

Piano di recupero

Via S.Giovanni Gualberto

ALLEGATO A

Relazione tecnica

Rogno (BG)

Immobile: via S. Giovanni Gualberto

I N T E G R A Z I O N I : Rogno, 06 marzo 2017

Indice

PREMESSA	pag. 2
ANALISI STORICA	pag. 3
ANALISI DELLO STATO DI FATTO	pag. 6
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 8
ANALISI URBANA	pag. 11
STRUMENTI E METODOLOGIE DI INTERVENTO	pag. 11
IL PROGETTO	pag. 12
STANDARD URBANISTICI	pag. 13
DATI PLANIVOLUMETRICI	pag. 13

Premessa

Il progetto prevede la riqualificazione edilizia dell'edificio inserito nel comparto individuato nel Piano di Recupero.

Il fabbricato in questione precedentemente usato, come fienile, stalla e portico, avrà destinazione ad uso residenziale al piano primo e ad uso autorimessa e ripostiglio al piano terra.

Il progetto si presenta come un'importante occasione per adeguare un fabbricato che è posizionato in un luogo di rilevante significato in quanto adiacente al cimitero comunale.

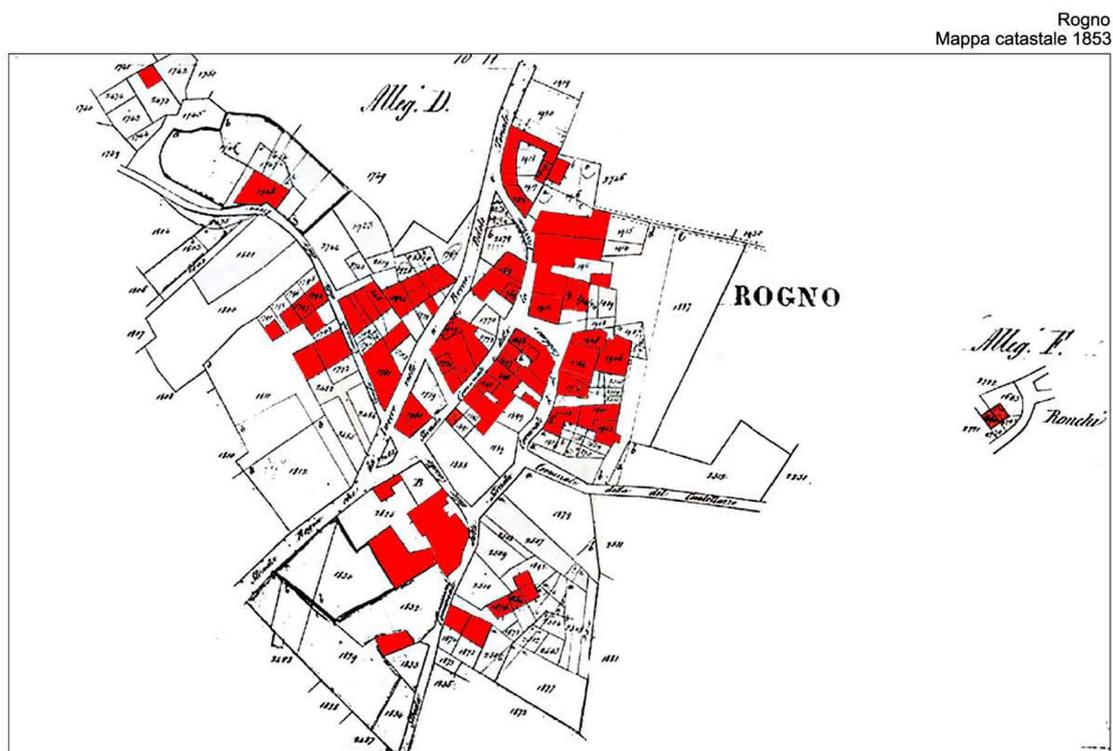
Il tratto di via S. Giovanni Gualberto dove prospetta il fabbricato in questione funge da via d'accesso al cimitero e l'importanza è data anche dall'aspetto urbanistico che tale luogo ha ottenuto con precedenti opere di riqualificazione.

Il progetto vuole inserirsi in modo armonico nel contesto e rispettoso degli aspetti storici, ambientali e culturali di questo, divenire parte integrante e qualificante della via.

Analisi storica

Gli attuali fabbricati sono di formazione relativamente recente, infatti nella cartografia catastale del 1853 (vedi planimetria sottostante) il centro storico ha una delimitazione minore e non comprende tale costruzione.

PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 1853



Considerando che anche la schedatura degli edifici di valore storico ambientale del centro storico di Rogno (Piano delle regole allegato 1) rilevi la presenza di tale costruzione alla data della mappa catastale 1903, e non esistendo risorse documentarie, che permettano di fissare date precise sull'edificazione di tale fabbricato, possiamo identificare come limite temporale della costruzione un periodo tra la seconda metà del 1800 a inizi 1900.

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO

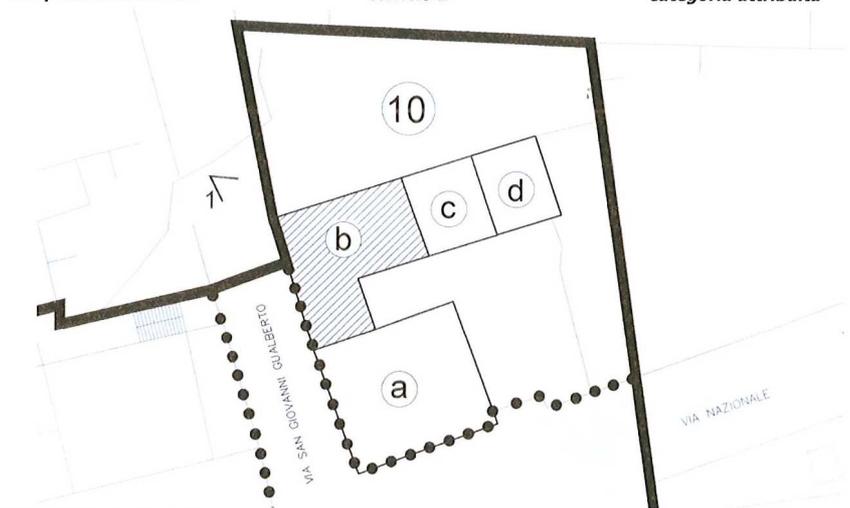
COMUNE DI ROGNO

provincia di Bergamo

comparto rilevato **10**

edificio **B**

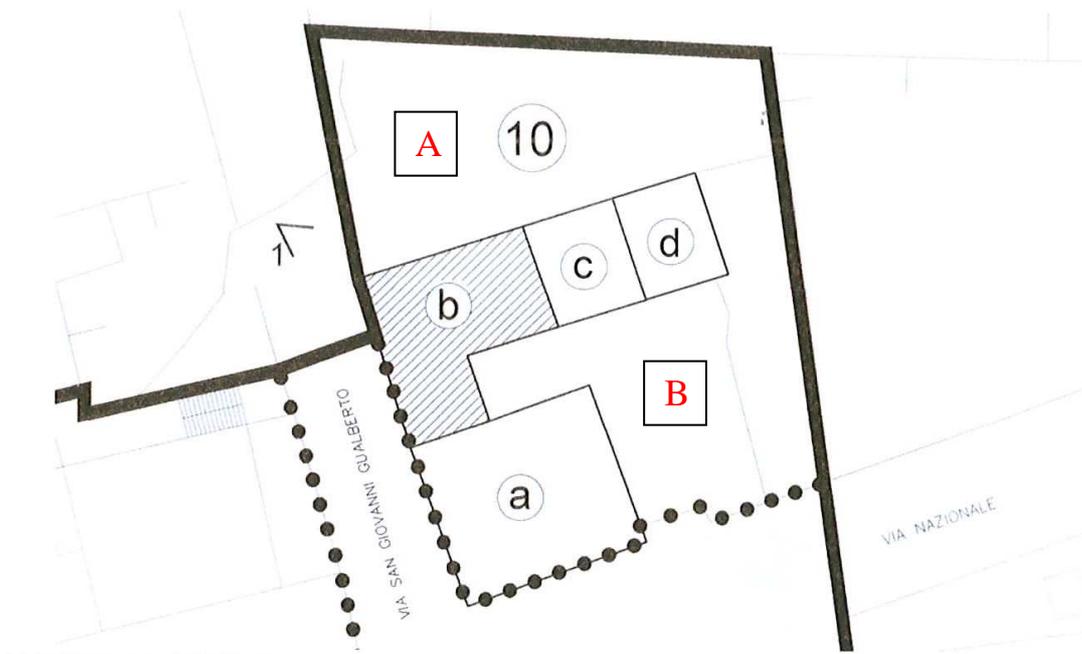
categoria attribuita



Ubicazione	Via San Giovanni Gualberto
Proprietà	privata; probabile prop. ed a comp.10
Caratteri tipologici generali	pianta a L a corpo semplice con tetto a 2 falde
Datazione impianto originario	esistente al catasto 1903
Datazione interventi successivi	-
Elementi architettonici e decorativi	-
Elementi in contrasto	-
Destinazioni d'uso	abbandonato (probabile utilizzo come deposito dell'ed.a comp. 10)
Numero dei piani	1 + seminterrato
Stato di conservazione	decadente
Aree aperte	prato

Analisi dello stato di fatto

Gli edifici presenti nel comparto 10, ancora oggi di proprietà della famiglia Nodari si sviluppano intorno all'abitazione principale (a). Si distinguono quattro diversi blocchi planimetrici, con altrettante differenti altezze, accostati tra loro ma con accessi separati (vedi planimetria).



- a) Edificio residenziale, collocato ad angolo tra via Nazionale e via S. Giovanni Gualberto, a pianta rettangolare, 3 piani fuori terra, tetto a padiglione.
- b) Edificio oggetto d'intervento ha destinazione agricola, presenta una pianta ad L, costituito da 1 piano più piano terra.

La struttura è composta da muri e pilastri in sassi, solaio tra piano piano terra e piano primo in latero cemento, copertura con orditura in legno a vista e manto di copertura in coppi di laterizio.

Sul fronte verso strada al piano primo vi sono due aperture tamponate una con portone in legno e l'altra con porta a vetri. Da tali aperture non è possibile l'accesso su strada in quanto posizionate ad una quota superiore ad essa. Altre tre finestre con inferriate sono presenti al piano terra, esse

non hanno alcuna corrispondenza né per dimensione , né per simmetria con quelle al piano superiore. Il fronte ha una parte di muro in sassi a vista di varie pezzature ed una parte il blocchi di cemento, si presenta in pessimo stato di conservazione.

Il fronte a nord-ovest, prospiciente il cortile d'accesso, è caratterizzato da una apertura che funge da porta d'entrata alla quale si giunge da una scala in sassi, in pessime condizioni e tutt'oggi non praticabile. Il muro in sassi locali è in pessimo stato di conservazione, con parti mancanti tamponate da blocchi in cemento.

Il fronte sud est collega l'edificio in oggetto al cortile interno dell'abitazione principale. Oggi si presenta con un'ampia apertura sul cortile, da essa si raggiunge un terrazzo che porta all'ingresso del piano primo dell'edificio residenziale. Nessun serramento chiude questa apertura.

All'interno l'edificio non ha pareti divisorie, il pavimento è in cemento ed i muri esterni non sono intonacati.

L'orditura in legno del tetto è in pessimo stato di conservazione, le travi principali hanno bisogno di supporti aggiuntivi per sostenere la copertura, anche quest'ultima in condizioni precarie.

L'edificio b) è all'interno del comparto da assoggettare a Piano di Recupero PR2 ; in tale Piano di Recupero vengono confermate le volumetrie e le altezze esistenti e viene consentita la riqualificazione con ristrutturazione e cambio d'uso da deposito ad uso residenziale, compresi tutti gli interventi funzionali al nuovo utilizzo, dell'edificio esistente.

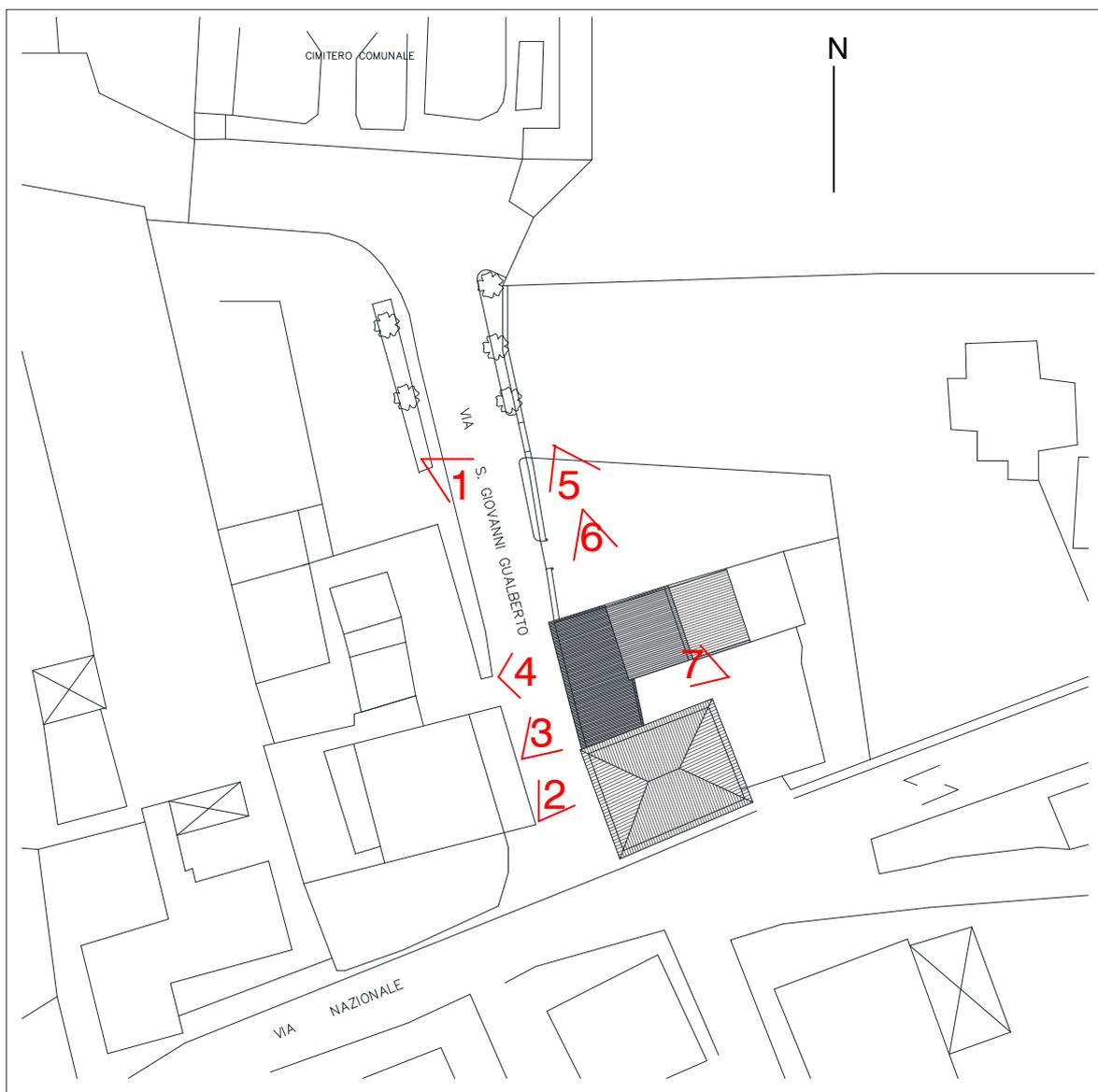
c) Edificio adibito ad autorimessa, pianta rettangolare, due piani fuori terra.

d) Edificio adibito ad autorimessa, pianta rettangolare, un piano fuori terra.

Le zone di adiacenza esterne sono così suddivise:

- A) Cortile d'ingresso al fabbricato, con accesso su via S. Giovanni Gualberto, recintato con muri perimetrali, rete metallica e cancellata in ferro.
- B) Cortile interno con accesso su via Nazionale, cortile di pertinenza dei fabbricati a)b)c)d), delimitato da essi e dal muro di confine.

Documentazione fotografica



1 vista del fabbricato oggetto d'intervento



2 vista da via S. G. Gualberto
verso cimitero



3 vista da via S. Giovanni Gualberto
sud ovest



4 vista prospetto sud ovest



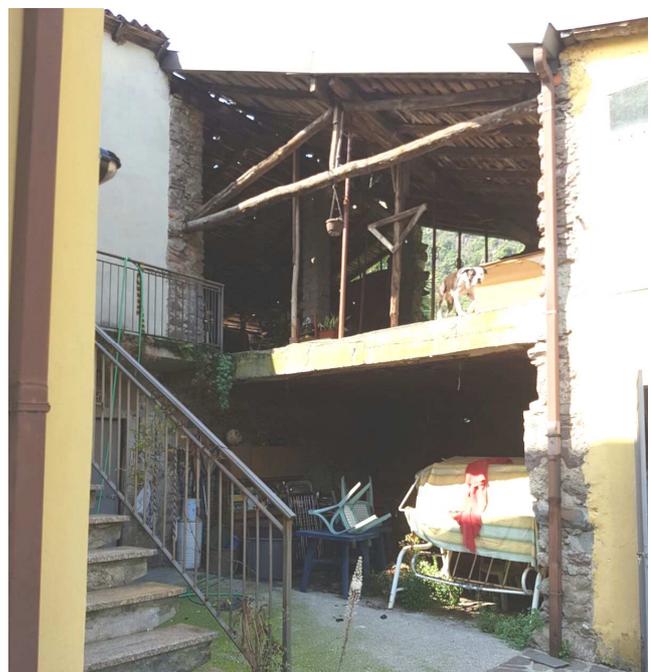
5 vista entrata fabbricato
Lato nord ovest



6 vista entrata edificio
Particolare prospetto nord ovest



7 vista sul cortile interno
Lato sud est



Analisi urbana

Abbiamo già ribadito l'importante posizione dell'edificio nel contesto urbano, collocato lungo via S. Giovanni Gualberto, strada di accesso al cimitero comunale dell'abitato di Rogno.

Luogo quindi di passaggio sia veicolare che pedonale, asservita da parcheggi pubblici di recente costruzione, nonché da elementi di arredo urbano quali panchine, lampioni, cestini e aiuole a verde. Tale connotazione fa della via un'importante luogo di incontro quasi a fungere da piazza antistante al cimitero.

Non dimentichiamo inoltre la posizione centrale rispetto al centro abitato, ai limiti del centro storico e allo stesso tempo vicino all'arteria stradale, ex statale 42, che attraversa l'intero abitato di Rogno.

Strumenti e metodologia di intervento

Le analisi sopra esposte (storica, dello stato di fatto e urbana) hanno fornito il punto di partenza per la successiva elaborazione progettuale. I criteri sui quali si basa la progettualità possono riassumersi in due punti principali

- Mantenere visivamente l'aspetto esterno del fabbricato, distinguendo le parti in muratura, quelle intonacate e integrando le zone mancanti con murature intonacate.

Sia le parti in sassi che quelle in muratura verranno riedificate in quanto per motivi statici non è possibile mantenere integra la struttura muraria.

- risposta alle nuove e mutate esigenze funzionali del proprietario; necessità di ambienti residenziali e quindi di nuove aperture esterne, pareti esterne isolate, rifacimento dell'orditura in legno e del tetto con pacchetto di copertura isolato;

Il piano opta per :

Interventi di trasformazione per riqualificazione con ristrutturazione e cambio d'uso da deposito ad uso residenziale, compresi tutti gli interventi funzionali al nuovo utilizzo.

Vengono confermate le volumetrie e le altezze esistenti

Il Progetto

Dall'analisi del contesto e dello stato di fatto, nonché considerando le esigenze della committenza si è giunti ad un progetto che mantiene inalterata la dimensione planivolumetrica del fabbricato.

La nuova destinazione residenziale comporta un adeguamento interno del fabbricato:

Si ristruttureranno i muri perimetrali esterni in sassi riedificando, come detto in precedenza, tali strutture in quanto non più idonee staticamente. Si isoleranno le pareti all'interno posizionando un adeguato pannello isolante. Verranno realizzate nuove aperture, dimensionate per adempiere alle normative igieniche vigenti, nuovi tramezzi divisorii interni e si alzerà il piano di calpestio del solaio interno per uniformare il diverso livello esistente e per posizionare il riscaldamento a pavimento.

Il progetto, come già precedentemente accennato, prevede nei prospetti principali, quelli visibili da via S. Giovanni Gualberto, una aggiunta nelle zone dove è ormai inesistente il tamponamento esterno di una muratura intonacata . Il rifacimento del tetto comporta un alzamento del pacchetto di copertura, necessario sia per motivi strutturali che di isolamento termico.

I particolari estetici e i materiali utilizzati nei prospetti, rispettano LE PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO contenute nel Piano delle Regole del P.G.T. che fissano in maniera esauriente i caratteri estetici di ogni elemento

edilizio, atti a salvaguardare le caratteristiche “ambientali” del centro storico; prescrizioni riesaminate anche nelle norme tecniche di attuazione al Piano di Recupero.

Si riporta nella tav. 7 i materiali utilizzati nel prospetto su strada e quello visibile da essa.

STANDARD URBANISTICI

Data la posizione centrale del lotto all'interno del contesto urbano non è stato possibile reperire aree a standard. Riteniamo che il lotto possa agevolmente usufruire delle strutture pubbliche esistenti o previste ai margini del nucleo stesso.

DATI PLANIVOLUMETRICI

destinazione urbanistica

- L'immobile risulta inserito nel perimetro del Centro Storico in un nuovo comparto assoggettato a Piano di Recupero, denominato PR2
- Una parte dell'immobile è inserito nell'area di rispetto cimiteriale, che si estende per un raggio di m. 50,00 a corona del cimitero.
- Indice di volumetria: per le operazioni di trasformazione per riqualificazione edilizia, i volumi utili e recuperabili all'abitazione non devono superare quelle esistenti;
- Altezza massima delle costruzioni: uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 9,50;
- Numero dei piani fuori terra: vengono confermati quelli esistenti;
- Distanza dai confini: pari alla preesistente o fissata dai piani di intervento, per le opere subordinate a questi ultimi;
- Distanza dal ciglio stradale: pari alla preesistente o fissata dai piani di intervento, per le opere subordinate a questi ultimi.

rapporti planivolumetrici dell'esistente (alleg. D dimostrazioni)

Terreno: Partita 100026 mappale 1766/3, partita 1000025 mappale 1766/5
(piano primo); Partita 100025 mappale 1766/4 (piano terra)

- Superficie lorda di pavimento SIp piano primo : mq. 110,30
- Superficie lorda di pavimento SIp piano terra : mq. 70,00
- SIp totale : mq. 180,30
- Superficie coperta : mq. 110,30
- Altezza massima (da quota 0.00) : circa m. 5,15
- Volume edificato : mc. 468,60

rapporti planivolumetrici di progetto(alleg. D dimostrazioni)

Terreno: Partita 100026 mappale 1766/3, partita 1000025 mappale 1766/5
(piano primo); Partita 100025 mappale 1766/4 (piano terra)

- Superficie lorda totale di pavimento SIp : mq. 180,33
- Superficie coperta : mq. 110,30
- Altezza massima (da quota 0.00) : circa m. 5,15
- Volume di progetto : mc. 468,60