

Relazione tecnica illustrativa

Premessa

La presente istanza di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (art. 19 della L.R. 11/2004 e art. 6 delle N.T.O. del Piano degli Interventi) è finalizzata all'esecuzione di un intervento di demolizione e ricomposizione volumetrica di un edificio a destinazione agricola con cambio d'uso a residenziale e contestuale ampliamento per la realizzazione di un nuovo fabbricato unifamiliare.

Individuazione dell' intervento

Gli immobili oggetto di intervento sono siti nel Comune di Riese Pio X (TV) in Via Rubee, e risultano essere individuati catastalmente così come segue

Nuovo catasto terreni (N.T.C.):

Foglio 25, mappale 13 – Ente Urbano

Nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.):

Sezione D, Foglio 1, mappale 13, sub 5, cat. A/3 cl.2

Sezione D, Foglio 1, mappale 13, sub 6, cat. C/2 cl.1

Sezione D, Foglio 1, mappale 13, sub 7, bene comune non censibile

La proprietà degli immobili attualmente appartiene al Sig. Pellizzari Franco nato a Riese Pio X (TV) il 23 Marzo 1954, c.f. PLLFNC54C23H280T residente a Riese Pio X (TV) in via Rubee n. 4.

La proprietà deriva da ricongiungimento di usufrutto del 07/02/2011 - riunione usufrutto voltura n. 6354.1/2011 - pratica n. tv0136502.

Secondo il vigente Piano degli interventi, l'area ricade in zona Agricola, regolata dall'art. 29 e successivi delle Norme Tecniche Operative. Inoltre la proprietà è classificata come "Fabbricati storici – grado di protezione 4" normati dall'articolo 10, comma 12 delle N.T.O..

Stato di fatto

L'area oggetto di Piano urbanistico attuativo è costituita da un appezzamento di terreno ubicato in zona agricola nel Comune di Riese Pio X e più precisamente nella frazione di Vallà.

Attualmente sul lotto insistono due corpi di fabbrica, un corpo principale ubicato sul lato est del lotto e suddiviso in parte ad uso agricolo edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e in parte ad uso residenziale edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi: Autorizzazione n. 3 del 14/03/1973, Abitabilità n. 319 del 27/02/1976, Condono n. 47/85 del 28/03/1986, Permesso di Costruire n. 38 del 31/07/2008, Agibilità n. 52 del 29/06/2009.

In zona centrale al mappale 13 è presente un piccolo corpo di fabbrica di dimensioni esterne 5,44x6,56m con una volumetria di 110,63 m³ edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente modificato e autorizzato con Condono n. 47/85 del 28/03/1986, il quale funge da ricovero attrezzi agricoli.

L'area scoperta di pertinenza è sistemata in parte a orto, in parte a corte e giardino e in parte a terreno incolto.

Infine si specifica che l'accesso al fondo avviene a mezzo di un accesso carraio con passaggio costituito da una stradina in ghiaio la quale permette il collegamento con Via Rubee.

Vincoli e prescrizioni esistenti

Nello strumento urbanistico vigente, l'area in oggetto risulta classificata come segue:

- Sistema ambientale (articoli 29 – 35 delle N.T.O del P.I.);
- Area di connessione naturalistica (Buffer Zone) – PAT/PTCP;
- Fabbricati storici soggetti a Grado di Protezione – Grado di Protezione 4 (art. 10, comma 12 delle N.T.O. del P.I.);
- Terreno Permeabile (Valutazione di compatibilità idraulica del P.I.);
- Area a basso rischio idraulico (Valutazione di compatibilità idraulica del P.I.).

Obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo:

Con il presente Piano Urbanistico si intende rivedere lo stato dei luoghi oggetto di intervento. In particolar modo il progetto prevede:

- demolizione del corpo di fabbrica esistente privo di interesse storico destinato al ricovero attrezzi agricoli situato nel centro della proprietà;
- spostamento della volumetria demolita (110,63mc) di cui al punto precedente su un nuovo sedime in posizione decentrata sul lato ovest rispetto alla proprietà;
- cambio di destinazione dell' immobile oggetto di demolizione da agricolo a residenziale;
- ampliamento dell'edificio residenziale esistente (329,85mc) ai sensi dell' art.6 della LR 14/2019 "Piano Casa" in aderenza al corpo di fabbrica oggetto di cambio di destinazione d'uso;
- sistemazione a giardino dell' area scoperta;
- realizzazione delle reti tecnologiche necessarie alla fruizione del nuovo immobile;
- finitura e sistemazione esterna del corpo edilizio esistente mediante sostituzione del manto di copertura, realizzazione isolamento a cappotto e tinteggiature.

Progetto:

L'intervento prevede la demolizione del corpo di fabbrica ricadente all'interno dell'area con grado di protezione 4 destinato al ricovero attrezzi agricoli costruito anteriormente al 1 settembre 1967 e la contestuale realizzazione di un nuovo edificio residenziale unifamiliare all'interno del lotto di pertinenza.

Il nuovo edificio residenziale sarà edificato nel rispetto della volumetria esistente oggetto di demolizione e ricomposizione (110,63m³) e l'ampliamento volumetrico pari a 200m³ da art.10 c.12 del PI e dalla LR 14/2019 "Piano Casa" pari a (191,15 m³).

RIEPILOGO VOLUMI:

VOLUME URBANISTICO ESISTENTE	659,69 mc
VOLUME OGGETTO DI CAMBIO D'USO	110,63 mc
VOLUME IN AMPLIAMENTO - ART.10, C.12 PI	200,00 mc
VOLUME IN AMPLIAMENTO DA LR 14/2019	263,88 mc
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	574,50 mc
VOLUME NUOVO FABBRICATO DI PROGETTO	501,78 mc
V. REALIZ. CON LR 14/2019 (501,78-110,63-200,00)	191,15 mc
VOLUME RESIDUO DA LR 14/2019 (263,88-191,15)	72,72 mc
STANDARD DA MONETIZZARE (501,78/150)x15mq	50,18 mq

Il nuovo edificio sarà destinata a prima casa di abitazione del figlio dei proprietari, Pellizzari Alessandro.

L'area scoperta sarà sistemata a giardino.

Il nuovo fabbricato sarà realizzato nel rispetto dei caratteri e della tipologia delle costruzioni tipiche della zona rurale in particolar modo:

- copertura a due falde lungo i lati principali con pendenza del 35%;
- manto di copertura in coppi;
- serramenti del tipo tradizionale in legno;
- scuri in legno;
- lattonomie in rame o metallo;
- finitura esterna ad intonachino color tenue;
- pannelli fotovoltaici integrati al manto di copertura.

L'intervento prevede anche la realizzazione dei sotto-servizi necessari alla fruizione dell'abitazione quali:

- rete di raccolta e smaltimento delle acque nere che avrà il compito di trattare le acque provenienti dalla cucina a mezzo di vasca condensa grassi e le acque dei servizi igienici a mezzo vasca imhoff. L'acqua chiarificata sarà convogliata su una vasca a tenuta stagna a svuotamento periodico da parte di una ditta specializzata;
- rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalla copertura dell'edificio a mezzo di sistema di pluviali e condotte che convoglieranno la pioggia all'interno di due pozzi perdenti;

- rete acquedotto con allacciamento alle condutture gestite dall' ente Alto Trevigiano Servizi ;
- rete elettrica con collegamento alla vicina infrastruttura ENEL per l'utilizzo di energia elettrica all' interno dell' abitazione.

Per quanto riguarda i parcheggi a standard pari a 15mq ogni 150 mc (1/10 del volume di progetto), equivalenti a 50,18mq (1/10 di 501,78mc), tale superficie a standard non verrà realizzata pertanto, si chiede la monetizzazione degli stessi.

Per ogni ulteriore delucidazione si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Perequazione:

L'intervento è soggetto a perequazione che sarà applicata ai sensi dell'articolo 12, comma 3 delle Norme Tecniche Operative del P.L..

La perequazione viene ridotta del 75% per le aree che ricadono in qualsiasi ambito territoriale e che presentano le seguenti caratteristiche:

- hanno una superficie fondiaria del lotto inferiore a mq. 1000;
- hanno una volumetria massima inferiore o uguale a 600mc per lotto;
- Vengono utilizzate per la realizzazione della prima casa da parte dei proprietari del fondo, per se o loro parenti fino al 2° o 4° - vedi piano casa : in tale caso il PdC deve essere rilasciato al soggetto che realizza la propria prima casa d'abitazione;
- Venga costituito un vincolo di non alienazione per 10 anni dalla data di rilascio dell'agibilità dell'immobile, da trascrivere nei Registri Immobiliari.

Il venire meno anche di una sola delle condizioni di cui sopra, comporta la decadenza del beneficio di non-perequazione

Studio filologico e norme:

Il contesto paesaggistico dell'area all'interno della quale ricade l'intervento è di tipo agricolo di pianura con insediamenti abitativi sparsi e a poca distanza dal centro urbano della frazione di Vallà di Riese Pio (TV), caratterizzato per lo più da insediamenti residenziali.

La zona dove è previsto l'intervento è il tipico paesaggio agricolo della pianura trevigiana, coltivato con i fondi che si dispongono in maniera ortogonale ai tracciati viari principali e con l'edificato disposto lungo gli stessi.

Il fondo oggetto di intervento è delimitato a sud e a nord/est da un insediamento residenziale, mentre a ovest confina con altri fondi agricoli, a nord con un fondo agricolo di proprietà del richiedente e a sud ed est confina con la strada che serve l'abitazione e il fabbricato presente a nord-est.

La zona morfologicamente si trova a circa 60 m sopra al livello del mare.

Il nuovo fabbricato rispetterà i dettami dell'architettura rurale tipica della zona andando ad inserirsi nel contesto della campagna trevigiana.

La pianta dell'edificio sarà di forma semplice e compatta costituita essenzialmente da due corpi rettangolari disposti uno lungo l'asse nord-sud con linea di colmo disposta lungo l'asse est-ovest.

La copertura sarà a falde con la medesima pendenza tra le stesse (35%).

La forometria scelta è costituita da fori rettangolari con misure consone a quelle tradizionali aventi il lato minore sulla linea orizzontale e il lato più lungo disposto in verticale, fatto eccezione per la finestra a sud-ovest che richiama le misure delle finestre dei fienili aventi il lato minore sulla linea verticale e il lato più lungo disposto in orizzontale .

Il nuovo fabbricato sarà realizzato nel rispetto dei caratteri e della tipologia delle costruzioni tipiche della zona rurale in particolar modo:

- copertura a due falde lungo i lati principali con pendenza del 35%;
- manto di copertura in coppi;
- serramenti del tipo tradizionale in legno;
- scuri in legno;
- lattonomie in rame o metallo;
- finitura esterna ad intonachino color tenue;
- pannelli fotovoltaici integrati al manto di copertura.

Si riportano le norme da rispettare per la realizzazione del nuovo edificio:

- sagoma dell'edificio semplice e compatta;
- è vietata la realizzazione di corpi aggettanti che fuoriescono dal sedime e dal volume del corpo di fabbrica (balconi, poggiali, tettucci, pensiline, scale esterne, sottotetti in soprizzo rispetto ai solai delle coperture principali);
- sporto del manto di copertura massimo sul lato con linea di gronda pari a 45,00cm;
- pendenza del solaio di copertura uguale per tutte le falde dell'edificio e comunque compresa tra il 35% e il 45% con andamento parallelo all'asse prevalente;
- vietata la realizzazione di abbaini in copertura;
- paramento esterno realizzato con intonacature, coloriture, serramenti ed infissi conformi alle tinte tradizionali della zona;
- sono escluse le finestre ad angolo e quelle aggettanti.

Riese Pio X, 24.05.2022