

Provincia di BRESCIA

Comune di Ceto



Progetto Esecutivo

Riqualificazione centro storico di Ceto mediante il recupero
dell'edificio Ex municipio e realizzazione nuovi parcheggi

2° STRALCIO INTERVENTI 3 E 5

Allegato N1

- Relazione paesaggistica INTERVENTO 3 (Ex Municipio)

Progettista:

Arch. Gabriele Bersani;

Via Fà 2, 25050 Losine (Bs)

Committente:

Comune di Ceto

Via G. Marconi n° 8 – Ceto (Bs)

Relazione PAESAGGISTICA

PROGETTO ESECUTIVO per “Riqualificazione centro storico di Ceto mediante il recupero dell'edificio Ex municipio e realizzazione nuovi parcheggi – Stralcio INTERVENTO 3”

1. RICHIEDENTE: Comune di Ceto, via Marconi 8 - 25040 CETO (BS).
2. TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO: La presente relazione paesaggistica fa riferimento alle sole lavorazioni dell'Intervento 3 relative al recupero dell'edificio Ex Municipio.
Per quanto riguarda le lavorazioni del solo Intervento 5, relative alla manutenzione e miglioramento della pavimentazione in pietra di via Marconi e il rifacimento della pavimentazione nel sottopasso voltato di collegamento fra via Marconi e via San Giorgio, verranno trattate con ulteriore e specifica pratica paesaggistica.
3. CARATTERISTICA DELL'INTERVENTO: Permanente e fisso.
4. DESTINAZIONE D'USO DELLE OPERE: Edificio di pubblica utilità (ufficio postale e sede per le Associazioni volontarie insediate nel territorio comunale)..
5. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO: Centro storico.
6. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO: Versante montano.
7. UBICAZIONE DELLE OPERE: Il sito di intervento 3 è situato in prossimità della centrale Via Marconi ed è rappresentato da un fabbricato edificato oltre 70 anni fa.
Le aree di intervento sono individuate nel PGT approvato in zona A – Nuclei di antica formazione, il fabbricato è individuato in categoria A2 - interesse storico ambientale.
8. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE: Non sono presenti aree con specifico vincolo. L'edificio è da considerarsi di interesse storico artistico in quanto esistente da oltre 70 anni.
9. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA
L'edificio, ad oggi, risulta abbandonato al piano primo, utilizzato parzialmente come ufficio postale al piano rialzato, destinato a caseificio sociale (non più attivo) a piano terra.

Lo stato di degrado della copertura, dell'ultimo solaio e dei serramenti (si è recentemente registrato il caso di caduta di un'anta esterna) rendono indifferibile un intervento di sistemazione e messa in sicurezza dell'edificio. In particolare l'ultimo solaio è già stato oggetto di crolli parziali, la struttura della copertura presenta numerosi e diffusi fenomeni di infiltrazione e degrado degli elementi lignei portanti. L'unico solaio voltato presente a piano rialzato è stato negli anni 60 oggetto di parziale demolizione per la realizzazione di una scala in cemento armato, lasciata al rustico.

10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: segue allegato

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA COME DA ALLEGATI ELABORATI GRAFICI.

La proposta progettuale è relativa al recupero dell'Ex Municipio, nel rispetto della sua sagoma, del suo involucro, delle componenti strutturali e di finitura esistenti.

Il progetto prevede la messa in sicurezza del fabbricato ed il recupero funzionale dei locali posti a piano rialzato e primo.

Si prevedono il rifacimento del tetto con una nuova struttura in legno, con dimensioni e sporti di gronda corrispondenti a quello esistente, la posa di lattonerie in rame. Verranno ricostruite le canne fumarie, i comignoli e posate nuove lattonerie. Verrà inoltre sostituito l'ultimo solaio che divide il piano primo dal sottotetto (fatiscente e con fenomeni di cedimenti e crollo, dovuti alla marcescenza del legname in opera a seguito delle copiose infiltrazioni dalla copertura), la ricostruzione è prevista con una struttura in legno e calcestruzzo collaborante in posizione corrispondente all'attuale, pertanto senza bisogno di modifica altimetrica delle aperture di facciata.

Esternamente il fabbricato riprenderà immutata la sagoma attuale, con l'utilizzo di materiali e finiture tradizionali. I prospetti saranno quindi finiti e tinteggiati con la tecnica della velatura con composto a base di latte di calce grassa di fossa, lungamente stagionata e perfettamente estinta, polveri carbonatiche micronizzate, olio di lino, metilcellulosa, resina acrilica pura per restauri, colorata con pigmenti inorganici scelti fra la gamma delle terre a tinta chiara, inalterabili ai raggi U.V., altamente traspirante, ecologica, data in opera a tre mani, delle quali due a pennello e l'ultima con la tecnica della scialbatura, completa delle piccole stuccature necessarie, rifinitura cornici, riccioli, cornicioni, marcapiani e tutte le modanature, per dare l'opera finita a regola d'arte.

Le bacheche presenti sulla facciata, non omogenee per tipologia, dimensioni e materiali, verranno spostate ed uniformate. Verranno sostituiti tutti gli infissi esterni con nuovi serramenti in legno, con caratteristiche tecniche e termiche come da normativa vigente. Gli elementi lapidei saranno puliti, integrati e stuccati, infine trattati con protettivo idrorepellente, tenuto conto della durabilità dell'intervento su superfici particolarmente

esposte agli agenti meteorologici in presenza di acque in movimento.

Al piano rialzato verranno ristrutturati i locali della Posta con abbattimento delle barriere architettoniche mediante la diversa distribuzione dei locali interni, rifacimento di tutti gli impianti e realizzazione di un nuovo bagno per i disabili. Verrà inoltre rialzata la pavimentazione esistente per portare tutto il piano a stessa quota e rimuovere eventuali dislivelli. Si riorganizzerà anche l'atrio di ingresso, creando un accesso comune che servirà la Posta e la sede delle associazioni, servite da rampa esterna per disabili con struttura in ferro. I pavimenti verranno sostituiti, in quanto gli elementi esistenti si presentano con tipologie e materiali vari, senza continuità tra loro (per probabili modifiche nella distribuzione interna delle stanze) di modesta fattura e cattivo stato di conservazione.

Al piano primo i locali attuali verranno recuperati con il completo rifacimento delle finiture e degli impianti, al fine di localizzare nuovi spazi a disposizione delle associazioni presenti sul territorio di Ceto. La scala di collegamento tra i piani (ora in cemento armato al rustico, ottenuta demolendo un locale voltato) sarà realizzata mediante una nuova struttura elicoidale (tipo a chiocciola) con struttura in acciaio. Una scala di servizio sarà predisposta per il raggiungimento del locale sottotetto. Esternamente, si provvederà alla rimozione e all'interramento delle linee aeree (telecom, Enel) che attualmente ingombrano la facciata dell'edificio.

12. VISIBILITA' DELLE OPERE

Esternamente il fabbricato verrà restaurato con il mantenimento di sagoma, altezza e volumetria. I materiali e le componenti dei prospetti verranno conservati, debitamente rinnovati e protetti, o sostituiti con nuovi elementi di corrispondente materiale e fattura.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Viabilità: nessuna modifica.

Realizzazione di locali accessori: nessuna

Aumento dei volumi: nessuno

Alterazione della skyline: nessuna.

Interventi su elementi arborei e vegetazione: nessuno

Si ritiene il progetto compatibile con il luogo di realizzazione e migliorativo dello stesso, visti:

la rimozione di elementi di degrado (pavimentazioni in cls) e pericolo per le precarie condizioni delle opere oggetto di rimozione, il modesto impatto che le opere avranno sui luoghi, già interamente urbanizzati, i materiali utilizzati che riprendono lavorazioni tradizionali e già presenti sul posto (cordoli e lastre in granito, pavimentazione in cubetti

come esistenti, arredo urbano), nonché le tipologie dei manufatti che mantengono le caratteristiche degli elementi già presenti nelle immediate vicinanze.

15. MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO

Non necessari, la visibilità dell'opera sarà estremamente limitata e garantirà continuità ed omogeneità con l'esistente.

Tabella 2a - Criteri e parametri per determinare Il grado di incidenza del progetto.

[illegible]

4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE 		<input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------	---	--	-------------------------------------

Tabella 2b - Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla Tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	Il progetto in esame non comporta nessun intervento tale da incidere su aspetti morfologici o tipologici. Si prevede solamente la regolarizzazione dell'andamento della gronda della copertura che attualmente risulta essere non continua.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa Bassa Media Alta Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Il progetto prevede l'utilizzo di materiali e colori tradizionali, ovvero materiali aventi caratteristiche simili a quelli impiegati per la costruzione del fabbricato principale e dei fabbricati esistenti nella zona limitrofa. L'intervento sul fabbricato prevede inoltre la eliminazione di elementi estranei al contesto per tipologia e materiali (in particolare tutte le sovrastrutture addossate al fronte rivolto ad est).	Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa Media Alta Molto alta
Incidenza visiva	L'incidenza visiva non viene modificata e in più si raggiunge un notevole miglioramento estetico–architettonico complessivo del fabbricato per le motivazioni sopra esposte.	Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa Media Alta Molto alta
Incidenza simbolica	L'edificio in progetto non interferisce con luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale e riprende integralmente gli elementi della architettura tradizionale locale, con l'eliminazione degli elementi estranei aggiunti negli ultimi decenni.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa Bassa Media Alta Molto alta
Giudizio complessivo	Visto quanto sopra citato e considerando lo stato del fabbricato esistente, si può affermare che il progetto di restauro di cui all'oggetto ha una <u>molto bassa</u> incidenza paesistica. Al contrario, contribuisce al recupero delle caratteristiche tipologiche, formali e materiche del fabbricato con l'eliminazione delle superfetazioni recenti.	1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 3 4 5

IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	<u>2</u>	3	4	5
5	5	10	15	20	25
<u>4</u>	4	<u>8</u>	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

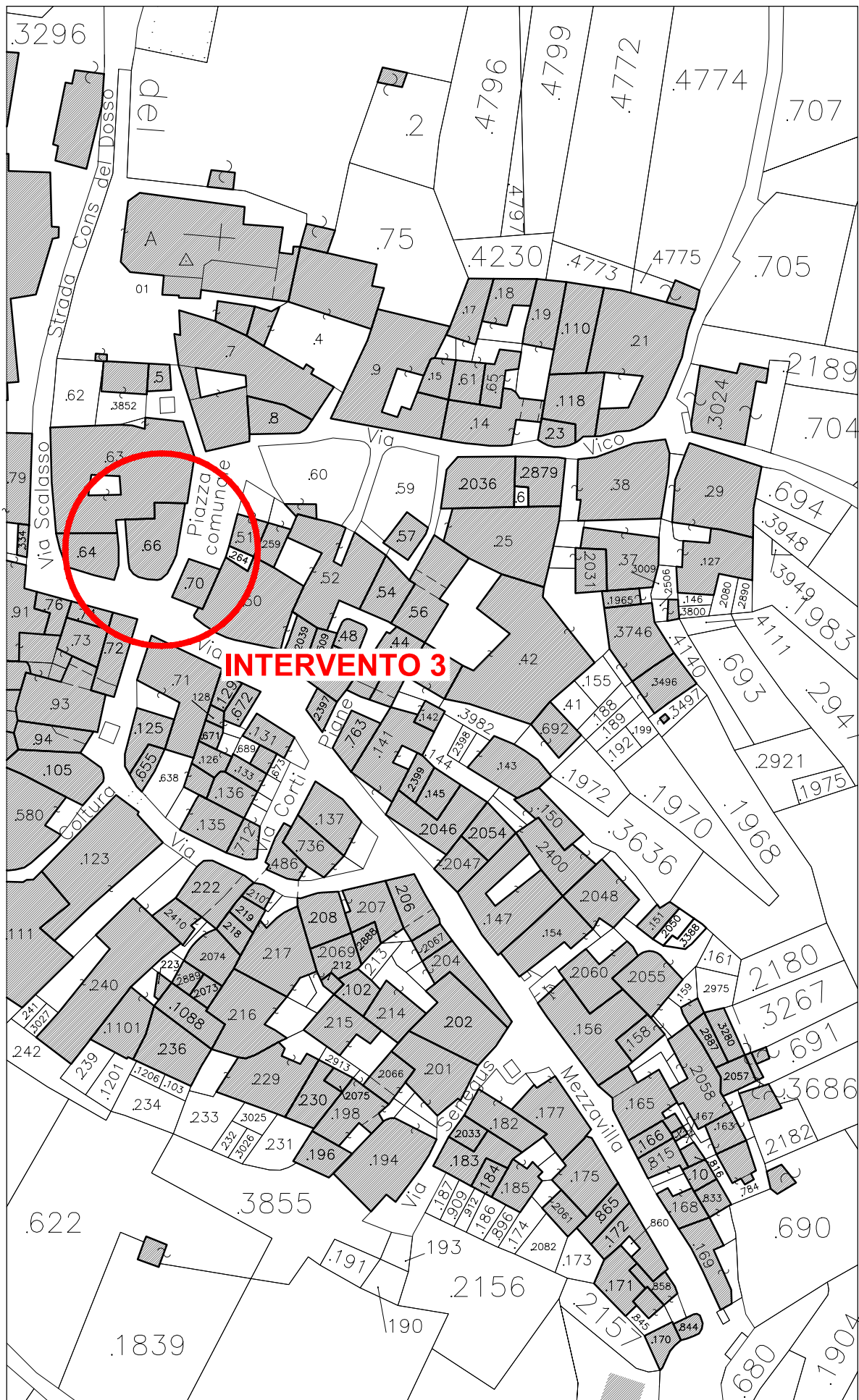
Impatto paesistico del progetto: sotto la soglia di tolleranza



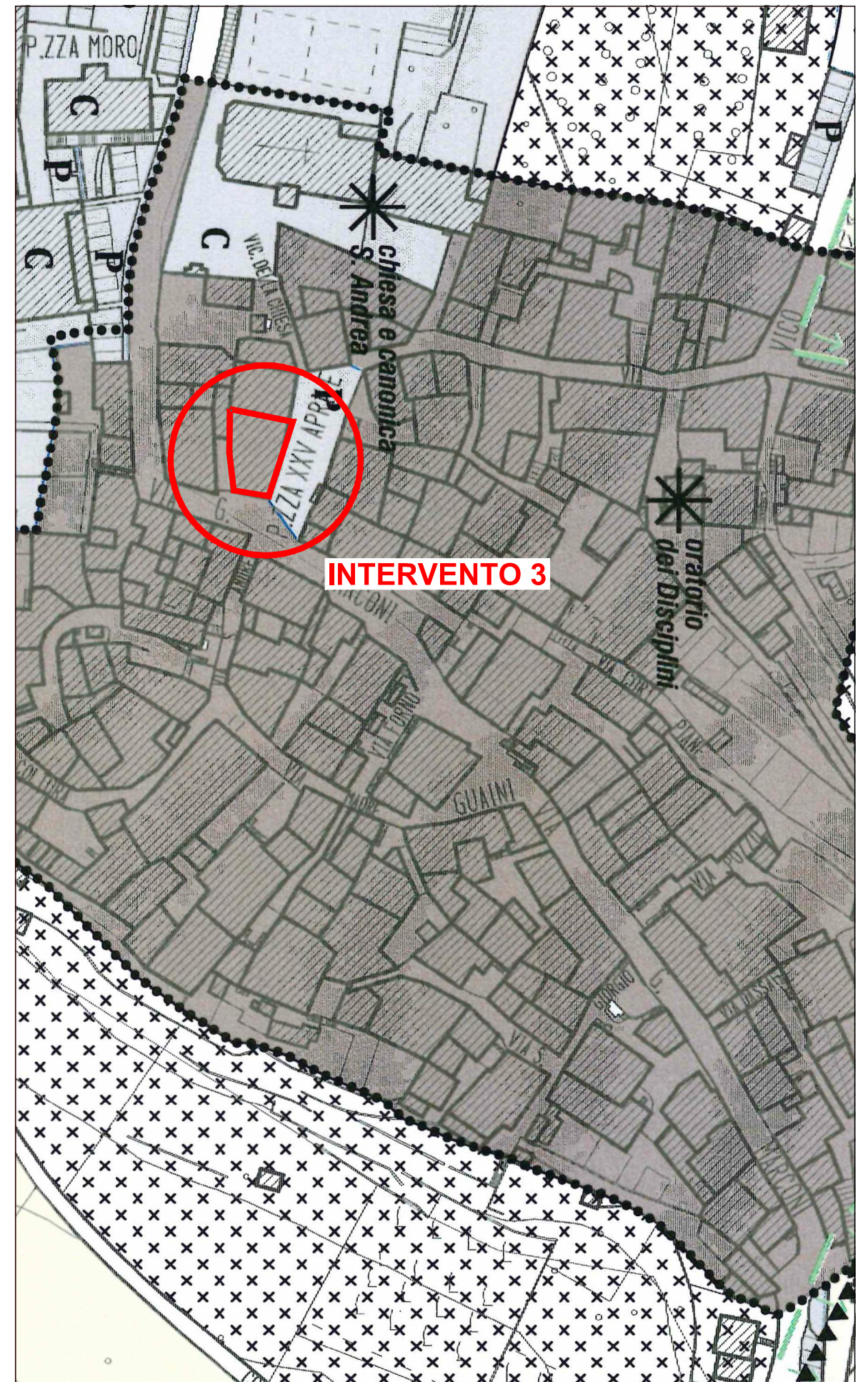
Allegati:

- Estratto Catastale, P.G.T., C.T.R. e foto aerea;
- Estratto aerofotogrammetrico e doc. fotografica.

Si rimanda agli elaborati ed alle relazioni progettuali della fase esecutiva per l'approfondimento circa tutti gli aspetti del progetto.



ESTRATTO CATASTALE - Scala 1:1000

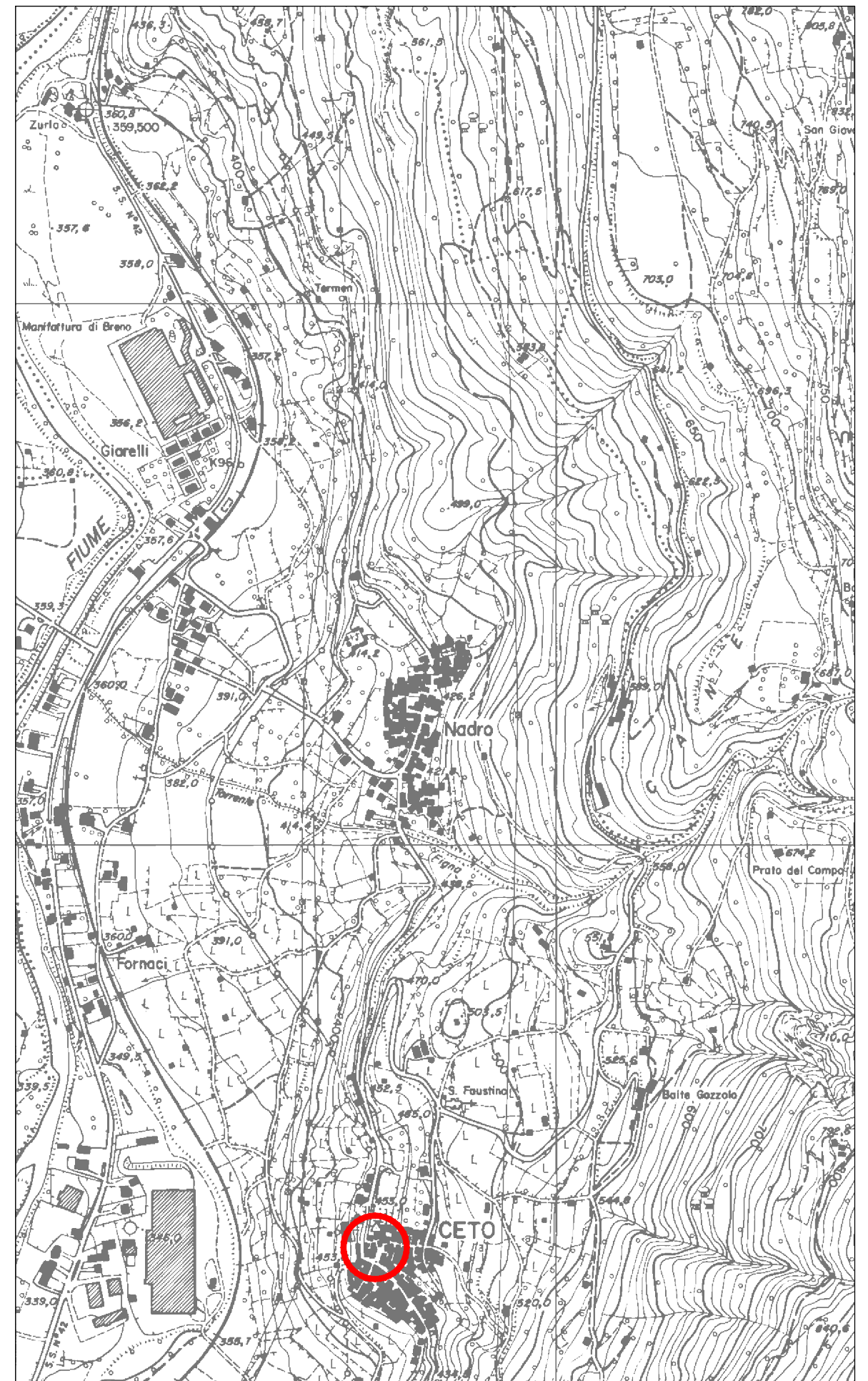


ESTRATTO PGT - Scala 1:1000





FOTO AEREA - Scala 1:1000



ESTRATTO C.T.R. - Scala 1:10000





FOTO 1



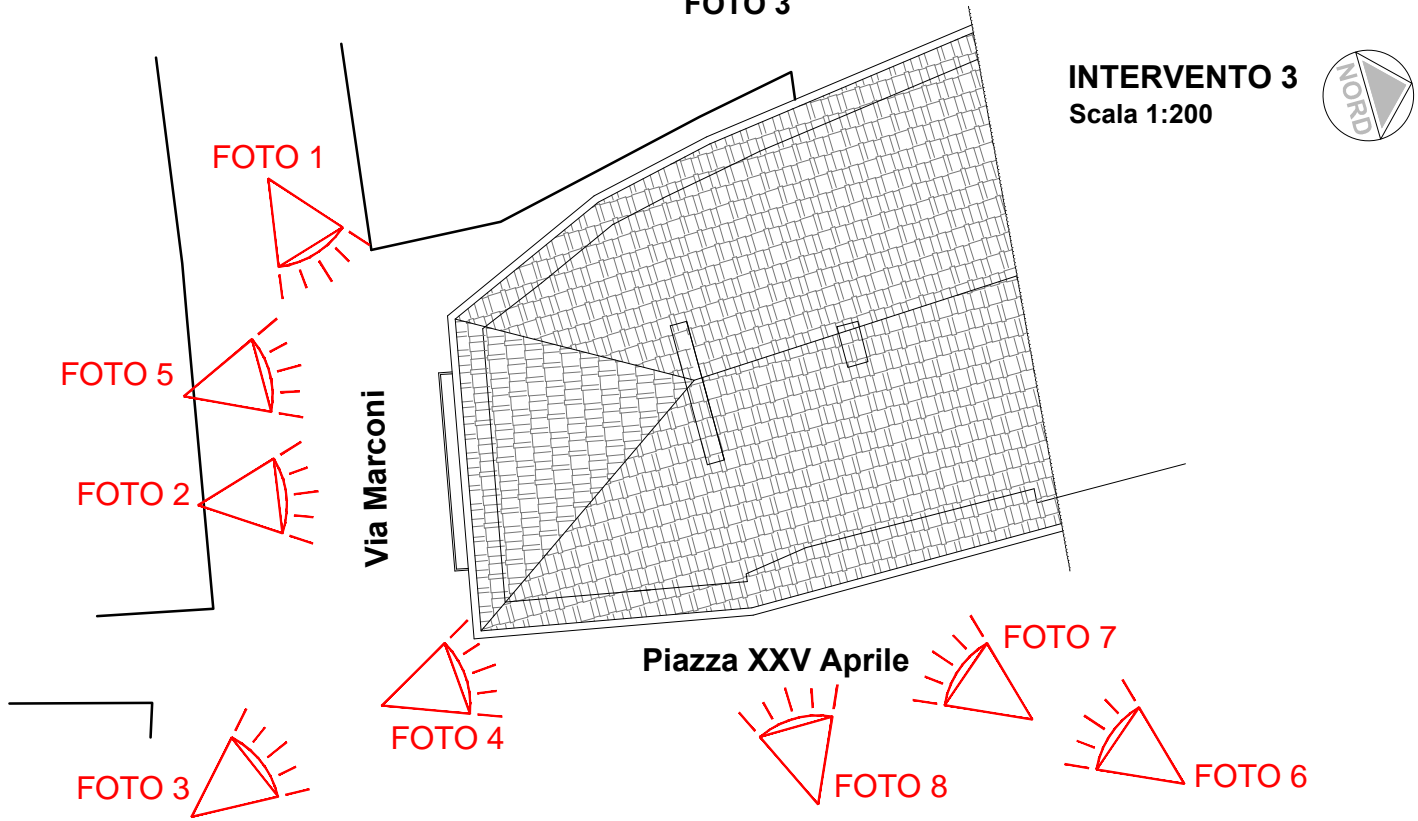
FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



INTERVENTO 3 - ESTERNI



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



INGRESSO EX-MUNICIPIO P.T.



POSTA ESISTENTE P.T.



POSTA ESISTENTE P.T.



EX-MUNICIPIO P.1



EX-MUNICIPIO P.1



EX-MUNICIPIO P.1



EX-MUNICIPIO P.1



EX-MUNICIPIO SOTTOTETTO



EX-MUNICIPIO SOTTOTETTO