

STUDIO TECNICO ASSOCIATO SVEGLIADO

Geom. Carlo SVEGLIADO - Ing. Stefano SVEGLIADO - Arch. Francesca SVEGLIADO
35013 CITTADELLA - (PD) - Via T. Gallio 6 -- Tel. 049/5970201 -- Fax 049/5970786



COMUNE DI GALLIERA VENETA

Prot.n. 0001000

del 02-02-2011

Uffici: TECNICO

Egregio Signor

SINDACO del Comune

di GALLIERA VENETA

Oggetto: Formazione del primo PIANO DEGLI INTERVENTI.
Proposta di recupero annesso rustico non più funzionale alla conduzione del fondo.
- Relazione illustrativa -

Ditta: TONIOLO FABRIZIO

Il fabbricato oggetto dell'allegata proposta è situato nella frazione Mottinello Nuovo, in Via Statue, su terreno censito al C.T. foglio 1° mappale n. 30.

E' stato legittimato dal rilascio del Permesso di Costruire n. 167/2005 in data 17/03/2006 al signor TONIOLO FRANCO, padre del richiedente, con destinazione d'uso rurale in quanto necessario alla conduzione di un fondo rustico esteso circa mq. 21'828.

In epoca successiva, le modifiche formali apportate al fabbricato sono state notificate con D.I.A. in data 08/08/2009 prot. n. 8122 e in data 30/11/2009 prot. n. 11671.

Il titolare protempore è venuto a mancare lasciando il figlio FABRIZIO quale unico erede interessato all'edificio e all'area circostante.

L'odierno richiedente svolge attività diversa da quella agricola, ne l'attività del settore primario è occupazione di qualcuno dei suoi familiari.

La coltivazione del fondo avviene con l'affidamento a terzisti e vendita del raccolto senza stoccaggio. Conseguentemente l'edificio ha progressivamente perso la sua connessione funzionale con il suolo agrario, configurandosi, così, una concreta possibilità di destinazione diversa.

Il richiedente è capofamiglia del proprio nucleo che conta 4 figli oltre ai genitori.

Reputando non adatto l'attuale alloggio in cui risiede, anche in funzione delle necessità abitative dei propri figli con riguardo alla loro crescita, il richiedente ha in progetto il ricavo di un nuovo alloggio da concretizzarsi nell'edificio, adattandolo ai canoni residenziali con intervento di scarso impatto ambientale.

Si propone, quindi, il recupero a fini residenziali del volume edilizio esistente, senza incremento del volume urbanistico e con ricavo, in sottocantiere, di un piano cantinato posto in contiguità alla sagoma emergente.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO SVEGLIADO

Geom. Carlo SVEGLIADO - Ing. Stefano SVEGLIADO - Arch. Francesca SVEGLIADO
35013 CITTADILLA - (PD) - Via T. Gallio 6 -- Tel. 049/5970201 -- Fax 049/5970786



Il progetto si articolerà in una fase di esplicita ristrutturazione dello spazio di piano terra con costruzione del vano scala di collegamento verticale fra lo stesso livello, il piano cantinato di nuova costruzione ed il piano primo, anch'esso da ricavarsi ex-novo attraverso la costruzione del solaio intermedio che dimezzerà in altezza il grande volume esistente.

Sotto il profilo strutturale, il piano cantinato avrà il proprio muro sud in comune con l'edificio principale (spinto alla profondità richiesta), mentre la restante parte della massa verrà ricavata in sottocantiere autonomo.

Il volume individuante il vano scala caratterizzerà il fronte nord con la sua forma semicircolare. Il solaio di copertura del piano cantinato verrà lastricato con pavimentazione di tipo "galleggiante" sulla quale graverà anche una struttura a "pergolato" posta in adiacenza al locale "cucina", per la creazione di una zona di soggiorno all'aperto.

L'originaria superficie lorda di **mq. 166,42** verrà aumentata di **mq. 417,58**, portando a **mq. 584,00** la superficie lorda sviluppata su tre piani.

In termini di sfruttamento di suolo ai fini pertinenziali, si ipotizza un'area di forma rettangolare da perimetrare con recinzione e siepi vive per una superficie di circa **mq. 1930**.

Il lotto così configurato avrà accesso alla Via Statue attraverso l'esistente stradina a fondo bianco, il cui cassonetto stradale verrà rifatto per adeguarlo alle nuove necessità di transito.

Cittadilla, 01 febbraio 2011

Il Progettista

Geom. Carlo Svegliado



STUDIO TECNICO ASSOCIATO SVEGLIADO

Geom. Carlo SVEGLIADO - Ing. Stefano SVEGLIADO - Arch. Franco

35013 CITTADELLA - (PD) - Via T. Gallio 6 -- Tel. 049/5970201 -- Fax 049/5970786



Operazione con Sistema
di Gestione certificato
Company and Management
System certified
ISO 9001:2008

SINGERT

Tabella A		€/m ² (m3)	€	€
1	Valore iniziale del bene	1198,00		200'000
2	Costi per la trasformazione urbanistica			
2.a	Costi per demolizioni / sistemazioni area		50'800	
2.b	Costo di costruzione		50'800	
2.c	Spese tecniche (in % su 2b)		50'000	
2.d	Oneri di urbanizzazione		50'800	
2.e	Contributo costo di costruzione		50'800	
3	Valore finale di mercato del bene trasformato	1'800,00		500'000
4	Plus-valenza: 3 - (1+2)			46'800
5	Quota plus-valenza da destinare per interventi pubblici o di interesse pubblico (min. 50% di 4)	50 %		23'400

NB: tutti i valori vengono riferiti al m² di Superficie Territoriale