

comune di

ROSSANO VENETO

progetto di

PIANO DI RECUPERO " REBUS "

committenti

**PEGORARO ELENA
BIGOLIN ALESSANDRO**

**RELAZIONE TECNICO/ILLUSTRATIVA
INTEGRATIVA**

luglio 2024

G I O R G I O P A R I S E A R C H I T E T T O

e-mail: arch.giorgioparise@gmail.com

sito: www.giorgioparisearchitetto.it

36063 MAROSTICA VI VIA BEATO LORENZINO N. 26 TEL. 0424/471794
COD. FISC. PRS GRG 64C17 E970X PARTITA IVA 02212490243

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI

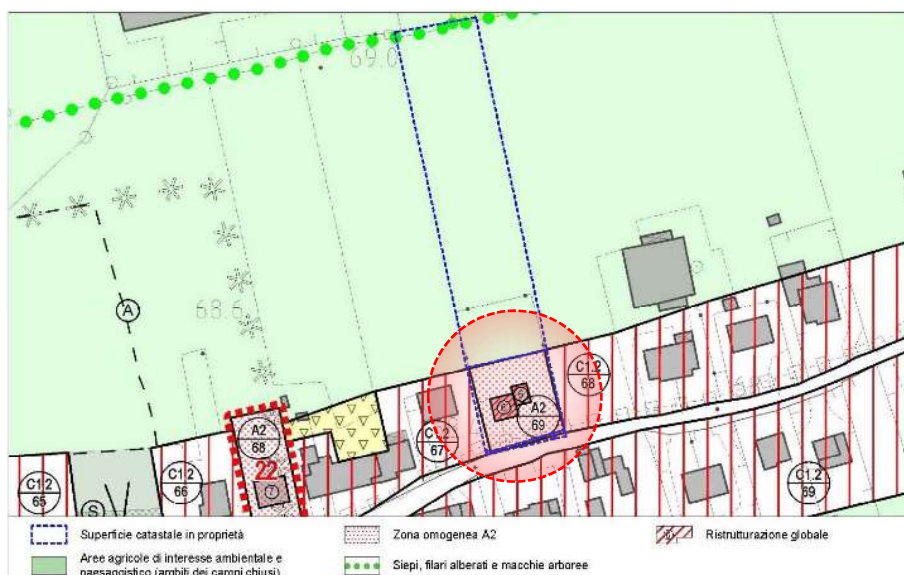
COMUNE DI ROSSANO VENETO
PIANO DI RECUPERO “REBUS”
RELAZIONE TECNICO/ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA

PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di analizzare e vagliare le motivazioni che si pongono alla base della redazione di un Piano di Recupero per la valorizzazione del volume di un singolo edificio sito in via Santa Giustina a sud del centro storico del comune di Rossano Veneto.

Il piano di recupero proposto nasce dall'esigenza di recuperare i volumi esistenti di un vetusto edificio esistente e non più in uso a destinazione residenziale ed attualmente in ditta ai sigg. Pegoraro Elena e Bigolin Alessandro.

L'intervento del Piano di Recupero si attua, oltre che per effetto della **L.R. 11/2004 - art. 20, c.8 ter** – variante del Piano degli Interventi, anche secondo **l'art. 35** comma 2, 3 e 4 delle **Norme Tecniche Operative** agendo con i criteri della “sostituzione” individuata dallo stesso articolo che “si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico e ambientale.”



Estratto di P.I.



Fotografia aerea

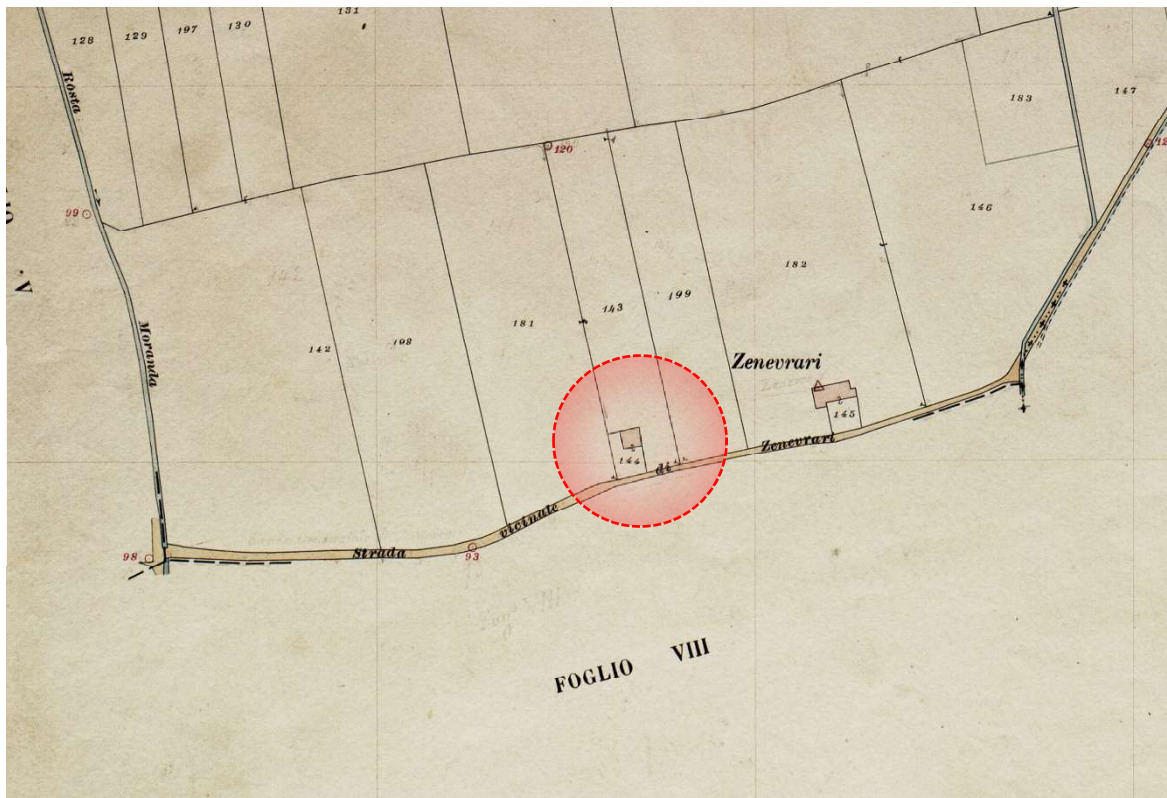
Il Piano degli Interventi individua – all'art. 36 delle NTO - tale edificio con grado 6 ossia con possibilità di ristrutturazione globale; l'azione del PdR tende a trasformare da 6 a 7 la protezione dell'edificio.

Il Piano di recupero denominato “REBUS” dimostra gli intenti progettuali evidenziando le caratteristiche dello stato di fatto e la nuova iniziativa per portare la qualità progettuale ed architettonica ad un più elevato grado nel pieno rispetto dell'ambiente e, in generale, nelle nuove considerazioni del mondo della residenza.

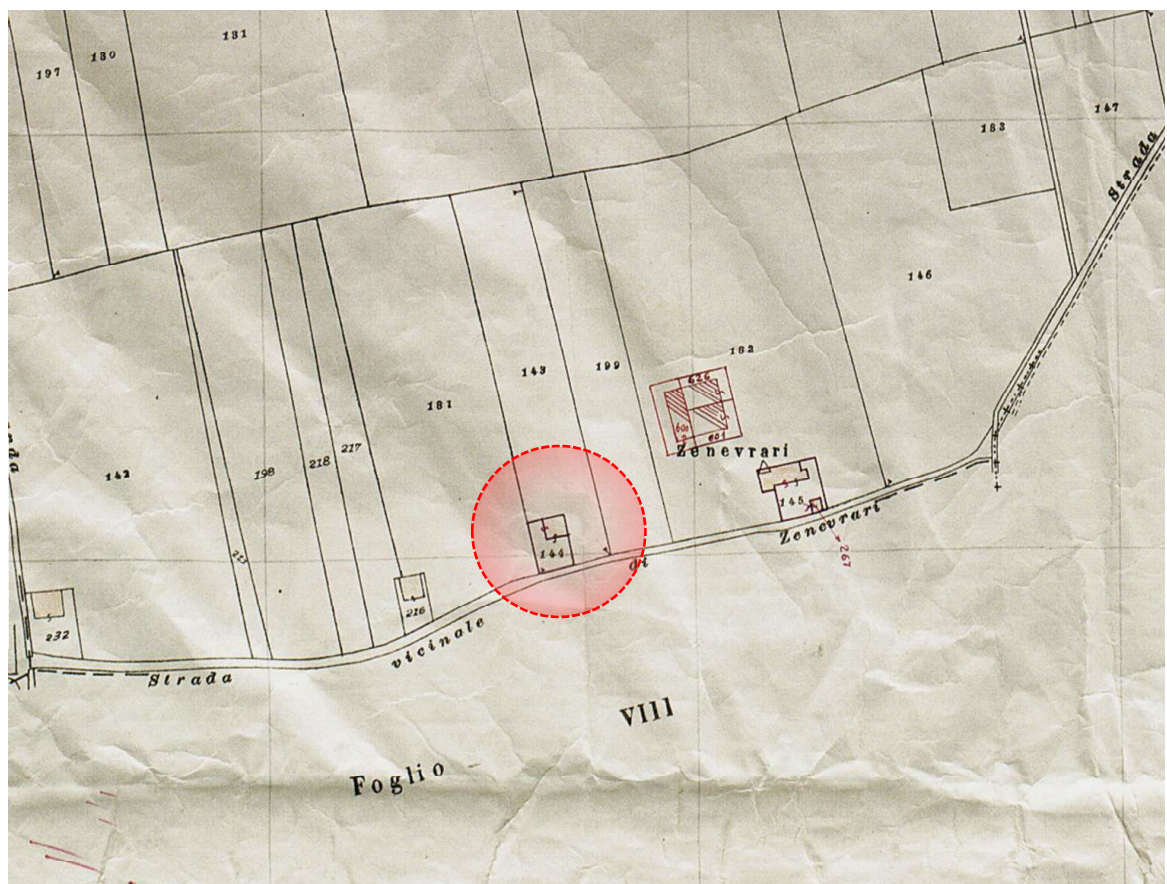
ANLISI DELLO STATO DI FATTO

Sostanzialmente la scelta del recupero del volume è dettata dalla fisicità del manufatto esistente che ha visto una prima originaria costruzione – probabilmente agricola - nei primi decenni del secolo scorso subendo nel corso degli anni totali cambiamenti.

Infatti **storicamente** non vi è alcun dubbio sulla presenza di un volume storico (casa colonica agricola) già alla fine dell'800 e conservata fino agli anni '70 dello scorso secolo come in effetti dimostrano le mappe storiche del catasto italiano del 1900 e del 1933 allegate.



mappa storica catasto italiano – 1900



mappa storica catasto italiano 1933

L'accesso agli atti depositati in seno al comune di Rossano ha dimostrato che l'attuale edificio ha assunto le sembianze odierne negli anni '70 dello scorso secolo. In effetti si hanno le seguenti procedure documentate:

Licenza Edilizia n. 192 (38) del 08/11/1976 - costruzione casa

Concessione Edilizia n. 42 del 30/06/1981 - costruzione tettoia

Comunicazione al comune del 26/03/1986 - formazione servizio igienico interno

Tutti i volumi risultano accatastati.

L'importanza di quanto presente negli archivi del comune appare fondamentale per l'analisi storica dei volumi oggetto di Piano di Recupero in quanto ne determinano la rilevanza storica.

In questo frangente risulta palese l'eccessiva importanza che tale edificio ha assunto in questi anni in sede di previsione di Piano degli Interventi dovuta, con molta probabilità, alla conformazione del progetto che proponeva una tipologia riferita a caratteri tipologici antichi, ma non originari, ottenendo – in effetti – un **falso storico**.

L'affermazione precedente è infatti supportata da elementi che – già in fase di lettura del progetto presentato negli anni '70 – dimostra come non possano essere elementi originari i muri perimetrali (di spessore molto contenuto rispetto alle costruzioni coloniche tipiche erette tra il IX° ed il XX° secolo) e le sezioni proposte con improbabili situazioni distributive.

Di fatto le motivazioni che ne suggeriscono una revisione del grado di protezione sono:

- Limitate caratteristiche architettoniche di pregio
- Precarietà statica del manufatto
- Insalubrità interna dell'abitazione
- Difficoltà di adeguamento igienico sanitario con la normativa esistente

L'edificio esistente è formato da un corpo di fabbrica originario (1976) con una tettoia costruita successivamente (1981). L'impianto architettonico - di un qualche modesto interesse architettonico – vede lo sviluppo di pochi piccoli vani con limitate altezze che caratterizzano gli spazi altrimenti irrecuperabili per i canoni abitativi odierni. In effetti l'età dell'edificio – inizio secolo scorso – adotta tecnologie povere e del tutto prive di elementi architettonici degni di interesse o nota.



Foto prospetto sud



Foto prospetto nord

Planimetricamente la casa offre vani irregolari con un vano scale formato da ripide alzate e limitate pedate irregolari sfocianti in spazi angusti e non recuperabili. I vari rimaneggiamenti avvenuti nel corso degli anni, non hanno impedito una certa insalubrità dei vani che presentano numerose presenze di risalita dell'umidità con muffe e licheni in più parti – anche all'interno – della casa.

Gli impianti esistenti risultano vetusti ed assolutamente fuori norma.

Anche staticamente l'edificio presenta numerose crepe dovute alla mancanza di adeguate fondamenta e gli interventi per un recupero appaiono davvero onerosi e quindi non perseguibili.

La consistenza infatti delle strutture è di pietra e mattoni con copertura in legno. Non esistono opere in cemento armato a formare telai statici ed in grado di garantire una certa risposta ad eventi sismici di una certa natura.



Foto infiltrazioni umidità

Le stesse considerazioni si possono far valere anche per il corpetto tettoia attiguo alla costruzione principale.

Una relazione statica a cura dell'ing. Trentin Riccardo, conferma le situazioni di precarietà connesse nella struttura e viene allegata alla presente relazione.

Il lotto risulta assolutamente fornito delle opere primarie meglio individuate nelle tavole grafiche allegate.

MOTIVAZIONI DEL PIANO DI RECUPERO

La seguente relazione integra la relazione tecnico illustrativa analizzando in profondità le motivazioni progettuali che portano ad un intervento di sostituzione dei volumi esistenti con una nuova soluzione architettonica in linea con caratteri tipologici dettati e con le prerogative di una moderna costruzione ad alta prestazione energetica e quindi in sintonia con le moderne e necessarie normative espresse dagli enti preposti.

ANALISI STORICA

L'analisi documentale presente in sede comunale dimostra la presenza di un edificio regolarizzato nel lontano 1976 con **Licenza Edilizia n. 192 (38) del 08/11/1976**. Tale documento attesterebbe l'erezione dell'edificio ad una data ben più recente da quanto presupposto – in prima analisi – sia dal sottoscritto che dai progettisti del Piano degli interventi e del Piano Regolatore.

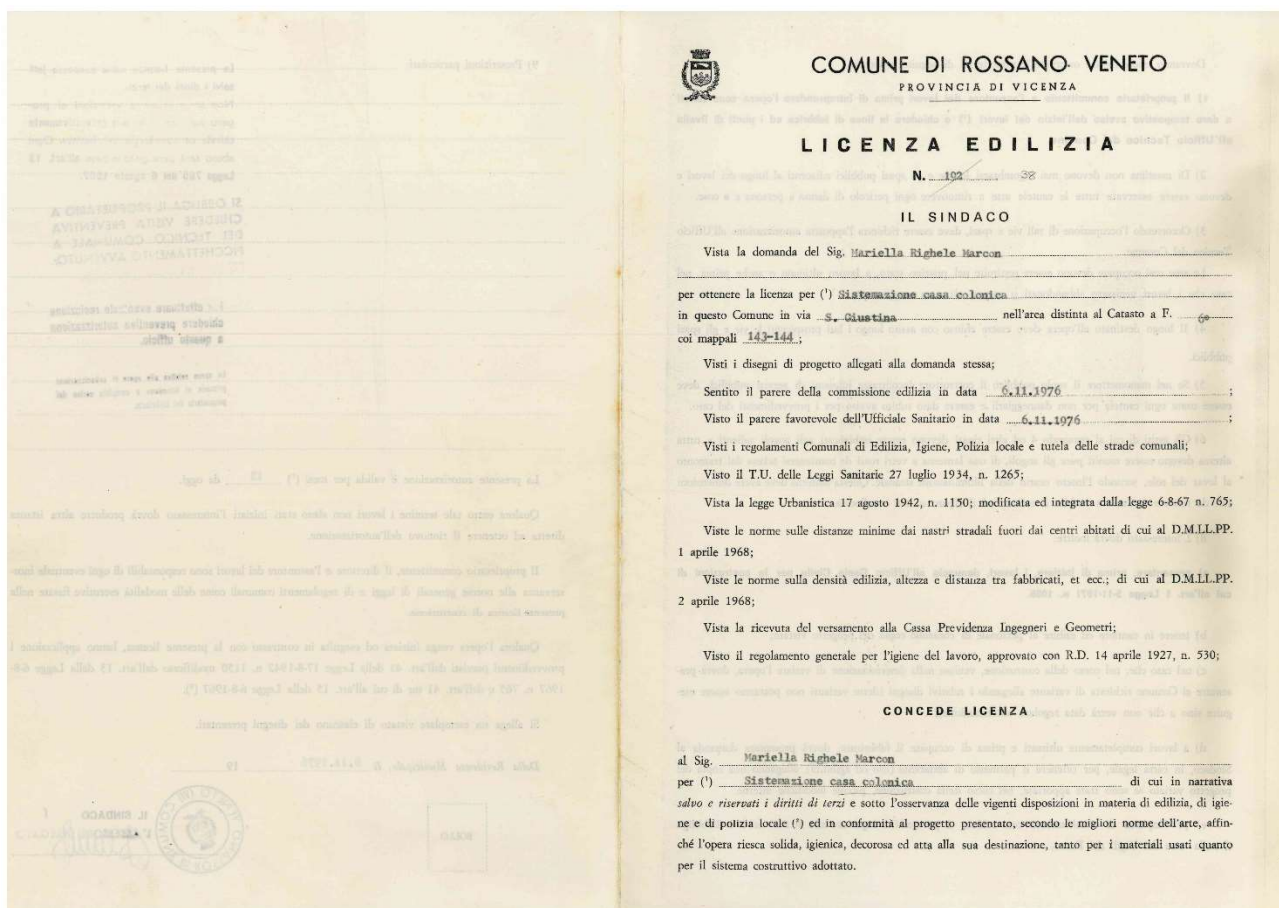
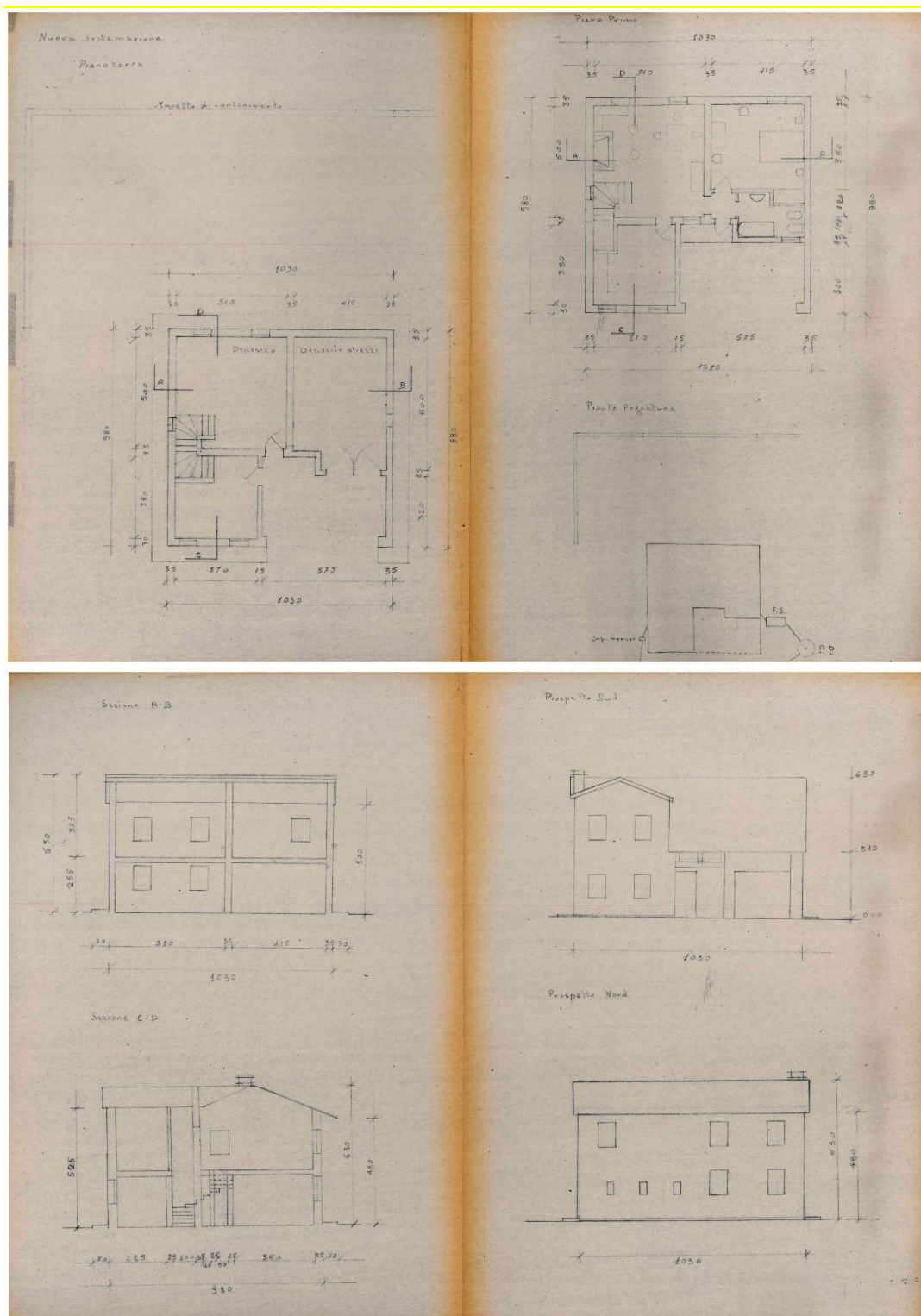


Foto licenza edilizia 1976

Con molta probabilità il progetto del 1976 si sovrapponeva ad una più antica struttura ricalcandone – forse – in parte la tipologia.

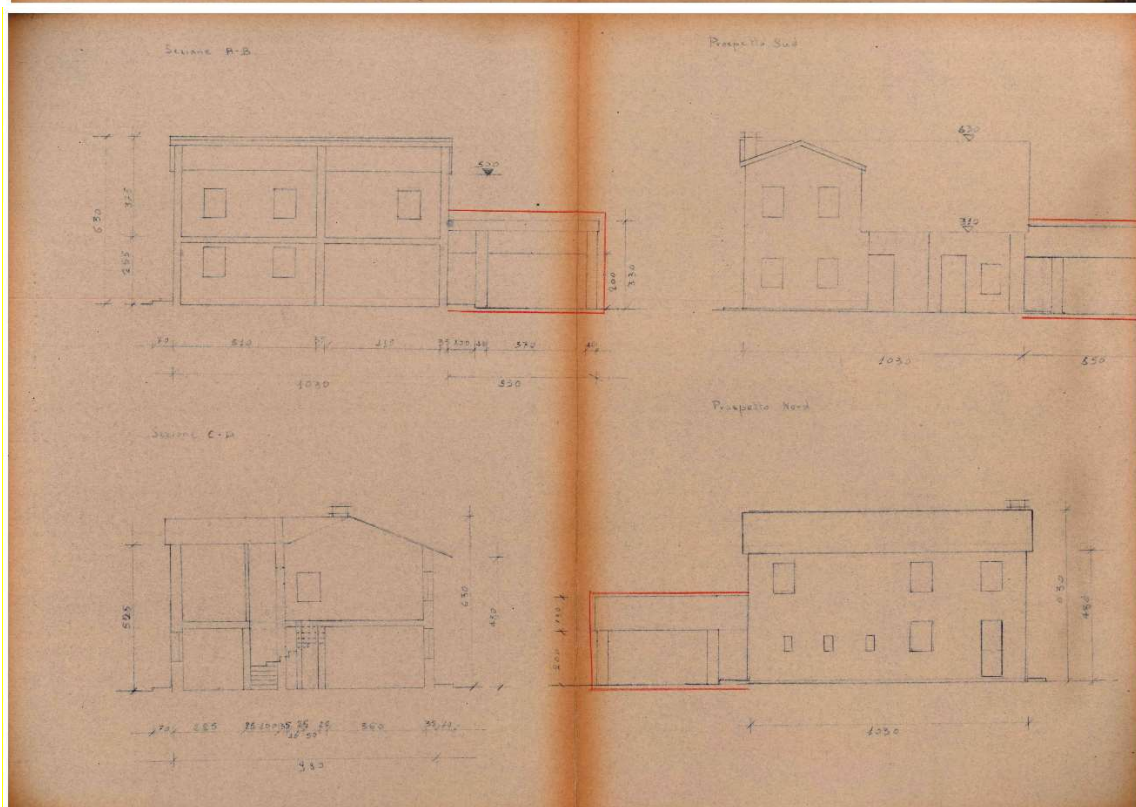
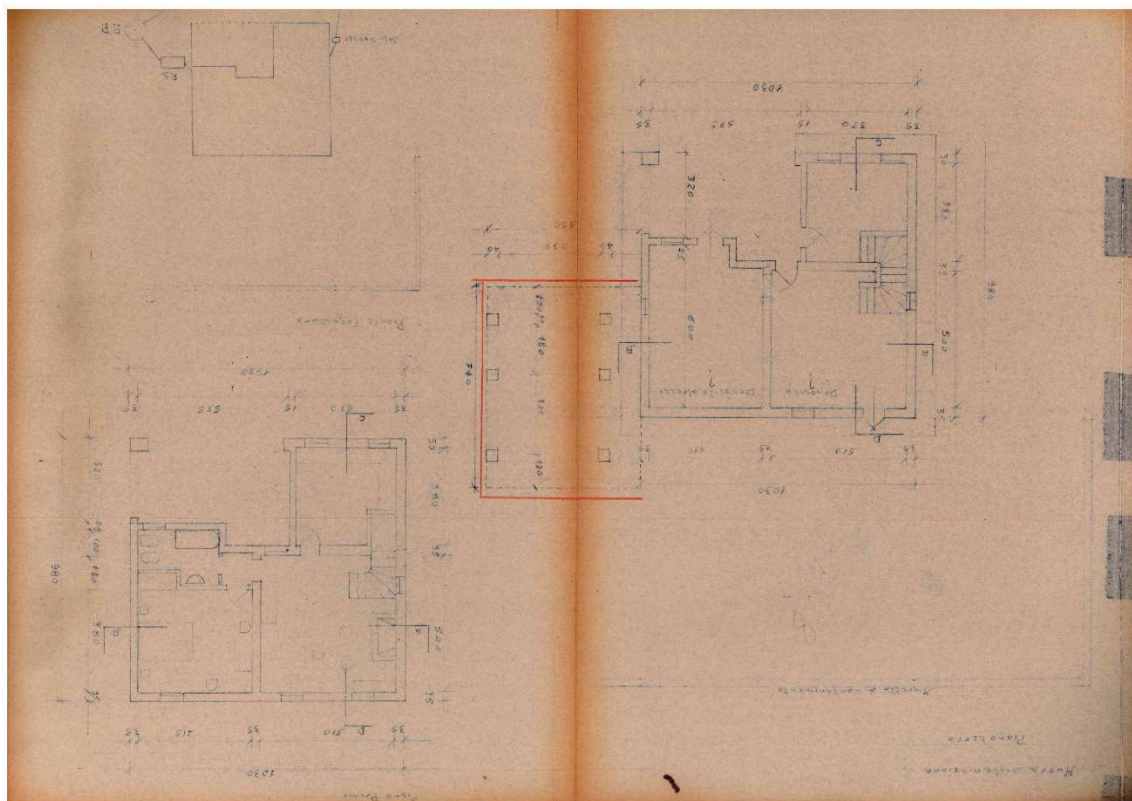
Il progetto in effetti propone una tipologia di fatto poco consona alla consuetudine del tempo che prevedeva edifici in genere riconoscibili e dettati da quello che era il “movimento moderno” in architettura con linee razionali in alternativa alle tipiche case contadine dell’inizio del secolo scorso.

Tale sensibilità comunque non giustifica il fatto che – nella migliore delle ipotesi – la casa risulti un “falso storico” che ha portato a confondere e ad interpretare in maniera restrittiva il reale valore storico/architettonico del manufatto.



Elaborato edilizio - Licenza edilizia del 1976

Successivamente con Concessione Edilizia n.42 del 1981 si otteneva la possibilità di costruire una tettoia annessa ed in continuità con la casa principale; anche in questo caso una certa attenzione dei proprietari ha portato ad un oggetto architettonico che raccoglie le caratteristiche costruttive del passato con l'uso di travature in legno e di intonaci grezzi a rifinire il manufatto.



Elaborato edilizio - concessione edilizia del 1981

Infine un ulteriore intervento del 1986 ne definiva l'attuale conformazione interna della casa con la formazione di un servizio igienico.

Ne consegue che l'effettiva età del fabbricato abbia un'età ben più recente a quanto ipotizzato dal Piano degli Interventi che – nel suo mandato – ha doverosamente il compito di proteggere i manufatti edilizi tipici e di riconosciuto valore architettonico

Una approfondita indagine dello stato dei luoghi ed una analisi delle strutture componenti l'edificio nonché ad un'analisi dell'età della costruzione porta a considerazioni specifiche che inducono a scelte in qualche modo obbligate; di fatto un recupero dei volumi esistenti significherebbe un totale stravolgimento dell'attuale oggetto architettonico in quanto sarebbero necessarie:

- Un adeguata formazione di collegamenti verticali a norma
- Un adeguamento – pesante – delle limitate altezze interne
- Un adeguamento delle strutture portanti con diversa fisicità degli elementi in gioco
- Una sostanziale rifacimento dei paramenti esterni in adeguamento al risparmio energetico dovuto per normativa

Tali constatazioni porterebbero a stravolgere ogni elemento componente l'attuale edificio con il risultato – pressoché certo – di una completa diversa visione del corpo di fabbrica attuale vanificando, in questo modo, ogni eventuale velleità di un corretto recupero.

In altre parole, il **recupero finale porterebbe ad un edificio irriconoscibile** da punto di vista storico/architettonico pur nel limitato valore intrinseco vista e considerata la **“recente”** costruzione dello stesso.

TECNOLOGIA COSTRUTTIVA

La costruzione presente ha quindi – a tutti gli effetti – la rispondenza a quanto tecnologicamente si usava negli anni '70. L'uso del laterizio nelle murature è qui ampiamente presente anche se in alcuni tratti persiste l'uso della pietra e del mattone.

Anche le strutture orizzontali sono formate dai solai in travetti precompressi in auge al tempo e comunque non appaiono legati con le murature perimetrali e portanti.

Anche le fondazioni risultano non idonee e di fatto mettono in crisi le portanze delle murature che denunciano crepe e fessurazioni in più parti.

La copertura risulta in parte in legno (portico) e mista legno/laterizio nella restante parte con elementi portanti (travi) in legno e tavelloni intonacati a sostenere una cappa in cemento.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'edificio esistente accoglie nelle sue fattezze definitive alcune incongruenze con quanto approvato e più precisamente:

- L'esistenza di una lavanderia al piano terra
- La diversa conformazione del bagno al piano 1°
- Differenti quote del solaio del piano 1°
- Diversa posizione dei fori finestra sul prospetto nord
- Ricavo di un ripostiglio nella tettoia
- Diverso dimensionamento della tettoia in sezione

Tali difformità, pur non essendo essenziali nella forma definitiva dell'edificio, rafforzano, comunque l'ipotesi di una rivisitazione totale dell'intervento proposto dal PdR.

OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO “REBUS”

Obiettivi del Piano di Recupero “REBUS” sono diversi e di varia natura. Di fatto la consapevolezza delle difficoltà di recupero di un edificio che non presenta fattori di importanza architettonica e storica ha portato ad agire per il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- - recupero dei volumi con ampliamento secondo la L.R.14/2019
- - formazione di aree pubbliche per l'agevolazione e sicurezza di ingresso carraio
- - formazione di aree di sosta attigue al lotto lungo via Santa Giustina.
- - Costruzione di una abitazione ad impatto ambientale minimo
- - Massimo comfort abitativo dei vani componenti la nuova casa
- - Tipologia architettonica attenta alle tradizioni esistenti
- - Massima salvaguardia delle alberature esistenti

Parte integrante quindi delle operazioni proposte dal PdR è la sensibile miglioria non solo del singolo lotto interessato ma anche del contesto antropizzato del sito.



Planimetria progetto

Sostanzialmente l'intervento del Piano di Recupero REBUS vuole definitivamente ottenere la possibilità di riutilizzare i volumi esistenti incrementati secondo quanto prevede la normativa vigente regionale (L.R. 14/2019) contemplando quanto raccomandato dalla stessa regione in materia di “*contenimento dell'uso del suolo*” con la L.R. n. 11/2004.

	STATO APPROVATO	STATO DI FATTO	STATO DI PROGETTO
SUPERFICIE COPERTA	81,42 mq	87,12 mq	182,91 mq
VOLUME LORDO	595,19 mc	602,98 mc	659,99 mc
VOLUME UTILE *	458,35 mc	475,81 mc	552,85 mc
VOLUME URBANISTICO	382,36 mc	381,78 mc	427,99 mc
ALTEZZA MASSIMA	6,30 ml	6,30 ml	6,00 ml

Tabella riassuntiva

* VOLUME CALCOLATO SECONDO NORMATIVA ATTUALE CONFORME A QUANTO DISPOSTO AGLI ARTICOLI 2 PUNTO 15 E ALL' ARTICOLO 3 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE

PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto architettonico proposto - e parte integrante del Piano di Recupero – prevede una nuova costruzione ad un unico livello tranne che per una parte di sottotetto con destinazione accessorio all'abitazione.

L'ubicazione si diversifica dalla sagoma esistente e viene traslata più a nord ma comunque all'interno della zona omogenea A2. Tale scelta è volutamente dettata dalla presenza delle alberature esistenti di cui vuole garantire la continuità.

Planimetricamente la nuova costruzione vuole individuare due corpetti con copertura a falde che si confrontano e si uniscono tramite un tratto piano.

All'interno la disposizione vede la formazione di un ingresso che si pone e divide la zona giorno dalla zona notte. Lo spazio dedicato alla cucina / pranzo si apre a nord ad una vista sulla natura grazie all'ampia vetrata protetta da un portico adatto alla fruizione estiva e di concezione minimale.

Sul soggiorno, una scala di servizio porta ad uno spazio mansardato che si affaccia sul volume a doppia altezza sottostante.

La zona notte è formata da una camera padronale con propri servizi e cabina armadio. Un ulteriore camera ed un servizio completa la zona.

Il garage per un doppio posto auto è attiguo ad una zona lavanderia / c.t.. Gli accessi alla nuova costruzione avverranno tramite cancello pedonale, creato all'altezza dell'ingresso alla casa, e con passo carraio – opportunamente arretrato – da via Santa Giustina.

ESTERNI

La sagoma del nuovo edificio viene traslata a nord. Per una distanza maggiore dalla strada. Tutte le distanze dai confini superano quanto previsto dalle normative di piano ponendosi oltre i 5 m.

L'area di sedime prevista dal PdR coincide con quella del progetto edilizio che integra il Piano.

Le sistemazioni esterne ricalcano in parte quanto già presente.

Di fatto viene confermata l'ingresso carraio a sud/est mantenendo le alberature esistenti. Il piano quotato presenta una leggera depressione del terreno verso il fronte strada che sarà ottimizzato negli accessi sia carraio che pedonale.

Una nuova recinzione è prevista sul fronte strada a delimitare la nuova linea di confine del lotto dovuta alla cessione dell'area a standard.



Render esterno

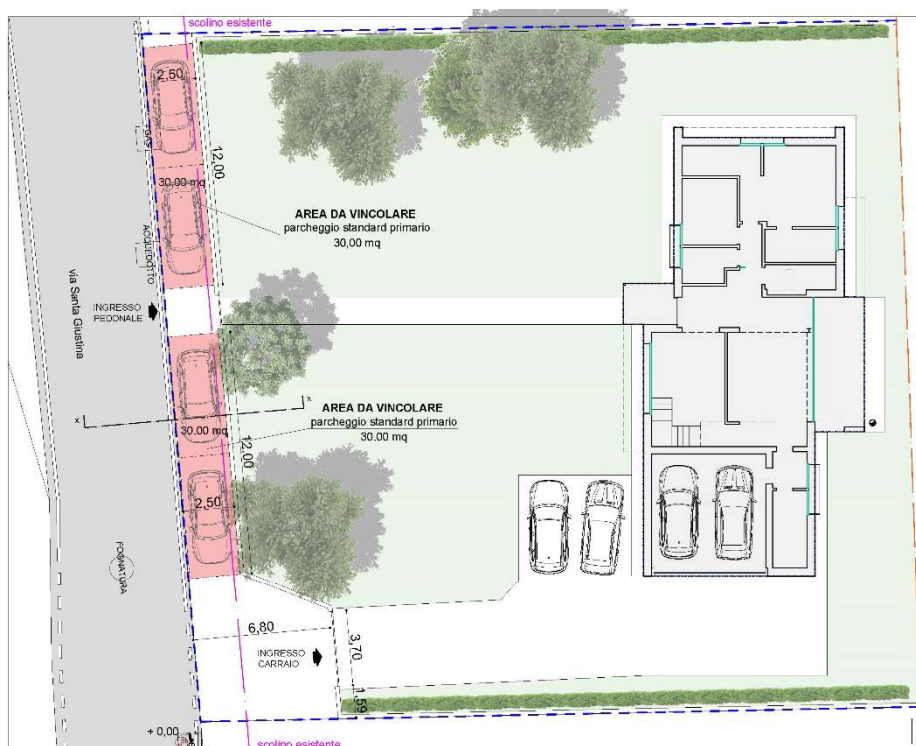


Render esterno

STANDARD

Il Piano di Recupero individua gli standard primari nel fronte strada prospiciente il lotto e ne attribuisce la destinazione d'uso a parcheggio pubblico per un totale di mq 60,00. Per quanto concerne gli standard secondari essi verranno monetizzati secondo quanto previsto dal punto 8 art. 44 delle NTO del comune di Rossano per un totale di 140 mq.

I parcheggi esterni formati e contenuti da una nuova recinzione a progetto, saranno composti da uno strato di stabilizzato ricoperto da calcestruzzo drenante di colore grigio. Apposito tubo drenante sarà posto lungo la nuova recinzione e collegata con le scoline presenti lungo il lotto ai lati est e ovest.



Planimetria standard urbanistici

RETI TECNOLOGICHE

Il lotto risulta completamente provvisto di tutte le reti tecnologiche. Di fatto lungo la strada di via Santa Giustina si possono rilevare:

- rete fognaria con collettore in centro strada
- rete gasdotto
- rete elettrica
- rete idrica
- pubblica illuminazione

Di fatto il nuovo PdR dovrà integrare le opere all'interno della proprietà realizzando nuovi allacci alle esistenti reti senza intervenire in alcuna maniera sulla pubblica via.

VIABILITA'

Il piano di Recupero sostanzialmente mantiene inalterato il carico veicolare esistente nella zona; in effetti l'ingresso carraio – previsto alla stessa maniera del presente – sarà allargato per un più facile accesso e conseguente maggiore sicurezza stradale.

Grazie alla creazione degli standard esterni, viene facilitata anche la sosta per l'accesso alla residenza con il rispetto dell'area per l'ingresso pedonale vista –peraltro – la buona visione sulla strada esistente.

Non vi sono pertanto particolari interventi impeditivi alla ricezione auto veicolare.

TIPOLOGIA

Il piano adotta una tipologia che dichiaratamente esprime le forme semplificate delle architetture minori presenti nella campagna veneta.

Schematicamente si ha la costruzione di due rettangoli con tetto a capanna e a 30 gradi di inclinazione, che si fronteggiano ma rimangono uniti da un tetto piano comune.

L'idea compositiva si rifà ai piccoli aggregati rurali che costantemente si trovano nella campagna veneta, spesso, in maniera confusa ed incoerente con l'edificio principale; la proposta progettuale tenta la conciliazione formale tra gli elementi prevalenti, scostandoli e rendendoli indipendenti grazie alla diversa direzione delle falde.

La reinterpretazione dei volumi e le diverse soluzioni dei particolari architettonici dichiarano in maniera voluta l'epoca attuale della costruzione e ne interpreta stilisticamente l'originario disegno a matrice rurale.

L'uso di materiali semplici e la pulizia del segno interpretano la volontà di integrazione nello spazio verde già presente.



Foto esempio



Foto esempio



Foto esempio



Foto esempio

IMPATTO AMBIENTALE

Il Piano di Recupero tenta di perseguire la strada dell'innovazione tecnologica per arrivare a risultati che dimostrino il minimo impatto sull'ambiente sia a livello costruttivo sia a livello di mantenimento della nuova struttura. Per ottenere determinati risultati il progetto edilizio propone:

- - l'uso di materiali riciclabili ed ecocompatibili quali il legno ed il cemento armato nelle strutture
- - l'uso di materiali isolanti altamente performanti e garantiti
- - serramentistica a doppia camera e triplo vetro in legno o PVC
- - schermature solari adeguate
- - approvvigionamento di energie rinnovabili con innesto in copertura di pannelli solari e/o fotovoltaici vista la perfetta inclinazione del tetto proposto.
- - Immagazzinamento delle acque meteoriche con la posa di vasca di contenimento per il convoglio dei pluviali.
- - Impianti termici a basso consumo a pompa di calore con assenza di idrocarburi.
- - Uso di illuminazione a tecnologia led a basso consumo

Lo scopo finale sarà di ottenere una casa moderna ad impatto quasi zero o comunque assolutamente trascurabile in linea quindi con i dettami, anche filosofici, del tempo.

ALLEGATI:

relazione statica ing. Trentin Riccardo

COMUNE DI ROSSANO VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

PERIZIA STRUTTURALE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE

ESISTENTE SITO IN VIA SANTA GIUSTINA



Committenti:

Pegoraro Elena

Bigolin Alessandro

Perito incaricato:

Ing. Riccardo Trentin

Strada Cartigliana 125/C

Bassano del Grappa



Bassano del Grappa, 08.02.2023

COMUNE DI ROSSANO VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

Oggetto: Perizia strutturale dello stato di fatto di un fabbricato esistente

Il sottoscritto ing. Riccardo Trentin con studio in Strada Cartigliana 125/C, Bassano del Grappa (VI), iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al numero 2887, su richiesta della ditta committente Sig.ra Pegoraro Elena e Sig. Bigolin Alessandro, proprietari dell'immobile ad uso residenziale esistente e oggetto di un piano di recupero che prevede il riutilizzo dei volumi mediante demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato avente migliori caratteristiche strutturali, confort abitativo, tipologia architettonica e scelta dei materiali attenta alla tradizione e al contesto urbano, a seguito del sopralluogo eseguito in data 02.02.2023, è in grado di relazionare quanto segue.

Il fabbricato si trova in Via Santa Giustina a Rossano Veneto (VI), rif. cat. Foglio 6 mappali 144, 949, 995, 1459. Il piano di recupero, i rilievi dello stato di fatto e la progettazione del nuovo immobile sono a cura del progettista architettonico Arch. Giorgio Parise con studio in Via Beato Lorenzino 26, Marostica (VI), iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al numero 782.

Il fabbricato è una costruzione ad uso rurale e residenziale realizzata con buona probabilità nei primi decenni del secolo scorso, oggetto poi negli anni di rimaneggiamenti e modifiche strutturali. La struttura verticale portante è in muratura di sasso tondo e legante a base di malta di calce di scarse caratteristiche meccaniche, mista a porzioni in mattone pieno. Gli impalcati sono in legno: da un'analisi anche solo visiva, le sezioni risultano non adeguate in relazione alle luci e ai carichi presenti, sia permanenti che accidentali richiesti dalla normativa strutturale vigente; si possono notare alcuni fenomeni di degrado, localizzati in aree probabilmente soggette a fenomeni di infiltrazione, che hanno dato origine a marcescenze e conseguenti deformazioni.

Non sono visibili cordolature, tiranti in acciaio o elementi di collegamento fra le murature e le travi che costituiscono gli impalcati: le travi in legno sono semplicemente appoggiate alle pareti, i piani sono deformabili e non permettono un adeguato comportamento scatolare della struttura. Da un punto di vista

sismico mancano le minime caratteristiche strutturali necessarie per considerare il fabbricato sufficientemente sicuro.

Sono presenti numerose fessurazioni su alcune pareti, specie in corrispondenza dell'appoggio di alcune travi in legno. Vista l'epoca di realizzazione, non sono presenti fondazioni nel senso moderno del termine: pertanto, alcune fessurazioni possono essere riconducibili a cedimenti differenziati del terreno. Il contatto diretto fra murature e terreno è inoltre causa di fenomeni diffusi di umidità di risalita, con disgregamento degli intonaci sia interni che esterni, presenza di muffe e insalubrità dei vani.

Le altezze dei locali sono piuttosto ridotte, non adeguate alle normative attuali, le stanze sono di forma irregolare e di piccola dimensione, le scale sono ripide e irregolari.

Un eventuale intervento di adeguamento delle caratteristiche abitative dell'attuale struttura, ad esempio con spostamento dei solai ad una quota idonea, modifica della distribuzione delle pareti interne per la creazione di vani maggiormente vivibili, adeguamento e modifica delle forometrie, comporterebbe una trasformazione eccessiva sia delle caratteristiche architettoniche dello stato di fatto, ma soprattutto delle strutture portanti. Tale tipologia di interventi, infatti, risulta particolarmente invasiva e onerosa, spesso senza raggiungere i livelli di sicurezza sismica adeguati alla normativa vigente.

Il raggiungimento dell'obiettivo del Piano di Recupero, che prevede il riutilizzo delle volumetrie esistenti per realizzare una struttura adeguata sia dal punto di vista architettonico che strutturale agli attuali canoni previsti per gli edifici residenziali, può essere conseguito tramite la demolizione della struttura esistente, e la sua nuova costruzione, nel rispetto delle attuali norme strutturali e nel rispetto della vigente normativa sismica.

Bassano del Grappa, 08.02.2023



Ing. Riccardo Trentin

Si riportano di seguito alcune immagini fotografiche dello stato di fatto:





Vista frontale



Vista del retro



Alcune Immagini degli esterni e degli interni