



**COMUNE DI VITTUONE**

**PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO “ APR 8 “ IN VIA G.VENINI**

**Relazione descrittiva circa i caratteri e l'entità dell'intervento**

## PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO “ APR 8 “ IN VIA G.VENINI COMUNE DI VITTUONE

### Relazione descrittiva circa i caratteri e l'entità dell'intervento

#### **Inquadramento urbanistico**

L'edificio oggetto del presente piano di recupero, è identificato nella cartografia e nella normativa dello strumento urbanistico vigente del comune di Vittuone con l'identificativo “ambito: APR 8 - villa Venini”.

Il comparto APR 8 è incuneato in un ambito edificato di valenza storico artistica normalmente denominato “villa Venini”, costituito da una villa seicentesca con ampio parco adiacente di proprietà Comunale e già oggetto di programma di recupero in fase di attuazione d'iniziativa di terzi.

L'attuazione dell'ambito: APR 8 - villa Venini, è in linea con l'obiettivo prestabilito dal piano delle regole del PGT ove l'Amministrazione Comunale, avendo acquisito l'edificio storico e l'annesso parco Venini, intende attuare il completamento delle opere di recupero dell'intero compendio permettendo il recupero dei lotti dismessi col fine di garantire la congruità degli interventi e il mantenimento dell'unità formale del manufatto storico e delle sue dipendenze.

La perimetrazione dell'ambito APR 8 comprende immobili di due diverse proprietà, che nell'allegata documentazione sono denominate “comparto B”, proprietà Opassi, e “comparto A”, proprietà Bagatti Valsecchi - Studer. L'immobile individuato al comparto B è in buono stato di conservazione, è tuttora utilizzato ed adibito a residenza, l'immobile individuato al comparto A si trova in particolare condizione di degrado.

La proprietà di cui al comparto B sottoscrive gli elaborati grafici progettuali a titolo di soggetto aderente al solo fine della presa visione e allo scopo di favorire il perfezionamento dell'iter d'approvazione del piano attuativo senza alcun onere in capo ad essa.

I proprietari del comparto A rimangono la parte proponente del presente progetto e pertanto parte soggetta agli impegni derivanti dalla sottoscrizione della convenzione d'oneri facente parte del progetto di PdR.

Tale eventualità non pone particolari problematiche in quanto, come rappresentato nelle allegate tavole n. 1 e 2 sottoscritte dalle parti, le porzioni immobiliari sono comodamente ben separate tra esse e pertanto facilmente trattabili individualmente sia dal punto di vista amministrativo convenzionale che in relazione alle future opere edilizie in programma.

### **Stato di fatto**

L'edificio facente parte del comparto A è composto da tre porzioni che lo identificano in relazione alle caratteristiche architettoniche e strutturali.

Una prima porzione è disposta su due piani fuori terra, adiacente al portone principale d'accesso alla villa Venini, è strutturalmente e architettonicamente omogenea alla parte più storica del compendio e, fino a qualche decennio fa, costituiva l'abitazione del custode del compendio stesso.

Questa parte dell'edificio, interposta tra il portone principale e la porzione a tre piani fuori terra, è stata radicalmente ristrutturata all'inizio degli anni 60; attualmente è da lungo tempo disabitata e presumibilmente per tale ragione è in scadente stato di conservazione.

La seconda porzione, a corpo doppio, è disposta su tre livelli fuori terra; era adibita a residenza al piano primo e secondo mentre il piano terreno era funzionale all'attività della vicina filanda come da testimonianza rilevata sul sovra porta dell'accesso principale recante la dicitura ancora leggibile " ACCESSO ALLA FILANDA "

L'edificio è dotato di servizi igienici comuni posti uno al piano terra ed uno al piano secondo. Strutturalmente è costituita da murature perimetrali di mattoni pieni con pilastratura centrale a sostegno di travi e dei solai interpiano.

Il tetto è a doppia falda costruita in legno e manto di copertura in coppi a canale con lattoneria in lamiera verniciata.

E' presumibile che l'edificio oggetto dell'intervento di recupero esistesse già nella prima metà del 1800, epoca in cui è stata effettuato un consistente intervento di ristrutturazione edilizia.

E' stata rinvenuta documentazione tecnica datata 17 dicembre 1835 che rappresenta un progetto di ristrutturazione dell'edificio definita "progetto di ristrutturazione di una parte della casa con filanda" da cui è desumibile che a quell'epoca, magari in consistenza ridotta, ma esistesse già l'attività di una filanda.

Il progetto, commissionato dal nobile Antonio Venini, prevede consistenti opere edilizie in ampliamento e sopralzo dell'esistente, volte ad adeguare e potenziare la struttura.

Il progetto non rappresenta l'edificio oggetto della presente relazione ma è ragionevole presumere che proprio nel quadro di una consistente revisione funzionale dell'attività, sia stato oggetto di una appropriata ristrutturazione edilizia.

Con buona probabilità, da allora, la parte dell'edificio a tre piani è stata assoggettata a minimali opere di conservazione limitate alla manutenzione ordinaria e per tale ragione, è complessivamente in pessimo stato di conservazione.

La terza porzione è costituita da un fabbricato rustico suddiviso in 5 campate, esistente nel cortile interno e posti in aderenza ai confini nord e ovest.

Detto fabbricato, in passato adibito a stalle con sovrastante fienile, versa in cattivo stato di conservazione.

### **Obiettivi del progetto**

Trattasi di progetto volto alla esecuzione di opere di ristrutturazione statica e risanamento conservativo di un edificio da recuperare ai fini abitativi in quanto ormai privo di caratteristiche strutturali e tecnologiche adatte e sufficienti a supportarne la funzione.

In coerenza con la funzione tipologica originaria, verrà sviluppato un progetto definitivo da sottoporre all'esame della competente Soprintendenza ove si prevede la realizzazione di unità abitative e in ottemperanza alle previsioni normative comunali, ad un adeguato numero di posti auto privati, parte dei quali saranno collocati in corrispondenza dei rustici esterni esistenti e parte al piano terreno dell'edificio stesso.

Non sono previsti aumenti di volume che alterino la morfologia esterna dell'edificio; verranno invece opportunamente ampliate le aperture del piano terreno, solo quelle esistenti verso corte, per permettere la formazione di portoni l'accesso ai posti auto da realizzare sotto l'edificio.

Il nuovo edificio sarà dotato di nuovo impianto ascensore e sarà ristrutturata la scala interna rappresentata nelle tavole del rilievo dell'esistente.

Particolarmente gravosi e non privi di difficoltà saranno gli interventi strutturali a fronte degli adeguamenti che attualmente vengono richiesti dalla normativa vigente in materia antisismica ma anche in quanto, allo stato attuale, buona parte delle solette lignee ai diversi piani e delle falde sono in condizioni di rilevante degrado.

Gli interventi relativi alle facciate verteranno al mantenimento delle partiture esistenti; verranno effettuate le necessarie opere di risanamento delle murature dall'umidità capillare, descialbati gli intonaci esistenti e rifatti con malta di calce tinteggiata.

I serramenti originari ancora presenti in facciata, sono disomogenei e versano in cattivo stato di conservazione, pertanto se ne prevede la totale sostituzione con nuovi serramenti di medesima fattura degli esistenti.

Del tetto verrà conservata la grossa orditura in relazione allo stato di conservazione che al momento non è stato possibile rilevare data l'inaccessibilità del sito.

E' comunque constatabile a vista che le terzere e tutta la piccola orditura saranno da sostituire completamente.

Il manto di copertura verrà rifatto con doppio ordine di coppi a canale e la nuova canaliera in vista sarà in rame.

Già in questa fase preliminare di piano particolareggiato, viene proposto un progetto di massima che prevede l'approntamento di n°6 unità abitative.

A livello corte e in parte al piano terreno dell'edificio viene indicata la collocazione dei

parcheggi privati, in numero e misura previsti dalla vigente normativa in materia, che richiede l'individuazione di mq. 232,39.

Nel rispetto di quanto previsto dalla scheda allegata al piano delle regole del PGT, viene prevista la cessione a standard dell'area di mq 125,01 indicata in planimetria generale, che trova opportuna collocazione in adiacenza al confinante edificio denominato ex filanda.

Particolare riguardo merita l'intervento di ristrutturazione dei rustici esistenti nel cortile, che risultano particolarmente fatiscenti.

Di questa parte dell'edificio, apparentemente adibito a stalla con sovrastante fienile, risulta incerta anche la funzione originaria in quanto composta da ambienti che al piano terra hanno un'altezza decisamente ridotta di m. 2,00, poco adatta all'uso di stalla e la soletta lignea intermedia, sottodimensionata per la funzione di fienile.

L'edificio rustico è addossato alle mura di recinzione che delimitano a nord la confinante proprietà Opassi e ad ovest la corte della nota villa Venini superandola in altezza di cm. 60 circa.

La ristrutturazione dell'edificio di cui trattasi viene proposta effettuandone la completa demolizione e la ricostruzione di altro edificio, della medesima superficie coperta del demolito, da porre in aderenza al confine ovest, da adibire a posti auto.

Le reti dei servizi tecnologici esistenti risultano sufficienti, non sussiste pertanto la necessità di potenziare l'estensione delle reti tecnologiche pubbliche; gli impianti tecnici a servizio dell'edificio in recupero necessiteranno quindi dei soli allacciamenti alle reti esistenti che avverrà mediante condotte sotterranee collocate nell'area cortilizia, le quali attraverso l'area in cessione al Comune per standards urbanistici troveranno allacciamento alle condotte esistenti nel sottosuolo della via Giovanni Venini.

Con osservanza

Arch. Valter Corazza