

COMUNE DI TREVISO
PROVINCIA DI TREVISO

PROGETTO:

RP

**Piano di recupero per ristrutturazione urbanistica,
abbattimento e ricostruzione con ricomposizione
volumetrica di fabbricato vincolato grado 4**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

RICHIEDENTI:

RICCARDO POZZBON
Via Aurelia,58 RIESE PIO X

PROGETTISTA:

Dino Favero Architetto
Via Siese, 5
31023 Resana (TV)

Premessa

L'intervento in progetto prevede l'abbattimento delle due unità immobiliari esistenti e la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale sempre di due unità contigue, su diverso sedime e sagoma, con relativa sistemazione degli ambiti esterni.

L'area e il fabbricato oggetto di intervento sono censiti in Comune di Riese Pio X al Foglio 6, mappale 118, sub vari, e mappali 775, 777 che costituiscono la pertinenza dell'edificio, ricadente in zona tipo E2. La medesima proprietà dispone dei mappali adiacenti a nord, censiti al foglio 30 NCT dello stesso comune, mappali 353, 354, che diventeranno aree a giardino per la nuova residenza.

Detti immobili sono di proprietà del sig. Riccardo Pozzobon.

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio esistente presenta un grado di protezione n. 4 (art. 10 delle NTO). Secondo il Piano degli Interventi, l'edificio in oggetto è ricadente all'interno del centro storico ZTO A di Riese Pio X.

1) Analisi dello stato attuale

L'area oggetto di edificazione è adiacente alla via Aurelia, al civico 58, si estende per una superficie di mq. 1530,5, con la presenza al suo interno di un vecchio edificio residenziale, costruito a ridosso della strada stessa. Detto fabbricato per ragioni ignote è stato considerato degno di vincolo di grado 4.

Il fabbricato si sviluppa con due piani fuori terra collegati da un corpo scala. I vani residenziali sono a ridosso della strada ad est, l'edificio termina verso ovest con locali di deposito a portico. Esso è stato suddiviso in due unità immobiliari, una al piano terra e una al primo piano.

I provvedimenti amministrativi riferiti al fabbricato sono i seguenti:

- Fabbricato originario realizzato prima del 01 settembre 1967;
- Autorizzazione per Costruzione Edilizia del 24/04/1961 per ampliamento e sistemazione;
- Autorizzazione per Costruzione Edilizia n. 375 del 13/06/1973 per restauro e ampliamento;
- SCIA in sanatoria del 16/12/2021;
- CILA per suddivisione in due unità immobiliari del 20/01/2022;

L'area in oggetto non è servita da alcun sottoservizio, in particolare non risulta esserci fognatura lungo la strada adiacente.

2) Analisi del progetto

L'intervento si caratterizza per la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato residenziale mediante abbattimento e ricostruzione con diversa sagoma e volume, con contestuale ampliamento, inferiore ai 200 mc di bonus previsti dal PI.

I nuovi volumi saranno disposti lungo l'asse nord- sud, allontanando il costruito dalla strada e disponendo una unità immobiliare a singolo piano verso sud e una unità più grande a due piani verso nord. Le due unità saranno collegate mediante un corpo garage a tetto verde a piano singolo, nel quale troveranno posto le autorimesse e i vani di deposito.

I prospetti del fabbricato saranno caratterizzati dall'utilizzo di pergolati ombreggianti a completamento degli sporti e dei porticati ad uno o due piani delle due unità. In particolare il fronte ovest dell'unità più grande a nord è protetto da un portico con strutture ombreggianti su cui far

rampicare il verde, dette strutture saranno realizzate in tubolari metallici leggeri e lasciati color ruggine. Le pareti avranno rivestimenti di finitura in tono con l'ambiente e la tradizione materica e cromatica locale.

L'intervento prevede inoltre di ricavare un ampio piano interrato, a disposizione della sola unità a nord più grande, raggiungibile tramite il vano scala interno.

Le aree esterne del compendio si articoleranno con la realizzazione in primis di un nuovo accesso da via Aurelia, con la realizzazione di una ampia zona carraia di ingresso, con cancelli e recinzione distanziati di 5 m dal bordo stradale. Tale area si presenterà con superficie in asfalto, mentre le zone interne di manovra e posteggio prima dei garage saranno pavimentate con un soluzione drenante tipo autobloccante o simili.

Lungo la viabilità sul lato nord est del lotto sarà realizzato un terrapieno utilizzando il terreno di scavo del cantiere, sulla sommità del quale sarà piantumata una siepe.

Strutturalmente la ricostruzione sarà realizzata in cemento armato per le parti entro-terra, mentre i volumi fuori-terra saranno realizzate con struttura metallica e successivamente tamponate con stratigrafie a secco. Sarà ovviamente garantita il massimo della prestazione strutturale e termodinamica dell'involucro.

Le superfici esterne saranno finite con intonaco e tinteggiatura di colore tenue, le terrazze e il tetto saranno realizzati utilizzando metallo e legno. Inoltre alcune porzioni murarie si presenteranno con rivestimenti in elementi di laterizio, al fine di conferire un aspetto architettonico dinamico e policromo.

Gli infissi avranno finiture cromatiche omogenee e dotati di vetrocamera a taglio termico.

Le falde di copertura presenteranno manto in materiali tradizionali. Un impianto di pannelli solari fotovoltaici con potenza complessiva di 20 Kw, verrà posto sulla falda ovest dell'edificio nord, mentre un impianto più piccolo sarà realizzato sulla falda ovest dell'edificio a sud.

Sulle coperture saranno installate le misure preventive e protettive per l'accesso il transito e la manutenzione in quota, ai sensi DGR N°97/12 e art. 1 della LEGGE REGIONALE 16 marzo 2015, n. 4.

Infine l'intervento è stato progettato e sarà realizzato nel rispetto della Legge n.°13/89 e D.M. n°236/89, nonché alla luce del Dg. n° 1428 del 06/09/2011 e successive modificazioni e varianti relative al "superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE E FOGNATURA

Non essendo presente lungo la via Aurelia alcun sistema di fognatura pubblica, si dovrà provvedere con adeguati sistemi di raccolta e smaltimento.

RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

E' previsto l'allacciamento delle unità immobiliari, alla rete idrica pubblica (gestore ATS), posta lungo via Aurelia.

RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

L'adduzione alla rete elettrica sarà permessa mediante l'allaccio alla rete elettrica interrata

esistente, in corrispondenza del vicino pozzetto posto su via Aurelia.

3) DATI URBANISTICI

4) AMBITO TERRITORIALE

Comune di Riese Pio X - Fg. 6 (fg.30 NCT)

Mappale 118, sup. 1530,5 mq

5) VOLUME REALIZZABILE

Volume esistente mc. 1187,5

Volume bonus per ampliamento mc. 200

Volumetria prevista attuale mc. 1291,60

VOLUME AMPLIAMENTO MC. 104,1

6) SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO ai sensi art. 42 N.T.O.

Ai sensi comma 5 per uso residenziale

(Due posti auto per unità di cui uno in misura non inferiore a mq 14,00).

Ogni unità immobiliare è provvista di un garage da due posti. Esternamente è prevista una grande area di manovra di 167,2 mq, superiore al 10% del volume complessivo (129,1 mq).

7) STANDARD DA MONETIZZARE

Gli standard pubblici saranno:

- Reperiti vincolando un'adeguata porzione di lotto, da individuare anche nella porzione agricola a nord;
- monetizzati ai sensi dell'art. 8 e 36 delle NTO del PI e in conformità al DDCG 59 del 31/05/2012

In fede

Arch. Dino Favero