

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 ristrutturazione e ampliamento di un edificio a destinazione residenziale e commerciale mediante la demolizione e ricostruzione.

Il P.U.A. si rende necessario per consentire in primo luogo la deroga all'altezza massima del fabbricato di progetto, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, della L.R. 14/2019 applicata per la parte in ampliamento oltre che alla deroga della distanza minima da osservare dai confini con la proprietà comunale a sud e ad ovest del lotto oggetto di intervento.

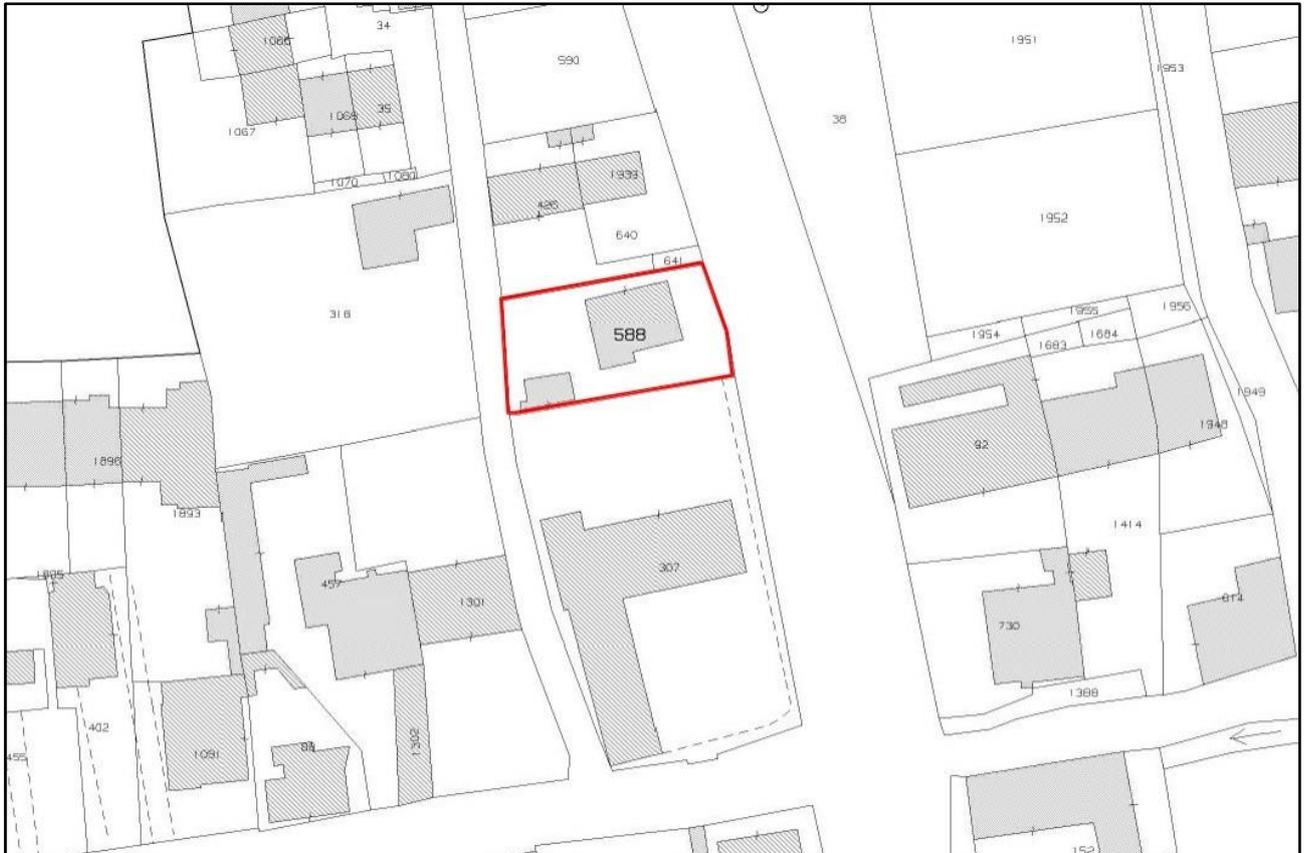
Inoltre si chiede l'autorizzazione per la realizzazione di un nuovo accesso pedonale e un nuovo accesso carraio lungo via Asilo.

Individuazione dell'intervento

Gli immobili oggetto di intervento sono ubicati nel Comune di Riese Pio X (TV) in via John Kennedy, civico n. 66, e civico n. 66/a e risultano essere individuati catastalmente così come segue:

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

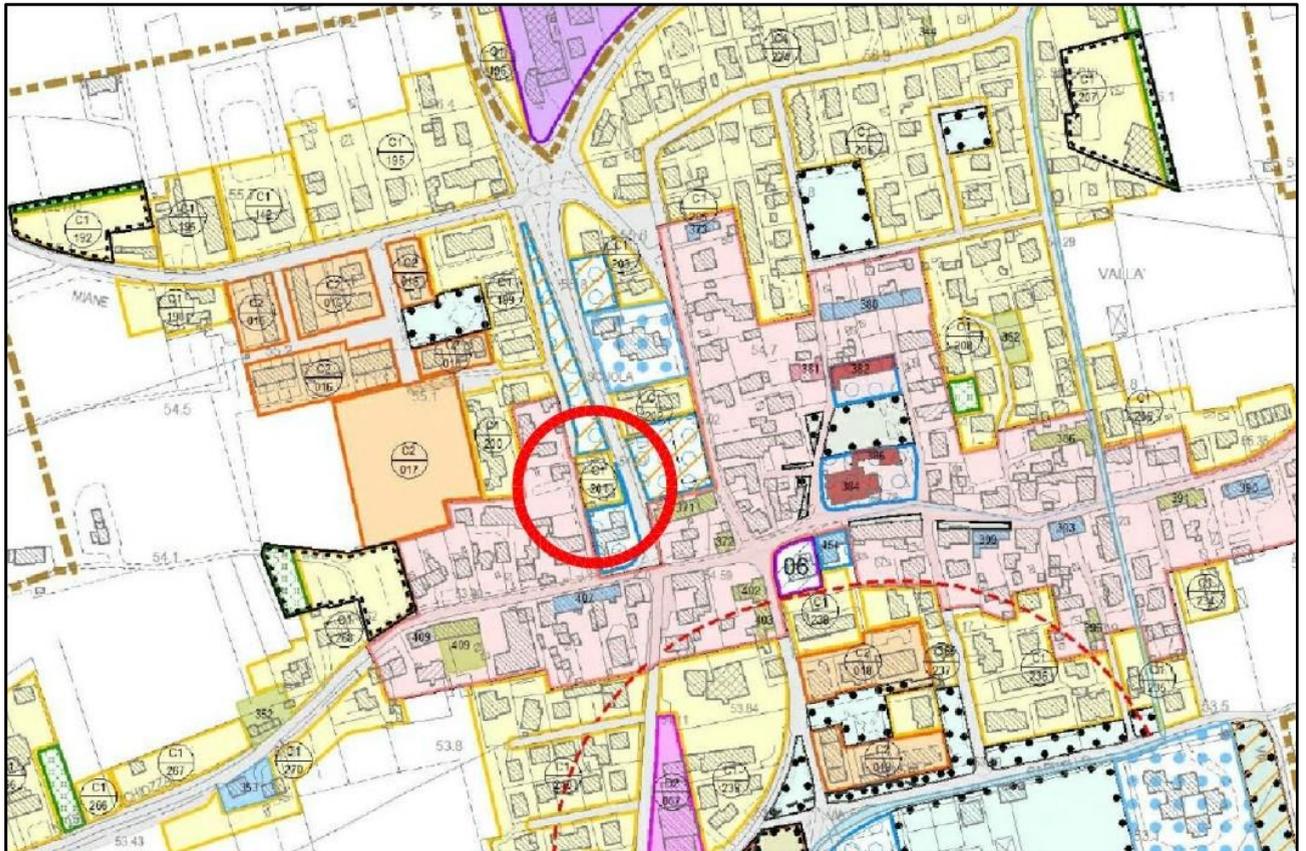
- Foglio 29, particella 588



Estratto di mappa catastale – scala 1:2000

Foglio 29, particella 588

Secondo il vigente Piano degli interventi, l'area è classificata come zona C1, sotto-zona 201, normata in linea generale dall'articolo 19 delle N.T.O. Il lotto confina ad est con la SP 667 la quale genera una fascia di rispetto di 7,50 m. L'area ricade all'interno dell'area permeabile con basso rischio idraulico, così come individuata dalla Valutazione di compatibilità idraulica del P.I.



Estratto del vigente Piano degli Interventi – scala 1:5000

Z.t.o C1/201 art. 19 N.T.O.

Stato di fatto

Attualmente sul terreno oggetto di intervento insistono due fabbricati distinti:

- Fabbricato A: il principale si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato. Questo edificio comprende un negozio (solo piano terra) ed un'abitazione composta da una cantina (piano interrato), zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano;
- Fabbricato B: edificio ad uso accessorio, ubicato a sud-ovest della proprietà e funge da adiacenza/garage con accesso da via Asilo;

Le aree scoperte sono sistemate in parte a camminamenti, in parte a giardino e risultano essere recintate ad eccezione dell'area fronte negozio che ha libero accesso dalla Via John Kennedy.

Gli immobili suddetti sono stati realizzati antecedentemente al 1 settembre 1967. In data 13 agosto 1962, il Comune di Riese Pio X (TV) ha rilasciato un'autorizzazione per costruzioni edilizie (P.E. 60/62) finalizzata all'ampliamento ed alla sistemazione del fabbricato A. In particolar modo l'intervento ha interessato l'ampliamento del fronte est del negozio esistente al piano terra.

Non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi, inoltre, dopo rilievi puntuali in loco, non sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo stato concessionato.

La prima denuncia catastale dei fabbricati A e B risale al 1972 e rappresenta gli edifici al loro stato attuale.

Alla presente relazione si allega l'autorizzazione edilizia e gli accatastamenti predetti.

Obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo

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

- Ristrutturazione e ampliamento dei fabbricati esistenti mediante demolizione e ricostruzione;
- Deroga all'altezza massima di zona (in applicazione dell'articolo 11 della L.R. 14/2019);
- Deroga alle distanze dai confini con via Asilo e la proprietà comunale a sud (mn 307);
- Cessione al Comune di Riese Pio X (TV) di un'area di mq 23 ricadente all'interno della pista ciclopedonale lungo la SP 667;
- Sistemazione dell'area scoperta a parcheggi, camminamenti e aiuole;
- Realizzazione delle reti tecnologiche necessarie alla fruizione del nuovo immobile;

- Monetizzazione degli standard ai sensi dell'articolo 36 delle NTO;

Dati tecnici

I parametri urbanistici dello stato attuale sono i seguenti:

- Superficie territoriale = 510,00 m²;
- Volume urbanistico esistente = 772,30 m³;

Gli standard urbanistici minimi da ricavare sono i seguenti:

- Aree a standard per il residenziale = 15,00mq / abitante equivalente (art. 8.4 lettera a delle NTO);
- Aree a standard per il commerciale = 100 mq ogni 100 mq (art. 8.5 lettera B delle NTO);
- Superficie minima a parcheggio privato = 1,00 mq / 10,00 mc (L.R. 122/1989 e articolo 42 delle NTO) con un minimo di n. 2 posti auto per alloggio di cui almeno uno di 14,00mq;

Parametri urbanistici di progetto:

- Volume esistente = 772,30 m³;
- Volume in massimo di ampliamento = 386,15 m³ (derivante dall'applicazione dell'articolo 7 della L.R. 14/2019 e articolo 12 del D.Lgs. n. 28/2011);
- Volume massimo realizzabile = 1158,45 m³;
- Altezza massima dell'edificio = 10,50m (in deroga ai 6,50 m concessi);
- Distanza dal confine sud ed est (proprietà comunale) = in deroga;
- Area a standard richiesta (residenziale e commerciale) = 107,39 m²;
- Area a standard da monetizzare = 107,39 m²

Progetto

Il progetto, così come in premessa, prevede la ristrutturazione degli immobili A e B, attraverso la demolizione, la ricostruzione e l'ampliamento degli stessi.

Il nuovo edificio sarà costituito da un unico corpo di fabbrica sviluppato su n. 3 piani fuori terra così suddivisi:

- Piano terra: riservato ad un'attività commerciale, n. 2 vani tecnici (1 residenziale e 1 commerciale), un vano ascensore e scale di accesso ai piani superiori;
- Piano primo: destinato a n. 2 unità residenziali;
- Piano secondo: occupato da n. 1 unità residenziale;

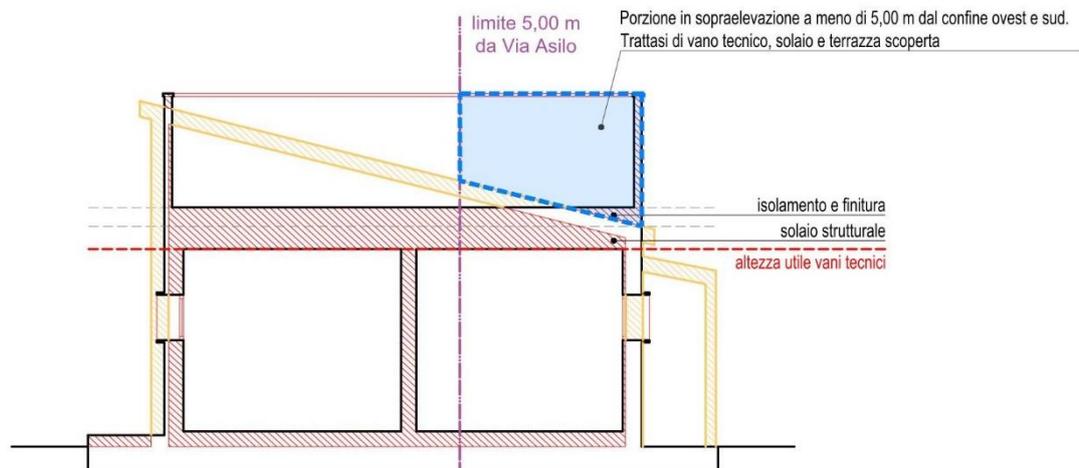
L'area scoperta sarà sistemata in parte a cortile, in parte a camminamenti ed in parte a parcheggi scoperti ed aree di manovra.

Sul fronte ad est, l'edificio di progetto sarà arretrato rispetto al sedime dell'esistente

mentre per l'ampliamento vista la larghezza della SP667 (inferiore a 15,00 m) la distanza minima da rispettare sarà di 7,50 m considerata dal limite della pista ciclopedonale nonostante il confine di proprietà risulti a 1,60 m circa oltre tale limite (nella mezzeria della pista ciclopedonale), come meglio evidenziato nelle planimetrie.

Sul lato ovest il nuovo volume rispetterà la distanza di almeno 5,00 m dal confine con la strada (via Asilo), ad eccezione per i depositi a sud-ovest che comunque rimarranno all'interno della sagoma e dell'altezza dell'edificio esistente per quanto concerne il volume urbanistico ma risultano essere a meno di 5 m per la soprastante terrazza.

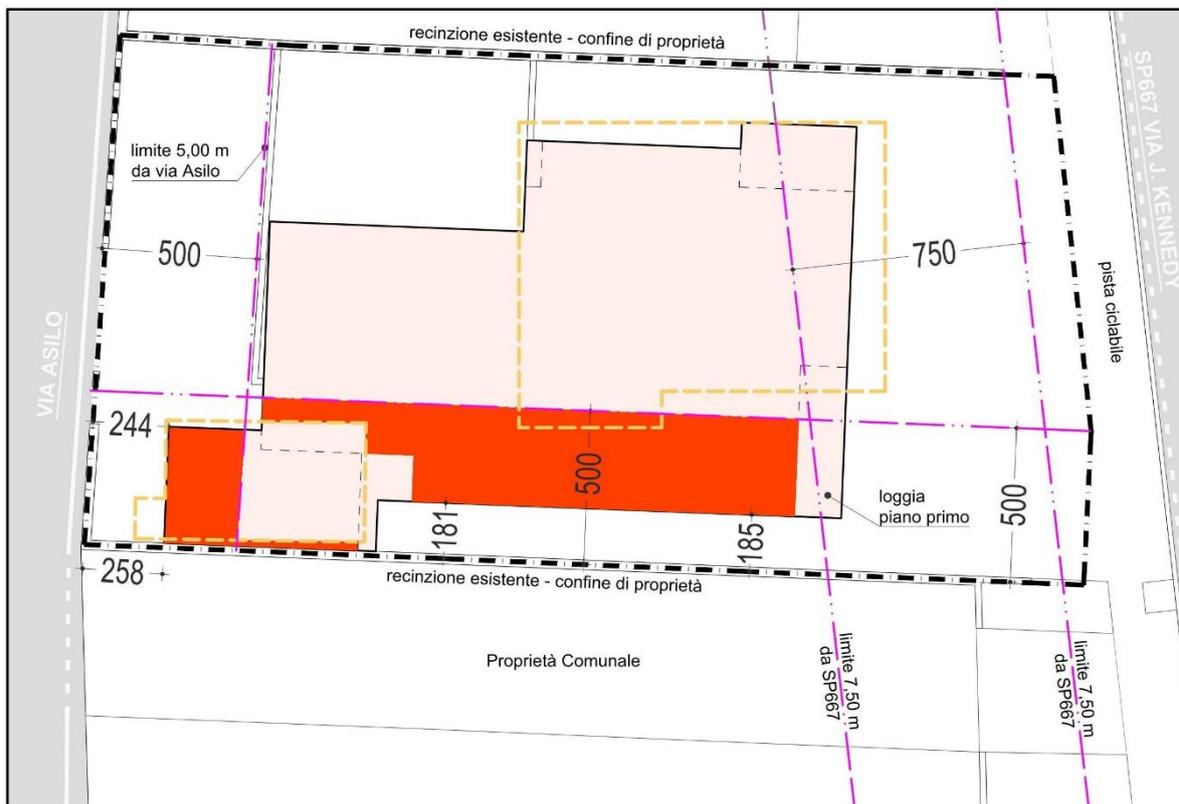
Per questo motivo, si chiede la deroga per la porzione di costruzione in sopraelevazione (costituita da vano tecnico, solaio e terrazza scoperta) dal confine ovest e sud con la proprietà Comunale.



Fabbricato "B"
Sezione Comparativa tra lo stato di fatto (giallo) e quello di progetto (rosso)

Sezione comparativa tra lo stato di fatto (giallo) e quello di progetto (rosso). L'area in blu rappresenta la porzione di edificio per la quale si chiede la deroga per la distanza dai confini ovest e sud.

Allo stesso modo si chiede la deroga per la distanza del volume del fabbricato principale rispetto al confine sud di proprietà comunale (m.n. 307) in modo tale da poter sfruttare al meglio la superficie fondiaria del lotto.



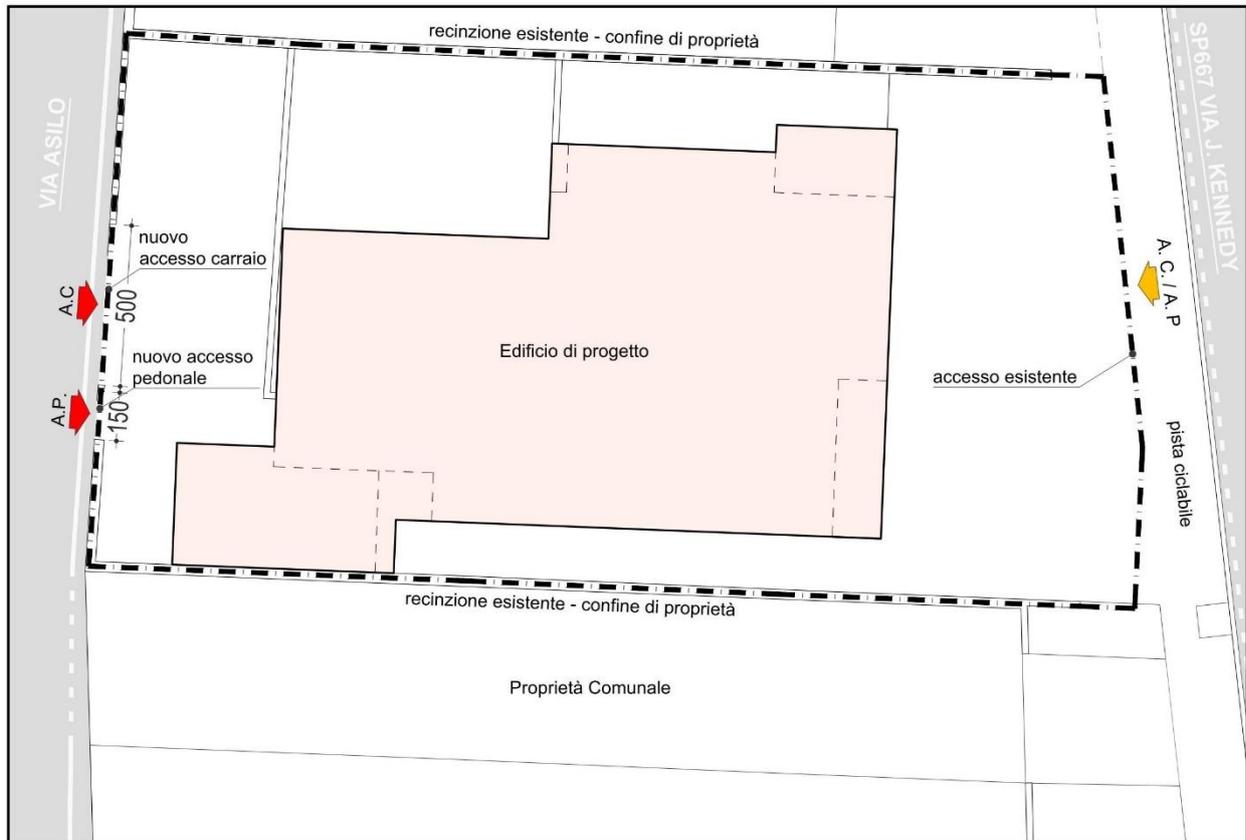
Pianta di progetto. In giallo viene individuato il perimetro del fabbricato esistente oggetto di ristrutturazione. Con colore rosso si sono evidenziate le porzioni del nuovo edificio per le quali si chiede la deroga dal confine sud e ovest di proprietà Comunale (via Asilo e mn. 307)

Si fa presente che il volume impiegato per la realizzazione del piano secondo di progetto deroga all'altezza massima prevista dalle vigenti Norme Tecniche Operative (6,50 m) in quanto trattasi di volumetria in ampliamento derivante dall'applicazione dell'articolo 7 della L.R. 14/2019. L'articolo 11 della L.R. 14/2019 permette la deroga all'altezza massima prevista solo nell'ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo.

L'edificio di progetto sarà contraddistinto da un aspetto architettonico funzionale in grado di amalgamare la destinazione d'uso residenziale e quella commerciale. I materiali e i colori dell'edificio saranno:

- copertura piana a verde;
- schermatura fotovoltaico in pannelli effetto rame ossidato;
- serramenti di alluminio, profilo a scomparsa e imbotte esterna di acciaio preverniciato;
- rivestimento a “cappotto” con finitura di intonachino grigio chiaro e bianco;
- frangisole/schermature solari in listelli di acciaio preverniciato;
- controsoffitti degli sporti esterni in listelli effetto legno;

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo accesso carraio e un nuovo accesso pedonale lungo via Asilo. L'accesso pedonale fungerà da ingresso per le abitazioni, mentre l'accesso carraio permetterà l'ingresso dei veicoli per la sosta riservata all'attività commerciale.



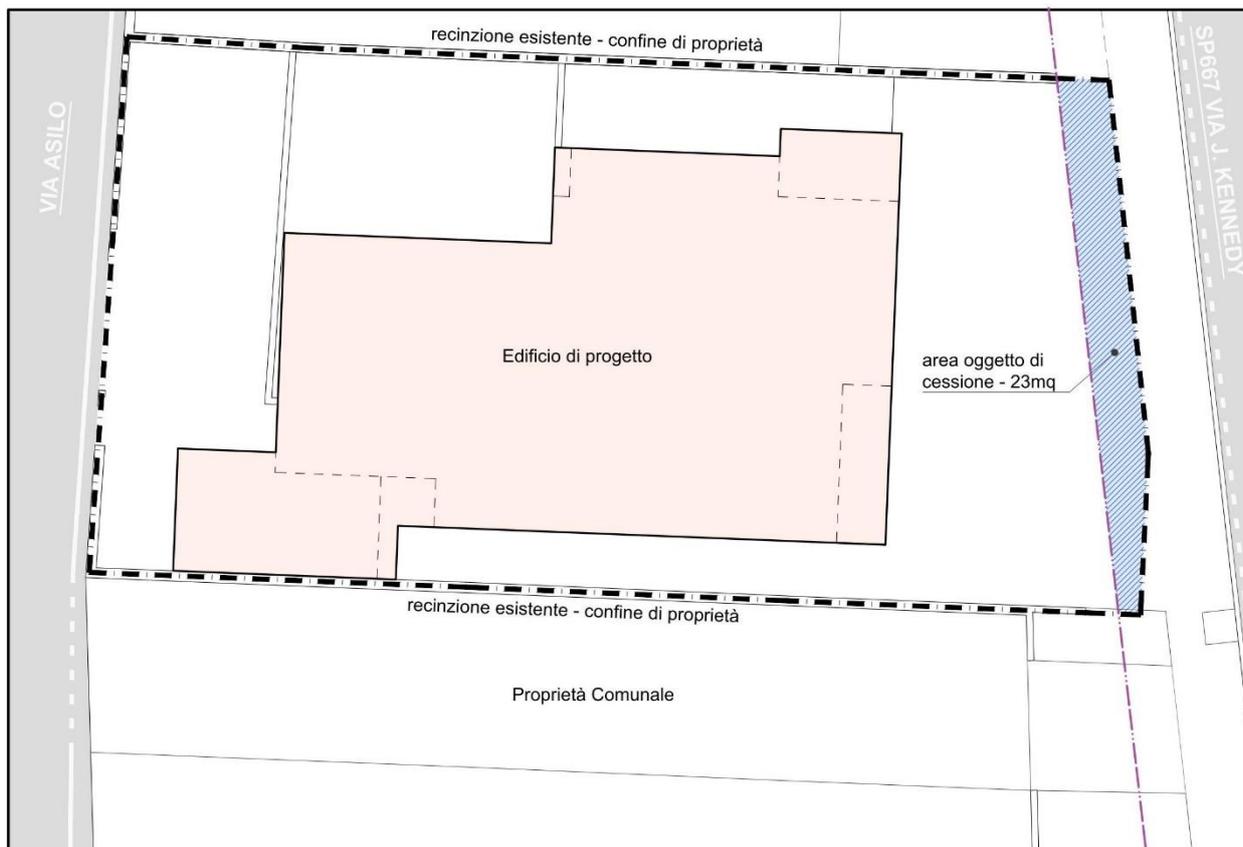
Planimetria di progetto. In colore rosso sono indicati il nuovo accesso pedonale e il nuovo accesso carraio di progetto.

Con colore giallo sono individuati gli attuali accessi esistenti alla proprietà.

Per quanto concerne l'accesso carraio alla proprietà da est, questo rimarrà invariato rispetto all'esistente e risulterà meglio fruibile visto l'arretramento del fabbricato di progetto rispetto all'attuale posizione dell'edificio esistente.

Infine, con il presente Piano urbanistico attuativo, la proprietà intende cedere al Comune di Riese Pio X una porzione di area privata che attualmente ricade all'interno della pista ciclo-pedonale che costeggia il lato ovest della strada Provinciale 667, via John Kennedy.

L'area oggetto di cessione ha una consistenza pari a 23,00 m² e risulta essere già adibita a pista ciclo-pedonale, pertanto non sono previste ulteriori opere in merito.



*Planimetria di progetto. In colore blu è evidenziata l'area privata oggetto di cessione.
Trattasi di una superficie di 23 mq attualmente occupata dalla sede di pista ciclo-pedonale.*

Per ogni ulteriore delucidazione tecnica si rimanda agli elaborati grafici allegati.