

PIANO RECUPERO E RISTRUTTURAZIONE COMPARTO RESIDENZIALE in CORDIGNANO
via Pasubio Sud/via Gorizia- **San Rocco**-31016 Cordignano (TV), foglio 17, mappali 766, 574, 833, 1319
Ditta: POLESE Tiziano, POLESE Gabriele, POLESEL Oriana

RELAZIONE CIRCA LE DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME (art. 35 NTO, L. 13/89, ecc.)

La situazione strettamente numerica (già riportata nella relazione tecnico-illustrativa depositata) è sotto
esposta in ogni sua parte. Tali dati trovano riscontro nelle tavole di progetto dell'intervento. **SDP8-SDP9**

(Sf)-- Superficie Fondiaria

N.	Lotto	Dimensioni (ml.)	Foglio	mapp.	Sup.(mq.)
1	A	Superficie catastale	17	574	496.00
		Superficie catastale		766	495.00
		Superficie catastale		833	98.00
		Superficie catastale		1319	152.00
		Porzione di mappale censita al NCEU sub 6-7-8		1320	316.00
Totale					1 557.00

Dati Metrici Lordi degli Edifici**SITUAZIONE ATTUALE**

N.	Descrizione	Dimensioni (ml.)	Sc (mq.)	Hm (ml.)	VI (mc.)
	Abitazione	Calcolate da programma informatico	44.82	8.70	389.93
	Superfettazione	Calcolate da programma informatico	10.76	2.75	29.59
	Deposito Fienile	Calcolate da programma informatico	27.18	5.70	154.93
	Annesso	Calcolate da programma informatico	31.12	6.00	186.72
Totale (A)			114.00		761.00

SITUAZIONE PROGETTUALE

N.	Descrizione	Dimensioni (ml.)	Sc (mq.)	Hm (ml.)	VI (mc.)
Edificio A (in via Gorizia)					
	Abitazione	Calcolate da programma informatico	96.55	5.70	550.34
			59.75	2.75	164.31
	Porticato	Calcolate da programma informatico	33.64	3.25	109.33
	Autorimesse	Calcolate da programma informatico	93.06	3.25	302.45
Edificio B (via Pasubio Sud)					
	Abitazione	Calcolate da programma informatico	120.57	5.70	687.25
	Porticati	Calcolate da programma informatico	33.53	3.20	107.30
	Accessorio A e B	Calcolate da programma informatico	14.08	2.75	38.72
Totale (B)			451.00		1 960.00

Dotazioni Urbanistiche Minime

Dati di progetto

Parametro per il calcolo del numero di abitanti teorici	mc/ab	200
---	-------	-----

Dimensionamento dei parcheggi				
Stalli a pettine o spina di pesce	m	2.50x5.00	mq	12.50
Stalli in linea	m	2.30x6.00	mq	13.80
Area di manovra massima rispetto all'arera degli stalli		%		50.00

A. Dotazione Urbanistica Interventi Indiretti Residenziali

		Ambito dell'intervento		
		Storico	Residenziale consolidato e in formazione	Residenziale di nuova formazione
STANDARD PRIMARIO				
Parcheggio Primario	mq/ab	10	5	10
Verde Primario	mq/ab		5	13
STANDARD SECONDARIO				
Parcheggio Secondario	mq/ab	5	5	
Verde Secondario	mq/ab	8	8	
Istruzione interesse comune	mq/ab	10	10	10
Totale Dotazione Minima	mq/ab	33	33	33

C. Parcheggio Privato

FABBRICATI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE		Parcheggio rispetto al Volume	Note
Parcheggio (coperto o meno)	mq	0.10	L. 122/89 1mq/mc
Indici di Zona	mq	0.0375	15mq/400mc o porzione

Dotazione Urbanistica in progetto

Calcolo Numero Abitanti Teorico

Volume lordo residenziale	mc	1 657.24	N.ab	8.29
			N.ab arrotondato	9.00

Dotazione Urbanistica

STANDARD PRIMARIO		Ambito Storico	Sup Minima mq	Sup in Progetto mq
Parcheggio Primario	mq/ab	10	90.00	98.25
Verde Primario	mq/ab			
STANDARD SECONDARIO				
Parcheggio Secondario	mq/ab	5	45.00	} Si chiede la monetizzazione di questi standard
Verde Secondario	mq/ab	8	72.00	
Istruzione interesse comune	mq/ab	10	90.00	
Totale Dotazione Minima	mq/ab	33	297.00	

Calcolo Numero Abitanti Teorico Edificio A in via Gorizia

Volume lordo residenziale	mc	843.34	N.ab	4.22
			N.ab arrotondato	5.00

Parcheggio Privato

FABBRICATI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE		Parcheggio rispetto al Volume	Sup Minima mq	Sup in Progetto mq
Parcheggio (coperto o meno)	mq	0.10	84.33	
Indici di Zona	mq	15/400 mc	45.00	
Condizione più Restrittiva:	mq		84.33	87.00

Calcolo Numero Abitanti Teorico Edificio B in via Pasubio Sud

Volume lordo residenziale	mc	813.91	N.ab	4.07
			N.ab arrotondato	4.00

Parcheggio Privato

FABBRICATI CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE		Parcheggio rispetto al Volume	Sup Minima mq	Sup in Progetto mq
Parcheggio (coperto o meno)	mq	0.10	81.39	
Indici di Zona	mq	15/400 mc	45.00	
Condizione più Restrittiva	mq		81.39	81.45



Composizione architettonica e qualità dei materiali per gli edifici ad uso annessi alla residenza (garage)

La scelta dei materiali è diversa proprio per contrapporre senza falsificare dei nuovi corpi così da facilitare la lettura del borgo originale da tali edifici realizzati con i seguenti materiali:

- colonne e travi in acciaio color antracite ma con struttura secondaria lignea (travi e tavolato) a vista con sovrastante copertura tipo coppo e lattonerie come l'edificio abitativo, per mantenere un legame compositivo con il borgo storico.

Inserimento architettonico nel contesto del borgo storico di San Rocco

- L'intervento proposto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione andrà:

- a rispettare appieno l'edificio di altezza superiore limitrofo, ovvero verrà mantenuta la medesima pendenza esistente delle falde della copertura a capanna (pendenza = 30%) proprio per uniformarne l'inserimento nel borgo di San Rocco;

- a rispettare la cadenza delle partizioni e le dimensioni delle fonometrie come indicate nell'abaco degli elementi architettonici del Prontuario;

- a mantenere la finitura esterna ad intonaco al civile (fratazzato fine) con pigmentazione giallo pastello tenue per la prima abitazione (fronte via Gorizia); analoga finitura ma color cotto macinato per la seconda abitazione (fronte via Piave);

- a mantenere gli scuri lignei (a quattro sezioni) laccati color grigio/azzurro (pastello);

- a mantenere i comignolo del tipo Shunt come quelli già esistenti nel borgo;

- a mantenere la muratura caratteristica a confine tra la proprietà mentre verrà demolito, in accordo con il responsabile Opere Pubbliche, la latrina pubblica poiché priva di qualsiasi valenza architettonica così da migliorare la sicurezza stradale in quel tratto;

Sempre con il responsabile Opere Pubbliche i parcheggi ad uso pubblico verranno realizzati come opere di urbanizzazione primaria ed andranno posizionati ad est, in rispetto del centro/borgo storico citato, ed in posizione da garantire la futura (modesta) viabilità di accesso recesso in sicurezza, oltre che esser mitigati visivamente in quanto non percepibili significativamente osservando il borgo anche da angolature diverse.

Deroghe urbanistico/architettoniche

Tornando all'inserimento architettonico proposto si rappresenta che la composizione architettonica per i nuovi corpi di fabbrica si basa su questa filosofia:

1)-i nuovi fabbricati di collegamento ad unico piano terra tra l'edificio principale e gli edifici esistenti a confine di altre proprietà presenteranno una copertura piana; tale composizione si allinea con quella delle altre proprietà ma, soprattutto non va ad accentuare l'effetto cerniera che essi hanno con l'edificio principale a due piani;

2)-la scelta di utilizzare materiali moderni ed esili per l'esecuzione dell'autorimessa è proprio per non accentuare la commistione dei materiali analoghi/tipo logicamente a quelli degli edifici principali. Infatti si propone l'uso di colonne e travi in acciaio su cui poggia la copertura lignea ottenendo quindi una struttura esile per le strutture principali ed una struttura secondaria che si inserisce nella tipologia degli edifici rurali residenziali a corte senza essere dei falsi.

Mitigazione ambientale

Nel rispetto delle indicazioni del Prontuario riferite a tale argomento, oltre a quanto accennato appena sopra per la posizione defilata dei parcheggi ad uso pubblico,

-vi sarà un unico accesso automobilistico per le due abitazioni (da via Gorizia) con beneficio per la sicurezza viabilistica oltre che come mitigazione ambientale,

-verrà mantenuta la muratura in sasso intonacata sul fronte di via Gorizia;

-le aree verdi verranno piantumate con essenze arboree di latifoglie autoctone comprendenti:

carpini rossi, carpini a siepe, lauro, cespugli di bosso, alberi da frutto locali (ciliegio, albicocco, ecc).

Per la precisione si inseriranno complessivamente n°3 *prunus persica* (pesco), n°3 *prunus sativa* (susino) e n°2 ciliegi da fiore (*prunus serrulata*).

- le recinzioni non saranno del tipo fortemente oscuranti (tranne la mura caratteristica lungo via Gorizia sopra indicata) ma si posizioneranno reti e recinzioni in ferro a maglie e tipologie leggere proprio per non penalizzare il cono percettivo visivo del borgo;

-**si rispetteranno praticamente tutto quanto indicato negli art. 4, 6, 7, 8, 9, 10, 32, 33, 38, 39, 40 del Prontuario adottato dal PI di Cordignano.**

