

TITOLO DOCUMENTO Relazione Tecnico - Descrittiva				
COD. INDENT. 083.2.1.2.Rev.1 5Relazione tecnico_descrittiva			REV. 0	Pagina 6 di 15
0	1	28.04.2022	Prima Emissione	
EDIZIONE	REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	

progetto ma non richiede la verifica di tutto il fabbricato comprese le unità abitative confinanti.

L'aspetto esterno sarà interamente conservato ad eccezione del rifacimento della dipintura esterna in colori tenui e con le caratteristiche compatibili con il restauro conservativo.

L'intervento riguarderà anche i sottoservizi e precisamente la manutenzione dell'impianto fognario esistente. Si tratterà di installare in prossimità dell'abitazione una vasca Condensagradi e la rete di allaccio e scarico in fognatura comunale. Essendo attualmente mancante, l'intervento riguarderà anche la realizzazione del sistema di scolo e raccolta delle acque meteoriche. Per tali interventi si rimanda alla tavola di progetto n. 2 Planimetria Fognature.

DESCRIZIONE FABBRICATO ESISTENTE AD USO RESIDENZIALE

Il fabbricato ad uso residenziale è a pianta rettangolare delle dimensioni di m. 120.60x9.01 e si sviluppa su tre piani fuori terra comunicanti tra loro con vano scala interno. L'ingresso principale è ubicato sul fronte sud e accede ad un locale con superficie di 10.42 mq.

Al piano terra sono ubicati: un locale cucina comunicante con un locale soggiorno e un disimpegno, il quale a sua volta è comunicante con un locale studio; inoltre trovano un ripostiglio posto sul sottoscala, ed infine un locale adibito a magazzino.

L'altezza utile al piano terra è di m. 2.75.

Al piano primo sono presenti: quattro camere doppie e un bagno comunicanti tra loro attraverso un ampio disimpegno. Al piano primo l'altezza utile è di mt. 2.70.

Al piano secondo si trova una soffitta non abitabile con copertura in travi di legno e capriate con h media di mt. 1.50.

La falda di copertura ha pendenza del 53%.

BASSO architetto ILARIA

DESCRIZIONE PORZIONE ACCESSORIA

Il fabbricato, come sopra descritto presenta, oltre alla porzione originaria ad uso residenziale, delle porzioni accessorie realizzate in epoca antecedente al 01/09/1967 ad eccezione della porzione ad uso lavanderia, che in origine erano destinati ad uso accessorio residenziale e che poi, con pratica di P.C. in Sanatoria n. C1-817 del 04/12/2020, sono stati convertiti in magazzini commerciali ad uso vendita prodotti agricoli.

BASSO architetto ILARIA

Via Riviera Piave n.9, 31040 GIAVERA DEL MONTELLO (TV) C.F. BSS LRI 73M46 C957D P.IVA: 03838490260
Tel Studiio: 0200.612839 Mobile:345.2783944; e-mail ilabasso@libero.it PEC: ilaria.basso@archiwordpec.it

TITOLO DOCUMENTO Relazione Tecnico - Descrittiva				
COD. INDENT. 083.2.1.2.Rev.1 5Relazione tecnico_descrittiva			REV. 0	Pagina 8 di 15
0	1	28.04.2022	Prima Emissione	
EDIZIONE	REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	

I locali accessori presenti sono costituiti da tre porzioni che si estendono verso nord, sul prolungamento del giardino dell'abitazione.

Attualmente troviamo un locale lavanderia totalmente indipendente dal resto dei locali che si sviluppa su un unico piano, con altezza utile di m. 2.40, due locali ad uso magazzino per vendita di prodotti agricoli, separati fra loro da un muro di mattoni a vista. Il magazzino a est si sviluppa su due piani; il piano terra ha un'altezza media di m. 3.25 e nel sottoscala è ubicato un locale cantina residenziale, mentre il primo piano ad uso magazzino ha altezza media di m. 2.80. Il magazzino adiacente, si sviluppa su un unico piano con altezza media di m. 3.95

Il Prospetto nord, relativamente al piano terra, presenta, per quanto riguarda la lavanderia una finestra di cm. 70x70 e un foro porta di cm. 80x210; per quanto riguarda il magazzino a est troviamo un foro porta di cm. 355x300 al piano terra in corrispondenza dell'ingresso e un altro foro porta di cm. 140x200 al piano primo.

Il magazzino adiacente al precedente sul lato ovest è aperto su un lato e precisamente sul lato nord. Il prospetto Est presenta 2 fori di cm 90x70 Il prospetto sud non presenta fori.

Il prospetto ovest del locale ad uso Lavanderia presenta due fori finestre di cm. 100x120.

CONDIZIONI DI PROGETTO

Vista la volontà dell'attuale proprietà di attuare a carico degli annessi accessori attualmente ad uso commerciale, un intervento di manutenzione straordinaria e la demolizione di una delle due porzioni attualmente in condizioni di degrado con ricostruzione di accessorio residenziale ad uso veranda su sedime e con sagoma diverse e l'esigenza di creare dei posti auto coperti e scoperti, si procede alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA) per demolizione di locale ad uso magazzino e ricostruzione su sedime diverso, per ricavo di locale accessorio e posti auto coperti ai sensi dell'art 20 LR. 11/2004 (PDR) e ART. 6 delle N.T.A.

BASSO architetto ILARIA

TITOLO DOCUMENTO Relazione Tecnico - Descrittiva				
COD. INDENT. 083.2.1.2.Rev.1 5Relazione tecnico_descrittiva			REV. o	Pagina 9 di 15
0	1	28.04.2022	Prima Emissione	
EDIZIONE	REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	

Si precisa che il nuovo intervento prevede in parte l'utilizzo della superficie destinata ad uso magazzino per la costruzione del locale accessorio e dei posti auto coperti, non comportando perciò aumento di volume, anzi una riduzione e diverso sedime e diversa sagoma del fabbricato e quindi modifica prospettica.

Inoltre, nel magazzino non oggetto di demolizione si prevede, oltre ad opere di manutenzione anche il ricavo di due locali ripostiglio e un locale adibito a centrale termica e conseguente riadattamento della posizione della scala di accesso al piano primo.

PROPOSTA DI PROGETTO

L'intervento in oggetto, per cui si presenta un piano urbanistico attuativo, prevede la demolizione di locale ad uso magazzino e locale ad uso lavanderia e ricostruzione su sedime e con sagoma diversi per ricavo di locale accessorio ad uso veranda e posti auto coperti e manutenzione straordinaria del locale magazzino esistente non oggetto di demolizione.

La veranda avrà una superficie in pianta di mq. 28.12 con un'altezza media di m. 3.05 chiusa su tre lati da vetrate scorrevoli. La porzione coperta ad uso posti auto coperti sarà realizzata sul prolungamento della precedente e con le medesime caratteristiche architettoniche e materiche come precedentemente descritte nella parte "PREMESSE".

La superficie in pianta del locale ad uso posti auto coperti è pari a mq. 27.01 con un'altezza utile pari a m. 3.05.

La struttura principale e secondaria degli annessi di nuova realizzazione sarà realizzata in legno con pilastri successivamente rivestiti con elementi in pietra a vista, banchina in legno lamellare di cm. 25x25, travetti di copertura con interasse di cm. 60 e dimensioni di cm. 14x18, copertura con elementi in cotto tipo "coppo".

Al fine di garantire la corretta superficie a parcheggi scoperti e corrispondente area di manovra, è stato ricavato ulteriore spazio pari a mq.13.75 per un posto auto scoperto.

BASSO architetto ILARIA

TITOLO DOCUMENTO Relazione Tecnico - Descrittiva				
COD. INDENT. 083.2.1.2.Rev.1 5Relazione tecnico_descrittiva			REV. 0	Pagina 10 di 15
0	1	28.04.2022	Prima Emissione	
EDIZIONE	REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	

Nello specifico si prevede d'intervenire secondo le modalità dell' art. 20 LR. 11/2004 e dell' art. 6 delle N.T.A. vigente al fine di:

- * Ricavare un locale accessorio ad uso veranda chiusa lungo i lati perimetrali da vetrate scorrevoli in vetro, che permettono l'illuminazione e l'areazione della veranda stessa.
- * Ricavare due posti auto coperti, ed un posto auto scoperto, in quanto attualmente non ne sono previsti.
- * Manutenzione straordinaria e modifiche interne relative all'accessorio attualmente ad uso magazzino commerciale e non oggetto di demolizione.
- * Creazione di un locale adibito a centrale termica, e di un locale ad uso ripostiglio all'interno del magazzino ad uso ricovero attrezzi.
- * Nuova progettazione e realizzazione di scala interna al magazzino, di collegamento tra piano terra e piano primo.
- * Realizzazione di muro di rinforzo perimetrale interno sp=20 cm.
- * Apertura di 2 fori finestra delle dimensioni di cm 80x120 sul fronte Sud del magazzino in corrispondenza dei locali ripostiglio e C.T.
- * Realizzazione di getto in CLS (massetto) dello spessore di cm.15 all'interno del locale magazzino esistente.
- * In corrispondenza dell'apertura presente al primo piano sul fronte Nord del magazzino, realizzazione di soletta esterna (terrazzino) della misura di cm. 50x170.
- * Restauro e risanamento conservativo del fabbricato ad uso abitazione con grado di protezione II secondo la descrizione riportata al punto "PREMESSE".

BASSO architetto ILARIA

TITOLO DOCUMENTO Relazione Tecnico - Descrittiva				
COD. INDENT. 083.2.1.2.Rev.1 5Relazione tecnico_descrittiva			REV. 0	Pagina 11 di 15
0	1	28.04.2022	Prima Emissione	
EDIZIONE	REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	

VERIFICA DEI DATI URBANISTICI

CALCOLO VOLUMETRIA ESISTENTE FABBRICATO AD USO ABITAZIONE:

PIANO TERRA:

Soggiorno-Cucina	
(27.61 mq. x 2.75 m.)	= 75.92 mc.
Ingresso	
(10.42 mq x 2.75 m.)	= 28.65 mc.
Ripostiglio	
(2.56 mq x 2.75 m.)	= 7.04 mc.
Studio	
(12.99 mq x 2.75 m.)	= 35.72 mc.
Magazzino	
(16.56 mq x 2.75m.)	= 45.54 mc.
Disimpegno	
(3.89 mq x 2.75 m.)	= 10.79 mc.

TOTALE VOLUME ESISTENTE PIANO TERRA = 203.66 mc.

PIANO PRIMO:

Camera	
(16.56 mq x 2.70 m.)	= 44.71 mc.
Disimpegno	
(5.06 mq x 2.70 m.)	= 13.66 mc.
Camera	
(13.24 mq x 2.70 m.)	= 35.74 mc.
Camera	
(14.10 mq x 2.70 m.)	= 38.07 mc.
Bagno	
(5.34 mq x 2.70 m.)	= 14.41 mc.
Camera	
(16.76 mq x 2.70 m.)	= 45.25 mc.

TOTALE VOLUME ESISTENTE PIANO PRIMO = 191.84 mc.

CALCOLO VOLUME TOTALE PORZIONE RESIDENZIALE:

(203.66+191.84) = 395.50 mc

BASSO architetto ILARIA

TITOLO DOCUMENTO Relazione Tecnico - Descrittiva				
COD. INDENT. 083.2.1.2.Rev.1 5Relazione tecnico_descrittiva			REV. 0	Pagina 12 di 15
0	1	28.04.2022	Prima Emissione	
EDIZIONE	REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	

CALCOLO VOLUME ESISTENTE AD USO ACCESSORIO RESIDENZIALE

PIANO TERRA:

Cantina
 (8.27 mq. x 3.25 m.) = 26.88 mc.

TOTALE VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE
(395.50 + 26.88) = 422.38 mc.

CALCOLO VOLUME ESISTENTE PORZIONI ACCESSORIE

PIANO TERRA:

Cantina
 (8.27 mq. x 3.25 m.) = 26.88 mc.
 Magazzino per vendita prodotti agricoli
 (47.86 mq. x 3.95 m.) = 189.05 mc
 Magazzino per vendita prodotti agricoli
 (43.82 mq. x 3.25 m.) = 142.42 mc
 Lavanderia
 (10.52 mq. x 2.40 m.) = 25.25 mc

TOTALE PIANO TERRA: 383,60 mc

PIANO PRIMO:

Magazzino per vendita prodotti agricoli
 (53.97 mq. x 2.80 m.) = 151.12 mc

TOTALE VOLUME ESISTENTE PORZIONI ACCESSORIE
(26.88+383.60+151.12) = 561.60 mc.

VOLUMETRIA ESISTENTE TOTALE (RESIDENZIALE E NON):

561.60 mc + 395.50 mc = 957.10 mc

BASSO architetto ILARIA

TITOLO DOCUMENTO Relazione Tecnico - Descrittiva				
COD. INDENT. 083.2.1.2.Rev.1 5Relazione tecnico_descrittiva			REV. 0	Pagina 13 di 15
0	1	28.04.2022	Prima Emissione	
EDIZIONE	REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	

VERIFICA SUP. A PARCHEGGI

CALCOLO Sup A PARCHEGGIO REALIZZABILE AI SENSI DELLA L. 122 DEL 24/03/1989:

VOLUMETRIA RESIDENZIALE x 1/10

$$\underline{(422.38 : 10)} = \underline{42,24 \text{ mq}}$$

CALCOLO Sup A PARCHEGGIO DI PROGETTO

Parcheggio auto coperto	= 27.01 mq.
Parcheggio auto scoperto	= 13.74 mq.
Area di manovra	= 35.50 mq.

TOTALE Sup A PARCHEGGIO DI PROGETTO = 76.26 mc.

VERIFICA Sup A PARCHEGGI PRIVATI:

76,26 mq > 42,24 mq. VERIFICATO

CALCOLO VOLUMETRIA TOTALE DI PROGETTO

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

PIANO TERRA:

Soggiorno-Pranzo (44,10 mq. x 2.75 m.)	= 121.28 mc.
C.T. (3.94 mq x 2.75 m.)	= 10.84 mc.
Bagno (5.37 mq x 2.75 m.)	= 14.77 mc.
Ripostiglio (1.81 mq x 2.75 m.)	= 4.98 mc.
Disimpegno (3.19 mq x 2.75 m.)	= 8.77 mc.
Camera (9.80 mq x 2.75 m.)	= 26.95 mc.
Ripostiglio (2.56 mq x 2.75 m.)	= 7.04 mc.

TOTALE VOLUME DI PROGETTO P. TERRA= 194,63 mc.

BASSO architetto ILARIA

ITOLO DOCUMENTO <i>Relazione Tecnico - Descrittiva</i>				
COD. INDENT. 083.2.1.2.Rev.1 5Relazione tecnico_descrittiva			REV. 0	Pagina 14 di 15
0	1	28.04.2022	Prima Emissione	
EDIZIONE	REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	

PIANO PRIMO:

Camera	
(13.26mq x 2.70 m.)	= 35.80 mc.
Disimpegno	
(4.76 mq x 2.70 m.)	= 12.85 mc.
Camera	
(15.80 mq x 2.70 m.)	= 42.66 mc.
Camera	
(12.38 mq x 2.70 m.)	= 33.43 mc.
Bagno	
(5.12 mq x 2.70 m.)	= 13.82 mc.
Studio	
(11.32 mq x 2.70 m.)	= 30.56 mc.
Ripostiglio	
(3.68 mq x 2.70 m.)	= 9.94 mc.

TOTALE VOLUME DI PROGETTO P. PRIMO = 179.06 mc.

CALCOLO VOLUME TOTALE PORZIONE RESIDENZIALE:

(194.63 + 179.06) = 373,69 mc

CALCOLO VOLUME DI PROGETTO PORZIONI ACCESSORIE

PIANO TERRA:

Cantina	
(8.27 mq. x 3.25 m.)	= 26.88 mc.
Magazzino	
(25.39 mq. x 3.25 m.)	= 82.52 mc.
Ripostiglio	
(4.75 mq. x 3.25 m.)	= 15.44 mc.
Ripostiglio	
(2.01 mq. x 3.25 m.)	= 6.53 mc.
C.T.	
(5.25 mq. x 3.25 m.)	= 17.06 mc.
Veranda	
(28.12 mq. x 3.05 m.)	= 85.77 mc.
Posti Auto Coperti	
(27.01 mq. x 3.05 m.)	= 82.38 mc.

**TOTALE VOLUME DI PROGETTO P. TERRA PORZIONI
ACCESSORIE= 316.58 mc.**

BASSO architetto ILARIA

ITOL DOCUMENTO Relazione Tecnico - Descrittiva				
COD. INDENT. o83.2.1.2.Rev.1 5Relazione tecnico_descrittiva			REV. o	Pagina 15 di 15
0	1	28.04.2022	Prima Emissione	
EDIZIONE	REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	

PIANO PRIMO:

Magazzino

(53.97 mq. x 2.80 m.)

= 151.12 mc.

CALCOLO VOLUME DI PROGETTO TOTALE PORZIONI ACCESSORIE

316.58 + 151.12 = 467,70 mc.

TOTALE VOLUME DI PROGETTO RESIDENZIALE E NON:

467.70 mc + 373.69 mc = 841.39 mc

VERIFICA/CONFRONTO VOLUMETRIA ESISTENTE E DI PROGETTO:

TOTALE VOLUMETRIA ESISTENTE: 957.10 mc.

TOTALE VOLUMETRIA DI PROGETTO: 841.39 mc.

841.39 < 957,10 mc

BASSO architetto ILARIA