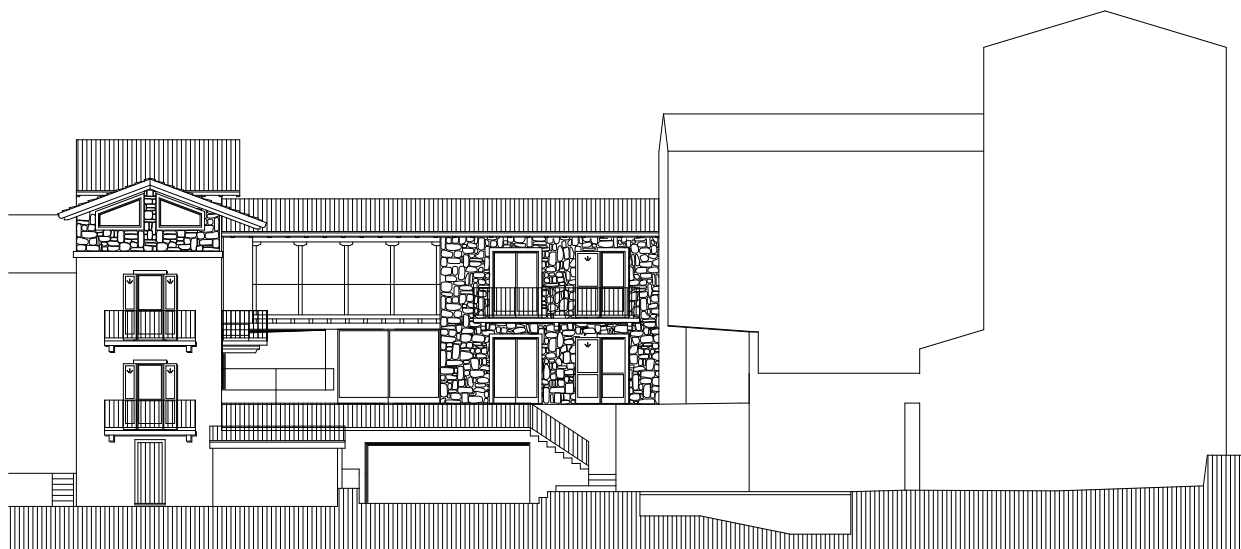


COMUNE DI RIVA DI SOLTO
PROVINCIA DI BERGAMO

PROGETTO: **PIANO DI RECUPERO**
RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE DI
TIPO PLURIFAMILIARE SITO IN VIA CASTELLO 28,
MAPPALI N. 133-190-235 DI PROPRIETA' DELLA
SOCIETA' "SCS COSTRUZIONI SRL"



OGGETTO: -

- RELAZIONE TECNICA

STUDIO TECNICO LEGRENZI ING. LUCA

- tel. 329.4036264 email legrenzi.ingegneria@virgilio.it

Via G.A. Bellini 20, 2 4 0 2 0 FINO DEL MONTE (B G)

STUDIO TECNICO SAVOLDELLI GEOM. OMAR

- tel. 0346/1900206 email omarsavoldelli@gmail.com

Via Manica 22, 2 4 0 2 0 ROVETTA (B G)

INTRODUZIONE:

Scopo del presente progetto è quello di recuperare gli edifici in oggetto e le loro pertinenze al fine di realizzare un nuovo complesso residenziale di tipo plurifamiliare.

Attualmente il fabbricato è collocato in zona A "Zone di antica formazione" del P.G.T. e risulta composto dagli edifici 27, 28, 29, come indicato dalle schede di rilievo e di progetto "*unità minime di rilevamento e di intervento*" dell'azzonamento del centro storico località Zorzino.

CONTESTUALIZZAZIONE:

Il contesto dell'intervento riguarda la parte terminale ad est del centro storico della località Zorzino. Gli edifici attorno non appaiono, ad una analisi visiva e superficiale, in cattivo stato e pertanto, poco o per nulla degradati.

Generalmente il contesto attuale si compone di edifici in parte con intonaco civile ed in parte con pietra locale, coperture in coppi con orditura primaria e secondaria in legno, terrazzi e balconi in getto.

Percorrendo la via Castello, che per il tratto del centro storico rimane sempre a monte, si notano diversi accessi carrali più o meno grandi che portano a valle all'interno di cortine prospicienti il lago.

STATO ATTUALE DEI LUOGHI:

Come indicato nella scheda di zonizzazione del centro storico e dalla documentazione fotografica allegata, i fabbricati in oggetto appaiono in condizioni di elevato degrado (per alcune porzioni addirittura inagibili) e presentano un grado d'intervento vario da edificio ad edificio. Nella fattispecie: l'unità minima d'intervento n. 27 è grado V, le unità minime d'intervento n. 28 e 29 grado sono IV.

Pertanto per l'edificio n.27 è consentita la Ristrutturazione urbanistica "*edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente*" mentre per gli edifici n. 28-29 è consentita la Ristrutturazione edilizia "*edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative*".

Tutti gli stabili in oggetto non presentano in modo alcuno elementi di pregio quali portali o altri caratteri architettonici tali da imporre vincoli conservativi su di essi, ad eccezione del portico a nord-ovest (ingresso carrale) inteso come elemento distributivo.

Come già anticipato e come dimostrato dalla relazione fotografica allegata, gli edifici sono in cattivo stato di conservazione ed evidente risulta la condizione di abbandono. La copertura è in coppi con struttura in legno e lattoneria in alluminio/lamiera, in più punti il canale di gronda è distaccato o inesistente e la copertura è stata addizionata di

componenti che poco si addicono al carattere originale dello stabile. Le aperture così come la distribuzione degli accessi esistenti (scale e ballatoi) sono architettonicamente mal composte, e certamente realizzate senza tener conto di nessun ordine architettonico. Inoltre presentano infissi di svariate tipologie visivamente degradati e largamente ammalorati, per lo più con vetri rotti, situazione che certamente peggiora l'impatto visivo che l'immobile presenta nel suo contesto.

Inoltre è presente sul lato sud-ovest della cortina, una latrina con sovrastante terrazza non identificata dalle schede d'intervento in quanto superfetazioni da demolire.

L'accesso carrale esistente dalla via Castello è di 1.65 ml, idoneo al solo ingresso di motocicli o antichi carretti.

IL PROGETTO:

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione di tutto il complesso edilizio, la realizzazione di nuovi box interrati e la formazione della piscina condominiale.

Le peculiarità del progetto sono la ridefinizione dell'accesso carrale dalla via Castello e la messa in ordine sia esterna che interna degli edifici utilizzando elementi tipici esistenti.

Attraverso l'arretramento di parte dell'attuale sedime nell'angolo nord-ovest viene garantito l'accesso alla quota strada più a valle al monta-auto chiuso che porta ai locali interrati adibiti al ricovero delle autovetture.

Per quanto riguarda la ridefinizione degli edifici si propone l'eliminazione di tutte le scale esterne, la demolizione della latrina a sud-ovest, la messa in ordine di tutte le aperture e la realizzazione di 4 unità residenziali.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici allegati alla richiesta.

Rovetta il 14/06/2017

I PROGETTISTI

Legrenzi Ing. Luca

Savoldelli Geom. Omar