

RELAZIONE TECNICO PER CALCOLO STANDARDS ORDINARI e di QUALITA'

Trattasi di intervento finalizzato alla formazione di nuova unità immobiliare mediante riconversione della porzione di fabbricato rurale esistente di proprietà.

Lavori da eseguirsi presso il fabbricato di via Navate n.13 a Lograto (BS) sul mappale n°24 sub.10 e sub.14, del foglio 04 del NCT del Comune di Lograto (BS).

Intervento finalizzato alla formazione di nuova unità immobiliare residenziale mediante il cambio d'uso del piano terra e del fienile al piano primo mediante il recupero abitativo degli spazi posti all'interno della Sup. Coperta esistente del fabbricato (ex fienile). Contestualmente vengono modificate le aperture (finestre e portefinestre) per adeguamento dei parametri igienico-sanitari del prospetto interno alla corte (lato portico) a piano terra; mentre si chiede l'apertura di nuove tre finestre a piano primo, prospetto sud su via Navate e una nuova finestra a piano terra sempre sul medesimo prospetto. Per accedere al piano primo è prevista la realizzazione di nuova scala interna.

Proprietario e Committente:

Gli immobili sono di proprietà dei Sig. Marinoni Matteo nato a Brescia (BS) il 07/03/1994 Cod. Fisc.: MRNMTT94C07B1570, residente in via Navate n.13 a Lograto (BS)

Riferimenti catastali e dati di PRG:

CATASTO:

- Unità immobiliare censita al catasto del Comune di Lograto (BS)
Fg.4 mapp.24 sub.10 Cat.C/2 (magazzino e locali di deposito)
Fg.4 mapp.24 sub.14 Cat.C/2 (magazzino e locali di deposito)

CALCOLO STANDARDS ORDINARI e di QUALITA'

Trattandosi di un intervento di ristrutturazione edilizia tramite Piano di Recupero di un fabbricato facente parte dei NAF e individuato nelle NTA "via Navate", si procede a seguire al calcolo degli standards ordinari minimi comunali relativi la residenza e a quelli di qualità richiesti nei Piani di Recupero

Art.11.1 delle NTA del Piano dei Servizi**Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per la residenza:**

- Verifica nuovi abitanti teorici:

Abitanti minimi insediati: 1 abitante teorico ogni 40,00 mq di SLP circa:

SLP di progetto = 188.18 mq

n. di abitanti teorici di progetto = (abitanti teorici pari a stanze abitabili) =

= U.I. 01 con n.1 stanza matrimoniale e n.2 Camere Singole = n.4 abitanti teorici

+

Verifica SLP minima = 40,00 mq x 4 ab. = 160,00 mq < 188.18 mq **VERIFICATA**

- Calcolo degli standards minimi da monetizzare:

Monetizzazione SLP per NAF = 75-85 €/MQ

SLP di progetto = 188.18 mq

SLP di riferimento = 188.18 / 40 (mq/ab. teorico) x 35 (mq/ab. insediabile) =

= 4.70 ab x 35 mq/ab = 164.65 mq di SLP

Calcolo Standards ORDINARI minimi = 164.65 x 75 = 12.348,75 € (A)

Art.11.4 delle NTA del Piano dei Servizi**Oneri e standard aggiuntivo di qualità nei piani attuativi e ambiti di trasformazione:**

dalla tabella di pag.8 delle NTA:

		%	INCIDENZA €/MC	RIDUZIONE IN ZONA A
B	Quota risarcitoria afferente al "peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 15,19	- 80 %

Volume di Progetto = 564.54 mc

Calcolo incidenza = 564.54 mc x 15,19 €/mc = 8.575,36 €

Calcolo riduzione = 8.575,36 € x -80% = -6.860,29 €

Calcolo Standard di QUALITÀ = 8.575,36 - 6.860,29 = 1.715,07 € (B)

-----CALCOLO TOTALE STANDARDS ORDINARI MINIMI + DI QUALITÀ'-----

A + B = 12.348,75 € + 1.715,07 € = 14.063,82 €

Cordiali saluti,

Lograto, 13/06/2025

Il tecnico

Nicola Bonissoni architetto

