

Comune di Porto Mantovano

Provincia di Mantova

# **RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE CON FORMAZIONE DI ABITAZIONE**

*per conto di*

***SOCIETÀ AGRICOLA IL BAITONE DI TESSADRI  
FABRIZIO, DAVIDE E LUCA S.S.***

- Relazione tecnica – AGGIORNAMENTO –
- Tabella superfici utili abitabili e non residenziali – AGGIORNAMENTO –

Addì,

***Il Committente***

***Il Tecnico***

## PREMESSA

La società agricola IL BAITONE DI TESSADRI FABRIZIO, DAVIDE E LUCA S.S. è proprietaria di edifici ed annesso fondo agricolo ubicati nella frazione di Soave del Comune di Porto Mantovano; tali immobili sono contraddistinti dalle particelle catastali n. 44, 47, 48, 49, 41 e 50 del foglio di mappa n. 21 e sono inseriti dal vigente Piano di Governo del territorio in Ambito di trasformazione AT 023 – Corte Baitone – , Ambito di piano di recupero in attuazione del P.T.C. del Parco del Mincio.

Al riguardo la società committente ha inoltrato agli uffici comunali una istanza di parere preliminare inerente al Piano di Recupero concernente il citato ambito di trasformazione e, nel rispetto delle osservazioni e delle indicazioni emerse in occasione dei conseguenti confronti intervenuti presso la sede municipale, ha provveduto al successivo deposito di elaborati progettuali aggiornati.

Il presente intervento, compatibile con tale proposta di strumento attuativo, viene comunque presentato ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 ossia come intervento diretto di ristrutturazione di edificio esistente mantenendone invariate le dimensioni in pianta e in alzato.

La corte attualmente comprende quattro edifici:

- edificio lato nord ad uso abitazione ristrutturato nell'ambito del P.d.C. n. 2010/230/1;
- edificio ad uso agriturismo oggetto del P.d.C. n. 2010/224/1;
- abitazione e fienile lato strada comunale (esistente ed invariato);
- edificio lato sud oggetto della presente pratica edilizia.

Il progetto di ristrutturazione prevede la trasformazione dell'esistente corpo di fabbrica, attualmente utilizzato come ricovero agricolo, in unità residenziale da destinare ad abitazione del signor Tessadri Davide, socio proprietario della corte.

## VERIFICHE URBANISTICHE

Superficie coperta esistente (Sc):

$$8,75 \times 16,90 + 0,70 \times 0,15 \times 8 + 0,55 \times 0,15 \times 4 = 149,05 \text{ mq}$$

Superficie lorda di pavimento esistente (Slp):

$$8,75 \times 16,90 + 0,70 \times 0,15 \times 8 + 0,55 \times 0,15 \times 4 = 149,05 \text{ mq}$$

Volume virtuale esistente (Vv):

$$\begin{aligned} & (8,75 \times 16,90) \times [3,00 + (2,50 + 4,05)/2] + \\ & (0,70 \times 0,15) \times [3,00 + (2,50 + 2,45)/2] \times 8 + \\ & (0,55 \times 0,15) \times [3,00 + (2,50 + 2,70)/2] \times 4 = 934,36 \text{ mc} \end{aligned}$$

Superficie coperta di progetto (Sc):

$$8,75 \times 16,90 + 0,70 \times 0,15 \times 8 + 0,55 \times 0,15 \times 4 = 149,05 \text{ mq}$$

Verifica Sc

$$149,05 \text{ mq} = 149,05 \text{ mq}$$

Superficie lorda di pavimento di progetto (Slp):

*Piano Terra*

$$8,20 \times 16,90 + 0,70 \times 0,15 \times 4 + 0,55 \times 0,15 \times 2 + 0,70 \times 0,70 \times 4 = 141,13 \text{ mq}$$

*Piano Primo*

$$8,20 \times 16,90 + 0,70 \times 0,15 \times 4 + 0,55 \times 0,15 \times 2 + 0,70 \times 0,70 \times 4 = 141,13 \text{ mq}$$

Sommano

---

$$282,26 \text{ mq}$$

Volume virtuale di progetto (Vv):

$$141,13 \times 3,00 = 423,39 \text{ mc}$$

$$141,13 \times 3,00 = 423,39 \text{ mc}$$

Sommano

---

$$846,78 \text{ mc}$$

Verifica Vv

$$846,78 \text{ mc} < 934,36 \text{ mc}$$

Verifica di cui all'art. 4.2.17 del Piano delle Regole – Parcheggi privati pertinenziali

Volume vuoto per pieno di progetto (Vpp):

$$(8,75 \times 16,90) \times (5,50 + 7,07) / 2 - 0,50 \times (4,76 + 4,86 + 4,78) \times (5,50 + 5,70) / 2 = 889,07 \text{ mc}$$

Superficie da destinare a posti auto:

$$889,07 \text{ mc} : 10 \text{ mq/mc} = 88,91 \text{ mq}$$

Superficie da destinare a posti auto di progetto:

$$18,08 \text{ mq posto auto coperto} + 72,40 \text{ mq posti auto esterni} = 90,48 \text{ mq} (> \text{ di } 88,91 \text{ mq})$$

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la ristrutturazione consistente in demolizione e ricostruzione di edificio esistente senza aumento di volume e di superficie coperta.

La demolizione e ricostruzione si rende necessaria a causa della precaria stabilità del fabbricato ulteriormente peggiorata dai recenti eventi sismici.

L'abitazione trova distribuzione a piano terra. Il piano primo è destinato a sottotetto.

L'ubicazione dell'edificio, gli elementi distributivi e compositivi nonché i dati inerenti alla conformità alle norme vigenti degli aspetti igienico-sanitari e dell'abbattimento delle barriere architettoniche sono evidenziati negli elaborati grafici di progetto.

Tra tali elaborati vi è anche la tavola n. 5\_A recante lo schema dell'impianto fognario (coincidente con quello allegato alla domanda di autorizzazione allo scarico dei reflui) con recapito nella linea realizzata nell'ambito dell'autorizzazione rilasciata dal Comune di Porto Mantovano in data n. 23.02.2011, pratica n. 2010/223/8.

La struttura portante sarà in muratura e pilastri in c.a. coibentata con cappotto esterno, il solaio verrà realizzato in legno-cemento.

La copertura sarà in legno mantenendo invariato l'andamento delle falde e dell'orditura secondaria. Le capriate saranno sostituite con una trave di colmo al fine di consentire un futuro utilizzo del piano sottotetto.

La finitura delle facciate è di tipo tradizionale e comprende la rasatura tipo intonaco plastico di rivestimento del cappotto esterno e la successiva tinteggiatura di colore tenue nella gamma delle terre; i bancali delle finestre e le soglie delle porte sono previsti di marmo tipo trani.

I serramenti e gli scuretti previsti sono di legno.

Il manto di copertura da realizzare è costituito da tegole di laterizio tipo coppo recuperando per quanto possibile quelle esistenti con lattoneria in lamiera di rame.

### **VALUTAZIONI DI ORDINE PAESISTICO**

L'edificio oggetto di intervento, pur non avendo valenza prevalente all'interno della corte in cui è inserito, presenta alcune caratteristiche cariche di significato e pertanto da conservare.

La progettazione, oltre al mantenimento della sagoma e della volumetria originaria, si pone l'obiettivo di riproporre i caratteri significativi dell'edificio che ricordano la vocazione rurale originaria dell'edificio (quali la sagomatura delle gronde laterali e le lesene di facciata) che trovano specifico riscontro nella relazione tecnico-paesistica.

A completamento dell'intervento si prevede la sistemazione dell'area posta a sud del fabbricato mediante la messa a dimora di essenze locali quali carpino bianco, farnia, rovere, noce e nocciolo. In corrispondenza del lato est dell'edificio si prevede la posa di due filari di alberi da frutto quali ciliegio, albicocco e fico.

L'organizzazione delle piantumazioni risulta essere in linea con gli obiettivi convenuti in occasione degli incontri intervenuti presso gli uffici comunali relativamente alla proposta di Piano di Recupero citato in premessa.

***Il Progettista***

## **TABELLA SUPERFICI UTILI ABITABILI E NON RESIDENZIALI**

### **SUPERFICI UTILI ABITABILI**

<u>Piano Terra:</u>	Cucina/Soggiorno	25,58 mq
	Letto 1	15,20 mq
	Letto 2	15,20 mq
	Lavanderia	7,04 mq
	Bagno	6,51 mq
	Wc	3,47 mq
	Ingresso	9,28 mq
	Corridoio	4,73 mq
	Ripostiglio	2,70 mq
		-----
		<b>Totale S<sub>u</sub> 89,71 mq</b>

### **SUPERFICI NON RESIDENZIALI**

<u>Piano Primo:</u>	Sottotetto	107,61 mq
		-----
		<b>Totale S<sub>nr</sub> 107,61 mq</b>

Volume vuoto per pieno di progetto (Vpp)	889,07 mc
Detrazione garage (3,65x6,00) x 3,00 =	65,70 mc
<hr/>	
<b>Tornano</b>	<b>823,37 mc</b>