

RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA PIETRO PITOSI N.47-49 ROVATO (BS)

In merito alla pratica edilizia per opere di demolizione e ricostruzione che comprendono l'efficientamento energetico di cui agli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 dell'immobile ivi indicato che è stato oggetto di alienazione con opportunità di valorizzazione dell'immobile mediante incremento del 100% della SLP esistente si espongono di seguito il progetto planivolumetrico dell'intervento. Per completezza si espone sia lo stato di fatto sia il progetto.

Il sottoscritto architetto Giuseppe Sbrini, nato a Brescia il 30/01/1984, con codice fiscale SBR GPP 84A30 B157S, residente e con studio in Via G. Marconi n. 2/E5, Cusago (MI), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano con il numero 18523, in qualità di tecnico incaricato redige la seguente relazione tecnica allegata alla pratica edilizia Piano di Recupero.

ANAGRAFICA IMMOBILI

L'intervento riguarda l'unità immobiliare indicata di seguito:

- Indirizzo via Pitossi Pietro n.47-49, Rovato
- Foglio 29, mappale 24

PREMESSA

Il fabbricato oggetto della riqualificazione e del piano di recupero cui la presente relazione è parte integrante è stato oggetto di alienazione di beni comunale che possono godere della valorizzazione immobiliare garantita dalla possibilità di incrementare il 100% della SLP esistente.

CONFORMITA' URBANISTICA

Lo stato di fatto dei luoghi come indicato nell'atto notarile per il passaggio di proprietà al sign. Gavazzi è comprovata dalla data di edificazione ante 1967 e dalla dichiarazione stessa riportata nell'atto. Da un mio accesso agli atti poi non sono emerse pratiche edilizie successive pertanto lo stato riportato nella scheda catastale e negli elaborati grafici di progetto sono da ritenersi conformi.

INTENTI PROGETTUALI DEL PIANO DI RECUPERO

Il progetto che deve essere approvato preventivamente con un piano di recupero intende adeguare l'aspetto dell'edificio al contesto che essendo prettamente rurale in un centro storico richiede elementi costruttivi e planivolumetrici capaci di adattarsi al contesto. Il progetto sfrutta la possibilità di recuperare il 100% della SLP esistente (ovvero tutta la superficie del piano terra) che verrà sviluppata al piano primo. Contestualmente il progetto che prevede la completa demolizione e ricostruzione (come indicato dalle NTA comunali che per il sito permettono la ristrutturazione edilizia, ovvero anche demolizione e ricostruzione

DPR 380/2001), garantisce diverse possibilità di adeguamento delle caratteristiche del fabbricato alle attuali normative a livello strutturali/anti sismico, energetico e del contenimento dei consumi oltre che ad un corretto adeguamento igienico sanitario.

DECRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI

L'immobile attualmente si presenta in condizioni critiche sia per quanto riguarda la parte strutturale che per quanto riguarda la sicurezza che la struttura deve garantire. L'edificio è sprovvisto del tetto pertanto la murature sono completamente esposte alle intemperie e pericolanti. I muri perimetrali sono portanti e le partizioni interne in tavolati definiscono una cucina, un soggiorno/ingresso, un bagno e due stanze al piano terra. Il piano sottotetto è un ambiente unico. A nord e ad est confina con strada, a sud e ad ovest con corte privata.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto che ha come scopo finale oltre ad un recupero dell'immobile anche tutti gli aggiornamenti alla normativa vigente prevede la completa demolizione dell'edificio e la ricostruzione su due piano con recupero di parte della SLP esistente.

Al piano terra è stato disegnato uno spazio automobili/box auto, un bagno con disimpegno ed un soggiorno con spazio cottura con scala a vista.

Al piano primo verrà realizzata la zona notte con tre camere ed un bagno.

Esternamente il fabbricato presenterà la stessa impronta a terra e la superficie occupata sarà la medesima attuale. Gli spazi esterni saranno sistemati a giardino e la copertura realizzata a due falde.

Il progetto prevede tutte le caratteristiche costruttive che garantiscano il rispetto della normativa antisismica delle costruzioni in cemento armato e la normativa sul contenimento dei consumi energetici oltre a quelle per i requisiti acustici passivi

ROVATO 04/03/2022

