

Regione:	<b>Veneto</b>
Provincia:	<b>Treviso</b>
Comune:	<b>Castelfranco Veneto</b>
Progetto:	REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO COMMERCIALE IN ZONA D/51

### RELAZIONE DESCrittiva

Committente:	<b>Castelfin s.r.l.</b> Via Circonvallazione Ovest 25-27 31033, Castelfranco Veneto (TV)
Progettisti	<b>Architetti associati Giampietro &amp; Stefano Cinel</b> Via Edmondo De Amicis 21/A 31033, Castelfranco Veneto (TV)

## **Generalità**

Il presente progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale su un'area attualmente non edificata, situata in zona classificata nel Piano degli Interventi come D/51.

La presente Variante in corso d'opera si riferisce al Permesso di Costruire Protocollo comunale: 50704 del 02/11/2022, introducendo alcune modifiche di carattere volumetrico, prospettico e distributivo.

L'intervento è sito in via Circonvallazione Ovest n. 25-27, nel Comune di Castelfranco Veneto (TV); l'area è individuata al Catasto Terreni fg. 27 mapp. 2092.

## **Struttura e distribuzione**

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, entrambi destinati ad attività di tipo commerciale.

I due livelli sono collegati da un vano scale con ascensore, dimensionati in conformità alle normative antincendio e pienamente accessibili ai sensi della Legge 13/1989.

Il fronte principale del nuovo edificio si colloca sul medesimo allineamento del volume adiacente appartenente alla ditta Fraccaro Spumadoro, garantendo continuità visiva e compositiva tra i due fabbricati.

La variante in oggetto apporta modifiche distributive e di dettaglio rispetto al progetto originario, mantenendo invariati l'impianto strutturale principale e la volumetria complessiva.

### **Modifiche: Piano terra**

La nuova configurazione prevede la riorganizzazione dei locali interni con la ridistribuzione degli ambienti di servizio e la semplificazione dei percorsi. Sono state modificate alcune partizioni interne e ridefiniti gli accessi, con particolare attenzione al miglioramento della funzionalità e della connessione tra i vari spazi.

### **Modifiche: Piano primo**

È stata semplificata la distribuzione interna mediante la riduzione delle pareti divisorie e la razionalizzazione degli ambienti principali. La sagoma del piano è stata parzialmente modificata con un'estensione nella zona centrale e un arretramento sul lato ovest. Sono stati inoltre aggiornati i collegamenti verticali e ridefiniti i tamponamenti per uniformità architettonica.

## **Accessi e aree esterne**

L'accesso all'area avviene dalla S.R. 53, attraverso l'ingresso esistente già a servizio dell'adiacente area produttiva e commerciale della ditta Fraccaro Spumadoro.

A nord del fabbricato è previsto un parcheggio con una dotazione complessiva di 73 posti auto, oltre a 2 posti riservati a persone con disabilità, conformi alle prescrizioni del D.M. 236/1989 e al requisito minimo di un posto ogni cinquanta per normodotati.

## **Aspetto architettonico e dotazione impiantistica**

Il prospetto principale, a nord, è caratterizzato da un ampio sviluppo orizzontale, con grandi superfici vetrate a tutta altezza che illuminano gli ambienti interni. Il piano primo è parzialmente arretrato, con l'inserimento di una fascia di coronamento rivestita in lamiera aggraffata che alleggerisce visivamente la facciata. L'andamento regolare delle aperture conferisce ordine e continuità al fronte.

Il fronte sud risulta più chiuso e compatto, con una composizione più sobria e controllata. Le aperture sono di dimensioni ridotte e regolarmente distribuite, in coerenza con la funzione interna dei locali. È presente una scala esterna di sicurezza.

Il vano scale, situato a est e arretrato rispetto alla facciata principale, costituisce un volume autonomo. Il prospetto laterale è rivestito con pannelli verticali di tonalità scura, coerenti con il fronte nord, e presenta aperture integrate nel disegno compositivo. L'andamento verticale dei rivestimenti conferisce slancio e bilancia l'orizzontalità del prospetto principale.

La struttura sarà realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato (solai, pilastri, architravi, pannelli di facciata) ad eccezione del corpo scale e dell'elemento aggettante al piano primo che saranno realizzati in calcestruzzo gettato in opera.

La dotazione impiantistica, attualmente in fase di definizione, comprenderà:

- un ascensore a servizio di entrambi i livelli;
- un sistema di ventilazione meccanica controllata;
- un impianto di illuminazione conforme alle normative vigenti;
- un impianto fotovoltaico installato sulla porzione ovest della copertura, a integrazione dell'alimentazione elettrica dell'edificio.

## **Conclusioni**

Le modifiche introdotte con la presente Variante in corso d'opera non alterano la volumetria complessiva dell'edificio, ma ne migliorano la funzionalità distributiva e l'inserimento architettonico nel contesto esistente, mantenendo coerenza con il linguaggio compositivo e costruttivo del complesso adiacente.

Data 05/11/2025

**Il progettista**

*Firmato digitalmente*

*Arch. Cinel Stefano*