

COMUNE DI CITTADELLA

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE
D'USO AL PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE
E RISTRUTTURAZIONE PER IL RICAPO DI UNA NUOVA
UNITA' IMMOBILIARE



DITTA: COLLAVO ALBERTA

COMUNE DI CITTADELLA
Copia Agli Atti

Relazione tecnica-descrittiva

Dati tecnici

RELAZIONE TECNICA-DESCRITTIVA

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE E RISTRUTTURAZIONE PER IL RICAVO DI UNA NUOVA UNITA' IMMOBILIARE

DITTA: COLLAVO ALBERTA

L'unità oggetto d'intervento appartiene alla Sig.ra Collavo Alberta ed è sita in Comune di Cittadella in Via Stradella del Tezzon, censita al N.C.T. Fog. 33 Mapp. n. 213 e N.C.E.U. Fog. 33 Mapp. n. 213 Sub. 22.

Tale area viene classificata dal P.I. vigente in Zona A1 - centro storico interno alle mura con il fabbricato in Cat. C.

L'unità oggetto d'intervento si sviluppa su due livelli:

- piano terra (commerciale), composto da n. 3 magazzini, n. 2 ripostigli e uno sgombero;
- piano primo (residenziale), accessibile da una scala esterna posta sul lato nord dell'unità, composto da due terrazze coperte collegate con l'unità residenziale esistente ad est (ditta Collavo Carla): la prima avente altezza all'intradosso di 2.80 m e la seconda di 2.86 m; entrambe le coperture sono realizzate con colonne in acciaio, travatura in legno e sovrastante lamiera.

L'abitazione si affaccia a nord ad un'area cortilizia in comune con altre unità immobiliari, ad ovest e a sud confina con Stradella del Tezzon mentre a est è in aderenza con un'altra unità.

Sono presenti un accesso carraio lungo il lato ovest che permette di entrare nella corte comune ed un accesso pedonale lungo il lato sud che permette l'ingresso al piano terra.

Allo stato attuale il piano terra sviluppa un volume di 313,44 mc ed il piano primo di 318,85 mc per un complessivo di 632,29 mc.

Il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso solo al piano terra da commerciale a residenziale e la ristrutturazione dell'intera unità per ricavare una nuova abitazione sviluppata su due livelli attraverso un piano di recupero in quanto le coperture delle terrazze al piano primo sono state legittimate con la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 56/1995 del 28 settembre 1995 e dovranno essere integrate alla nuova abitazione che sarà così sviluppata:

- Il piano terra con altezza utile di 3 m è composto da ingresso, garage, studio, camera, bagno e lavanderia/C.T.;
l'accesso pedonale e quello carraio rimangono invariati.
- Il piano primo, accessibile dalla scala interna posta nell'ingresso, è composto dalla zona giorno di 52,21 mq e la zona notte con corridoio, una camera doppia, una matrimoniale e due bagni finestrati; è presente inoltre una loggia che affaccia sulla corte comune a nord.

Gli standard urbanistici dovranno essere calcolati esclusivamente per il piano primo oggetto di condono edilizio in quanto il piano terra risulta legittimato ad attività commerciale dalla momento della sua costruzione.

I muri perimetrali del piano primo verranno realizzati rispettando la sagoma esistente del piano terra ad eccezione dell'ampliamento per contenere la nuova scala interna lungo il lato nord.

La copertura a due falde con pendenza del 35% è realizzata con struttura portante in legno a vista e manto in coppi.

La finitura esterna e in muratura intonacata di colore sabbia.

Le forometrie del prospetto sud al piano terra rimarranno invariate; tutte le altre sono allineate e rispettano in i rapporti tipici tra larghezza e altezza.

Allo stato di progetto il piano terra sviluppa un volume di 282,24 mc ed il piano primo di 309,66 mc per un complessivo di 591,90 mc, inferiori dei 632,29 mc dello stato attuale.

Le utenze (linea elettricità, linea telefonica, gas metano, acquedotto e fognatura) avranno accesso da stradella del Tezzon lungo il lato ovest dell'abitazione (vedi planimetria utenze).

Nella corte interna al lotto non viene realizzata nessuna opera nello specifico ma soltanto la manutenzione ordinaria della pavimentazione in porfido.

Tutti i lavori verranno eseguiti secondo le normative vigenti.

Cittadella, li 03/10/2018

Il tecnico
Arch. D'Alvise Giovanni



STATO ATTUALE

PARAMETRI E STANDARDS EDILIZI:

n°	Destinazione dei locali	SUPERFICIE (mq)	h (ml)	VOLUME (mc)	S.i. (mq)	rapp. Si/Sn
----	-------------------------	-----------------	--------	-------------	-----------	-------------

PIANO TERRA						
1	Magazzino	38,05	3,28	124,80	4,75	0,12
2	Magazzino	24,31	3,28	79,74	2,33	0,10
3	Magazzino	13,58	3,28	44,54	0,64	0,05
4	Ripostiglio	1,27	3,28	4,17	0,29	0,23
5	Sgombero	15,57	3,28	51,07	2,38	0,15
6	Ripostiglio	2,78	3,28	9,12	-	-
TOTALE		95,56		313,44		

PIANO PRIMO						
7	Terrazza coperta	73,54	2,86	210,32	-	-
8	Terrazza coperta	38,76	2,80	108,53	-	-
TOTALE		112,30		318,85		

TOTALE	207,86		632,29
---------------	---------------	--	---------------

STATO MODIFICATO

PARAMETRI E STANDARDS EDILIZI:

n°	Destinazione dei locali	SUPERFICIE (mq)	h (ml)	VOLUME (mc)	S.i. (mq)	rapp. Si/Sn
----	-------------------------	-----------------	--------	-------------	-----------	-------------

PIANO TERRA						
1	Garage	38,42	3,00	115,26	4,60	0,12
2	Ingresso	12,13	3,00	36,39	1,12	0,09
3	Studio	13,07	3,00	39,21	1,74	0,13
4	Camera	14,38	3,00	43,14	3,48	0,24
5	Bagno	5,03	3,00	15,09	1,74	0,35
6	Lavanderia - C.T.	11,05	3,00	33,15	2,86	0,26
TOTALE		94,08	< 29,556	282,24	< mc 313,44	ATTUALE ✓

PIANO PRIMO						
7	Soggiorno-Cucina	52,21	3,10	161,65	10,06	0,19
8	Corridoio	9,33	3,19	29,77	3,04	0,33
9	Bagno	5,15	3,21	16,53	1,54	0,30
10	Camera	12,13	3,21	38,96	1,54	0,13
11	Camera	14,16	3,18	45,08	2,64	0,19
12	Bagno	5,34	3,31	17,68	1,12	0,21
13	Loggia	8,26	2,80	23,13	-	-
14	Sotto - Loggia	8,72	3,20	27,90	-	-
TOTALE		98,32		309,66	< 318,95	mc ✓

TOTALE	192,40	< 37,86	591,90	< 632,29	mc ✓
---------------	---------------	---------	---------------	----------	------