



COMUNE DI ALPAGO - PROVINCIA DI BELLUNO

PROGETTO : **ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO**
FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO
RESIDENZIALE SITO IN VIA GRAVE FORNACI - LOC. PUOS

COMMITTENTE : **DELLA VECCHIA GIANLUIGI E POLZOTTO NADIA**
Col di Cugnan, 51
32014 - Ponte nelle Alpi (BL)

PROGETTISTA : **Dott. Arch. Giacuzzo Marco**
Via Mantese,1
31010 - Mareno di Piave (TV)
Telefono e Fax N° 0438-28920
E-mail: info@marcogiacuzzo.com
Cell: 349-2388537

DATA:
Febbraio 2025

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

6

MODIFICHE		Firma del Committente:	Firma del Progettista:
data	oggetto		
26/02/2025	Prima emissione		

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Sommario

INTRODUZIONE.....	1
LOCALIZZAZIONE.....	1
STATO DI FATTO.....	2
Descrizione del sito e dei fabbricati esistenti	2
PROGETTO	2
Morfologia dell’edificio e aspetti compositivi	2
Distribuzione e articolazione spaziale	3
Scelte materiche e finiture	3
Sistemazioni esterne, viabilità e parcheggi	3

INTRODUZIONE

Il progetto di seguito descritto riguarda un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato residenziale sito in via Grave Fornaci in località Puos d'Alpago, nel Comune di Alpago.

Per la realizzazione del progetto si rende necessaria la trasformazione di parte della proprietà attualmente individuata come zona agricola in zona residenziale C1.1 in continuità con l'esistente zona residenziale che già ricopre la proprietà per circa mq 1'018.

La richiesta di variante è effettuata a nome della ditta proprietaria del lotto, ossia i signori Gianluigi Della Vecchia e Nadia Polzzotto.

LOCALIZZAZIONE

L'intervento proposto si colloca in località Puos d'Alpago, in via Grave Fornaci, all'interno di un lotto individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Alpago al Foglio n. 12 mappali n° 89, 90, 926 e 1008.

Sul lotto insistono attualmente due fabbricati a destinazione residenziale, che saranno oggetto di demolizione, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Alpago, foglio n. 12, Sez. C, mappali n. 1008 e 926.

A livello urbanistico l'area risulta ricompresa in parte in Z.T.O. C1.1/058, normata dall'articolo 67 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, e in parte in zona agricola, normata dall'articolo 73 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

L'area non risulta interessata dalla presenza di ulteriori vincoli di natura ambientale, paesaggistica, idrogeologico-forestale, né di altro tipo.

STATO DI FATTO

Descrizione del sito e dei fabbricati esistenti

Il lotto, di forma semi-rettangolare, presenta il lato corto adiacente a via Grave Fornaci, per poi estendersi ad ovest con un leggero declivio. In prossimità della pubblica via sorge un primo fabbricato, di dimensioni maggiori, sviluppato su 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato, di forma parallelepipedica e con tetto a padiglione. Il fabbricato, a destinazione residenziale, risulta disabitato da anni e in stato di abbandono. Un secondo fabbricato, di dimensioni minori, è situato più a ovest, leggermente defilato rispetto alla strada: si tratta di un piccolo edificio in parte a due piani e in parte ad un piano, con tetto a falde, destinato a deposito.

PROGETTO

Valutate le scadenti condizioni di conservazione dei fabbricati esistenti e la loro impossibilità a rispondere alle mutate esigenze dell'abitare contemporaneo, la proprietà intende procedere con la loro demolizione e ricostruzione con diverso sedime e maggiore volumetria. Il nuovo fabbricato potrà così essere progettato fin dal principio con particolare attenzione alle attuali e future esigenze familiari, alle ultime dotazioni tecnologiche e alle contemporanee tematiche di eco-sostenibilità nel mondo delle costruzioni.

La collocazione dell'intervento proposto scaturisce dalla volontà di arretrare il fabbricato di progetto rispetto alla sede stradale di via Grave Fornaci, nell'ottica di un minor impatto della cortina edificata sulla viabilità e sul circostante paesaggio per una collocazione più sensibile alla morfologia del territorio e più rispettosa degli scorci visuali dei limitrofi edifici. Lo slittamento del fabbricato di progetto verso ovest rispetto al sedime esistente consente inoltre di interfacciarsi in maniera più consona con le previsioni di edificazione attualmente vigenti sul lato nord del lotto.

Morfologia dell'edificio e aspetti compositivi

L'edificio di progetto si sviluppa mediante un impianto razionale, dalle forme semplici e rigorose, composto da elementi parallelepipedici sovrapposti. Lo sfalsamento dei volumi ed il parziale interrimento del piano inferiore consentono di minimizzare la percezione dell'edificio stesso: percorrendo via Grave Fornaci si percepisce l'emergere di un volume ad un piano accostato ad una parte a due piani, mentre solo dall'interno della proprietà emerge anche la porzione semi interrata.

La particolare articolazione architettonica dell'edificio permette di godere di parecchi scorci visivi che in alcuni casi lo attraversano completamente sia lungo l'asse Nord sud che quello Est Ovest.

Distribuzione e articolazione spaziale

Lo schema distributivo mediante il quale si svilupperanno le piante di progetto dei vari piani prevede essenzialmente:

- il piano terra destinato ad ospitare gli ambienti in cui si svolge la vita di tutta la famiglia, quali zona giorno e pranzo, alcuni servizi accessori quali lavanderia e garage ed una parte della zona notte;
- al piano primo gli ambienti della zona notte dedicati ai figli;
- al piano parzialmente interrato una serie di locali accessori e di servizio.

La zona giorno collocata al piano terra si apre sul lato sud mediante un ampio spazio scoperto dotato di alcuni servizi per la vita familiare quali area pranzo esterna, barbecue, relax e piscina.

Scelte materiche e finiture

Le scelte progettuali riferite a materiali di rivestimento e finiture saranno incentrate su di un saldo riferimento al territorio e alla tradizione costruttiva locale, mediante l'utilizzo di materiali semplici e naturali ma rivisitati in chiave moderna quali legno, pietra, metallo ecc.

Dal punto di vista cromatico verranno privilegiati i colori naturali, affiancati da tonalità più scure applicate ai rivestimenti e ai serramenti.

Sistemazioni esterne, viabilità e parcheggi

Il progetto prevede l'arretramento delle recinzioni prospettanti la pubblica via per migliorarne la viabilità e creare uno spazio esterno da dedicare alla sosta dei veicoli senza intralcio alla circolazione, mentre quelle realizzate in calcestruzzo e sovrastante rete metallica saranno sempre affiancate da una siepe composta da essenze autoctone. L'accesso al lotto avverrà tramite un passo carrabile collocato vicino all'angolo nord-est della proprietà, in prossimità dell'area destinata a garage coperto. Un accesso pedonale sarà invece collocato in posizione più baricentrica e direttamente connesso all'ingresso dell'abitazione tramite viale pavimentato. Il resto del lotto sarà trattato a giardino e presenterà alcuni ambiti pavimentati dedicati a percorsi esterni e aree pertinenziali.

Mareno di Piave, 26/02/2025

Il tecnico

Arch. Marco Giacuzzo