RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: ISTANZA DI PIANO DI RECUPERO RELATIVO AL FABBRICATO SITO IN VIA M. SABOTINO N° 25

COMMITTENTE: SIG. GHIDINI PIERLUIGI VIA M BERTOLI N° 71 – LUMEZZANE (BS)

Provvedimenti autorizzativi:

Il fabbricato oggetto di intervento è stato edificato negli anni antecedenti al 1953 nella sua consistenza originaria, ovvero la zona cucina in lato nord con sovrastante camera, in seguito presso l' archivio comunale sono state reperite due Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Lumezzane:

LE n° 288/3 del 4 Luglio 1953 con la quale veniva autorizzato l' ampliamento al piano terra in lato sud-est con una volume di forma quadrata adibito a camera

LE n° 973/4 del 10 Gennaio 1958 con la quale veniva autorizzato l' ampliamento dei piano terra e primo e sottotetto, in lato sud-est con scala interna di collegamento dei piani

Certificato di abitabilità n° 973/4 rilasciato in data 12 febbraio 1960

Di seguito vengono riportati gli elaborati allegati ai provvedimenti sopraccitati:

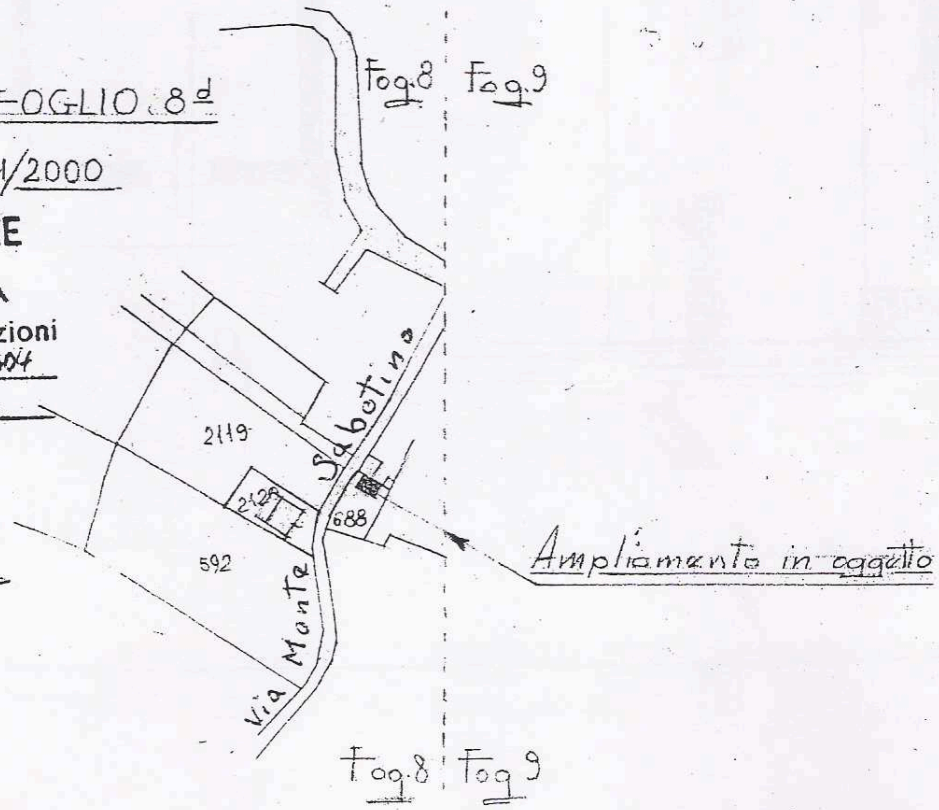
ESTRATTO MAPPA

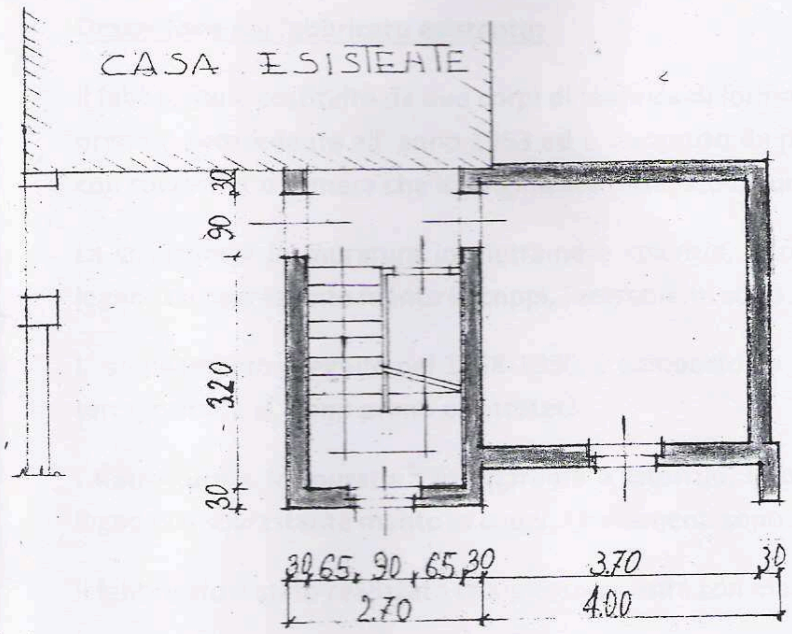
LUMEZZANE PIEVE FOGLIO 8d

SCALA 1/2000

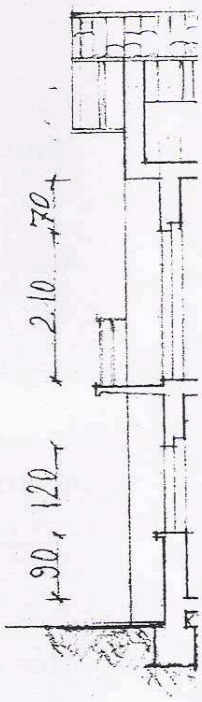
COMUNE DI LUMEZZANE
Visto, SI APPROVA
subordinatamente alle prescrizioni
contenute nell autorizz.ne N. 504
rilasciata in data 13 GIU. 1958
IL SINDACO

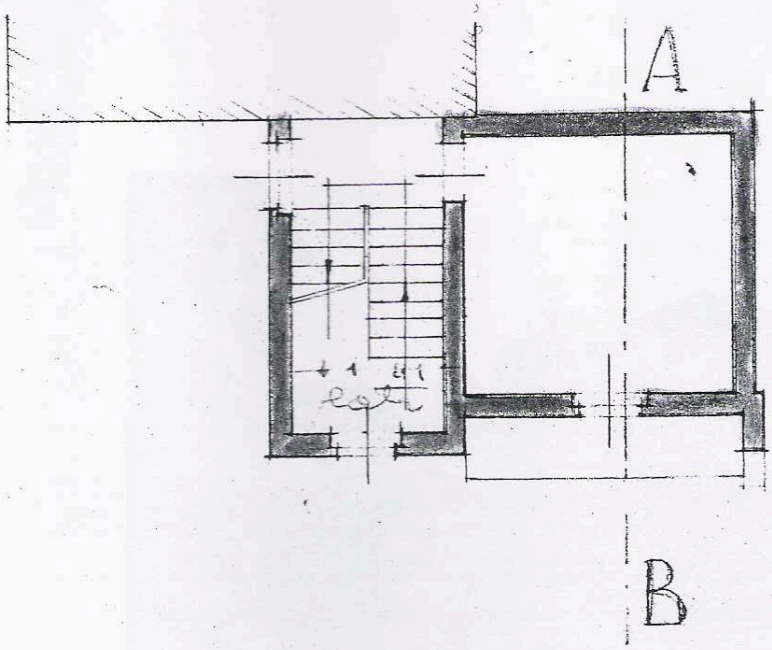
UFFICIO TECNICO - Comune di LUMEZZANE



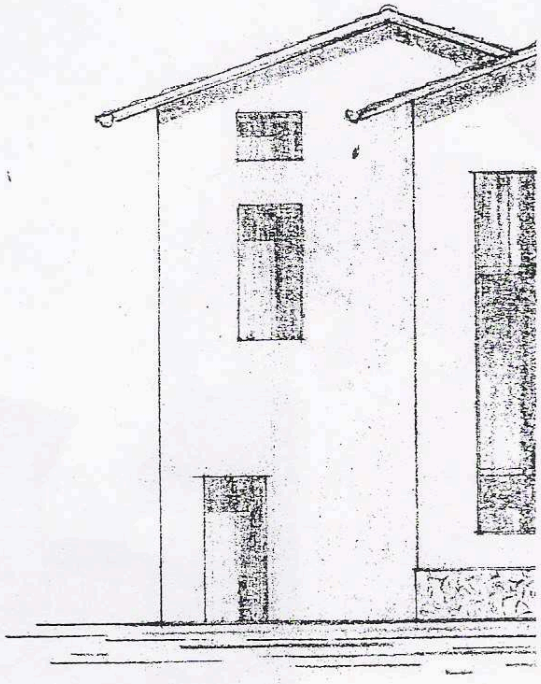


PIANO RIALZATO





PRIMO PIANO



Descrizione del fabbricato esistente:

Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica di forma rettangolare realizzato in tempi diversi, il primo è antecedente all' anno 1953 ed è composto da piano terra adibito a cucina con ripostiglio con sovrastante camera che in origine era collegato da una scaletta esterna.

La struttura è in muratura in pietrame e laterizio, intonacati, solaio in laterocemento, tetto in legno con sovrastante manto in coppi, i serramenti sono in legno con ante in legno

L' ampliamento eseguito nel 1958-1960, è composto da vano scala interno con soggiorno al piano terra, camera al piano primo e sottotetto

La struttura è in muratura in pietrame e laterizio, intonacati, solaio in laterocemento, tetto in legno con sovrastante manto in coppi, i serramenti sono in legno con ante in legno

Il fabbricato è stato realizzato complessivamente con materiali "poveri" di natura economica.

Il fabbricato ha pertinenze esterne consistenti in piccola corte in lato nord, e giardino in lato sud a quota superiore rispetto alla strada via Monte Sabotino, terrapieno sostenuto da un muro in cemento privo di armatura , intonacato con finitura del tipo rustico.

Di seguito vengono riportate fotografie del fabbricato esistente:

Inquadramento territoriale

Il fabbricato è inserito nel PGT del Comune di Lumezzane in zona "A" Nuclei di antica formazione , la scheda di Indagine sullo stato di fatto del centro storico riporta le seguenti indagini:

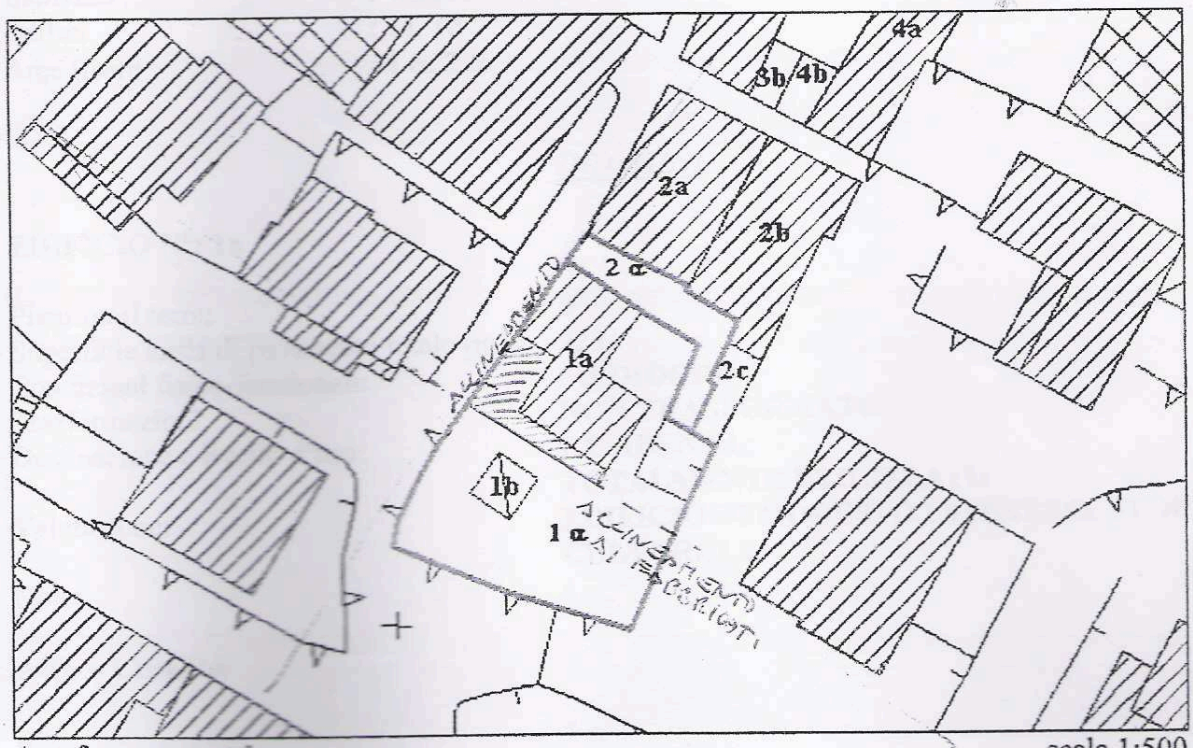
Piani fuori terra :	3
Condizioni fisico-funzionali:	mediocri
Valutazione:	Edificio di modesto interesse storico-culturale
Grado di intervento dell' edificio:	III Ristrutturazione

Di seguito viene riportata la scheda di rilevazione del fabbricato:

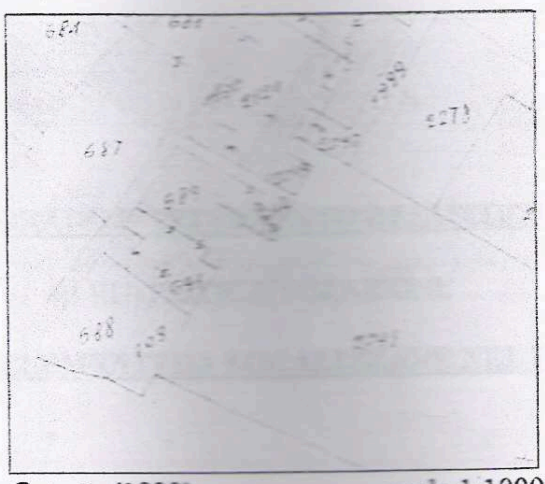
COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO DEL CENTRO STORICO

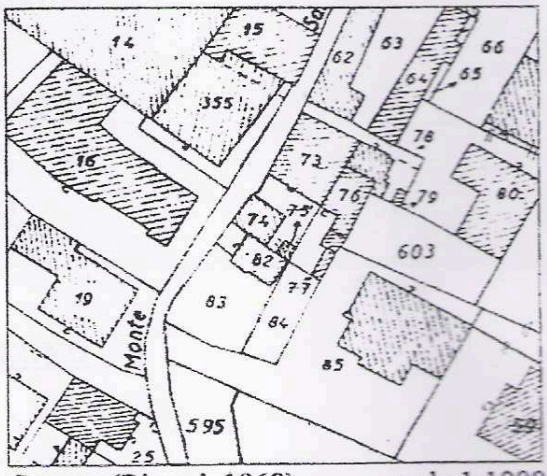
Località : PIATUCCO
Isolato : /
Unità di rivelamento n° : 1
Data compilazione : gennaio 2004



Aerofotogrammetrico scala 1:500



Catasto (1933) scala 1:1000



Catasto (Riprod. 1968) scala 1:1000

COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO DEL CENTRO STORICO

Località	: PIATUCCO
Isolato	: /
Unità di rivelamento n°	: 1
Indirizzo	: VIA MONTE SABOTINO, 25
Edifici	: 1a, 1b
Aree libere	: 1 α, 2 α

INDAGINI

EDIFICIO N°: 1a

Piani fuori terra:	**3**
Superficie lorda di pavimento totale [m^2]:	**222**
Condizioni fisico-funzionali:	**MEDIOCRI**
Trasformazioni:	**NON TRASFORMATO**
Destinazione e livello d'uso:	**RESIDENZA;** **TOTALMENTE UTILIZZATO**
Valutazione:	**EDIFICIO DI MODESTO INTERESSE STORICO-CULTURALE**
Note:	/

AREA LIBERA

n°:	**1 α**
descrizione:	**GIARDINO; AREA D'INGRESSO**
n°:	**2 α**
descrizione:	**AREA D'INGRESSO PAVIMENTATA A PORFIDO**

PROGETTO

GRADO D'INTERVENTO DELL'EDIFICIO

- III – RISTRUTTURAZIONE

ELEMENTI DA LOCALIZZARE NEL DISEGNO

-

Edificio 1a: veduta frontale da via Monte Sabotino

COMUNE DI LUMEZZANE
Provincia di Brescia

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO DEL CENTRO STORICO

Località	: PIATUCCO
Isolato	: /
Unità di rivelamento n°	: 1
Indirizzo	: VIA MONTE SABOTINO, 25
Edifici	: 1a, 1b
Aree libere	: 1 α, 2 α

INDAGINI

EDIFICIO N°: 1b

Piani fuori terra:	**1**
Superficie lorda di pavimento totale [m^2]:	**11**
Condizioni fisico-funzionali:	**CATTIVE**
Trasformazioni:	**NON TRASFORMATO**
Destinazione e livello d'uso:	**CORPO ACCESSORIO;**
Valutazione:	**EDIFICIO DI MODESTO INTERESSE STORICO-CULTURALE**
Note:	/

AREA LIBERA

n°:	**1 α**
descrizione:	**GIARDINO; AREA D'INGRESSO**

PROGETTO

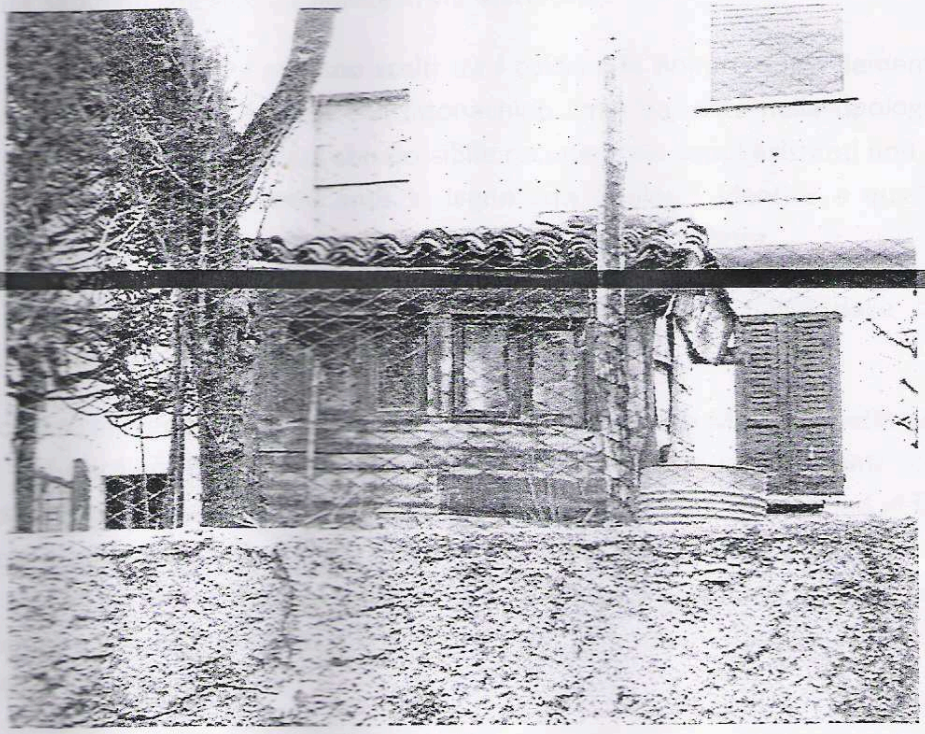
GRADO D'INTERVENTO DELL'EDIFICIO

- V – DEMOLIZIONE

ELEMENTI DA LOCALIZZARE NEL DISEGNO

-

Edifici 1a-1b: veduta frontale da via Monte Sabotino



Edificio 1b: veduta frontale da via Monte Sabotino

Progetto di ristrutturazione con ampliamento e allargamento stradale

Il progetto prevede la ristrutturazione dell' attuale edificio, con ampliamento per formazione edificio unifamiliare da adibire a civile abitazione unifamiliare con due piani fuori terra e uno interrato.

Al piano terra è prevista la realizzazione di una zona giorno con accessori , il perimetro in lato nord, est e la porzione a nord (ex cucina) ricalca la sagoma esistente, con il mantenimento del "patio" sul retro dell edificio;

Al piano primo è prevista la realizzazione della zona notte con accessori, , il perimetro in lato nord, est e la porzione a nord (ex camera) ricalca la sagoma esistente;

Il lato sud-ovest, è invece previsto l' ampliamento sia al piano terra che al piano primo atto a colmare il vuoto esistente tra i due corpi di fabbrica eseguiti in tempi diversi, tale ampliamento consente di modificare le condizioni fisico funzionali stabilite nell' indagine della scheda del fabbricato che venivano definite mediocri, con una nuova soluzione funzionale e fruibile con spazi adeguati alle esigenze abitative odierne.

Sul lato Sud è previsto un modesto ampliamento, in allineamento con i fabbricati ad est e ovest di altra proprietà, in modo da creare un'unica cortina edilizia.

L 'ampliamento previsto consente inoltre di rafforzare il prospetto ovest, aumentando di fatto la cortina edilizia che con il suo prolungamento in lato sud accentua la caratteristica di "viottolo" della via Monte Sabotino che sfocia a monte in via Matteotti.

I materiali e le finiture proposte saranno scelti tra i colori e le finiture degli elementi prevalenti nella zona "A" limitrofa , con facciate con intonachino colorato, ante nella tipologia esistente, copertura in legno con manto in coppi con possibile recupero dei coppi esistenti non ammalorati, banchine e soglie in pietre naturali, ante in legno con tipologia identica a quella esistente, ringhiere in ferro anticato, pavimentazione esterne dove previste in pietra.

E' prevista inoltre la formazione un balcone sul prospetto sud tipico delle case-balcone appartenenti alle costruzioni poste nei centri storici.

Il piano di recupero prevede inoltre l' allargamento stradale della via Monte Sabotino da realizzare in lato ovest del giardino, mediante la demolizione dell' attuale muro esistente, con la nuova costruzione del muro arretrato come da progetto architettonico, il nuovo muro sia in fregio alla via M Sabotino che a sud confinante con altra proprietà privata, verrà ricostruito in cemento armato in base alle nuove norme in materia sismica, con finitura con intonaco anticato come quello esistente, oppure potrà essere rivestito con pietre naturali in modo da mantenere la medesima percezione visiva attuale.

L accesso carraio non puo' essere realizzato a sud del giardino, in quanto la proprietà confinante non è disponibile a concedere la servitu' di passo carraio a favore del fabbricato oggetto di ristrutturazione, a tal riguardo è possibile considerare di impatto visivo inferiore l 'apertura

laterale su via Monte Sabotino, in quanto se fosse stato possibile realizzarlo a sud, sarebbe stato piu' visibile il "taglio" netto nel muro a valle, in modo particolare da chi accede da via De Gasperi verso via M Sabotino.

Di seguito viene riportata planimetria con indicazione degli allineamenti:

PLANIMETRIA/ESTRATTO MAPPA ALLINEAMENTO

STUDIO TECNICO
SIGURTA' GEOM. MAURO
Via Monsuello n.255 - 25065 Lumezzane (Bs)
Tel. e fax 0308920027 - e.mail: studiosigurta@libero.it

Comm. : Sig. GHIDINI PIERLUIGI - Lumezzane

TAV.

Oggetto : Ristrutturazione fabbricato esistente in via Monte Sabotino Lumezzane

Data :19.10.2015	Dis. S.E.		

Il Tecnico:

Il Committente:

355+
355
73+
76
73
74+
FABBRICATO IN OGGETTO
VIA MONTE SABOTTINO
Autorimessa di nuova costruzione
19+

85
85
84
795
795

Alla luce di quanto sopra esposto si chiede alla Spett. Le Commissione Paesaggio di riesaminare il progetto del piano di recupero.

Il tecnico

Lumezzane Lì 23/10/15