Comune di Riese Pio X - Prot. Num. 0004

Il mappale 774 ricade nella Zona territoriale omogenea **E** – "ZONA AGRICOLA" con GRADO DI PROTEZIONE 4 e ai sensi dell'art. 10 punto 8 delle N.T.O. gli edifici e le relative pertinenze che insistono nell'area oggetto d'intervento sono assimilati a quelli della ZONA OMOGENEA di tipo A (art. 17 delle N.T.O.).

Come indicato al punto 12 del suddetto articolo, qualora si preveda la ristrutturazione edilizia che comporti la modifica anche totale sia interna ed esterna degli edifici esistenti con spostamento di sedime e ricomposizione volumetrica risulta necessaria la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo e l'intervento in progetto ricade in tale fattispecie. Si sottolinea come l'intervento in progetto riproponga gli elementi rurali e caratteristici della tipologia insediativa "agricola" locale adeguandoli alle normative vigenti in materia igienico – sanitaria e di rispondenza sismica.

## FABBRICATO RESIDENZIALE ED AGRICOLO - EDIFICIO A

Il fabbricato allo stato attuale si compone di un corpo principale ad uso residenziale/agricolo composto da murature in laterizio, solai e copertura in legno e una serie di superfetazioni con murature in blocchi di cemento e laterizio, coperture in legno e manti di copertura in coppi, tegole e lamiere.

La [redacted] dispone di questo patrimonio edilizio agricolo/residenziale da "sempre" e lo ha conservato nello stato in cui si trova come descritto nella documentazione fotografica a corredo della presente (tavola 1), utilizzandolo sostanzialmente come ricovero per attrezzi agricoli ed area per allevamento di animali da cortile. Nel 2019 con pratica Codice identificativo: MRCPMP58C11H280G-06032019-1313 - Data deposito: 2019-03-06 - Protocollo comunale: 0003441 del 2019-03-06 è stata presentata, a firma del sottoscritto, una pratica per la costruzione di un edificio residenziale unifamiliare ai sensi della L.R. 32/2016, per il figlio [redacted]. Questo progetto e l'istanza ad esso collegata, erano stati presentati per l'impossibilità urbanistica in quel momento storico, di intervenire sul patrimonio urbanistico esistente, in quanto vincolato in modo tale da non poterne immaginare una demolizione e ricostruzione come oggi invece ammissibile per le norme che sono state modificate e/o estese. I signori [redacted] vorrebbero sentitamente e con loro il figlio [redacted] che qui vi si trasferirebbe spostando la sua residenza come "prima casa", recuperare, sistemare, armonizzare, il patrimonio urbanistico in loro possesso, valorizzando il sito rurale "storico", rinunciando completamente all'edificazione ottenuta con la pratica succitata, la quale perderebbe definitivamente di significato qualora, questa nuova istanza fosse accolta. In questo senso non si andrebbe a consumare nuovo suolo agricolo che rimarrebbe uguale a se stesso, ovvero prato irriguo ma si riqualificherebbe un'area che è di fatto una sola testimonianza visiva, non praticabile, non fruibile, di un fabbricato che nello stato in cui si trova, risulta irrecuperabile in termini economici, se lo si volesse adeguare agli standard igienico-sanitari, energetici e sismici oggi vigenti. Risulta con estrema umiltà necessario ricordare, che il fabbricato bifamiliare proposto, permetterebbe alla famiglia [redacted] di "permutare" una abitazione (quella in direzione est) con un possibile costruttore/acquirente, riducendo l'esposizione economica complessiva, che ad oggi risulta insostenibile per le capacità reddituali dei genitori di [redacted] e per [redacted] stesso. Da tutto questo nasce il progetto che si propone e l'istanza che viene presentata.

Comune di Riese Pio X - Prot. Num. 0004208 del 25-03-2022

## ANALISI DEL PROGETTO

Il nuovo fabbricato sarà posto ad un'adeguata distanza da Via Aurelia, allo stato attuale l'immobile ne è posto a ridosso, ed inoltre viene proposto un riordino "formale" dell'edificio nel suo complesso, mediante una nuova ricomposizione planivolumetrica ed estetica che elimina di fatto le superfetazioni aggiunte nel tempo, "ripulendo e semplificando" l'area nel suo complesso.

Il volume dell'abitazione a due alloggi proposta, si sviluppa su due piani fuori terra;

Al piano terra sono presenti:

- per l'alloggio ad est, una zona giorno open-space servita dalla cucina posta a nord, un bagno di piano, un vano scala lungo la parete est e un disimpegno che porta all'area esterna, mentre al piano primo insiste la zona notte composta da un disimpegno/corridoio centrale che comunica con una camera matrimoniale dotata di relativo bagno privato, due camere doppie ed il bagno di piano.

Per l'alloggio ad ovest altresì sono presenti:

- al piano terra un soggiorno e cucina separati, un locale ad uso lavanderia ed il bagno di piano mentre al piano primo insiste la zona notte composta da un disimpegno/corridoio centrale che comunica con una camera matrimoniale dotata di cabina armadio e terrazzo, due camere doppie, il bagno di piano e un ripostiglio.

L'accesso alle abitazioni avviene da sud e rispettivamente ad est e ad ovest delle stesse, verranno realizzate delle pompeiane composte da travi in legno e/o metallo sorrette da colonne in metallo, delle quali una parte sarà ricoperta per proteggere gli edifici dagli agenti atmosferici.

Le strutture in progetto saranno del tipo intelaiate in c.a. e costituite da:

- Fondazioni gettate in opera di tipo continuo a "T" rovescio, costituenti idoneo reticolo ai fini sismici;
- strutture verticali prevalenti in setti e pilastri in c.a.;
- 1° solaio del tipo in latero-cemento tralicciato, munito di rete a maglia quadrata di distribuzione;
- Strutture orizzontali costituite da travi in c.a., con funzione di elementi

Comune di Riese Pio X - Prot. Num. 0004208 del 25-03-2022

di chiusura dei telai progettati e di scarico dei pesi di piano;

- Copertura in pendenza a due falde con strutture primarie e secondarie in legno.

Nella falda sud principale verranno installati impianto fotovoltaici indipendenti per le due abitazioni con potenza di 5.8 kW per uso domestico.

Le grondaie ed i pluviali saranno in rame o in lamiera pre-verniciata di tinta rame, gli scuri in legno alla padovana in tutti i prospetti tranne nei prospetti sud e nord della porzione ovest che saranno alla vicentina, manto di copertura in coppi.

Le murature saranno rivestite da un isolamento a cappotto di spessore 15 cm e finite con intonachino a tinte chiare come da schizzo architettonico allegato alla TAV.03 a firma del Dott. Arch. Danilo Santalucia che ha contribuito al progetto per questo circostanza.

Gli impianti dell'edificio, in particolare quello di riscaldamento sarà del tipo a pannello radiante "a pavimento", mentre la rete di distribuzione dell'acqua sanitaria, calda o fredda che sia, sarà del tipo a collettore con derivazione ai sanitari, alle docce o ai lavabi mediante tubi multistrato in materiale plastico asettico e durevole.

L'impianto elettrico sarà del tipo tradizionale con distribuzione delle reti mediante tubi corrugati, interrotte e regolate da cassette di convergenza di piano opportunamente distribuite su tutta la planimetria dell'edificio.

Gli accessi pedonali e carrai in progetto sono posizionati a sud dei lotti di pertinenza, accessibili mediante una nuova strada di accesso in ghiaino rullato della larghezza di 5,00 m., saranno rimossi l'accesso pedonale e carraio posti lungo via Aurelia in prossima dell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione.

I parcheggi pertinenziali saranno ricavati all'interno della proprietà, la pavimentazione dei percorsi pedonali sarà in pietra, la pavimentazione degli spazi a destinazione logge e pompeiane sarà in pietra e in calcestruzzo lisciato mentre la restante parte sarà sistemata a prato/verde a giardino, il tutto come evidenziato nella planimetria di progetto in TAV.04.

Le recinzioni a delimitazione del lotto di proprietà saranno in pali e rete metallica plastificata di colore verde e/o in acciaio grezzo "corten" ad eccezione di quelle degli accessi carrai e pedonali che saranno composte da rete metallica su uno zoccolo di calcestruzzo dell'altezza di 20 cm., i cancelli

Comune di Riese Pio X - Prot. Num. 0004208 del 25-03-2022

saranno del tipo a pannelli ed in metallo di colore scuro.

**FABBRICATO AGRICOLO – EDIFICIO B:**

Per il fabbricato in oggetto si prevede la demolizione integrale, senza ricostruzione, di tutte le aggiunte e superfetazioni poste a nord e più precisamente: il locale magazzino, il locale w.c., il locale porcile e la concimaia.

Il nucleo centrale che ha avuto funzioni di stalla in passato, verrà utilizzato come magazzino agricolo, per permettere la messa a dimore degli attrezzi e delle macchine che il Sig. Pompeo Marchesan ad oggi utilizza per lavorare i terreni agricoli pertinenti di proprietà.

**FABBRICATO AGRICOLO – EDIFICIO C:**

Per il fabbricato in oggetto, costituito da una struttura in legno e copertura in lamiere, si prevede la demolizione senza ricostruzione.

**FABBRICATO AGRICOLO – EDIFICIO D:**

Per il fabbricato in oggetto non sono previsti interventi, attualmente l'immobile è usato come deposito e ricovero per attrezzi agricoli dal Sig. [redacted].

**Si specifica e si chiarisce che tutti i documenti integrativi e/o standard necessari per il completamento della pratica urbanistica in oggetto verranno redatti e caricati sul portale UNIPASS a seguito dell'ottenimento di parere favorevole da parte dell'ufficio istruttore.**

Comune di Riese Pio X - Prot. Num. 0004208 del 25-03-2022

**Tavole grafiche allegate:**

- Tav.01: estratto di mappa catastale, estratto di P.I. VIGENTE, documentazione fotografica, planimetria generale stato attuale.
- Tav.02: piante, prospetti e sezioni (stato attuale);
- Tav.03: computazione volumi e superficie coperte (stato attuale);
- Tav.04: planimetria generale (stato di progetto);
- Tav.05: piante, prospetti e sezioni (stato di progetto);
- Tav.06: computazione volumi e superficie coperte (stato di progetto);
- Tav.07: planimetria generale comparativa;
- Tav.08: piante, prospetti e sezioni comparative;
- Tav.09: viste renderizzate fabbricato di progetto;
- Tav.10: dimostrazione Legge 13/89;

Altivole, lì 26/11/2021

Il tecnico

Comune di Riese Pio X - Prot. Num. 0004208 del 25-03-2022