

RELAZIONE TECNICA

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

L'intervento in oggetto, interessa una porzione del fabbricato esistente per il quale è richiesto un cambio d'uso da annesso rustico ad artigianale e una modesta modifica alla recinzione di pertinenza (Pratica S.C.I.A.n.00672100260-23102019-0826). Il tutto di proprietà dell'IMMOBILIARE DUMONT s.r.l., è ubicato nel Comune di Volpago del Montello (TV) frazione Selva, in via Cauduri n.2 . L'area di proprietà è catastalmente rappresentata da un lotto di pertinenza pari a Mq. 1.774 (ente urbano sub.5), aumentato a Mq.2526,25 con la pratica sopraccitata. Sull'area insiste un fabbricato con una superficie coperta pari a Mq. 250,5. Ora, solo una parte di superficie calpestabile (calcolata al lordo delle murature) pari a Mq.151,23 ha destinazione artigianale e a questa corrisponde un volume di Mc.697,24.

Catastalmente l'area è individuata presso il Catasto Urbano nella sezione D, foglio 7 al mappale n° 263; la medesima zona è identificata nel P.R.G Vigente come Z.T.O. di tipo E3, area agricola contemporaneamente utilizzata per scopi agricoli produttivi e residenziali, normata all'art.18 delle N.T.A.

Il fabbricato ha una zona centrale soppalcata mentre le due estremità hanno un unico piano terra a tutt'altezza. Costruito negli anni settanta circa, è composto da una struttura portante in cls con tamponamenti in muratura di laterizio intonacata, mentre la copertura a due falde è costituita da tegoli sagomati in calcestruzzo precompresso. L'ubicazione dello stesso all'interno del lotto, rispecchia una posizione assai defilata. L'area scoperta presenta già al suo interno le porzioni destinate a parcheggio con l'accesso unico al lotto che avviene da nord dalla strada via Cauduri che è stato recentemente sistemato con un cancello scorrevole e una recinzione perimetrale in paletti e rete metallica plastificata. E' stato concordato tra la Ditta Proprietaria (Immobiliare Dumont s.r.l.) e il suo ramo di azienda produttivo rappresentato dalla Ditta "Dumont s.r.l", con sede in Selva del Montello (TV) via L.Pastro n.166, l'utilizzo della sola porzione artigianale dell'immobile in oggetto essendo ubicato nelle immediate vicinanze della sede produttiva. La Ditta Dumont s.r.l ha già manifestato l'intenzione di acquisire anche l'uso della porzione rimanente (ora con destinazione annesso rustico) per ricavare un'adeguata area a magazzino di pertinenza all'attività di produzione di semilavorati e affini nel campo delle canne fumarie in acciaio inox.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Per consentire il riutilizzo concreto dell'intero immobile e sistemare conseguentemente il lotto di proprietà rendendo il tutto idoneo al contesto in cui si colloca, si è reso indispensabile ottimizzare, nei limiti delle normative vigenti, le destinazioni d'uso dell'immobile. Infatti, l'immobile ha caratteristiche dimensionali tali da renderlo appetibile per attività artigianali di medio-piccole dimensioni solo se interamente utilizzabile per tale scopo. Ora invece il frazionamento in due porzioni quasi equivalenti con destinazioni d'uso diverse, non consente un razionale sfruttamento né da parte di soggetti artigianali né da parte di operatori nel campo agricolo. Il commento univoco di tutti gli operatori interessati alla locazione/acquisto, è stato l'esiguo spazio coperto a disposizione stante la divisione dell'edificio. È pertanto richiesto il cambio di destinazione d'uso da annesso rustico ad artigianale per implementare la già presente porzione dello stesso con la medesima peculiarità. Il tutto senza modificare la sagoma del fabbricato esistente. L'ampliamento, infatti, è contenuto all'interno dell'edificio e nel medesimo lotto connotandosi come un unico aggregato produttivo. Sarebbe così preservato il contesto ambientale a connotazione agricola e consentito contemporaneamente l'effettivo utilizzo artigianale dell'immobile nella sua totalità, evitando che lo stesso degradi nel tempo con effetti negativi anche per l'area stessa circostante.

Per permettere questa modifica, essendo l'immobile ricadente in zona agricola e in deroga allo strumento urbanistico vigente, s'intende applicare la possibilità di ampliamento permessa dalla L.R. 55/2012 art. 3 comma 1, in abbinamento all'aumento di volume consentito per l'adeguamento ai parametri igienici sanitari contemplato nelle N.T.A art. 31. Dal calcolo effettuato con il parametro della superficie coperta è possibile un cambio di destinazione d'uso da annesso rustico ad artigianale pari a **mq.145,46** rimanendo esclusa una porzione residua pari a **mq.56,08** ancora confermata come area a servizio del fondo agricolo.

L'interesse pubblico derivante dall'intervento di variazione di destinazione d'uso, è da individuare attraverso la perequazione urbana. È richiesta pertanto, direttamente all'Ufficio Tecnico, la quantificazione economica comprensiva anche della differenza degli oneri tra l'uso agricolo e l'uso artigianale che la porzione di superficie variata genera.

Si fa infine presente, che la totalità delle opere riguardanti la recinzione del lotto ricomprese nella S.C.I.A n.00672100260-23102019-0826, sono state integralmente eseguite alla data odierna (come testimonia la documentazione fotografica riportata nella Tav.02 allegata al P.d.C.). Le modifiche apportate riguardano solo la posizione dello spigolo a Nord e la dimensione delle colonne reggi-cancello scorrevole.

Volpago del Montello li 03/10/2020:

IL PROGETTISTA

ORDINE <i>degli</i> ARCHITETTI PIANIFICATORI PASSAGGIATI CONSERVATORI <i>della provincia di</i> TREVISO	ENRICO PISAN n° 1291 <small>sezione A settori architetture</small>
--	---

ARCHITETTO



LA DITTA RICHIEDENTE

IMMOBILIARE DUMONT s.r.l.
Via Schiavonesca Nuova, 269 - Loc. Selva
31040 Volpago del Montello (TV)
Cod. Fisc. e P. IVA: 00672100260
R.E.A. TV 135114
Cap. Soc. € 51.480,00 i.v.