

Relazione Tecnica

Piano urbanistico Attuativo con valore di Piano di recupero PUA Gheno: costruzione di edificio residenziale unifamiliare

Committente:

Nicholas Gheno

Via Rivagge, n. 35/B – Pove del Grappa (VI)

C.F. GHN NHL 96E09 A703I

Premessa

Il lotto di terreno interessato dal presente progetto di costruzione di edificio residenziale unifamiliare è situato nel Comune di Valbrenta (VI), in Via Mocellini snc – loc. San Nazario, è catastalmente identificato nel comune catastale di San Nazario al Fg. 19 - mapp. n. 1500, ed è di proprietà di Nicholas Gheno, nato a Bassano del Grappa (VI) il 09.05.1996 e residente a Pove del Grappa (VI) in via Rivagge n. 35/B, c.f. GHN NHL 96E09 A703I. La presente relazione tecnica è redatta ai sensi dell'art. 23 comma 1 del DPR 380/2001.

Riferimenti normativi

L'intero lotto con mappale n. 1500 è inserito nel Piano Urbanistico Attuativo con valore di Piano di Recupero denominato "PUA Gheno", elaborato in riferimento all'art. 19, comma 1, lettera d) della L.R. Veneto n. 11/2004 e s.m.i. ed in conformità all'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e s.m.i.

Detto PUA propone un intervento di ristrutturazione urbanistica teso alla minima quantità di suolo consumabile, all'eliminazione di elementi e manufatti incongrui ora presenti sull'area, nonché ad una razionalizzazione degli spazi e delle opere di urbanizzazione, che possa consentire l'edificazione di un nuovo fabbricato residenziale.

Il progetto di edificazione del nuovo edificio residenziale unifamiliare oggetto della presente relazione è redatto in conformità alle "Norme Tecniche Attuative" e del "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale" del PUA-Gheno.

Descrizione dello stato di fatto

Il lotto di terreno interessato dal progetto – mappale n. 1500 – è appartenente al PUA Gheno si pone in continuità con il piccolo aggregato edilizio posto all'ingresso di Via Mocellini. Di forma pressoché rettangolare e con asse maggiore est-ovest, è quasi completamente perimetrato da murature a secco. All'interno del lotto, sempre con direzione est-ovest, è presente un piccolo salto di quota, contenuto anch'esso da muratura a secco. In posizione est, sul terrazzamento a quota inferiore, è presente un manufatto in precarie condizioni, destinato originariamente al ricovero attrezzature agricole.

Descrizione del progetto

Il progetto prevede la costruzione di un edificio residenziale unifamiliare, suddiviso in due corpi di fabbrica: il principale, con due piani fuoriterza e tetto a due falde e il secondario, di servizio, costituito da un solo piano sempre con copertura a due falde.

Al fine di poter rendere omogenea la quota del piano di campagna, il progetto prevede, oltre all'eliminazione del manufatto precario presente, anche lo spianamento dell'area con eliminazione della muratura a secco di contenimento intermedia, che origina il piccolo salto di quota.

Rimarrà immutata la quota altimetrica presente nel punto di accesso al lotto, che sarà dotato di ingresso sia carraio che pedonale.

L'accesso principale al fabbricato sarà posizionato sul fronte sud, con ingresso ad un unico locale con funzione cucina/pranzo/soggiorno. Da questo locale si potrà quindi accedere ad una stanza di servizio con funzione lavanderia/stireria, ad un disimpegno, che articolerà gli ingressi all'attigua autorimessa e al bagno di servizio della zona giorno, e alla scala per raggiungere il piano primo.

Dall'autorimessa si potranno raggiungere una cantinola e la stanza centrale termica.

Al piano primo sarà dislocata l'intera zona notte, distribuita attorno apposito corridoio e costituita da due camere ed un bagno cui si aggiunge la camera padronale dotata di servizio esclusivo. Corridoio e bagno della camera padronale saranno dotati di controsoffitto al fine di creare un cavedio tecnico per la distribuzione dell'impianto aerulico. L'aspetto esterno del nuovo fabbricato è impostato alla massima semplicità compositiva, con una rigorosa partizione geometrica delle forometrie, che richiama quella dell'edificio storico della Valbrenta, come richiesto dal "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".

Finestre e portefinestre verranno oscurate mediante sistema raffstore. Tale soluzione permette di mantenere un aspetto della facciata più rigoroso, in quanto simile ad una conformazione con scuri "alla vicentina", che sia nella posizione aperta che chiusa non

ingombrano mai la facciata del fabbricato, rimanendo sempre confinati all'interno delle forometrie.

La copertura a due falde è dotata di sporti contenuti sulla linea di gronda e quasi assenti nei timpani, si tratta di una fedele riproposizione del lascito dell'edilizia tradizionale, che tendeva a contenere al massimo la dimensione degli elementi aggettanti che richiedevano, nel tempo, manutenzione. Tale soluzione è conforme a quanto richiesto dal "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".

La copertura è inoltre dotata di pannelli fotovoltaici piani in silicio policristallino di tipo integrato e di un lucernario per illuminare naturalmente il vano scala.

Sempre nel rispetto tipologico dell'edilizia tradizionale, l'edificio non è dotato di terrazzi o balconi, ma solo di alcuni affacci.

Alcuni cambi di spessore del pacchetto di coibentazione della muratura perimetrale e del colore dell'intonaco articolano esteticamente le facciate e i due volumi tra loro.

Il progetto prevede il posizionamento del manufatto, nel rispetto delle distanze prescritte dalle NTA del PUA-Gheno, centralmente al lotto quindi prossimo agli edifici esistenti: ciò permetterà di creare continuità con l'aggregato edilizio storico posto all'imbocco di via Mocellini, in ideale completamento dello stesso.

Dotazione aree da destinare a servizi pubblici

In base all'art. 06.2 delle NTA del PUA Gheno, le dotazioni di spazi pubblici dovute sono pari a $(SU \text{ edificio [mq]} / 42,22 \text{ [mq/ab]}) \times 10 \text{ [mq/ab]} = 147,07 / 42,22 \times 10 = 34,83 \text{ mq}$

Tale superficie, come indicato nell'elaborato grafico "Tav. 08 – Opere di urbanizzazione" viene ricavata nel mappale n. 1114, con funzione di parcheggio, per una superficie totale di 65,48 mq.

Al fine di mantenere pressoché inalterata la permeabilità del suolo esistente, la pavimentazione degli spazi a parcheggio veri e propri sarà di tipo drenante: si veda a tal proposito l'indicazione inserita nella tav. 08 – Opere di urbanizzazione, di progetto.

Parcheggi privati

In base a quanto definito dall'art. 07.1 delle NTA del PUA Gheno, le superfici da destinare a parcheggio sono pari a 0,1 mq per ciascun metro cubo di volume edificato (rif. art. 2 L 122/89). Il progetto rispetta tale indicazione, si veda a tal proposito l'allegata relazione "Superfici e Volumi".

Valbrenta (VI), Settembre 2021



arch. Roberto Costa