



COMUNE DI FOSSÒ
PROVINCIA DI VENEZIA

**PIANO DI RECUPERO AREA DI DEGRADO
(DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 79 DEL
30/12/2010) PER LA RISTRUTTURAZIONE E
L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO
COMMERCIALE, ARTIGIANALE, ABITATIVO**

Committente: **FORNASIERO GIULIANO**
Viale Pisani. 38 – 30030 Fossò (VE)

Progettista: **studio SALMASO & ASSOCIATI**
Via Callesette, 15 – 30030 Fossò (VE)

- Dott. Ing. Lorenzo Salmaso

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

Marzo 2011

Il Progettista
Dott. Ing. Lorenzo Salmaso

RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

1 – L’INIZIATIVA – GENERALITA’ ED OBIETTIVI

Il presente Piano di Recupero di Iniziativa Privata, riguarda la riqualificazione di un’area di degrado in Comune di Fossò, ai sensi dell’approvazione del Consiglio Comunale con delibera n. 79 del 30/12/2010, zona individuata nel Piano degli Interventi come T1 TESSUTO STORICO, con obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo; questa è ubicata in zona residenziale urbanizzata nella zona centrale del paese, in fregio alla pubblica Via Roma; detta via è provvista di sottoservizi e di marciapiedi su ambo i lati della strada.

L’area di intervento è costituita dai Mappali 28, 1199 e 1200.

Il Mappale 28 costituisce terreno pertinenziale al fabbricato esistente, di proprietà del Sig. Fornasiero Giuliano, mentre i Mappali 1199 e 1200 costituiscono terreno di proprietà comunale, sede di strada pubblica di vicolo delle Rose.

All’interno dell’ambito dell’Area di Degrado, così come stabilita dal Comune di Fossò, è prevista la ristrutturazione e l’ ampliamento dell’esistente immobile ad uso commerciale, artigianale e residenziale di proprietà Fornasiero Giuliano e un intervento sulla proprietà Comunale, relativamente al realizzo di un’area, da ricavarsi sull’attuale verde pubblico di zona, da destinarsi a parcheggio ad e il rifacimento del manto di usura del primo tratto di strada di vicolo delle Rose.

2 – DESCRIZIONE DEL TERRENO

L’ area su cui insiste il fabbricato, oggetto di intervento di ristrutturazione e ampliamento, è completamente pianeggiante e, attualmente, quasi completamente pavimentata, con piccole porzione adibite a verde.

Da analisi superficiale e da un’indagine dei luoghi per conoscenza diretta, si può affermare che il terreno è costituito da un impasto medio, costituito da limo-sabbioso e argilloso, con discreta resistenza ai carichi delle costruzioni.

3 – PREVISIONI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

L’area di trasformazione oggetto di intervento è normata, attualmente, dal seguente

strumento urbanistico:

- Piano degli Interventi, 2° variante, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Fossò n. 33 del 21.05.2010 e con le seguenti previsioni, di cui alla zona T1_Tessuto Storico:
 - 1) indice massimo territoriale 2,8mc/mq;
 - 2) volume urbanistico (Vu) – aumento max 20% del volume da recuperare;
 - 3) numero max di piani (Np) – n. 4, comunque non superiore agli edifici circostanti;
 - 4) standard minimi richiesti: riferimento art. 14 “norme specifiche sulle destinazioni d’uso e relativo fabbisogno di standard
 - 5) destinazioni d’uso prevalenti ed escluse
 - prevalente destinazione residenziale, con esclusione di commerciale di medie e grandi strutture di vendita, vedi articolo 14 delle norme tecniche, produttivo:
 - 6) modalità di attuazione
 - strumento urbanistico attuativo
 - 7) obbiettivi di progetto
 - a) realizzazione di un edificio a due piani con destinazione commerciale e servizi, al piano terra e destinazione residenziale al piano primo. Opere finalizzate ad un miglioramento degli standard sulla proprietà Comunale.
 - 8) note
 - a) la superficie impermeabile massima realizzabile non deve superare il 60% della superficie territoriale.

4 – INDIVIDUAZIONE DELL’AREA – Volume urbanistico

La superficie dell’ ambito di intervento oggetto di trasformazione, così come definito, e riportato nella Tav. A01 “PLANIMETRIE-PIANTE-PROSPETTI-SEZIONI STATO DI FATTO”, è di mq 350,00; il volume urbanistico esistente è di mc 977,36 mentre, ad opere realizzate, il volume urbanistico (Vu) sarà di mc 965,15 con previsione di diminuzione di mc 12,21.

L’ambito di intervento progettuale interessa il mappale 28, mentre i mappali 1199 e 1200 costituiscono proprietà dell’Amministrazione Comunale, vicolo delle Rose.

5 – IL PROGETTO – PIANO DI RECUPERO

Nella redazione del presente Piano di Recupero sono seguite le indicazioni dettate dal Piano degli Interventi. Il P. di R. prevede la ristrutturazione e la sopraelevazione parziale dell'esistente edificio (porzione est) e prevede, altresì, alcune opere di miglioria sulla limitrofa area di proprietà Comunale, mappali 1199 e 1200, consistenti nella realizzazione di una nuova area a parcheggio pari a mq 37,50, da ricavarsi sull'area verde esistente, e il rifacimento del manto di usura della parte iniziale del vicolo delle Rose, per una superficie pari a mq 71,00, circa. Dette opere, sulla proprietà Comunale, saranno attuate con spese a carico del signor Fornasiero Giuliano.

Gli accessi pedonali e carrai rimarranno invariati, rispetto alla situazione esistente e, pertanto, per tutte le unità da realizzare in progetto, il pedonale avverrà sempre dalla via Roma, mentre l'accesso carraio sarà dal vicolo delle Rose.

Il fabbricato attualmente edificato a due piani fuori terra per circa il 57% della superficie di pianta e ad un piano per la parte rimanente, identificata con la porzione est. La previsione progettuale consiste nella sopraelevazione dell'esistente porzione di edificio ad un piano, senza nessuna variazione del rapporto di copertura che resterà invariato e pari al 67,53%. L'immobile, a progetto eseguito, sarà costituito da una unità ad uso commerciale al piano terra, con servizi e magazzino, e in due unità abitative al piano primo, con garage e ripostigli da ricavarsi al piano terra.

L'attuale immobile è edificato a distanza minima di m 1.59 dal confine nord, a distanza di m 5.76 rispetto al confine est, a confine rispetto la proprietà Comunale, strada pubblica di via Roma e a confine rispetto il fronte ovest.

L'area prevista in progetto, destinata a parcheggio di standard primario pari a mq 100.69, soddisfa il fabbisogno previsto ad uso residenziale.

6 – SERVIZI

L'area oggetto di trasformazione risulta essere asservita di tutti i sottoservizi, come evidenziato nell'elaborato grafico tav. PR01 "estratto P.I.- estratto di mappa - planimetria stato di fatto – infrastrutture a rete esistenti", in quanto detta area è pertinenza di un fabbricato esistente con destinazione commerciale, artigianale (forno) e residenziale.

Il progetto in questione prevede opere di mitigazione, nel rispetto della valutazione di compatibilità idraulica allegata al Piano degli Interventi e consistenti nella realizzazione di verde per mq 33.50, all'interno del lotto e l'eliminazione dell'esistente selciato in

cemento del piazzale parcheggio per consentire la messa in opera di pavimentazione in grigliato erboso.

Fognatura:

l'immobile risulta essere già allacciato alla rete pubblica, sia per le acque meteoriche, che per le acque nere e necessita solamente di adeguamento delle stesse reti, derivante dalla modifica e l'aumento delle unità esistenti derivanti dal progetto di ristrutturazione.

Relativamente alle reti tecnologiche di cui la rete diacquedotto, la rete di elettrificazione, la rete gas metano e la rete di telecomunicazioni, si precisa che l'immobile risulta allacciato ai suddetti servizi pubblici necessitando solamente di adeguamento, derivante dalla modifica e l'aumento delle unità esistenti derivanti dal progetto di ristrutturazione

Illuminazione pubblica

il progetto non prevede reti di illuminazione pubblica, in quanto trattasi di zona residenziale, già asservita di illuminazione pubblica.

7 – PROGETTO GENERALE - DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento del Piano di Recupero del nuovo ambito di intervento, così come definito dall' approvazione della Delibera del Consiglio Comunale n. 79 del 30/12/2010 dell' area di degrado e dal progetto stesso è il seguente:

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO:

Il progetto, come precedentemente descritto, prevede ad opere ultimate la realizzazione di:

_superficie territoriale mq 350,00;

_fabbricato a due piani destinato al piano terra ad uso commerciale e residenziale e al piano primo ad uso residenziale con n. 2 unità abitative;

_superficie coperta esistente e invariata pari a mc 229,59;

_volume urbanistico a progetto realizzato mc 965,15, inferiore al volume esistente che è di mc 977,36 ;

_indice di copertura fondiaria esistente e invariato pari al 67,53%.

Il computo metrico estimativo contiene i costi per la realizzazione delle opere da eseguirsi sulla proprietà comunale di vicolo delle Rose, di cui alla tav. PR02 e consistenti nella creazione di un parcheggio pubblico di mq 37,50, da ricavarsi sull'area verde esistente, e il rifacimento del manto di usura della parte iniziale del vicolo delle Rose, per



una superficie pari a mq 71,00 e saranno realizzate con spese a carico del signor Fornasiero Giuliano, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Fossò, lì 14.03.2011

Il Progettista
Dott. Ing. Lorenzo Salmaso