



Lumezzane 03/09/2015

Spett. Ufficio Tecnico
Comune di Lumezzane

OGGETTO: "PIANO DI RECUPERO" da eseguirsi su fabbricato sito in Via Monte Sabotino 2, compreso nel centro storico di Lumezzane Piatucco, identificato con scheda "6a" del NAF.

"RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE OPERE IN PROGETTO"

Le opere di cui all'oggetto riguardano il fabbricato classificato con scheda "6a" del NAF di Lumezzane Piatucco, che si affaccia su via Monte Sabotino e via Giacomo Matteotti ed è composto da piano terra a destinazione commerciale, piano primo, secondo e sottotetto a destinazione residenziale. Il prospetto Nord con affaccio su via G. Matteotti presenta, in facciata, una vetrina chiusa da serranda metallica avvolgibile con cassonetto esterno, che dava accesso all'attività commerciale creando un dislivello di circa 50 cm rispetto al piano strada destinato a parcheggi pubblici. Il prospetto a Sud si affaccia su cortile interno della stessa proprietà, classificato in zona B1 di P.G.T. e non oggetto del Piano di recupero, su cui è in corso una richiesta di rilascio di PDC (PE/2015/00592/PDC). Lo stato generale dell'immobile, essendo ormai disabitato da parecchi anni e privo delle normali opere di manutenzione, è di degrado.

Il "Piano di Recupero" in progetto prevede la riduzione del peso insediativo attuale trasformando la destinazione commerciale in residenziale, la riqualificazione energetica dell'immobile ed il riordino compositivo delle facciate mantenendo invariate le tipologie architettoniche esistenti anche dove è prevista la sostituzione ex novo dell'esistente. In particolare, sul prospetto Nord verranno eliminate sia la vetrina sia la porta che davano accesso all'attività commerciale e verranno realizzate due finestre con grata, come quella già esistente, in asse con le aperture soprastanti. Il parapetto in ferro sagomato del balcone, con le mensole sottostanti, verrà rimosso, trattato e poi riposato. Sul prospetto Est, la finestra del sottotetto verrà spostata in asse con quelle centrali sottostanti, così da avere le medesime dimensioni ed essere completata con le ante. Sul prospetto Sud, con affaccio sul cortile interno, verranno eliminate due delle quattro finestre che portano luce ed aria al vano scala, che non sono in linea con le aperture principali dotate di ante. Verranno poi invertite le posizioni della finestra e porta finestra al piano primo, così da consentire l'accesso alla terrazza direttamente dall'appartamento e non dal vano scala, garantire luce ed aria al vano scala con la finestra e, nel contempo, rispettare la simmetria delle aperture del piano secondo.



STUDIO TECNICO geom. FRANCESCO BODEI

La ringhiera presente sul balcone ed i relativi elementi verticali d'ancoraggio a parete verranno rimossi, trattati e riposati nella stessa posizione.

La copertura esistente ammalorata verrà completamente sostituita con un'analogia in legno coibentata e ventilata, adeguatamente dimensionata, mantenendo invariata l'imposta della struttura attuale. Il cornicione esistente sagomato, presente sui fronti Nord e Sud, verrà demolito per consentire la realizzazione di un cordolo strutturale e sarà poi ricostruito con sagoma in polistirolo con disegno e proporzioni identiche all'esistente, ma in posizione traslata in verticale di circa 20 cm, pari allo spessore del pacchetto di coibentazione, così da mantenere invariata la tipologia esistente. L'abbaino con affaccio sul cortile interno verrà demolito e ne verranno realizzati due sulla falda opposta con tipologia, dimensioni e materiali identici all'attuale. Dei camini presenti in copertura, uno sarà mantenuto mentre gli altri saranno demoliti e ricostruiti in base alle nuove esigenze distributive, ma identici agli esistenti. La copertura verrà completata con la posa del manto in coppi e della linea vita. La riqualificazione energetica del fabbricato comporterà anche la coibentazione a cappotto delle facciate, con valorizzazione delle stesse sia mediante la tinteggiatura nelle tonalità delle terre, sia con la diversificazione del colore sui contorni delle aperture, angoli del fabbricato e zoccolatura. Verranno sostituiti tutti i serramenti esterni con nuovi prodotti di tipologia e materiali come gli esistenti, conformi ai parametri prescritti dall'"Allegato energetico" comunale.

Il presente "Piano di Recupero" prevede anche la realizzazione di alcune opere, con onere a carico del committente e quantificate nel computo metrico in allegato, volte a riqualificare la zona parcheggi pubblici su via G. Matteotti e la viabilità su via Monte Sabotino. Nello specifico, verrà riempito il dislivello fronteggiante il fabbricato con affaccio su via G. Matteotti, saranno riposizionati i dissuasori metallici lasciando un poggio pedonale largo 1,20 ml parallelo alla facciata, verranno realizzate due rampe a norma disabile e riposizionati i parcheggi esistenti traslandoli ed avanzandoli così da migliorare la viabilità carraia. Inoltre, verrà allargata la carreggiata di via Monte Sabotino demolendo ed arretrando il fabbricato ed il muro di recinzione esistenti, come meglio illustrato dalla PE/2015/00592/PDC in corso di approvazione, così da renderla carraia in tutto il suo sviluppo e consentendo il collegamento a senso unico di via Monte Sabotino con via G. Matteotti.

Per una migliore comprensione di quanto sopra, vengono allegate le relative tavole grafiche.

Il tecnico
Geom. Francesco Bodei

