistono anche due superfetazioni, esistenza giustificabile grazie alla presenza di schede catastali ed citazione nell'atto di compreventita (vedi allegato), e saranno realizzati in muratura in ampliamento al fabbricato esistente.

Il progetto del Piano di Recupero

- Estensione del Piano

Il presente Piano prevede gli interventi ricadenti all'interno della zona di recupero delimitata nella tavola di Piano allegata (tavola n°2).

- Strumenti e metodologie d'intervento

Le principali scelte progettuale sono dettate principalmente allo stato dei luoghi, prospetti molto semplici e lineari con il resto del complesso, materiali consoni all'area circostante senza stravolgere esteticamente il buon gusto di chi osserva dall'esterno.
I materiali principali saranno i seguenti:

a) Facciate intonacate al civile con tinteggiatura da scegliere con il tecnico responsabile;
b) Eventuali rivestimenti esterni con mattone a vista;
c) Serramenti e portoni ingresso in legno;
d) Balconi in legno o in getto, da valutare in quanto quello afferente è in getto.
e) L'orditura del tetto sarà in legno, ed il manto in tegole portoghesi, in quanto tutti i fabbricati afferenti hanno utilizzato tale tipologia. La tegola "omega10" è molto simile al coppo e nel tempo è più durevole e crea meno problemi d'infiltrazioni.

10 – CONSISTENZA DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO (vedi tavola grafica 7-14)

Superficie coperta: (compreso locale tecnico).....	mq.	200.34
Superficie scoperta:	mq.	269.66
Superficie totale comparto prop. CEREDA-CISANA:	mq.	470.00
Volume totale:	mc.	888,69

Si prevede la demolizione delle solette interne e la loro ricostruzione a quote differenti per un migliore sfruttamento dei volumi.
Si prevede altresì la formazione di nuove aperture per l'areazione e illuminazione dei nuovi locali.

Per quanto riguarda gli spazi di sosta e parcheggio si è prevista la loro ubicazione all'interno della corte del fabbricato in comproprietà con la mamma di Cisana Manila, per il raggiungimento del rapporto di 1/10 del volume di progetto.

11 – URBANIZZAZIONI E STANDARD

L'immobile è ubicato in area urbanizzata, dotata quindi delle reti e servizi necessari.

a) destinazione residenziale

- superficie lorda di pavimento (slp): mq. **298,46**
- volume: mc. **888,69**
- abitanti teorici (volume/150): n. **5,93**_____
- aree per servizi pubblici: **5.93 x 26.50 = mq. 157,15**_____

. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro **107,25** (euro centosette, venticinque) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 157,15 x 107,25 euro/mq = euro 16.855,00 (€ sedicimilaottocentocinquantacinque).

La situazione urbanistica del nucleo storico in esame non consente spazi per il reperimento di tutte le aree a standards nei limiti previsti dalle vigenti predisposizioni de Legge.

12 – DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Entro le linee generali indicate nell'ambito delle disposizioni del Piano di Recupero, la proposta progettuale avanzata si avvale di numerosi studi sulla flessibilità dei due alloggi e di una lettura attenta dei fenomeni morfologici che prende spunto da una nuova cultura del progetto, attenta e socialmente consapevole del dato storico e dei significati ad esso legati, ma capace nello stesso tempo di superare ed evitare un semplice e banale processo di fossilizzazione e falsificazione dell'antico a favore della sua sopravvivenza concreta facendo così piazza pulita dei molti equivoci ideologici e **considerando semplicemente il restauro come sinonimo di trasformazione.**

Il progetto affronta il problema in tutta la gamma delle sue articolazioni: dalla ricomposizione delle matrici morfologiche presenti nel contesto, alla caratterizzazione tipologica dell'impianto architettonico, all'espressività delle membrature edilizie e dei materiali utilizzati per ottenere una profonda consonanza con i caratteri locali.

Aspetti costruttivi e materiali.

La caratterizzazione tipologica è sostenuta dalla concezione costruttiva dell'insieme e delle parti che compongono il complesso.

Il problema, non certo insignificante, di operare con la materia della storia del costruito ci ha posto nella condizione di scegliere dando risposte concrete, derivate da una precisa posizione critica.

Il progetto si basa dunque sulla preliminare accettazione del manufatto nella sua unitarietà funzionale ma lo stato di conservazione strutturale dell'edificio presenta dissesti alle strutture murarie interne e inadeguatezza di gran parte delle strutture orizzontali dei solai e del tetto, e soprattutto una generale incapacità di rispondere pienamente alle odierne esigenze dell'abitare.

Questi fattori hanno delineato la necessità di ridefinire la volumetria interna e la conseguente distribuzione degli spazi orientando l'intervento conservativo alla sola muratura perimetrale,

vera e propria testimone della storia antica del fabbricato, non si registrano per ora danni strutturali che possano compromettere la stabilità della muratura anche se si renderà necessario un immediato intervento di consolidamento a cantiere aperto, **ad eccezione del fabbricato interno al cortile (unità 2), che presenta già in primo sopralluogo forti cedimenti strutturali.**

L'intervento di conservazione si propone di rispettare la complessità della struttura muraria esistente, in particolare modo dei rapporti tra pieni e vuoti, impiegando al massimo grado le aperture esistenti (ed integrandole la dove si renda necessario) e limitando per questo l'alterazione dell'immagine urbana degli edifici.

Anche i materiali ed i colori concorrono a confermare la concezione complessiva dell'intervento correlando ed integrando le superfici ed accentuando il valore espressivo dei sistemi costruttivi poveri e delle materie naturali.

Nel complesso ne risulta un organismo fortemente caratterizzato nelle sue linee essenziali capace di variare, secondo i ritmi basilari della composizione, in parti più minute rimanendo però legato all'idea guida del progetto impostato su un ordine gigante riferito al luogo e sviluppato poi per ambiti più legati alla funzione abitativa alla quale è destinato.

Dalmine li 10 FEB. 2011

Il progettista : .....

ANDREA ALESSANDRO CARRARA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO
ARCHITETTO

I proprietari: .....

.....

.....