

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

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.



Fabbricato oggetto d'intervento

Gli immobili sono di proprietà dei Sig. Marinoni Matteo nato a Brescia (BS) il 07/03/1994 Cod. Fisc.: MRNMTT94C07B157O, residente in via Navate n.13 a Lograto (BS)

CATASTO:

- Unita 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)

Risultati dell'interrogazione

E654
Fabbricati

E654
Particelle terreni

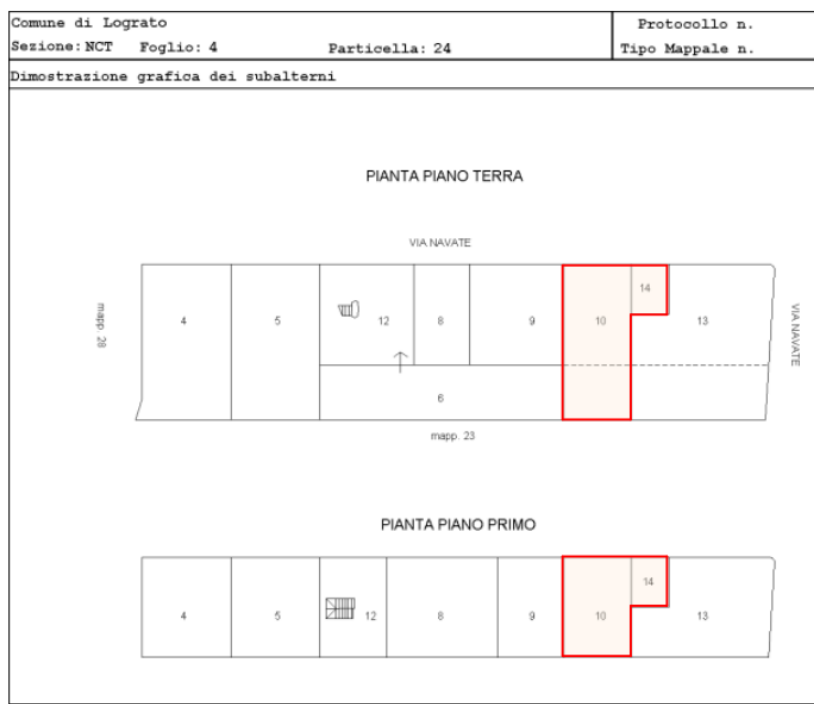
E654

COMUNE	E654
SEZIONE	4
FOGLIO	24
ALLEGATO	E654_000400
Sviluppo	PARTICELLE
Numero	E654 4 24
Origine	E654 4 24
Livello	E654 4 24
Chiave	E654 4 24

Catview WEB

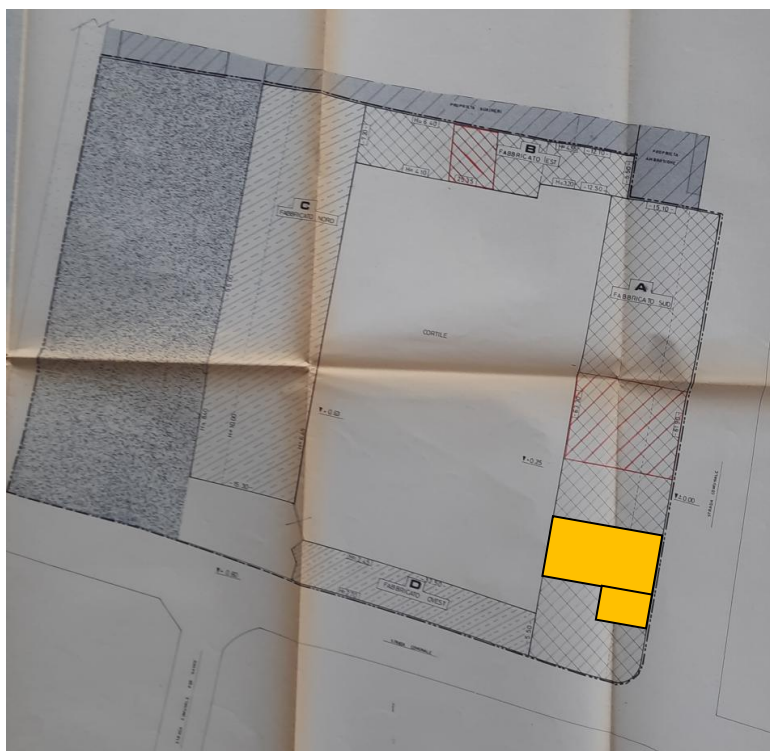
NAVATE

Estratto di mappa: Fg.4 mapp.24

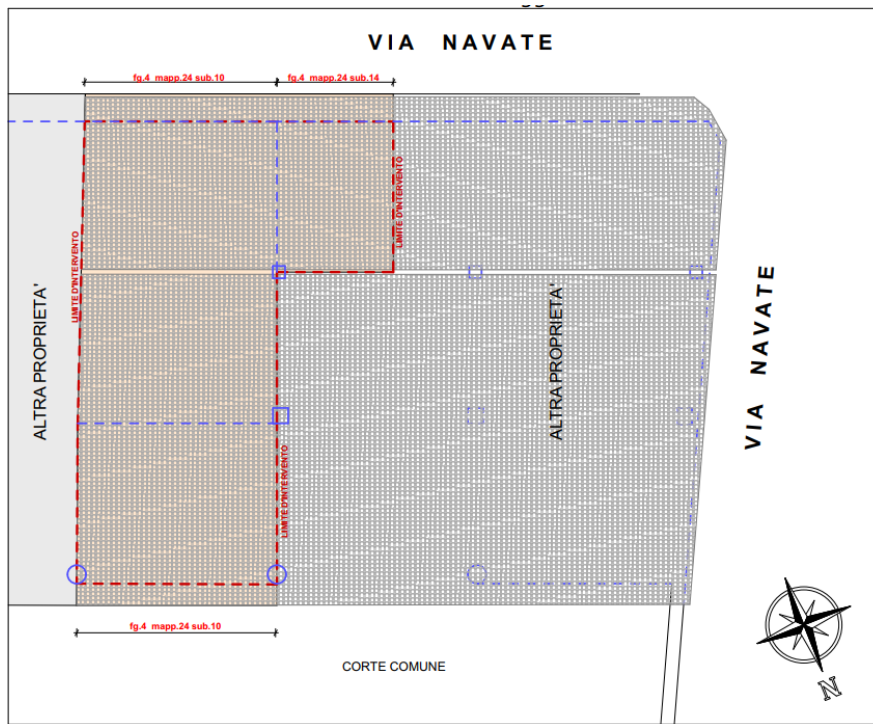


EDIFICIO OGGETTO :

Fabbricato sito in 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).



Estratto della planimetria generale della corte: Fg.4 mappale 24 e 23 con evidenziata la porzione di fabbricato oggetto di riconversione a residenziale



IN EVIDENZA LA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO D'INTERVENTO

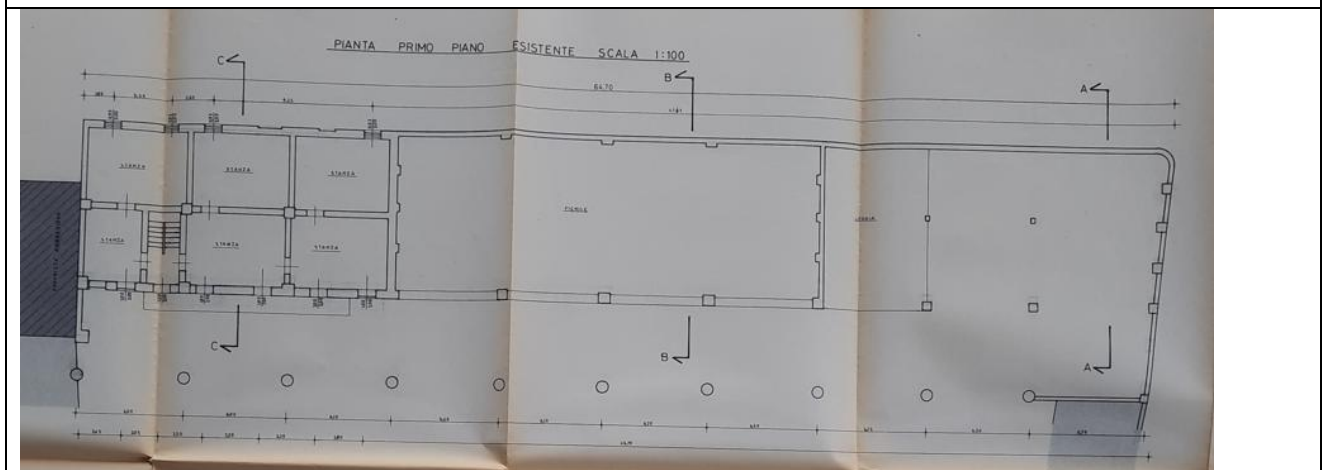
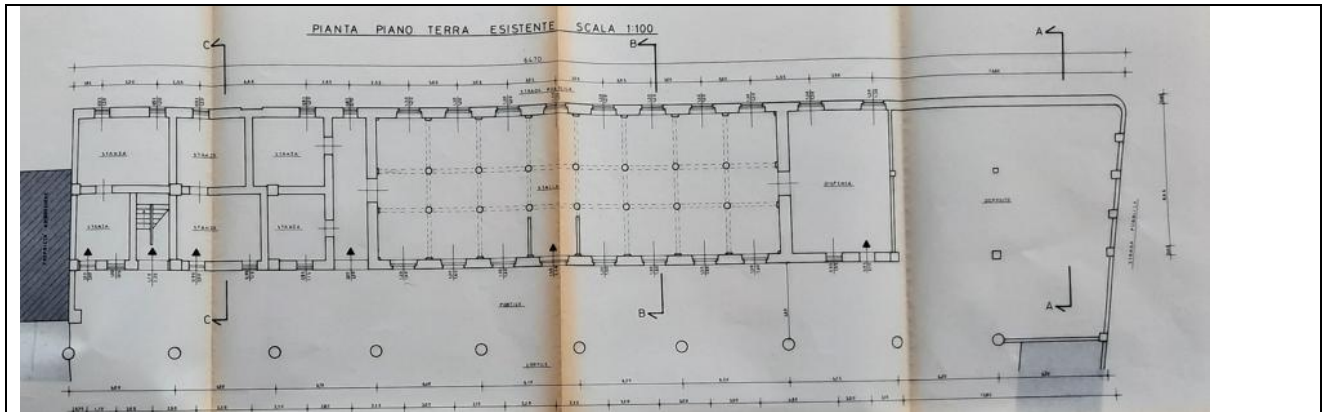
DATI GENERALI:

I dati di dettaglio del progetto in oggetto sono riportati nelle tavole

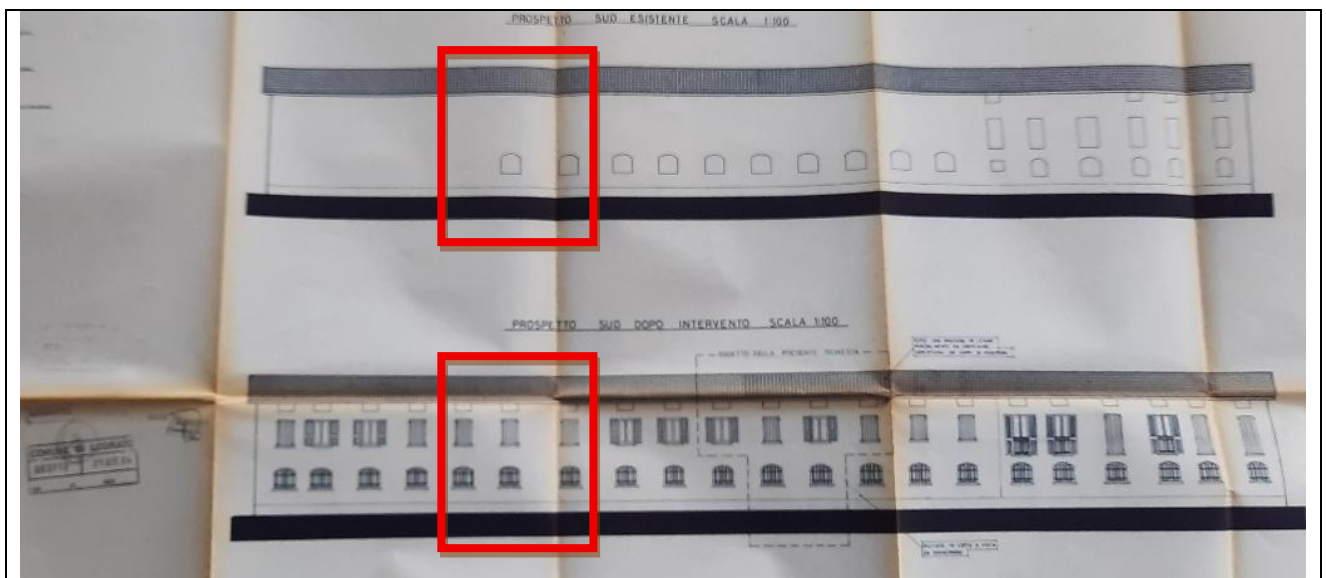
Precedenti amministrativi e dati numerici:

PRATICHE PRECEDENTI:

- PIANO DI RECUPERO: Convenzione urbanistica del 13.11.95 Rep.53585 Notaio Conti
- DIA prot.4128 del 27/06/2014 "Manutenzione straordinaria copertura";



Estratto planimetria stato di fatto del piano terra e primo allegata alla pratica edilizia del 06/01/1996 relativa a:
Progetto di attuazione Piano di Recupero ad iniziativa privata ex art.30 legge n.457 del 05.08.1978 – I Stralcio

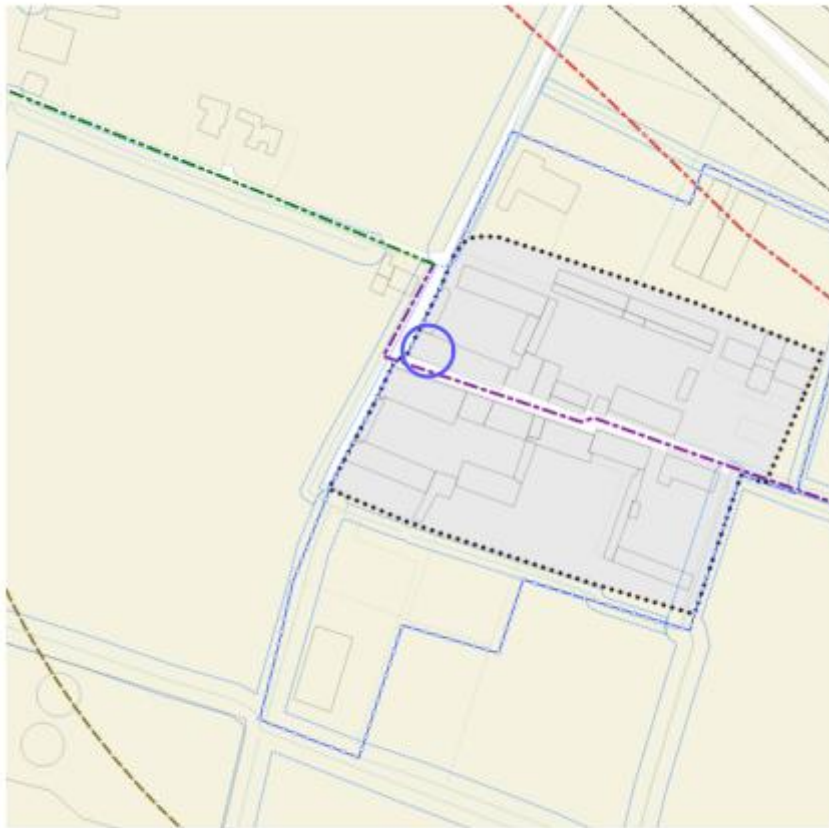


Estratto prospetti su via Navate stato di fatto e di Progetto relativi alla pratica edilizia del 06/01/1996:
Progetto di attuazione Piano di Recupero ad iniziativa privata ex art.30 legge n.457 del 05.08.1978 – I Stralcio

Dati urbanistici

sezione: Piano delle Regole

titolo: Uso del suolo



Nuclei di Antica Formazione (art. 19 NTA)

PGT: Zona A – Nucleo di Antica Formazione – categoria dell'intervento:

- a) *Modalità d'intervento: Manutenzione straordinaria con possibilità di ristrutturazione edilizia per la modifica dei prospetti;*
- b) *Portici da salvaguardare con ristrutturazione*
- c) *Edificio di interesse ambientale non sottoposto a modificazioni tipologiche architettoniche e costruttive;*

- Superficie in pianta del lotto, porzione esclusiva 111.83 mq

- Volume totale dell'immobile: INVARIATO

<i>SUPERFICI E VOLUMI ASSEGNATI AL LOTTO</i>				
<i>LOTTO</i>	<i>SUPERFICIE LOTTO</i>	<i>SUPERFICIE COPERTA</i>	<i>H MAX esistente</i>	
<i>STATO DI FATTO</i>	111,83 mq	111,83 mq		
<i>STATO DI PROGETTO</i>	INVARIATO	INVARIATO	INVARIATO	
<p>Art. 19 - Nuclei di Antica Formazione</p> <p>Nucleo antico di Navate</p> <p>Per la situazione particolare di Navate e le destinazioni da sempre legate all'agricoltura, è possibile la continuazione nel nucleo dell'attività agricola esistente.</p> <p>Non è possibile comunque insediare allevamenti suinicoli, mentre per insediare altri capi di bestiame deve essere stipulata una convenzione che ne stabilisca il numero massimo e le opere da realizzare di carattere igienico-sanitario al fine di non compromettere la vivibilità del nucleo. Nel caso di riconversione residenziale degli stabili, vi è l'obbligo di Piano di Recupero.</p>				

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

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) 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).

Contestualmente è prevista la modifica delle 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.

Il piano terra esistente è a destinazione magazzino mentre a piano primo l'intervento è finalizzato al recupero abitativo dello spazio destinato a (ex fienile).

Il profilo in pianta del fabbricato non subisce alcuna variazione, il portico viene mantenuto ovvero si completa il prospetto (lato corte interna);

Precisamente si interviene secondo i seguenti criteri:

- Opere di demolizione delle partizioni interne della unità immobiliare esistente del piano terra, dei pavimenti e degli impianti esistenti;
- Ridefinizione delle partizioni interne a piano terra, e formazione di nuova scala per accesso al piano primo;
- Allargamento della finestra esistente posta nel locale destinato a futura camera, in portafinestra, al fine di garantire gli adeguati rapporti aeroilluminanti.
- Formazione di nuove aperture sul prospetto sud (su via Navate) piano primo, per ottenimento rapporti aero illuminanti in continuità con quelle esistenti, e tamponamento del prospetto nord in continuità con la muratura del piano terra.
- Formazione di nuovi impianti, termico idraulico ed elettrico;
- Sostituzione dei serramenti esistenti ed integrazioni di nuovi sulle aperture di progetto;
- Adeguamento degli scarichi fognari, per collegamento alla linea esistente su via Navate.

DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DELL'IVARIANZA IDRAULICA A LIVELLO DI PIANO

RISPETTO DELL'INVARIANZA IDRAULICA

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

In merito al rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58bis. della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 la proposta progettuale non rientra tra gli interventi elencati nell'art.3 del regolamento regionale del 23 novembre 2017 n.7

VERIFICA STANDAR URBANISTICI

SUPERFICIE A PARCHEGGIO



Volume 564,54 mc

Sup. a parcheggio 1mq/10mc: 56,45 mq

Portico: 33,80 mq

Autorimessa sub.12: 16,00 mq

Autorimessa sub.13: 16,00 mq

Parcheggio $33,80+16,00+16,00=$ 65,80 mq > 56,45 mq

Superficie Coperta



INVARIATA RISPETTO ALLO STATO DI FATTO

S.C. Stato di Fatto 111,83 mq

S.C. Stato di Progetto 111,83 mq

S.l.p Piano Terra



S.l.p. Piano Terra

Piano Terra 78.03 mq

Portico e loggie nella Zona "A" concorrono alla SLP

Portico: 33,80 mq

TOTALE S.l.p. $78.03 + 33.80 =$ 111.83mq

S.l.p Piano Primo



S.l.p. Piano Primo

Piano Primo 76.35 mq

TOTALE S.l.p. 76.35 mq

VOLUME (stato di progetto)

Volume

Piano Terra $111,83 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} =$ 335,49 mc

Piano Primo $76,35 \text{ mq} \times 3,00 \text{ m} =$ 229,05 mc

Totale 564,54 mc

9 - V Volume, è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3 nel caso della residenza. Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt.4 per piano.
La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentire il calcolo ove necessario.

Definizione della nuova unità immobiliare

STATO DI FATTO

Nella tabella seguente sono indicati l'elenco dei locali con le relative SU

<i>Stato di fatto - PIANO TERRA</i>				
<i>TIPO LOCALE</i>	<i>S.U.</i>	<i>S.finestrata</i>	<i>R.A.I.>0.125</i>	<i>S.n.r</i>
INGRESSO		1,89 mq	0,125	4,84 mq
DEPOSITO "1"		2,10 mq	0,133	32,73 mq
DEPOSITO "2"		0,70 mq	0,125	16,76 mq
DEPOSITO "3"				16,57 mq
PORTICO				33,80 mq
TOTALE				104,70 mq

<i>Stato di fatto - PIANO PRIMO</i>				
<i>TIPO LOCALE</i>	<i>S.U.</i>	<i>S.finestrata</i>	<i>R.A.I.>0.125</i>	<i>S.n.r</i>
FIENILE				60,55 mq
TOTALE				60,55 mq

STATO DI PROGETTO –**Nella tabella seguente sono indicati l'elenco dei locali con le relative SU**

<i>Stato di progetto - PIANO TERRA</i>				
<i>TIPO LOCALE</i>	<i>S.U.</i>	<i>S.finestrata</i>	<i>R.A.I.>0.125</i>	<i>S.n.r</i>
SOGGIORNO-CUCINA	18,90 mq	2,40 mq	0,127	
BAGNO	6,70 mq	1,20 mq	0,179	
DISIMPEGNO	2,46 mq			
LOCALE TECNICO	4,02 mq			
SOGGIORNO	29,07 mq	3.69 mq	0,127	
PORTICO				33,80 mq
<i>Stato di progetto - PIANO PRIMO</i>				
<i>TIPO LOCALE</i>	<i>S.U.</i>	<i>S.finestrata</i>	<i>R.A.I.>0.125</i>	<i>S.n.r</i>
CAMERA 1	19,76 mq	3,00 mq	0,152	
ATRIO	3,74 mq			
CAMERA 2	11,29 mq	1,60 mq	0,142	
BAGNO 1	5,75 mq	1,60 mq	0,278	
CAMERA 3	12,80 mq	1,60 mq	0,125	
TOTALE	114,89mq			33,80 mq

Il tecnico

Nicola Bonissoni architetto

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bonissoni', is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'Ordine Architetti di Brescia n.2091' and 'BRESCIA' at the bottom.

ALLEGATO:

- Planimetrie catastali edificio esistente

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0126256 del 18/06/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lograto

Via Navate

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 4

Particella: 24

Subalterno: 10

Compilata da:

Bonissoni Nicola

Iscritto all'albo:

Architetti

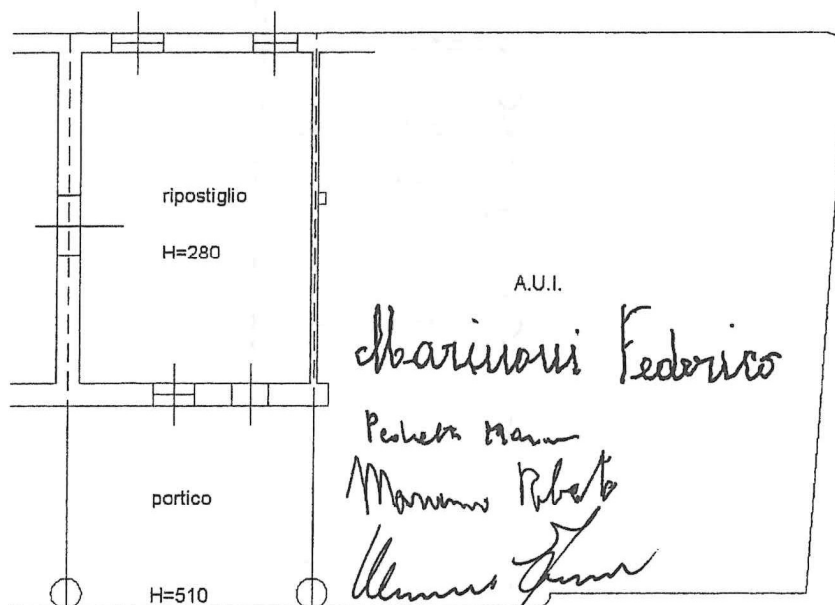
Prov. Brescia

N. 2091

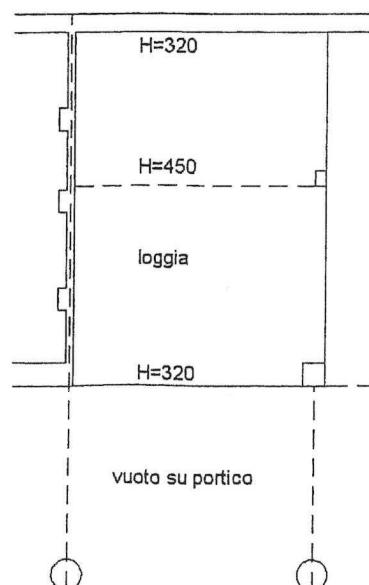
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2014 - Comune di LOGRATO (E654) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 4 Particella: 24 - Subalterno 10 >
VIA NAVATE n. 13 piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 02/10/2014 - n. BS0242610 - Richiedente NOTAIO BOSSONI FRANCO

Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Comune di Lograto

Via Navate

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 4

Particella: 24

Subalterno: 14

Compilata da:

Bonissoni Nicola

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Brescia

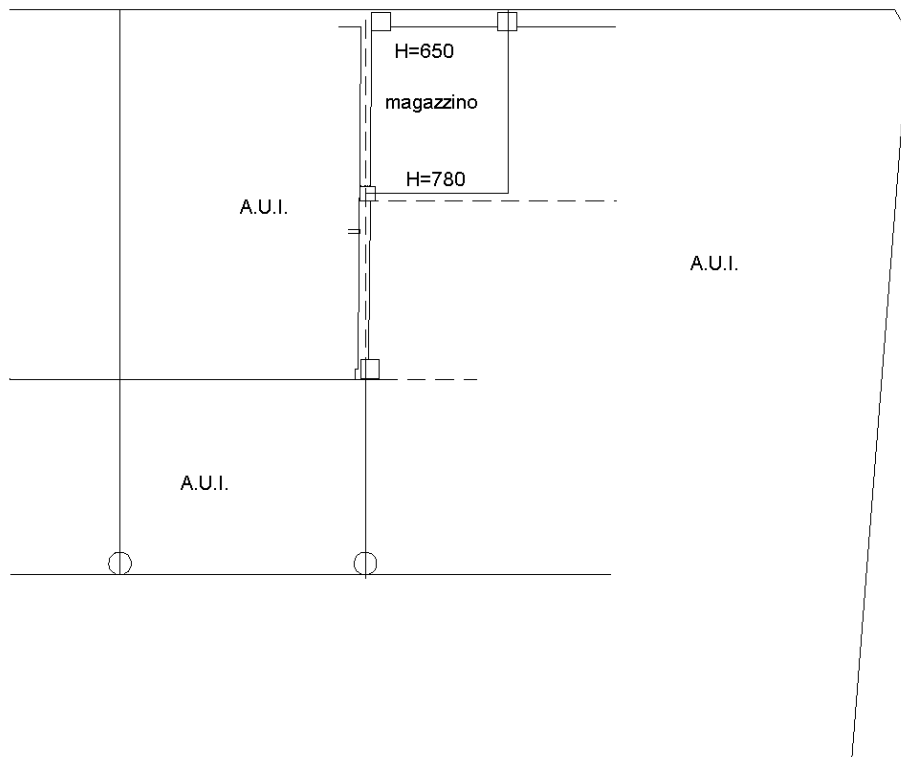
N. 2091

Planimetria

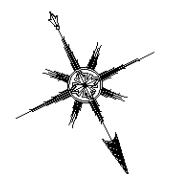
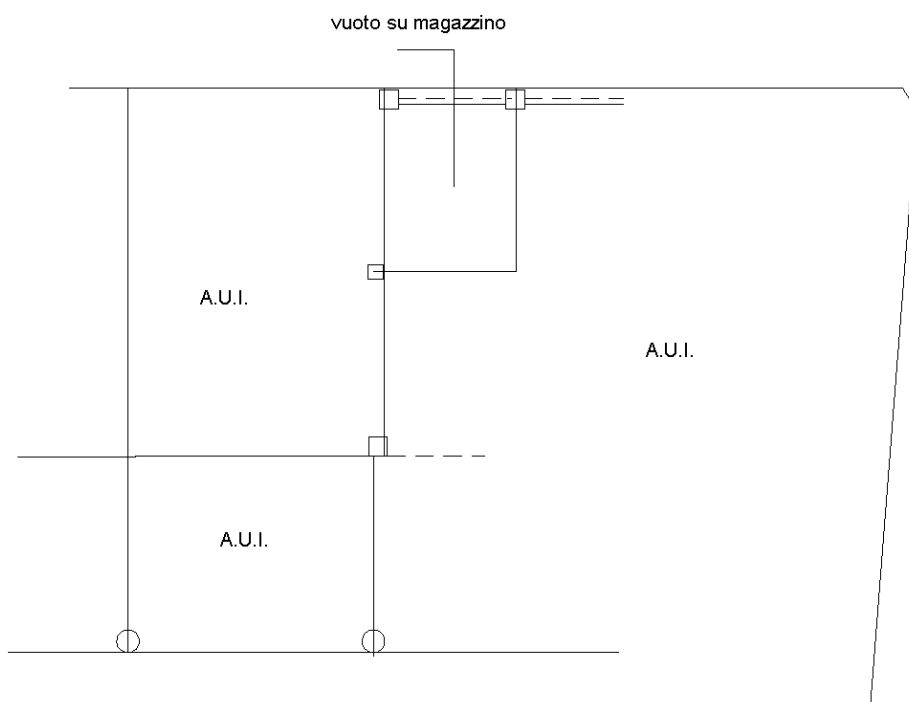
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Nord

