

Relazione tecnico descrittiva dello stato di fatto e dell'intervento finale di recupero proposto in merito al fabbricato sito in Crema in vicolo Rino, 2

1. Premessa

Il piano proposto si riferisce all'ultima porzione di lotto ancora da ristrutturare posto tra vicolo Rino e via Valera. I precedenti interventi di restauro hanno permesso di recuperare, a fini abitativi, porzioni di immobili fatiscenti ed abbandonati attraverso una meditata opera di valorizzazione di un'area di particolare pregio vista la sua contiguità con il complesso conventuale e museale del Sant'Agostino e delle mura venete.

L'attuale destinazione del restante complesso immobiliare è esclusivamente residenziale.

Il progetto di ristrutturazione proposto si pone in continuità con gli interventi di recupero e di manutenzione precedenti, nel rispetto del tessuto edilizio e storico circostante.

2. Descrizione del complesso immobiliare assoggettato al Piano di Recupero.

Il fabbricato disposto su tre piani fuori terra è attualmente composto da tre unità abitative, un vano scala comune ed un locale condominiale con accesso indipendente da Vicolo Rino. Attualmente si accede da un ingresso e scala comune su via Valera agli appartamenti disposti al piano primo e secondo mentre all'appartamento posto al piano terra si accede da un altro ingresso in Vicolo Rino.

L'appartamento al piano terra è di proprietà del Sig. Renato Daniele Strada, quello al piano primo del Sig. Fabio Piacentini mentre quello al secondo piano è di proprietà della Sig.ra Benedetta Prestini.

Il fabbricato confina a Ovest con una altra proprietà del Dott. Strada mentre ad est e sud con la proprietà della Sig.ra Paola Magni .

Il progetto di restauro prevede che l' adeguamento sismico dello stabile che necessita di opere urgenti sugli elementi strutturali.

L'appartamento al piano primo avrà la stessa sagoma e superficie utile di quello al piano terra mentre nell'ultimo appartamento al piano secondo la superficie utile diminuirà rispetto a quella esistente per far posto ad un ampio terrazzo.

Il contesto, come evidenziato dalla documentazione fotografica che si allega, è caotico, disordinato, in pessime condizioni di conservazione e lo stabile necessita di opere urgenti di ristrutturazione per garantirne la staticità, la salubrità e la funzionalità. Considerando il contesto attuale degli edifici oggetto dell'intervento, la proprietà chiede di riclassificare i fabbricati da edifici X 6 soggetti a restauro conservativo ad edifici soggetti a ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica.

L'immobile presenta:

- umidità nelle facciate (macchie vistose);
- insalubrità dovuta al fatto che alcuni fabbricati sono da tempo in situazione di disuso e di abbandono;
- compromissione statica, con particolare rischio in alcune porzioni di fabbricato ove si evidenzia la necessità di un pronto intervento, in particolare in riferimento al tetto, alla copertura ed ai solai e più in generale ad ogni elemento strutturale, che sarà oggetto di verifica e di consolidamento.

L'edificio non presenta né nelle parti strutturali né negli elementi figurativi segni di pregio, essendo stato oggetto nel corso degli anni di interventi disomogenei, non organici, finanche dissonanti rispetto al contesto della casa a corte.

3. Impostazione del Piano di Recupero.

L'intervento di recupero interessa tutto il fronte dell'immobile posto sul vicolo Rino, l'assetto distributivo degli appartamenti e la riqualificazione energetica di tutto lo stabile.

Attualmente i tre appartamenti sono riscaldati da riscaldamento autonomo costituito da caldaie e termosifoni. Nel progetto si prevede un unico impianto condominiale sostenibile e a risparmio energetico collocato nel locale comune condominiale. Sulla copertura ci saranno i pannelli fotovoltaici.

Il Piano di Recupero accoglie nella sua impostazione il rispetto degli indici urbanistici esistenti e la destinazione residenziale della zona, derivato dalle prescrizioni contenute nel PGT. Il progetto si propone di riqualificare lo stabile ai fini del risparmio energetico e del consolidamento statico strutturale, in modo tale da rispettare quanto previsto dalla legge circa l'adeguamento antisismico, ma mantenendo in facciata le caratteristiche delle case tipiche del centro storico cremasco.

Riprendendo i tre livelli realizzati nel fabbricato adiacenti alla proprietà, sarà eseguito un consolidamento strutturale ed un efficientamento dei solai esistenti con nuovo allineamento delle finestre e con un evidente miglioramento estetico e di sicurezza.

Nel corso di tale intervento si darà luogo all'integrale rifacimento del tetto con l'inserimento di una terrazza al piano ultimo con la stessa tipologia di terrazze realizzate dai precedenti interventi dello stesso piano di recupero.

La scala comune agli appartamenti del primo e secondo piano sarà anch'essa oggetto di intervento al fine di renderla agibile e decorosa.

Il consolidamento strutturale dei solai e la coibentazione del tetto e dei solai al fine dei contenimenti dei consumi energetici porterà l'attuale edificio, attualmente composto da due altezze diverse del tetto ad un'altezza uniforme uguale all'edificio posto a ovest.

4 Caratteristiche delle opere e dell'intervento.

L'attenzione alla localizzazione del comparto d'intervento posto nel centro antico di Crema, in prossimità di fabbricato tutelato con decreto dalla legge 1089/39, hanno determinato l'impostazione di un progetto che non solo non interferisce con dette presenze, ma che vi si armonizza perfettamente.

Per queste ragioni l'opera prevede l'utilizzo di tecnologie avanzate di recupero, finalizzate a conservare e reintegrare laddove possibile i materiali esistenti originali, consolidando le strutture già presenti nel rispetto delle leggi della bioarchitettura e del risparmio energetico.

Le coperture saranno realizzate con coppi di recupero; i pluviali saranno realizzati con materiale pregiato in rame, dove si utilizzerà la pietra l'attenzione sarà quella di adoperare pietre locali o ad uso tradizionale. Gli intonaci saranno traspiranti e realizzati in grassello di calce, le tinte molto tenui pastello.

Le lesene, i basamenti ed i cornicioni riprenderanno le caratteristiche estetiche delle case padronali tipiche del centro storico di Crema.

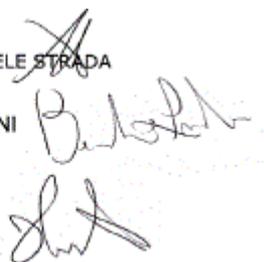
La proprietà

Il tecnico

DOTT. RENATO DANIELE STRADA

BENEDETTA PRESTINI

FABIO PIACENTINI



5 Elaborati

Il piano di recupero è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

Doc. A Relazione illustrativa,

Documentazione fotografica

Doc. B

Tavola di Piano

Tabelle comparative