

COMUNE DI ORZINUOVI
PROVINCIA DI BRESCIA

**PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE
DI INIZIATIVA PRIVATA**

Denominato:

**PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.D.R. DEL P.G.T. VIGENTE
RELATIVO ALL'IMMOBILE DI VIA G. GALILEI – VIA C. COLOMBO – VIA G.
SAVONAROLA**

Articolo 30, legge 5 agosto 1978, n. 457

Articoli 12, 13 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

PROPRIETA': **CASSA RURALE ED ARTIGIANA
DI BORGO SAN GIACOMO Credito cooperativo**
Via Petrobelli 11 – 25022 Borgo San Giacomo (BS)

PROGETTO: **STUDIO ASSOCIATO FAPPANI**
Ing. Davide Fappani – Geom. Paolo Fappani
Via A. Moro 19 – 25022 Borgo San Giacomo (BS)

RELAZIONE TECNICA

Orzinuovi, febbraio 2025

INFORMAZIONI GENERALI

Il presente Piano di Recupero in variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente riguarda un edificio che si affaccia su via G. Galilei – via C. Colombo – via G. Savonarola, del centro storico del capoluogo.

Planimetricamente esso risulta costituito da due corpi di fabbrica distinti.

Il primo, con andamento est-ovest e che si affaccia su via G. Galilei, inizia in aderenza ad un edificio esistente e si conclude in corrispondenza dell'angolo con via C. Colombo.

Il secondo, con andamento nord-sud, si sviluppa lungo la via C. Colombo e si conclude in corrispondenza dell'angolo con via G. Savonarola.

L'edificio presenta anche un cortile interno con andamento nord-sud.

Come di consueto il cortile interno risulta parzialmente occupato da superfetazioni relativamente recenti, con funzioni accessorie.

L'accesso al cortile interno avviene tramite un androne che si affaccia su via G. Galilei.

L'edificio, dal punto di vista dell'utilizzo, risulta ormai completamente vuoto ed inutilizzato da molti anni.

In passato il corpo di fabbrica che si affaccia su via Galilei era adibito a negozi al piano terra ed a residenza al primo e secondo piano.

Viceversa, il corpo di fabbrica che si affaccia su via C. Colombo era adibito a magazzini. Tuttavia, come già detto, tutto l'edificio risulta abbandonato da diversi anni.

Per una visione analitica dell'edificio si vedano gli elaborati sottoindicati, facenti parte integrante del presente Piano di Recupero in Variante.

- *Tavola 1A Piante Attuali*
- *Tavola 2A Prospetti e sezioni Attuali*
- *Documentazione fotografica*

Come tutti gli edifici in disuso le condizioni di degrado si accentuano rapidamente.

In particolare, si osserva che

- Il guano di piccioni si accumula sia nello spazio esterno che in quello interno
- Le infiltrazioni di acqua provocano il crollo dei controsoffitti e la marcescenza dei solai in legno



interno – piano terra locale ad uso artigianale



interno – piano terra locale ad uso commerciale

- Il crollo parziale delle coperture ed in particolare delle gronde



- Il balcone su via G. Galilei, sovrastante il portone di ingresso, si è molto degradato dal punto di vista statico, è diventato fonte di pericolo ed ha dovuto essere puntellato e protetto.



Il panorama di forte degrado sopra delineato, si innesta su una situazione strutturale complessiva piuttosto problematica.

Tale problematicità complessiva è stata molto accentuata dal susseguirsi nel tempo di operazioni di indebolimento dei solai di interpiano e dei muri portanti. La più importante ed emblematica di tali operazioni di indebolimento è certamente la apertura di due enormi vetrine sul fronte strada di via G. Galilei; apertura - come di consueto – realizzate circa negli anni Sessanta del secolo scorso.

Comunque, per una visione analitica della problematicità complessiva dell'edificio si può fare riferimento ad una Perizia Statica redatta nel 2017 dall'Ing. Andrea Valcarenghi di Cremona.

Tale Perizia Statica è stata redatta in concomitanza di un precedente Piano di Recupero in Variante, adottato dal comune in data 28/11/2017, ma – evidentemente – non portato a compimento.

Sempre in argomento va anche ricordato che, in concomitanza del suddetto Piano di Recupero in Variante, ma non portata a termine, era stata eseguita anche una Indagine Geologica / Geotecnica / Sismica.

La indagine e la relativa Relazione era stata eseguita dal Dott. Guido Torresani di Orzinuovi, regolarmente iscritto all'ordine dei Geologi della Lombardia.

Dal punto di vista della legittimità va osservato che tutti i corpi di fabbrica che compongono l'immobile interessato dal P. di R. possono essere considerati legittimi in quanto realizzati in data anteriore al 1942.

Per quanto concerne infine le principali informazioni catastali (estratto mappa) ed urbanistiche (Estratto P.G.T. – Estratto Studio Particolareggiato del Centro Storico entro le Mura venete) si veda la specifica:

- *Tavola 1E Inquadramento urbanistico, Estratti, Ortofoto.*

PROGETTO

Il presente Progetto conferma la scelta già effettuata nel succitato Piano di Recupero in Variante, adottato dal comune in data 28/11/2017, ma non portato a compimento.

Viene inoltre confermata, come previsto nel succitato Piano di Recupero in Variante la scelta di procedere allo strappo e successivo riposizionamento del dell'affresco (ancorché storicamente recente e di modesto valore artistico) sostanzialmente nella medesima posizione su via G. Galilei.

Il nuovo Progetto prevede la formazione di un edificio a forma di Elle, che interclude un cortile interno. Tale cortile non prevede superfetazioni interne.

L'edificio in progetto si sviluppa su tre piani fuori terra.

Nella porzione che si affaccia su via G. Galilei si prevede la realizzazione di uno spazio per uffici al piano terra e due appartamenti al primo e secondo piano.

Nella porzione, che si affaccia via C. Colombo si prevede al Piano Terra la realizzazione di un androne carraio (che dà accesso al cortile interno) e di quattro autorimesse.

Al primo e secondo piano sono previsti due appartamenti.

Il Progetto prevede inoltre la creazione di spazi ausiliari al piano interrato, adibiti - più precisamente – a ripostigli e servizi per gli uffici soprastanti ed a cantine per gli appartamenti soprastanti.

Il collegamento verticale degli appartamenti del primo e secondo piano avviene tramite un vano scale con relativo ascensore posto in posizione baricentrica, ovvero sulla congiunzione tra i due corpi di fabbrica che costituiscono l'edificio.

In copertura, e più precisamente in corrispondenza della falda sud del corpo di fabbrica su via G. Galilei, nonché in corrispondenza delle falde est ed ovest del corpo di fabbrica su via C. Colombo, sono posizionati i pannelli fotovoltaici.

Tali pannelli, sia per la altezza della copertura, sia per il calibro stretto delle strade circostanti, non sono percepiti dal livello stradale e dei marciapiedi.

Per una visione dettagliata di quanto precedentemente osservato si vedano le seguenti Tavole di Progetto e tavole comparative:

- *Tavola 2P Piante di Progetto*
- *Tavola 3P Prospetti e Sezioni di Progetto*

- *Tavola 1C Piante e Sezioni - Comparativa*
- *Tavola 2C Prospetti - Profili Regolatori - Comparativa*

Dal punto di vista estetico il nuovo edificio ripropone gli stessi canoni e lo stesso linguaggio dell'edificio preesistente e più precisamente:

- Tendenziale simmetria degli elementi compositivi
- Riproposizione del bugnato
- Proposizione tradizionale delle finestre e delle aperture
- Strati di finitura tradizionali

Per una visione di insieme dell'esito formale si vedano in particolare le Tavole:

- *Tavola 3P Prospetti e Sezioni di Progetto*
- *Tavola 4P Viste assonometriche*
- *Tavola 5P Render*

Dal punto di vista viabilistico si osserva che viene mantenuto il senso unico di circolazione in via C. Colombo, ove però, diversamente da oggi, si propone:

- La inversione del verso di percorrenza (che diventa da sud verso nord, anziché da nord verso sud)
- La formazione di un piccolo marciapiedi lungo tutto la via C. Colombo.

In sintesi, le principali proposte formulate nel presente Piano di Recupero in Variante prevedono:

1. La modifica delle modalità di intervento sulla porzione di fabbricato che si affaccia su via G. Galilei: modalità che passa da "Restauro conservativo" a "Ristrutturazione".
2. Il sostanziale mantenimento della distribuzione planimetrica dell'edificio in progetto, ma con la eliminazione delle superfetazioni.
3. Una lieve modifica dei Profili regolatori, così come indicato nella specifica Tavola 2C, facente parte del progetto.
4. Il capovolgimento del senso di marcia nella via C. Colombo, con formazione di un nuovo, piccolo marciapiedi

Dal punto di vista urbanistico va osservato che la verifica degli Standard urbanistici, con i relativi calcoli ed i relativi confronti sono esposti nella specifica "*Tavola 1U – Verifiche urbanistiche*".

In tale Tavola 1U vengono sviluppati i seguenti calcoli:

- Calcolo S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento)
- Calcolo Volumi
- Calcolo Superfici Accessorie

sia Attuali che di Progetto.

Nella stessa Tavola 1U viene inoltre esposto il calcolo delle Superfici a Parcheggio, sia Attuali che di Progetto, con il relativo e conseguente calcolo degli Standard Urbanistici Attuali e di Progetto.

Orzinuovi, febbraio 2025

Il tecnico incaricato
Ing. Davide Fappani

