

STUDIO TECNICO TOMASONI BRUNO - STUDIO DI PROGETTAZIONE E DISEGNO COMPUTERIZZATO

Comune di LENO

Provincia di Brescia

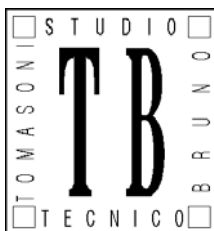
committente

Autonoleggio LOSIO s.r.l.

Relazione tecnico-descrittiva

per il riattamento del capannone artigianale

in Comune di Leno, via Badia e via Olmo



STUDIO TECNICO TOMASONI BRUNO - STUDIO DI PROGETTAZIONE E DISEGNO COMPUTERIZZATO

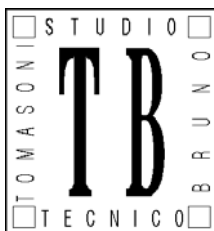
La presente relazione intende descrivere le opere per il riattamento di un fabbricato in Comune di Leno (Bs) in via Badia – Via Olmo, identificato con il mappale 60 del foglio 38, composto da due unità immobiliari, così definite:

- Sub 4 Categ. D/7 Rendita Catastale € 5660,00, via Badia 110-112, Piano Terra;
- Sub 5 Categ. A/3 Rendita Catastale € 226,21, via Badia 110-112, Piano Primo.

Le unità immobiliari sono di proprietà dei sig.ri Manovani Fausta e Mantovani Alessandro, con i quali la ditta Autonoleggio Losio s.r.l. ha stipulato un contratto preliminare di compravendita.

Oltre al fabbricato, i lavori riguarderanno una porzione di area adiacente al suddetto immobile, da destinarsi a piazzale di manovra e sosta, identificata con i mappali del Catasto Terreni di cui al foglio 38 :

- Mappale 63, mq. 10, Qualità Pioppeto Classe U (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 105, mq. 70, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 110, mq. 370 Qualità Prato Irriguo, Classe U, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 104 mq. 640, Qualità Prato Irriguo, Classe U, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 64, mq. 510, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 3, mq. 380, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 103, mq. 310, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 112, mq. 50, Qualità Prato Irriguo, Classe U, (interamente interessato dai



STUDIO TECNICO TOMASONI BRUNO - STUDIO DI PROGETTAZIONE E DISEGNO COMPUTERIZZATO

lavori)

- Mappale 65, mq. 830, Qualità Seminativo, Classe 2, (interamente interessato dai lavori)
- Mappale 111, mq. 450, Qualità Prato Irriguo, Classe U, (parzialmente interessato dai lavori)
- Mappale 16, mq. 5860, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, (parzialmente interessato dai lavori)
- Mappale 114, mq. 1020, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, (parzialmente interessato dai lavori)
- Mappale 75, mq. 2270, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, (parzialmente interessato dai lavori)
- Mappale 113, mq. 2640, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, (parzialmente interessato dai lavori)
- Mappale 17, mq. 4700, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, (parzialmente interessato dai lavori)

Gli appezzamenti sopracitati sono di proprietà dei sig.ri Capoferri Guglielmo e Dagani Emilia, con i quali la ditta Autonoleggio Losio s.r.l. ha stipulato un contratto preliminare di compravendita.

Il P.G.T. vigente individua gli immobili come segue:

- ✧ l'immobile, di cui al mappale 60 del foglio 38 , in zona D1 (Zona produttiva consolidata e di completamento), normata dall'art. 28.1 delle N.T.A.;
- ✧ i terreni, in zona ambientale di salvaguardia, normata dall'art. 31 delle N.T.A.;

Il fabbricato, di cui al mappale 60, è stato edificato a partire dal 1968, successivamente oggetto di varie modifiche, sino ad arrivare alla consistenza attuale

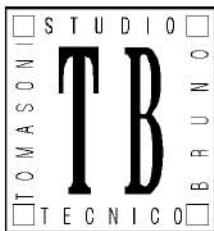


STUDIO TECNICO TOMASONI BRUNO - STUDIO DI PROGETTAZIONE E DISEGNO COMPUTERIZZATO

autorizzata con Concessione prot. 344/89 reg. costruzioni n. 3370 del 15/03/1990.

Il progetto di recupero dell'immobile prevede:

1. la chiusura del passo carraio , di cui al civico n. 110 di Via Badia;
2. la chiusura dell'ingresso agricolo, su via Badia, posto a confine fra il mappale 60 ed il mappale 104;
3. creazione di un ingresso carraio su via Badia, adeguato all'ingresso/uscita di pullman, in posizione da garantire sicurezza in fase di manovra dei mezzi;
4. la trasformazione dei vari locali produttivi al piano terra, in autorimessa per autobus.
In questa fase verranno demoliti tutti i manufatti interni esistenti e creati nuovi accessi carrai nel prospetto sud, oltre alla formazione di un locale da adibire a spogliatoio e servizi igienici per i dipendenti, alla creazione di un'area per il lavaggio automatico degli automezzi, alla formazione di un piccolo locale tecnico, per il posizionamento degli impianti tecnologici relativi al lavaggio automatizzato;
5. la sistemazione degli uffici esistenti al piano terra.
Verranno demolite le attuali tramezze interne e verrà creata una scala interna per la comunicazione fra i piani, e sostituiti tutti gli impianti.
6. il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano primo, da abitazione ad uffici.
Si procederà alla demolizione di alcune tramezze interne ed alla sostituzione degli impianti.
7. la realizzazione di un piazzale per la movimentazione degli automezzi e il parcheggio dei veicoli dei dipendenti e dei clienti. All'interno di quest'area verrà creata un'area a verde, prospiciente via Badia, e delle pensiline per la protezione dei veicoli parcheggiati;
8. la costruzione di una recinzione, su via Olmo, arretrata in proprietà al fine di creare



STUDIO TECNICO TOMASONI BRUNO - STUDIO DI PROGETTAZIONE E DISEGNO COMPUTERIZZATO

una carreggiata più grande di quella attuale;

9. la messa a dimora, lungo buona parte del limite dell'intero insediamento, di una siepe per la mitigazione dell'intervento.

Leno 27 giugno 2025

