STUDIO MILANI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progetto di piano di recupero con ristrutturazione di edificio n° 330

Vallà di Riese Pio X (Tv) via Molino di Ferro n° 40

DITTA

Dallan Giuseppe

Milani Paolo Ordine degli Architetti di Treviso n. 1850
Pec: paolo.milani@archiworldpec.it

La richiesta di permesso di costruire per le opere previste dal progetto è a nome del sig. Dallan Giuseppe, proprietario degli immobili interessati che risultano censiti al N.C.T. del comune di Riese Pio X (Tv), foglio n° 26 m.n. 738, 820, 737. In particolare le trasformazioni avverranno unicamente sul mappale n° 738 (con esclusione di una modesta porzione di marciapiede che è prevista sul mappale n° 820 -z.t.o. C1-); vengono tuttavia citati anche gli altri mappali di proprietà unicamente in quanto oggetto di riduzione della distanza legale dai confini del fabbricato ricostruito. La destinazione attuale degli immobili esistenti è in parte residenziale ed in parte agricola. Il fabbricato finale sarà interamente "residenziale", per cui si contempla il cambio d'uso delle parti attualmente agricole. La destinazione urbanistica è assimilata al centro storico, con il fabbricato censito al numero 330. Per tale costruzione è consentita la demo-ricostruzione con arretramento della posizione rispetto alla sede stradale. La riorganizzazione deve avvenire attraverso un P.U.A. per disciplinare la sistemazione del frontestrada. Il progetto di piano di recupero di seguito descritto prevede sostanzialmente la totale demolizione del fabbricato esistente, posto quasi sul ciglio asfalto della viabilità comunale, ed il suo arretramento e posizionamento sul limite ovest del compendio, in allineamento nord con il fabbricato contermine presente a ovest. La scelta di posizionare così il fabbricato deriva dalla volontà di trasformare il meno possibile il suolo presente e di creare un insediamento aggregato con le preesistenze. Il fabbricato esistente viene descritto nella relazione filologica facente parte della documentazione progettuale. Quanto qui rilevante ai fini urbanistico/edilizi è la dimensione e la destinazione d'uso della costruzione. Nella "tavola 08 autorizzato" viene rappresentato lo stato del fabbricato in termini dimensionali e di impiego. Si rileva così che l'intero fabbricato ha una superficie coperta di 232.20 mq, le porzioni a destinazione agricola hanno un'entità di 798.39 mc mentre le porzioni adibite ad abitazione incidono per ulteriori 302.27 mc. Essendo le previsioni di ricostruzione unicamente tese al ricavo di una abitazione, si chiede il cambio d'uso della sola volumetria necessaria alle previsioni progettuali. Nello specifico, la nuova costruzione ha una dimensione di

Milani Paolo Ordine degli Architetti di Treviso n. 1850
Pec: paolo.milani@archiworldpec.it

960.10 mc, pertanto si chiede il cambio d'uso di (960.10 mc – 302.27 mc) = 657.83 mc da agricoli a residenziali. La rimanente volumetria a destinazione agricola non verrà recuperata (789.39 mc – 657.83 mc) = 131.56 mc.

In termini di sistemazione delle aree a standard, che con le previsioni di piano di 15 mq/ab. Teorico diventano 96.01 mq minimi da ricavare, si prevede la cessione di una fascia di proprietà di profondità 200 cm per tutta la larghezza est-ovest del lotto, per una superficie complessiva di 101.75 mq, sovrabbondanti rispetto al minimo richiesto in proporzione al volume ricostruito. La sistemazione di tale area prevede la nuova formazione di una scolina stradale, indicata nelle posizioni di tavola 11 con l'esclusione del solo varco in corrispondenza dell'ingresso e dei parcheggi privati dell'abitazione. Per quanto attiene ai sottoservizi (opere di urbanizzazione) si evidenzia che si tratta di "allacci singoli" in quanto le previsioni del piano sono di ricostruzione di un'unica unità abitativa in volume unitario.

La ristrutturazione del fabbricato, in forma di demo/ricostruzione, prevede la sua riedificazione nella posizione indicata, arretrata rispetto alla preesistenza in quanto ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale (principalmente quindi per ragioni di sicurezza viaria), con quota altimetrica del pavimento finito del piano terra a +10 cm dal colmo strada comunale. La tipologia edilizia ricalca gli stilemi dell'architettura rurale locale, con corpo unico, portico all'interno del volume principale, copertura a falde inclinate e orientate nord/sud, forometrie regolari. Internamente vengono ricavati al piano terra i gli spazi collettivi (zona pranzo / soggiorno, cucina, servizi igienici e impiantistici e un grande locale a deposito -derivante dalla scelta di non costruire livelli interrati, solitamente destinati a depositi a servizio dell'abitazione-) e al piano primo gli spazi privati come camere da letto, bagni, guardaroba e lavanderia. Il sistema costruttivo prevede un assetto strutturale interamente rivestito, sia all'interno con contropareti/controsoffitti in cartongesso + pavimenti sia all'esterno con isolamento "a cappotto". Gli spessore "tecnici" sono considerevoli dato il nutrito numero e dimensione degli impianti tecnici. Nelle tavole 21, 22, 23

Milani Paolo Ordine degli Architetti di Treviso n. 1850
Pec: paolo.milani@archiworldpec.it

sono rispettivamente indicati i materiali di finitura in facciata ed esemplificato l'effetto cromatico finale. L'attuazione delle previsioni relative al fabbricato verrà fatta con SCIA alternativa al pdc una volta ottenuto il permesso di costruire per il piano urbanistico.

Arch. Milani paolo

Milani Paolo Ordine degli Architetti di Treviso n. 1850
Pec: paolo.milani@archiworldpec.it