STUDIO DI ARCHITETTURA & DESIGN
P.A.O.L.O · B.A.R.O.N · A.R.C.H.I.T.E.T.T.O
Spec. BioArchitettura ed Edilizia Naturale
STUDIO: via Monte Grappa, 48 31010 MORIAGO DELLA BATTAGLIA (TV)
Tel./Fax. 0438/892931 338/7740053
GPS: 45°86'46,03223214104 N 12°09'64,89071846008 E
C.F. : BRN PLA 71B05 Z133S P. IVA : 03142760267

- Progettazione
- Restauro
- Urbanistica
- Topografia e Catasto
- Impianti Tecnici
- Arredamento d'Interni
- Consulenza
- Calcoli Strutturali
- Certificazioni Energetiche

www.ANAB.it/consulenza → consulentiVENETO/BARON E-mail: baronpaolo@libero.it P.E.C.: paolo.baron@archiworldpec.it

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La presente relazione accompagna i grafici progettuali relativi alla proposta di variante al Piano di Recupero di Pieve Centro (via Mure), in particolare agli immobili catastalmente contraddistinti alla Sezione U, Foglio 13°, All. B, mappale n°286, di proprietà del **Sig. BREDA ALESSANDRO** di Pieve di Soligo (TV).

Si premette che la proprietà è costituita da 2 edifici, posti uno di fronte all'altro, con destinazioni d'uso diverse: quello principale a destinazione residenziale e collocato a nord del lotto, e quello secondario posto di fronte a quello principale ed a destinazione commerciale.

Gli edifici sono posizionati lungo via Mure, contribuendo a creare una "strozzatura" della viabilità con gli altri edifici posti di fronte all'accesso, quindi sarebbe opportuno procedere ad un arretramento dell'edificio residenziale dalla sede principale in corso dei lavori.

I gradi di intervento attualmente assegnati sono "3b" per il corpo principale abitativo, "4b" per il corpo garage addossato all'abitazione e per l'immobile a destinazione commerciale. Tutti e 3 edificati in epoche diverse come si può evincere dalla tipologia costruttiva. Nel Piano di Recupero vigente è previsto che l'attuale garage venga trasformato in "*costruzione porticata*".

In particolare si evidenzia che l'abitazione (con grado "3b") non ha nessun pregio architettonico in quanto è stata oggetto di alcuni ampliamenti e modifiche effettuati nel corso dei decenni che hanno trasformato radicalmente l'edificio, come si può notare altresì dalle foronomie collocate senza alcuna regola ritmica dalla documentazione fotografica. L'appendice volumetrica collocata ad ovest è stata edificata successivamente per destinarla a garage, con un lastrico solare in copertura delimitato parte da una recinzione metallica e parte da una muratura piena, e non presenta nessun pregio.

Per quanto concerne l'immobile destinato ad attività commerciale con copertura piana, lo stesso ha caratteristiche funzionali che ben rappresentano l'epoca costruttiva, ma che necessita di una completa revisione architettonica, oltre che strutturale per adeguarlo agli standard odierni ed uniformarlo tipologicamente al resto del contesto.

L'unica caratteristica di tali immobili meritevole di nota è che contribuiscono a costituire il tessuto del centro storico, legata alle caratteristiche testimoniali di un edificato tradizionale, pertanto la proposta di variazione del grado di intervento in "4b" per l'abitazione va in questa direzione, ovvero di uniformare l'intervento edilizio di recupero, prospettato della Committenza, dell'intera proprietà adoperando le opportune tecniche costruttive anti-sismiche ed allineando la tipologia a quella del contorno.

In dettaglio la Committenza è intenzionata a procedere ad una ristrutturazione dell'immobile, mediante demolizione e ricostruzione, in quanto le strutture di entrambi gli edifici sono in precarie condizioni di manutenzione, non hanno caratteristiche di pregio architettonico ed è necessario altresì rispettare le attuali normative strutturali anti-sismiche e di contenimento dei consumi energetici;

STUDIO DI ARCHITETTURA & DESIGN
P.A.O.L.O · B.A.R.O.N · A.R.C.H.I.T.E.T.T.O
Spec. BioArchitettura ed Edilizia Naturale
STUDIO: via Monte Grappa, 48 31010 MORIAGO DELLA BATTAGLIA (TV)
Tel./Fax. 0438/892931 338/7740053
GPS: 45°86'46,03223214104 N 12°09'64,89071846008 E
C.F.: BRN PLA 71P05 Z133S P. IVA: 03142780267

- Progettazione
- Restauro
- Urbanistica
- Topografia e Catasto
- Impianti Tecnici
- Arredamento d'Interni
- Consulenza
- Calcoli Strutturali
- Certificazioni Energetiche

www.ANAB.it/consulenza → consulentiVENETO/BARON E-mail: baronpaolo@libero.it P.E.C.: paolo.baron@archiworldpec.it

intervento che comunque, nelle intenzioni della proprietà, manterrebbe e si uniformerebbe alla tipologia originaria per un corretto inserimento nel tessuto urbano del contorno, variando altresì la destinazione dell'attuale garage a residenziale, che attualmente non consente un suo utilizzo per il ricovero degli autoveicoli per le limitate dimensioni interne (tipiche dell'epoca di costruzione dello stesso).

E' necessario altresì mantenere invariate le volumetrie urbanistiche attuali per poter successivamente usufruire delle detrazioni fiscali attualmente previste dalla normativa di settore, prevedendo al massimo delle lievi variazioni di sedime. Si prevede quindi di procedere ad una riprogettazione dell'abitazione, mediante la ridefinizione delle foronomie e del volume (dovuto all'arretramento dalla sede stradale, ridistribuendo la volumetria derivante dall'"accorciamento" e dall'adeguamento strutturale ed energetico nei garage, in modo da destinarla unicamente ad abitazione).

Concludendo, l'intervento così come previsto nella proposta di variante al Piano di Recupero in questione e meglio evidenziato nei grafici architettonici allegati a firma del sottoscritto, prevede di procedere alla ristrutturazione, mediante demolizione e successiva ricostruzione in arretramento dall'attuale sede stradale del corpo destinato ad abitazione (tramite la variazione del grado di protezione a "4b" ed alla leggera ridefinizione della sagoma) ed alla ridefinizione volumetrica dell'attuale autorimessa, la cui sagoma rimarrà inalterata, prevedendo altresì una *"costruzione porticata"* senza copertura di collegamento fra i due edifici, leggermente traslata rispetto a quella attualmente prevista nel Piano di recupero vigente.

Per tutto quanto non specificato nella presente relazione, si fa esplicito riferimento ai grafici architettonici di proposta di variante ed alla documentazione fotografica allegati.

Con osservanza.

Moriago della Battaglia, li ***20 maggio 2020.***

IL PROGETTISTA
dott. arch. PAOLO BARON

Arch. PAOLO BARON Ordine Architetti Prov. Treviso N° 1380 Moriago della Batt.