

Comune di Calvagese della Riviera

Provincia di Brescia

SCIA PER FRAZIONAMENTO ALLOGGIO RESIDENZIALE

Comm.te: **GABANA DIEGO**

Relazione Tecnica	02
--------------------------	-----------

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Ermes Podavini

Documento firmato digitalmente

Bedizzole li 28 Ottobre 2024

1 - INTRODUZIONE E INQUADRAMENTO

La pratica in oggetto riguarda l'immobile ubicato in via Piave al civico 3 del quale si richiede la SCIA ai sensi del DPR 380/2001 art. 3 comma b) per il frazionamento di una unità immobiliare, realizzata su due piani fuori terra, in due unità abitative distribuite, uno al piano terra ed uno al piano primo con relativi spazi comuni.

L'immobile è identificato catastalmente al Fg. 10 mappale n° 176.



Estratto mappa con individuazione dell'edificio in oggetto



L'edificio in oggetto rientra dallo strumento urbanistico vigente negli Ambiti Residenziali Estensivi – R1- normato dall'art. 30 delle NTA allegate al Pdr del Pgt.

2 – OGGETTO DELL RICHIESTA

Oggetto della presente pratica edilizia, riguardano il frazionamento di una più ampia unità abitativa, propedeutico per la realizzazione di due unità abitative. Una sarà dislocata al piano terra e l'altra al piano primo con relativi spazi comuni riguardanti: - cantina e centrale termica comune al piano interrato; portico comune e atrio comune, al piano terra e giardino comune circostante alle due unità abitative.

Una successiva richiesta di autorizzazione edilizia, sarà necessaria per realizzare quelle opere di ammodernamento e divisione fisica degli alloggi con relativi impianti tecnologici e quanto necessario per l'agibilità delle nuove unità abitative.

Si precisa, che la presente denuncia SCIA, non prevede alcuna opera muraria ma solo un frazionamento immobiliare.

La richiesta prevede di destinare degli spazi scoperti a parcheggio nel rispetto della legge 122/89 al servizio di ciascun alloggio in base alla volumetria assegnata.

In merito al rispetto dell'art. 15 comma 3 delle NTA allegate al Pdr del Pgt. come indicato nella Tav – U- allegata alla presente Scia, oltre agli spazi per soddisfare la Legge 122/89, si prevedono due posti auto all'interno della recinzione, mentre per il posto auto, per il nuovo alloggio previsto dal comma 3 lettera b) si chiede la deroga alla sua realizzazione, in quanto l'accesso allo stesso avverrebbe direttamente dalla strada Provinciale SP 78 di via

Piave che attraversa la Frazione Carzago; arteria di grande traffico, con la forte possibilità di un parere negativo da parte della provincia ed un indubbio pericolo pubblico per l'entrata e l'uscita da tale parcheggio.

Si consideri inoltre che, la zona è ben servita da parcheggi esistenti in fregio alla provinciale, proprio di fronte al fabbricato in oggetto ed ampi parcheggi nella limitrofa Piazza Gen, Silvio Scaroni che ben soddisfa le esigenze del luogo.

Si chiede pertanto che la superficie canonica di un posto auto (ml 5,00 x 2,50) = Mq. 12,50 venga monetizzata applicando il valore al mq stabilito dall'organo competente Comunale.

3 – CONFORMITA' URBANISTICA DELL'ABUSO EDILIZIO

In merito alla conformità urbanistica, si comunica che le opere per le quali si richiede il frazionamento sono state realizzate con Licenza edilizia n° 15 del 18-12-1970 e successiva SCIA in sanatoria n° BS/BS-Supro/0167643 del 15-10-2024.

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincoli ambientali od altri vincoli che possano invalidare quanto richiesto.

Allegati:

- Planimetria catastale aggiornata con frazionamento
- Tav. U per le rappresentazioni grafiche
- Fotografie d'insieme, più significative, con accesso pedonale e carraio esistente.

Il tecnico

Dott. Arch. Ermes Podavini

Documento firmato digitalmente

SCALA
vare

TAVOLA N.
UN

COMUNE Calvagesse della Riviera (BS)
COMITENTE GABANA DIEGO
PROGETTO SCIA per frazionamento alloggi residenziale
OGGETTO Estratto Mappa - Estratto del P.G.T., Planimetrie, Piano, Sezione e tabelle dimostrative

PROGETTISTA
ARCHITETTO ERMES POCARINI
Via P. A. Costa, 10/12
03010/03011
Tel. 0760/6104
E-mail: emmes@arcsa.it

FILE DWG
FILE DICHIARAZIONE

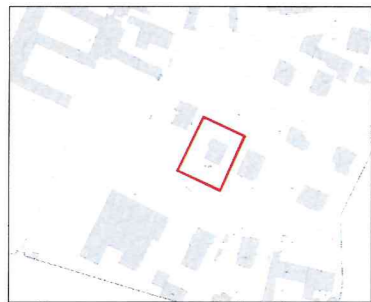
REVISIONI

DATA ottobre 2024

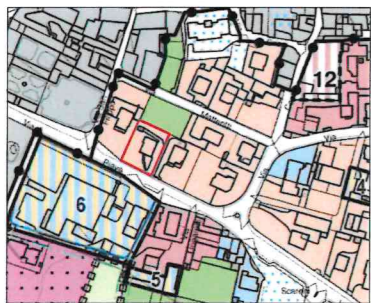
LOGO

NOTA
A NORMA DELLE VENTILAZIONI NEI LIMITI DI AUTORE E PRESENZA ERRORE NON PUO' ESSERE FOTOCOPIATO NE' RIALZATO A TERZI SENZA IL MIO CONSENSO

ESTRATTO MAPPA - foglio 10 mappale 176



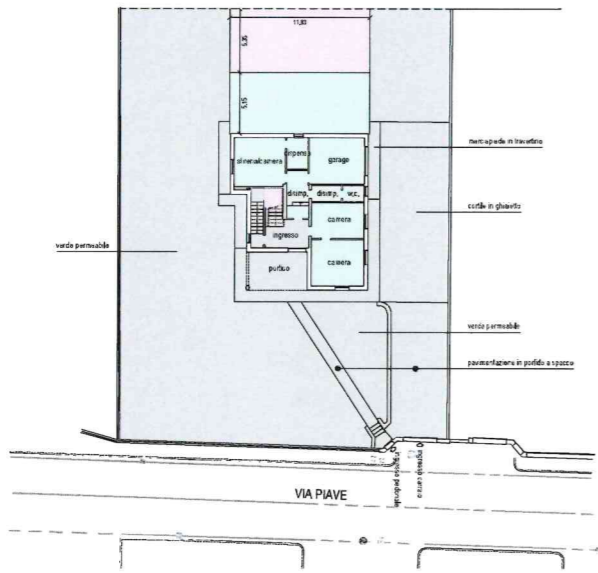
Estratto della tavola T01 AZZONAMENTO del P.d.R.



Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

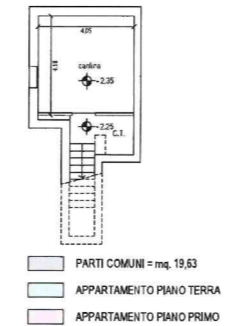
R1 - Ambiti residenziali estensivi

PLANIMETRIA con individuazione delle pertinenze relative alle parti comuni, piano terra, piano primo scala 1:200

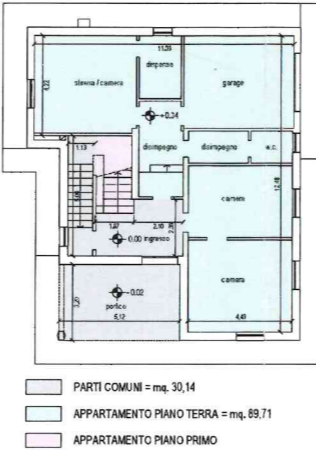


- PARTI COMUNI
- APPARTAMENTO PIANO TERRA e AREE DI PERTINENZA
- APPARTAMENTO PIANO PRIMO e AREE DI PERTINENZA

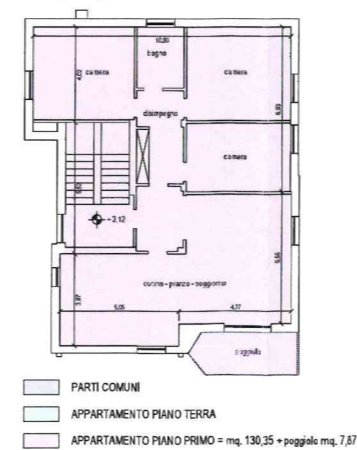
PIANTA piano interrato - scala 1:100



PIANTA piano terra - scala 1:100



PIANTA piano primo - scala 1:100



Calcolo della SLP

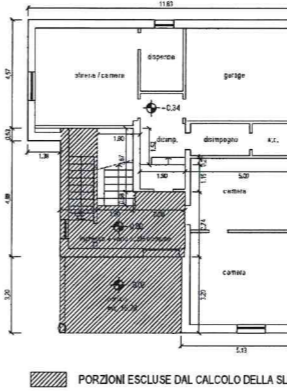
SLP a quota + 0,34	11,03 + 4,97 = mc. 16,00
	1,36 + 0,63 = mc. 2,00
	1,99 + 1,25 = mc. 3,24
	1,95 + 0,27 = mc. 2,22
TOTALE SLP a quota + 0,34	= mc. 23,50
SLP a quota + 0,00	1,80 + 2,17 = mc. 3,97
per la copertura	1,53 + 0,58 = mc. 2,11
	1,99 + 1,15 = mc. 3,14
	1,95 + 4,19 = mc. 6,14
	2,13 + 3,26 = mc. 5,39
TOTALE SLP a quota 0,00	= mc. 18,65
SLP a quota + 3,12	11,03 + 3,10 = mc. 14,13
	18,25 + 1,95 = mc. 20,20
	18,30 + 2,87 = mc. 21,17
	19,52 + 2,11 = mc. 21,63
per la copertura	1,53 + 0,58 = mc. 2,11
per la copertura	1,99 + 1,15 = mc. 3,14
per la copertura	1,95 + 0,27 = mc. 2,22
TOTALE SLP a quota + 3,12	= mc. 59,95
TOTALE SLP	= mc. 102,07

Calcolo del Volume

SLP a quota + 0,34	63,80 x h 2,70 = mc. 172,26
SLP a quota 0,00	45,00 x h 3,12 = mc. 140,60
SLP a quota + 3,12	104,80 x 3,00 = mc. 314,40
TOTALE VOLUME	= mc. 627,26

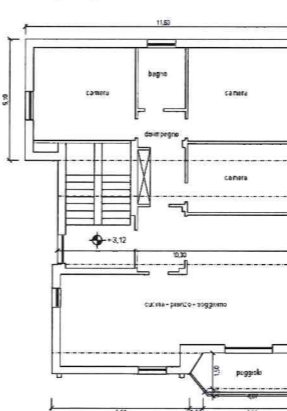
Superficie impermeabile = INVARIATA
Superficie coperta = INVARIATA
Volume totale = INVARIATO

DIMOSTRAZIONE DEL VOLUME PIANA piano terra - scala 1:100



DIMOSTRAZIONE ESCLUSIONE PORTICO DAL CALCOLO DELLA SLP
Superficie del portico = mq. 18,38
SLP totale = mq. 252,27
mq. 252,27 x 30% = mq. 75,68 > mq. 18,38

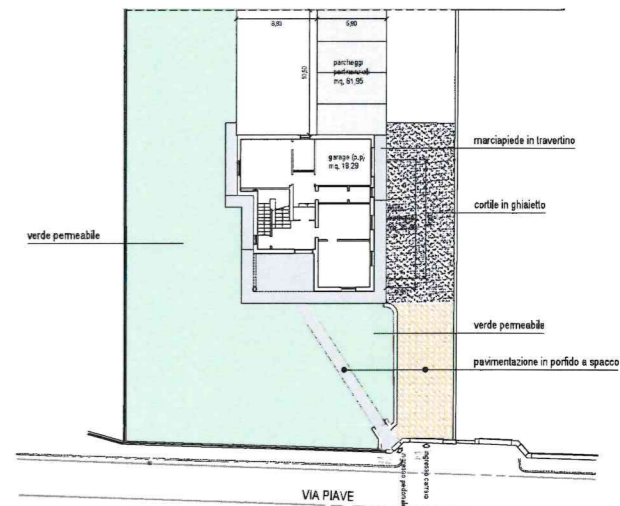
DIMOSTRAZIONE DEL VOLUME PIANA piano primo - scala 1:100



SEZIONE - scala 1:100



PLANIMETRIA con individuazione dei parcheggi pertinenziali all'interno del lotto scala 1:200



DIMOSTRAZIONE AREE PER PARCHEGGI PERTINENZIALI
Volume mc. 749,36 - 10 = mc. 74,84 di parcheggi pertinenziali + alberici 2 posti macchina da mq. 12,50 caduno = mc. 99,84
PARCHEGGI PERTINENZIALI IN PROGETTO (Legge 122/1989)
mq. 61,95 + 18,29 + 25,90 = mc. 106,14 > mq. 99,84

