

COMUNE DI LOGRATO

PROVINCIA DI BRESCIA

ALLEGATO

PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE, PIANO DELLE REGOLE, SCHEDE DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE, SCHEDA N. 25.

Da effettuarsi sull'immobile in Comune di Lograto, Via IV Novembre n° 56,
sul mappale 6 del Foglio 6 n.c.t.r..

RELAZIONE TECNICA

PROPRIETA':

LAZZARONI TOMASO , nato a Brescia il 04/03/1951

residente in Lograto, Via IV Novembre n° 56, c.f. LZZTMS51C04B157C

Il Tecnico: GEOM. LAZZARONI MASSIMILIANO

Via IV Novembre , 56

25030 Lograto (BS).

ALLEGATI:

- RELAZIONE TECNICA CON SPECIFICA DEI MATERIALI

PROPRIETARIO/COMMITTENTE

Sig. Lazzaroni Tomaso

Via IV Novembre, 56, 25030 Lograto (BS)

RELAZIONE TECNICA

Il progetto allegato riguarda il PIANO di RECUPERO di iniziativa privata e RECUPERO DI SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI di fabbricato residenziale, ubicato in Lograto, via IV Novembre, 56, fg. 6 mapp. 6 sub. 511, Zona di P.G.T. area agricola produttiva con fabbricato compreso nel patrimonio edilizio rurale assimilabile al “NAF”.

STATO DI FATTO

L'immobile costituisce parte di fabbricato a corte denominato “cascina Scaramuccia” con tratti stilistici di tipo rurale caratteristici del cascinale Bresciano, comune a molti cascinali del comprensorio Logratese e comuni limitrofi; edificato in più fasi costruttive si presuppone che la parte dell'immobile più antica risalga sin dagli anni 1700, il cascinale ristrutturato significativamente negli anni 2000 dalla famiglia Lazzaroni-Braga risulta oggi abitato da 5 nuclei familiari nella porzione Ovest e da 1 nucleo familiare nella porzione est.

La porzione Ovest del cascinale si presenta ancora oggi in buono stato di manutenzione, mentre per quanto riguarda la porzione ad est, di altra proprietà, risulta decadente in alcune sue parti con probabile necessità di futuri interventi di manutenzione.

Il corpo di fabbrica di proprietà della famiglia Lazzaroni-Braga si presenta in distacco di m. 75 circa dalla strada provinciale SP 21, denominata anche Via IV Novembre, si sviluppa per la facciata ovest con fronte verso la stradina privata di penetrazione per accesso alla cascina, l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra compreso il sottotetto per la porzione abitativa, mentre verso sud si presenta il porticato adiacente alla casa colonica, entrambi con accesso dal cortile interno; all'interno del cascinale il

fabbricato vede i corpi di fabbrica adibiti ad abitazione in lato nord infine, a chiudere il cortile /aia è presente portico in lato sud, i porticati sono costituiti da pilastri in mattoni, struttura di copertura in legno e manto in coppi a canale.

Il fabbricato principale ristrutturato negli anni 2000 è costituito essenzialmente da murature perimetrali in mattoni / pietre / orizzontamenti in latero - cemento, tolto per alcune parti che presentano i volti recuperati e valorizzati all'interno dei locali, manti di copertura in legno uso fiume con assito, pacchetto ventilato, guaina ardesiata sottocoppo e manto di copertura in tegole a canale (coppi), con lattonerie in rame.

La rampa scala piano terra/piano primo/sottotetto è composta da pedate con alzate in pietra di Sarnico e/o pietra serena innestata nelle murature,

È presente torre campanaria ristrutturata con l'ultimo piano di recupero, sempre dalla famiglia Lazzaroni-Braga, che presenta quattro quadranti orari e cella campanaria funzionante con rintocchi degli orari sia nelle ore effettive che nelle mezz'ore.

Internamente sono presenti sia l'impianto idrotermosanitario che elettrico, adeguati ai canoni odierni.

I serramenti perimetrali, le porte interne, le pavimentazioni, gli intonaci e gli elementi in pietra naturale sono di recente fattura installati e posizionati con l'ultimo intervento edilizio di ristrutturazione.

Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, è composto per i corpi interno da pluviali con raccolta al piede, unica caditoia nell'aia interna e pozzo perdente per lo smaltimento ; per il corpo fronte stradina, i pluviali scaricano direttamente nel canale irriguo che corre sul fianco del fabbricato.

Per le acque nere l'impianto è stato differenziato e potenziato rispetto all'esistente storico, pre intervento edilizio del 2000, risulta oggi composto da fossa biologica preesistente per i w.c. delle due unità immobiliari verso ovest, sub. 509 -511, le restanti 3 unità immobiliari sub. 507 – 508 - 510 scaricano nella nuova vasca imhoff posizionata a regola d'arte nella corte esclusiva esterna verso nord.

Il fabbricato ad oggi non e' servito dalle principali reti tecnologiche comunali e sovra comunali quali Gas, Acqua e fognatura, l'approvvigionamento idrico a servizio della residenza avviene tramite pozzo privato con pescante ad una profondita' di circa m. 60, la fornitura del gas avviene tramite societa' privata per il rifornimento di GPL con stoccaggio in apposito bombolone posizionato sempre nella corte esterna alla cascina.

MODALITA' D'INTERVENTO

Il Piano di Recupero prevede sostanzialmente il recupero del sottotetto esistente, ai fini abitativi, per rispondere ad una necessita' di tipo familiare intesa nel recupero dello spazio ad oggi utilizzato come vano tecnico, caldaia e impianti tecnologici per ricavarne dei locali abitabili.

Tale recupero consente di recuperare lo spazio utile per ricavare una piccola stanza guardaroba, un nuovo w.c. e un piccolo spazio lavanderia, per fare questo recupero si rende necessario riconfigurare porzione del porticato esistente con la modifica della linea di gronda, in deroga alle attuali prescrizioni delle schede di analisi del patrimonio rurale.

Il fabbricato principale cosi' come il porticato e' individuato nella scheda 25, schede del patrimonio rurale, ed e' assoggettato ad interventi di terzo livello, con interventi di ristrutturazione edilizia, con la proposta di piano di recupero si chiede che venga cambiato il livello di intervento per la porzione oggetto di richiesta con l'indicazione del sesto livello "recupero ai fini abitativi di sottotetto esistente" riguardante la porzione di sottotetto per una SLP di mq 25,00.

La modifica al profilo della facciata consiste nel sopralzo della porzione di copertura per un fronte prospiciente la strada di circa m. 4,50 + gronda per un altezza di m. 1,00 con un incremento volumetrico di mc 20,00.

Il recupero del sottotetto esistente, porterà ad una diversa distribuzione degli spazi interni e un recupero funzionale dell'unità immobiliare.

Le opere di ristrutturazione prevedono il sopralzo delle porzione di copertura esistente al fine di raggiungere l'altezza media ponderale interna di 2,40 ml, il rifacimento delle strutture e dei manti di copertura opportunamente isolate, il rifacimento degli intonaci, l'adeguamento degli impianti tecnologici e di tutte le opere necessarie all'adeguamento generale ai canoni odierni dell'immobile.

Nella porzione di piano primo esistente verrà mantenuta la zona giorno composta da soggiorno/cucina, una camera matrimoniale, il bagno e atrio che resteranno invariati, verrà creata una parete a divisione della camera esistente per creare un nuovo atrio di collegamento con la nuova porzione in ampliamento alla quale si accederà direttamente dall'unità abitativa tramite nuova apertura nella muratura portante esistente.

Nella nuova porzione abitativa al piano primo si svilupperà parte della zona notte composta da una nuova stanza/guardaroba, un bagno e una nuova lavanderia con tutta l'impiantistica.

Il tutto verrà realizzato con i necessari interventi edilizi di seguito dettagliati:

- il 1° orizzontamento già esistente è composto da in legno lamellare con soletta collaborante;
- murature perimetrali in laterizio porizzato cm. 25, intercapedine con pannello in polistirene estruso cm. 10 e tavolato interno cm.8;
- manto di copertura in coppi recuperati per la il lato superiore, nuovi per quello inferiore;
- impermeabilizzazione con guaina ardesiata posata a fiamma;

- strutture di coperture in legno lamellare con pacchetto ventilato;
- canali di gronda e pluviali in rame semicrudo a sezione semicircolare/circolare;
- pareti esterne intonacate al civile a base di calce con tinteggiature con colori della terra, comunque in similitudine con la facciata principale esistente.
- serramenti esterni (zona climatica E) in legno con vetrocamera 4-18-4 basso emissivo a norma secondo D.Lgs 192 del 2005 e D.Lgs 311 del 2006 con coefficiente U_w complessivo (vetro + telaio) = 1,9 circa;
spessore telai fisso con anta mobile pari a mm 65/68
coefficiente U del telaio $U_f = 1,9$ circa
coefficiente U del vetro $U_g = 1,9$ (minimo imposto).
- ante in legno lamellare con tavole verticali per finestre;
- soglie e banchine in pietra di Sarnico e/o pietra serena esterne con botticino classico levigato all'interno;
- pavimentazione dei bagni compreso di rivestimenti in gres ceramico, parquet per la zona notte;
- impianti tecnologici (elettrico e idrotermosanitario) eseguiti in conformità alle normative vigenti;
l'impianto elettrico, sarà realizzato parte in traccia e parte a pavimento con tubazioni flessibili;
l'impianto di riscaldamento verrà eseguito con radiatori a muro;
la caldaia a gas metano sarà del tipo a condensazione (tipo C) con produzione di acqua calda.
- contorno di finestre e portefinestre in intonaco civile a base di calce e/o pitturazione.
- linea smaltimento acque bianche invariata.
- adeguamento funzionale linea acque nere con intercettazione della linea esistente per convogliamento nella fossa esistente .

Lo scopo è di mantenere leggibile la tipologia rurale della cascina con un nuovo movimento architettonico della facciata che non andrà ad intralciare ed ostacolare in maniera rilevante la tipicità del fabbricato; ovvero mantenendo omogene le tonalità dei colori delle murature, conservare le fasce intonacate delle aperture del piano primo, la pitturazione e le finiture esistenti.

Per una più attenta lettura del progetto, si allega:

– **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Estratto di mappa, ortofoto, estratti di P.g.t.

Tav. 1 – Planimetria generale, piante, prospetti e sezione significativa **ESISTENTI**

Tav. 2 – Planimetria generale, piante, prospetti e sezione significativa **IN**

PROGETTO

Tav. 3 – Planimetria generale, piante, prospetti e sezione significativa **RAFFRONTO**

Tav. 4 - Schede del patrimonio edilizio rurale, scheda n. 25 **ESISTENTE**

Tav. 5 - Schede del patrimonio edilizio rurale, scheda n. 25 **PROPOSTO**

Tav. 6 – Dimostrazione calcoli volumetrici con verifica altezza media ponderale

Tav. 7 – Planimetria generale con punti di presa fotogrammi “esterni” ed indicazione del parcheggio pertinenziale e dimostrazione grafica subalterni

– Documentazione fotografica “esterni”

- Dichiarazione di conformità e responsabilità

- Giudizio di impatto paesistico

- Calcolo oneri e volumi in progetto

- Modulistica e tabelle di riferimento.

Il tutto secondo la consistenza e le modalità espresse negli elaborati grafici allegati.

Lograto, li 10/05/2016

IL PROGETTISTA