

Comune di: **Marostica (VI).**

Oggetto: **Piano di Recupero per l'ampliamento di un edificio residenziale esistente in via Prai, ai sensi della Legge Regionale n. 14/2009 e succ. mod. ed int. (L.R. n. 13/2011) e del punto c.1) comma 1 dell'art. 59 del R.E.C.**

Richiedente: **Bertoncello Francesco**
via Prai n. 31, 36063 - Marostica (VI).

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Simone Bucco Geometra

via Montello, 44 – 36063 Marostica (VI) telefono e fax +39 0424 472076

e.mail: simone@simonebuccogeometra.eu *e.mail certificata:* simone@pec.simonebuccogeometra.eu *skipe name:* [simonebuccogeometra](https://www.linkedin.com/company/simonebuccogeometra)

Dott. Ing. Piero Fontana P.zza G. Matteotti, 19 – 36066 Sandrigo (VI) tel. +39 0444 925951 e fax +39 0444 659176

1 - Premessa.

Il lotto interessato al presente intervento è identificato catastalmente al N.C.E.U., Comune di Marostica, Censuario di Vallonara, Foglio 10°, Mappale n. 508, subalterni nn. 2-3-4, di superficie catastale pari a 1'833 mq: sul lotto in oggetto (mappale n. 508) insiste il fabbricato a destinazione d'uso residenziale, in proprietà del richiedente sig. Bertoncello Francesco, ivi residente in via Prai n. 31.

Sia nel P.R.G. Vigente che in quello Adottato, l'immobile oggetto della presente richiesta ricade parzialmente in Z.T.O. "E2.b - Zona di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva in ambito di pianura" e parzialmente, ovvero per circa 711 mq, in Z.T.O. "A.2 - Agglomerati insediativi di interesse storico monumentale".

L'area in oggetto è inoltre all'interno di un'area gravata da vincolo idrogeologico.

A tal proposito si veda la tavola n. 1 allegata al presente progetto.

Con la presente domanda si chiede che il "Piano di Recupero" di cui al presente progetto sia assoggettato a D.I.A. ai sensi dell'art. 22, punto 3 del D.P.R. 380/2001.

2 - Descrizione dello stato attuale dell'immobile esistente.

L'edificio residenziale esistente in proprietà del richiedente, immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Marostica, Sezione Vallonara, Foglio 10°, Mappale n. 508, Sub. nn. 2-3-4, non risulta schedato ed è stato oggetto dei seguenti Provvedimenti e/o Licenze: C.E. n. 10651/90 del 09.01.1990 e C.E. a Sanatoria n. 17557 del 13.09.2001. Per la porzione di edificio est (sub. n. 2) e per l'autorimessa al piano interrato (sub. n. 3) è inoltre stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n. 69/2002 del 07.08.2002.

Per quanto concerne la consistenza dell'immobile residenziale esistente, nella C.E. a Sanatoria n. 17557 del 13.09.2001 sono indicati i seguenti dati: superficie coperta pari a 198,93 mq, volume urbanistico fuori terra pari a 1'142,53 mc e volume interrato pari a 342,68 mc. Tuttavia, in una dichiarazione integrativa datata 24.10.2001, agli atti del Comune di Marostica, il tecnico incaricato alla presentazione della C.E. a sanatoria, geom. Bizzotto Rizieri Antonio, rettificava il dato volumetrico, indicando il volume fuori terra calcolato ai sensi della L.R. n. 21/96, pari a 1'100,53 mc (ovvero 42,00 mc in meno rispetto a quanto precedentemente indicato - si allega copia della dichiarazione).

L'immobile di cui alla presente domanda si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra ed è costituito da due unità residenziali indipendenti: l'unità residenziale est (mapp. 508, sub. 2) è ultimata ed abitata dal richiedente, sig. Bertoncello Francesco, mentre l'unità residenziale ovest (mapp. 508, sub. 4) è tutt'ora allo stato grezzo e risulta censita "in corso di

Simone Bucco Geometra

via Montello, 44 – 36063 Marostica (VI) telefono e fax +39 0424 472076

e.mail: simone@simonebuccogeometra.eu *e.mail certificata:* simone@pec.simonebuccogeometra.eu *skipe name:* simonebuccogeometra

Dott. Ing. Piero Fontana

P.zza G. Matteotti, 19 – 36066 Sandrigo (VI) tel. +39 0444 925951 e fax +39 0444 659176

costruzione" (si veda a tal proposito la "documentazione fotografica" allegata alla presente domanda).

Si vedano le tavole n. 3 e 4 allegate al presente progetto.

Con la presente richiesta è intenzione del richiedente eseguire l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente in sua proprietà realizzando un portico lungo il lato sud-est, ampliamento da realizzarsi in parte ai sensi della L.R. n. 13/2011 ed in parte ai sensi del punto c.1) comma 1 dell'art. 59 del R.E.C. del Comune di Marostica (VI).

Contestualmente alle opere anzi dette, è inoltre intenzione del richiedente ultimare i lavori nell'unità ovest tutt'oggi al grezzo.

Con la presente domanda, come precedentemente accennato, si chiede che il "Piano di Recupero" di cui al presente progetto sia assoggettato a D.I.A. ai sensi dell'art. 22, punto 3 del D.P.R. 380/2001.

3 - Descrizione dell'edificio di progetto.

Come sopra accennato, con il presente progetto si intende:

3.1 - Ultimare i lavori nell'unità residenziale ovest tutt'ora al grezzo (mapp. 508 sub. 4).

I lavori da eseguire per ultimare le opere e rendere in tal modo abitabile l'alloggio saranno i seguenti: sgombero e pulizia dei locali, esecuzione di tramezze interne al piano primo, modifica dei fori finestra e/o porta-finestra al piano terra (zona soggiorno), realizzazione della scala esterna di collegamento fra il piano terra ed interrato, realizzazione di impianti elettrici e idro-termo-sanitari, posa in opera di massetti alleggeriti e massetti di sottofondo per la posa di pavimenti, successiva posa in opera di pavimenti e/o rivestimenti, posa in opera di battiscopa, posa in opera di serramenti interni ed esterni, posa in opera degli apparecchi sanitari, posa in opera di parapetto in corrispondenza delle scale interne ed intonacatura e tinteggiatura dei locali.

Si precisa che in seguito alla realizzazione delle opere di cui sopra, l'alloggio ovest al piano terra presenterà un portico, una cucina, un soggiorno (>14,00 mq) ed una lavanderia, mentre al piano primo presenterà un servizio igienico, un ripostiglio e tre camere da due posti letto (>14,00 mq).

Tutti i locali abitabili (vani principali) dell'abitazione di cui all'oggetto saranno dotati di superficie illuminante e finestrata apribile di tipo diretto maggiore ad 1/8 della loro superficie utile in pianta; per i bagni la superficie finestrata apribile di tipo diretto sarà superiore a 0,50 mq.

L'altezza dei locali abitabili sarà pari a 2,70 ml, riducibili a 2,40 ml per i vani accessori quali bagni, corridoi, ripostigli, etc...: nel caso specifico sia il piano terra che il piano primo presenteranno altezza utile pari a 2,70 ml.

Simone Bucco Geometra

via Montello, 44 – 36063 Marostica (VI) telefono e fax +39 0424 472076

e.mail: simone@simonebuccogeometra.eu *e.mail certificata:* simone@pec.simonebuccogeometra.eu *skipe name:* simonebuccogeometra

Dott. Ing. Piero Fontana

P.zza G. Matteotti, 19 – 36066 Sandrigo (VI) tel. +39 0444 925951 e fax +39 0444 659176

Si precisa che l'esistente scala interna all'unità abitativa di cui alla presente domanda presenta una larghezza di 120 cm; la nuova scala esterna, di collegamento fra il piano terra e gli esistenti vani accessori al piano interrato, presenterà una larghezza di 120 cm, con una larghezza minima pari a 80 cm, in conformità a quanto previsto dal comma 2.b) dell'art. 85 del R.E.C. Le ringhiere ed i parapetti che costituiranno difesa verso il vuoto avranno un'altezza minima di 1,00 ml, non saranno scalabili ed eventuali forature saranno dimensionate in modo da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro.

Si precisa infine che l'ultimazione dei lavori nell'unità ovest in oggetto non modificherà la sagoma dell'edificio esistente e pertanto non comporterà alcun aumento di superficie coperta e/o aumento di volume urbanistico.

3.2 - Realizzare un portico ed una terrazza in corrispondenza del lato sud-est dell'unità residenziale est (mapp. 508 sub. 2).

Come accennato al precedente paragrafo 2, con la presente richiesta è intenzione del richiedente eseguire l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente in sua proprietà realizzando un portico al piano terra ed una terrazza al piano primo lungo il lato sud-est dell'edificio stesso, ampliamento da realizzarsi in parte ai sensi della L.R. n. 13/2011 ed in parte ai sensi del punto c.1) comma 1 dell'art. 59 del R.E.C. del Comune di Marostica (VI).

L'ampliamento di cui all'oggetto, da realizzarsi lungo il lato sud-est dell'immobile esistente, ricadrà completamente all'interno della Z.T.O. "A.2" e presenterà una forma pressochè rettangolare di dim. pari a circa 4,95x12,15 ml ed altezza fuori terra pari a ~5,82 ml in corrispondenza della falda sud e ~5,28 ml in corrispondenza della falda nord (si veda la sezione D-D alla tavola n.7).

La soluzione architettonica che si pone con il presente intervento vuole tener conto delle tipologie ricorrenti nella zona, inserirsi armoniosamente nel contesto ambientale limitrofo ed in particolar modo vuole uniformarsi con il volume esistente. In particolare la copertura dell'ampliamento di progetto sarà realizzata a due falde, in continuità a quella esistente, ovvero con la stessa quota di colmo, le medesime pendenze, i medesimi sporti di copertura e la medesima tipologia di manto. A tal proposito si precisa che, dovendosi realizzare la linea vita per la copertura di progetto, questa verrà realizzata anche per la parte di copertura esistente in continuità, ovvero sino al salto di quota corrispondente al limite della porzione di abitazione ad ovest.

Si precisa infine che l'ampliamento di cui alla presente domanda non comporterà alcun aumento di volume urbanistico, in quanto verrà realizzato in parte ai sensi della L.R. n. 13/2011

Simone Bucco Geometra

via Montello, 44 – 36063 Marostica (VI) telefono e fax +39 0424 472076

e.mail: simone@simonebuccogeometra.eu *e.mail certificata:* simone@pec.simonebuccogeometra.eu *skipe name:* simonebuccogeometra

Dott. Ing. Piero Fontana P.zza G. Matteotti, 19 – 36066 Sandrigo (VI) tel. +39 0444 925951 e fax +39 0444 659176

ed in parte ai sensi del punto c.1) comma 1 dell'art. 59 del R.E.C. (ovvero portico al piano terra con profondità maggiore a 2,00 ml e volume inferiore ad 1/4 del volume dell'edificio stesso).

Si vedano le tavole n. 6 e 7 allegate al presente progetto.

4 - Caratteristiche costruttive e materiali impiegati.

La struttura verticale dell'ampliamento di progetto sarà del tipo misto in laterizio e cemento armato, le fondazioni saranno in c.a. e la terrazza sarà realizzata con profili/putrelle in acciaio zincato e verniciato e travetti in legno.

La copertura sarà eseguita con struttura in legno (travi di colmo, modiglioni, travetti e soprastante tavolato), barriera al vapore tipo "Riwega", strato di isolante in fibra di legno con interposti murali in legno, murale in legno per strato di ventilazione, tavolato in compensato marino, guaina impermeabilizzante sp. 4 mm e manto di copertura in coppi.

Le lattonerie (pluviali, grondaie e scossaline) saranno in rame.

Per quanto concerne l'alloggio oggetto di ultimazione lavori, le tramezze interne saranno per lo più costituite da laterizi forati dello spessore di cm 8 e/o 12, successivamente intonacati e tinteggiati e gli impianti saranno del tipo sottotraccia nel rispetto della normativa vigente in materia.

5 - Movimenti terra, quote altimetriche e sistemazioni esterne.

Per quanto riguarda i movimenti di terra, si precisa che saranno limitati alla sola realizzazione delle fondazioni del portico ed alla realizzazione della scala esterna di collegamento fra il piano terra ed interrato dell'alloggio ovest; l'ampliamento in oggetto sarà infatti realizzato lungo il lato sud-est dell'immobile esistente, in parte in corrispondenza dell'esistente solaio in c.a. dell'autorimessa interrata. Il limitato materiale di scavo sarà interamente riutilizzo per i rinterri a tergo delle opere interrate e/o sistemato in loco/nell'area di cantiere.

Le sistemazioni esterne resteranno sostanzialmente invariate (si vedano a tal proposito le tavole n. 2 e 5 allegate al presente progetto).

6 - Sistema di smaltimento delle acque nere e meteoriche.

6.a - Sistema di smaltimento acque nere e meteoriche dello stato attuale.

L'edificio bifamiliare esistente in proprietà dei richiedenti è dotato di un sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche, sistema composto da pozzetti per pluviali e tubazioni in PVC che convogliano le acque ad un pozzo perdente ubicato a sud dell'edificio.

Per quanto concerne lo smaltimento delle acque nere, entrambe le unità residenziali dell'edificio esistente di cui alla presente pratica risultano collegate alla rete fognaria comunale esistente lungo via Prai.

6.b - Sistema di smaltimento acque meteoriche di progetto.

Per quanto concerne il sistema di smaltimento delle acque meteoriche dell'ampliamento di progetto, i nuovi pluviali convogliano l'acqua piovana al pozzo perdente esistente mediante tubazioni in PVC di diametro 125/160 mm.

Per una maggiore comprensione, sia dello schema fognario attuale che dello schema fognario di progetto, si rimanda alle allegate tavole grafiche n. 3 e 6.

7 - Volumi, altezze e superfici.

Come già accennato al paragrafo 2, per quanto riguarda la consistenza dell'immobile residenziale esistente, nella C.E a Sanatoria n. 17557 del 13.09.2001 sono indicati i seguenti dati: superficie coperta pari a 198,93 mq, volume urbanistico fuori terra pari a 1'142,53 mc (volume urbanistico fuori terra ai sensi della L.R. n. 21/96 pari a 1'100,53 mc) e volume interrato pari a 342,68 mc.

Si precisa che per il calcolo del volume massimo realizzabile ai sensi della L.R. n. 13/2011 e del punto c.1) comma 1 dell'art. 59 del R.E.C. del Comune di Marostica si è considerato il dato del volume minore, più sfavorevole, ovvero quello del volume urbanistico ai sensi della L.R. n. 21/96 e pari a 1'100,53 mc, pertanto:

- vol. max ai sensi Legge n. 13/2011: $1'100,53 \text{ mc} \times 20\% = 220,11 \text{ mc}$

- vol. max ai sensi p.to c.1) comma 1 art. 59 R.E.C.: $1'100,53 \text{ mc} \times 1/4 = 275,13 \text{ mc}$

per un volume non urbanistico massimo realizzabile pari a 495,24 mc.

Il nuovo ampliamento residenziale presenterà una superficie coperta pari a 61,30 mq ed un volume non urbanistico fuori terra pari a 334,13 mc, inferiore pertanto a quello massimo pari a 495,24 mc, dei quali 216,20 mc realizzati ai sensi della Legge n. 13/2011 e 117,93 mc realizzati ai sensi del punto c.1) comma 1 dell'art. 59 del R.E.C.

Ai fini del calcolo del volume non urbanistico e delle altezze interne utili dell'ampliamento, in conformità all'art. 59 comma 2 punto b) del R.E.C., si precisa che le altezze in corrispondenza della copertura in legno sono state calcolate all'intradosso delle travi in legno, in quanto lo spazio fra le travi sarà minore di due volte l'altezza delle travi stesse (come per la copertura esistente).

Si rimanda all'apposito allegato "calcolo del volume di progetto".

Per quanto concerne invece l'altezza del fabbricato e l'altezza delle fronti, queste rimarranno invariate.

8 - Distanze dai confini e/o dai fabbricati.

Come emerge dall'allegata tavola grafica n. 5, si precisa che l'ampliamento dell'edificio residenziale di proprietà del sig. Bertonello Francesco verrà realizzato sul mappale n. 508, lungo il lato sud-est dell'immobile esistente, ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dal confine nord con il mappale n. 499, quest'ultimo in usufrutto ai sig.ri Meneghini Ferruccio e Cuman Angelina ed in nuda proprietà ai sig.ri Meneghini Alessandro e Meneghini Stefano.

Si veda a tal proposito l'allegato "Convenzione fra parti confinanti", sottoscritta di sig.ri Meneghini-Cuman, che in tal modo autorizzano l'intervento di cui alla presente domanda.

9 - Opere di urbanizzazione e standards.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione si precisa che il lotto di cui alla presente richiesta risulta già servito dalle reti di sottoservizi (acquedotto, gasdotto, enel, telecom, fognatura).

Per quanto concerne invece gli standards pubblici, si precisa che l'intervento di cui al presente Piano di Recupero non comporta nè aumento di volume nè aumento di unità immobiliari e/o abitanti teorici; infatti trattasi di ampliamento da realizzarsi in parte ai sensi della L.R. n. 13/2011 ed in parte ai sensi del punto c.1) comma 1 dell'art. 59 del R.E.C. (ovvero portico al piano terra con profondità maggiore a 2,00 ml e volume inferiore ad 1/4 del volume dell'edificio stesso). Trattandosi pertanto di soli "volumi non urbanistici" si ritiene non sia necessario il reperimento di nuovi standards (verde+parcheeggi).

Visto quanto sopra, il P.di R. non sarà quindi oggetto di convenzione urbanistica.

Marostica, lì 03.05.2013

I Progettisti

Simone Bucco, Geometra

Dott. Ing. Piero Fontana

Simone Bucco Geometra

via Montello, 44 – 36063 Marostica (VI) telefono e fax +39 0424 472076

e.mail: simone@simonebuccogeometra.eu e.mail certificata: simone@pec.simonebuccogeometra.eu skype name: simonebuccogeometra

Dott. Ing. Piero Fontana

P.zza G. Matteotti, 19 – 36066 Sandrigo (VI) tel. +39 0444 925951 e fax +39 0444 659176

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI MAROSTICA

OGGETTO: documentazione integrativa come da Vs. richiesta Prot. U.T.C. n. 214/2001
Rifer. Concessione Edilizia n. 17557 del 13/09/2001.

PRATICA EDILIZIA PROT. N. 9839 del 29/05/01

DITTA: Bertoncello Francesco

PROGETTO: Sanatoria Edificio Residenziale

Il sottoscritto BIZZOTTO RIZIERI ANTONIO nato a Tezze sul Brenta il 22/04/1959 e ivi residente in Via Roma, 11/c C.F. BZZRZR59D22L156Q, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n. 1783, in qualità di Tecnico incaricato, in riferimento alla richiesta di presentare un conteggio analitico relativo al volume per il PRG adottato

DICHIARA

il volume fuori terra del fabbricato calcolato sulla base della Legge n. 21/96 che esclude dal calcolo lo spessore dei solai superiore ai 25 cm e lo spessore dei muri oltre i 30 cm genera effettivamente un volume complessivo inferiore a quanto dichiarato precedentemente che era di mc 1142,53.

Si precisa che le parti di solaio oltre lo spess. di cm. 25, hanno uno spess. di cm 42 e le parti di muratura oltre i 30 cm di spess. hanno uno spess. di cm 38, come si evince dalle tavole grafiche già in vostro possesso.

Il nuovo calcolo porta a togliere un volume di solai pari a mc 14,39 e un volume di murature pari a mc. 27,71 per un totale complessivo di mc 42,00.

Il nuovo volume fuori terra risulta perciò: mc 1142,53 - 42,00= mc 1100,53.

Distinti saluti.

24 OTT. 2001

Tezze sul Brenta li

Bizzotto geom. Rizieri Antonio

