

I.1.1 Lo stato dei luoghi

Gli immobili oggetto di Piano urbanistico attuativo sono situati a nord-est del sagrato della chiesa di Poggiana di Riese Pio X, in prossimità all'incrocio tra via V. Bernardi e via Brigata Martiri del Grappa. L'attuale Piano degli Interventi individua e caratterizza quest'area come Zona Omogenea di tipo "A", senza grado di protezione poiché gli edifici sono stati sostanzialmente ristrutturati dopo la data d'impianto del catasto italiano, più precisamente negli anni '80.

Negli edifici cosiddetti "recenti" sono ammessi in base alle Norme di Attuazione gli interventi di ristrutturazione e gli interventi, con la metodologia della ristrutturazione, -di ampliamento e/o di nuovo impianto ove consentiti dai parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi prescritti dalle norme di zona-. L'obiettivo degli interventi di ristrutturazione è di riordinare e riqualificare l'ambiente nel rispetto dei caratteri storicamente consolidati.

Si propone la valorizzazione dell'allineamento degli attuali fabbricati, che riprende le vecchie preesistenze, ed è ribadito dalla stupenda cinta muraria che delimita la corte dallo spazio pubblico del marciapiedi e della sede viaria. Per la particolare situazione esistente l'intervento non incide minimamente sulla visuale del vicino incrocio e della viabilità in genere.



I.1.2 Vincoli e prescrizioni esistenti

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

- Centro Storico Zto A - art. 17;
- Fabbricati privi di grado di protezione;
- Terreno Permeabile (Valutazione di compatibilità idraulica del P.I.);
- Area caratterizzata da terreno impermeabile (Valutazione di compatibilità idraulica del P.I.);
- Fronte est edificato confinante alla pubblica via Brigata Martiri del Grappa e confine sud/ovest con il sagrato della chiesa parrocchiale di Poggiana.

I.2 Descrizione dell'intervento

I.2.1 Obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo

Con il presente P.U.A. si intende attuare quanto prescritto dal c. 12, art. 10 delle N.O. di Piano vigente cioè un intervento di ristrutturazione edilizia che consenta la rigenerazione urbana del tessuto edilizio esistente di scarsa qualità sismica, realizzato con materiali e finiture incongrue rispetto ai valori del Centro Storico.

L'intervento in oggetto assume innanzitutto la priorità di eliminare i volumi dei garage esistenti realizzati in addizione con materiali incongrui e morfologia incerta; la vecchia stalla ed il fienile sovrastante, elementi tipologicamente riconoscibili che sono stati nel tempo inglobati nelle funzioni di ricovero delle auto verranno liberati e resi contigui lungo un unico allineamento accentuato dalla pilastrata del portico, parzialmente preesistente, citazione del portico che anticamente esisteva al posto delle abitazioni esistenti. Nella fattispecie gli allineamenti determinati dal portico di nuova realizzazione e antistante i corpi di fabbrica abbondantemente alterati costituiscono elemento ordinatore desunto per analogia da altri fabbricati antichi non alterati. Si ritengono pertanto coerenti con le indicazioni di piano, come coerenti dal punto di vista sintattico si ritengono le introduzioni della pilastrata in mattoni e la riproposizione della scaletta esterna all'interno del portico a doppia altezza.

Altre considerazioni sui rapporti volumetrici e di parcheggio privato si omettono in quanto gli interventi previsti non incrementano il volume complessivo degli immobili anzi lo riducono. Ad ogni modo l'autorimessa da realizzarsi ex-novo contro il muro di cinta ad ovest e costituita da tamponamenti in legno come successivamente verrà descritto, sommata agli spazi di manovra antistanti costituiscono una dote di gran lunga superiore al decimo del volume complessivo costituente le unità abitative così come si sono modificate.

In particolar modo il progetto prevede:

- demolizione/ricostruzione pressochè fedele del corpo di fabbrica esistente a ovest (ex stalla e fienile sovrastante);
- demolizione integrale del fabbricato antistante in blocchi di cemento adibito a garage;
- demolizione integrale del garage isolato in cemento armato prefabbricato;
- parziale ricostruzione dei volumi oggetto di demolizione con differente sagoma e consistenza volumetrica;
- sistemazione a giardino dell'area scoperta risultante;
- realizzazione delle reti tecnologiche necessarie alla fruizione del nuovo immobile;
- verifica dello standard sui volumi oggetto di cambiamento destinazione d'uso;
- dotazione degli impianti di energia rinnovabile previsti dal D.L. 192/05 e s.m.i. e dal Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (si vedano elaborati grafici).

I.2.1 Dati tecnici

I parametri urbanistici dello stato attuale sono i seguenti:

- Superficie territoriale del PUA = 1605,00 mq;
- S.L.P. occupata da fabbricati oggetto di intervento= 296,23 mq;
- Volume urbanistico esistente soggetto a intervento = 781,26 mc;
- Gli standard urbanistici minimi da verificare sono i seguenti:
Aree a standard = 15,00 mq / abitante equivalente (art. 8, comma 4 delle N.T.O.) verifiche omesse in quanto si ha decremento di volume;
- Superficie minima a parcheggio privato = 1,00mq / 10,00mc (L.R. 21/96);
- Parametri urbanistici di progetto:
- S.L.P. derivante dalla ricostruzione mc. 224,64;
- Volume derivante dalla ricostruzione mc. 633,28;

Chiarito che il volume oggetto di ristrutturazione verrà impiegato per la realizzazione del posto auto coperto e per la riproposizione volumetrica preesistente, si