

## **SIG.RA CASON SABRINA**

**PIANO DI RECUPERO  
PER LA RISTRUTTURAZIONE E LA RICOMPOSIZIONE  
DI UNA PORZIONE DEL BENE CULTURALE N. 15,  
SITO IN VIA CUBETTA, COLOGNOLA AI COLLI,  
DI PROPRIETA' DELLA SIG. RA CASON SABRINA**

### **RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA**

COMMITTENTE

Sig.ra Cason Sabrina

PROGETTISTA

Arch. Elena Fasoli

PROPRIETARI DI ALTRI IMMOBILI AVENTI

DIRITTO SULLA CORTE COMUNE:

Sig. ra Montresor Sonia

DIRETTORE DEI LAVORI

Arch. Elena Fasoli

Sig. Dalpra' Bruno

Colognola ai Colli, settembre 2014.

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **1. PREMESSA**

La presente domanda di Permesso di Costruire riguarda fabbricati e terreni situati nel comune di Colognola ai Colli, in località Cubetta, di proprietà della sig. ra Cason Sabrina.

I fabbricati, con le rispettive aree di pertinenza, appartengono ad una corte rurale, censita come "Bene Culturale n. 15", nel vigente Piano degli Interventi.

Le aree agricole poste ad est del fabbricato principale sono terreni in proprietà, che ricadono in parte in area agricola "E1A - Zona collinare, particolarmente vocata per la coltura specializzata della vite" e in parte in area agricola "ETA - Zona rurale di tutela ambientale" del Piano degli Interventi.

L'intera area fa parte dell'ATO 1B - Collinare, Monte", individuato dal P.A.T.I.

I due fabbricati sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Colognola al foglio 20, mappali n. 349 e 1220; mentre i terreni sono censiti al Catasto Terreni al foglio 20, mappali 216, 490, 305. I mappali 349, 1220 e 216 ricadono nel Bene Culturale, mentre i mappali 490 e 305 ricadono in area agricola.

Per il progetto è stata richiesta ed ottenuta l'autorizzazione paesaggistica ordinaria, rilasciata con Determinazione n. 3430 del 28/08/2014 della Provincia di Verona.

### **2. OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO**

Il Piano di Recupero ha per oggetto la ristrutturazione e la ricomposizione di una porzione del Bene Culturale n. 15, corrispondente alla parte orientale della corte posta a nord di via Pontesello.

La corte è costituita da una serie di edifici a cortina, destinati a residenza e da alcuni fabbricati qualificati come accessori alla residenza e annessi rustici.

In particolare il progetto riguarda i fabbricati individuati nella schedatura del Bene Culturale 15 con i numeri 35 (mappale 1220), 36 e 38 (mappale 349), che si configurano per tipologia costruttiva come annessi ai fabbricati principali della corte.

Si trovano entrambi in condizioni di degrado; inoltre la loro conformazione recente appare piuttosto disarmonica rispetto alle caratteristiche costruttive e tipologiche della corte.

Il fabbricato denominato "A" è costituito da un volume principale e da una legnaia addossata alla facciata sud, elemento palesemente superfetativo. Per tale legnaia (fabbricato n. 38) il Piano degli Interventi prescrive la demolizione senza ricostruzione (Grado di Protezione 6).

Il fabbricato denominato "B" è isolato rispetto alla cortina principale e anche rispetto agli annessi rustici e si colloca a nord del fabbricato A. Ai fabbricati n. 35 (B) e 36 (A) il Piano degli Interventi attribuisce il gradi di protezione n. 4 - "Ristrutturazione globale".

I due fabbricati sono separati da un'area comune che garantisce l'accesso ai fondi di proprietà e di proprietà altrui, posti ad est.

Si veda:

Allegato 1a – PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO CON INDIVIDUAZIONE FABBRICATI E AREE OGGETTO DI INTERVENTO, scala 1:200

In sintesi il progetto si propone intervenire sui due edifici citati e le rispettive aree di pertinenza, con l'obiettivo di ricomporre in modo unitario e organico l'assetto della corte stessa, riqualificandone la parte terminale, la chiusura del fronte orientale che volge ai terreni coltivati.

L'obiettivo della ricomposizione organica della corte è perseguito attraverso la redazione di un Piano di Recupero che mira a compattare e riequilibrare i volumi e gli spazi aperti.

A tal fine, si propone la riconfigurazione in un unico corpo di fabbrica dei due fabbricati isolati, mediante la demolizione e ricostruzione del fabbricato A, la demolizione del fabbricato B con la traslazione della relativa volumetria in quella del fabbricato A.

Lo spostamento del volume del fabbricato B esistente si configura come l'unica possibilità per poter convertire il fabbricato A a residenza; se si dovesse intervenire singolarmente sui fabbricati A e B, nei loro limiti di sagoma, non sarebbe possibile il loro utilizzo, essendo le dimensioni assolutamente esigue. Il loro disuso andrebbe inevitabilmente a sfociare in degrado e in abbandono.

L'area di pertinenza del fabbricato B, insieme all'area attigua divengono pertanto aree scoperte destinate a verde e parcheggio, mentre il fabbricato di progetto si colloca in corrispondenza della sagoma del fabbricato A, riconfigurata insieme al volume derivante dal fabbricato B.

Si veda:

Allegato 1b – PLANIMETRIA GENERALE STATO DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE FABBRICATI E AREE OGGETTO DI INTERVENTO, scala 1:200

### **3. LO STATO DI FATTO**

#### **3.1 Il complesso della corte**

Il contesto in cui si colloca l'intervento è collinare: si tratta delle colline che digradano a sud del capoluogo di Colognola ai Colli, denominato "Monte di Colognola ai Colli".

Via Cubetta collega il capoluogo stesso con l'antica "via Vicentina" ora S.R. 11 (in area pianeggiante) e si sviluppa sul crinale della collina.

Il complesso della corte nella quale si colloca l'intervento, è delimitato a nord e ad est da terreni coltivati, a sud da via Pontesello e a ovest da via Cubetta, dalla quale avviene l'accesso carraio.

"Via Cubeta" è menzionata nel "Campion delle Strade di Colognola del 1589"<sup>1</sup> e prende il nome da una "Cuba": si trattava di una cappelletta risalente al '500, fatta costruire dalla famiglia Brugnoli, sostituita nel 1959 da un'altra edicola, in posizione che non intralciasse il traffico veicolare. Questa edicola è tuttora presente ed è situata in corrispondenza della corte oggetto di studio, sul fronte opposto della strada, verso ovest.

La costruzione dell'insediamento della corte si può datare intorno alla metà del '700.

Il complesso si sviluppa in direzione ovest-est ed è costituito da due cortine edilizie, principali e da alcuni edifici isolati, uno in corrispondenza dell'accesso carraio e gli altri due all'estremità est, che sono oggetto dell'intervento.

L'impianto e l'assetto funzionale rimandano alla tipologia della corte rurale costituita da fabbricati principali destinati ad abitazione, legati ad altri fabbricati destinati ad annessi rustici, con caratteri formali diversi; gli edifici principali non assumono comunque il carattere di edifici padronali signorili.

Un elemento significativo della corte è il suo peculiare sviluppo altimetrico: l'area è collinare e l'andamento altimetrico del complesso riflette in modo marcato tale caratteristica.

I dislivelli tra le porzioni sono notevoli: tra il centro strada (-0.99) e il fabbricato centrale posto a nord (quota +0.24 m.) il dislivello è pari a 1,23 m.; tra quest'ultimo fabbricato e il fabbricato A (pavimento a quota -0.97), il dislivello è di 1,21 m.

Analogamente da nord a sud i dislivelli sono marcati, nell'ordine dei 2 metri, in corrispondenza dell'area di intervento.

A tal proposito è di primaria importanza ai fini progettuali l'individuazione della quota di caposaldo (si veda in seguito il par. "4.1. Individuazione della quota di caposaldo e del profilo regolatore").

La cortina settentrionale di fabbricati e parte della cortina meridionale rimandano ai fabbricati principali che erano poi collegati agli altri fabbricati funzionali all'attività agricola, tra i quali rientrano i fabbricati A e B oggetto di intervento.

Sugli edifici della cortina settentrionale, che sono i più antichi, sono ancora leggibili alcuni caratteri formali significativi, memoria di una tradizione costruttiva consolidata, con forometrie,

---

<sup>1</sup> M. Pasa e I. De Marchi, *Colognola ai Colli ville e corti. La presenza signorile e la sua influenza sul territorio*, Colognola ai Colli (VR), 2011

proporzioni, materiali tipici delle zone.

I fabbricati della cortina meridionale sono più recenti e hanno minor pregio architettonico, anche a causa di rimaneggiamenti ed interventi nel corso degli anni, nonostante permanga il loro valore ambientale in relazione alla composizione dell'aggregato.

Gli edifici A e B oggetto di intervento, sono invece molto recenti, come testimoniano le mappe (catasto austro-ungarico, nel quale non compaiono) e i caratteri costruttivi e formali stessi.

La schedatura del Piano degli Interventi attribuisce l'epoca di costruzione tra gli anni 1946 e 1961, ad eccezione della legnaia che viene datata negli anni 1962-1970.

Questi fabbricati non presentano alcun carattere di pregio, né in termini di caratteristiche costruttive, né di caratteri formali e tipologici.

### **3.2 Aspetti costruttivi dei fabbricati esistenti**

Il fabbricato A ha uno sviluppo planimetrico di circa 46 mq. ; il fabbricato B di circa 25 mq. Le altezze massime misurate dalla quota di caposaldo sono pari a 4,485 m. per il fabbricato A, e a 4,22 m. per il fabbricato B.

Dal punto di vista dell'assetto, il fabbricato A affaccia a nord sull'area comune di passaggio, a ovest sulla corte comune (senza area di pertinenza esclusiva), mentre ha un'area di pertinenza sui fronti sud e est; da est si accede in continuità ai terreni agricoli di proprietà.

Il fabbricato B, affaccia a sud a filo sull'area comune, mentre sugli altri fronti è circondato da un'area di pertinenza lasciata finora a verde spontaneo.

Dal punto di vista dell'inserimento dei volumi nel complesso, un carattere che appare subito stridente è la loro conformazione altimetrica: i fabbricati - soprattutto il fabbricato A - risultano "incassati" rispetto alle quote su cui si sviluppano gli altri fabbricati e gli spazi esterni della corte.

Le quote dei pavimenti sono infatti -0,97 m. per il fabbricato A e -0,33 m. per il fabbricato B, rispetto alla quota di caposaldo assunta.

Questa collocazione altera la proporzione dei due volumi in relazione agli altri corpi di fabbrica.

Dal punto di vista costruttivo, i due fabbricati hanno caratteristiche analoghe: le murature perimetrali sono miste in pietrame e laterizio, con spessore variabile e irregolari, numerosi denti e riseghe; i solai di copertura sono in travetti di calcestruzzo e laterizio a vista per il fabbricato A, mentre a struttura lignea per il fabbricato B; i solai intermedi sono in latero-cemento, lasciati al grezzo senza intonaco. Non esistono collegamenti verticali tra i piani, semplicemente è presente un foro in ciascun solaio. I pavimenti sono realizzati in calcestruzzo grezzo.

Entrambi sono costituiti da un locale unico per piano, destinato a deposito.

La legnaia addossata al corpo di fabbrica principale A, ha murature in blocchi e due semplici porte di accesso.

Per quanto riguarda i prospetti, il fabbricato A presenta due facciate cieche, a nord e a sud (al quale è addossata la legnaia); la facciata est è costituita da due finestre al piano terra, prive di contorni, di geometria diversa. Il prospetto ovest è caratterizzata da due grandi aperture, una per piano, che derivano evidentemente dall'utilizzo a magazzino. Al piano terra è presente una

serranda metallica, mentre il piano primo è completamente aperto. Le facciate sono interamente intonacate con intonaco cementizio.

Il fabbricato B, presenta i prospetti est ed ovest ciechi; il prospetto nord è caratterizzato da due finestre con contorno discontinuo realizzato in mattoni pieni in laterizio, mentre la facciata sud presenta, analogamente al fabbricato A, due grandi aperture, al piano terra con serranda metallica e al piano primo priva di chiusura. Le facciate sono intonacate per la maggior parte, ad eccezione di alcune porzioni in cui l'intonaco si è staccato, o di altre irregolari in cui è stata lasciata a vista la muratura in sassi.

In generale, la qualità costruttiva è scadente; lo stato di degrado è pronunciato, dettato soprattutto dallo stato di abbandono. Inoltre appare evidente che questi fabbricati, soprattutto il fabbricato A, non si rapportano con gli altri edifici della corte; la loro connotazione è chiaramente determinata da esigenze di mero utilizzo, senza alcun rapporto con i caratteri formali della corte.

#### **4. IL PROGETTO**

##### **4.1 Individuazione della quota di caposaldo e del profilo regolatore**

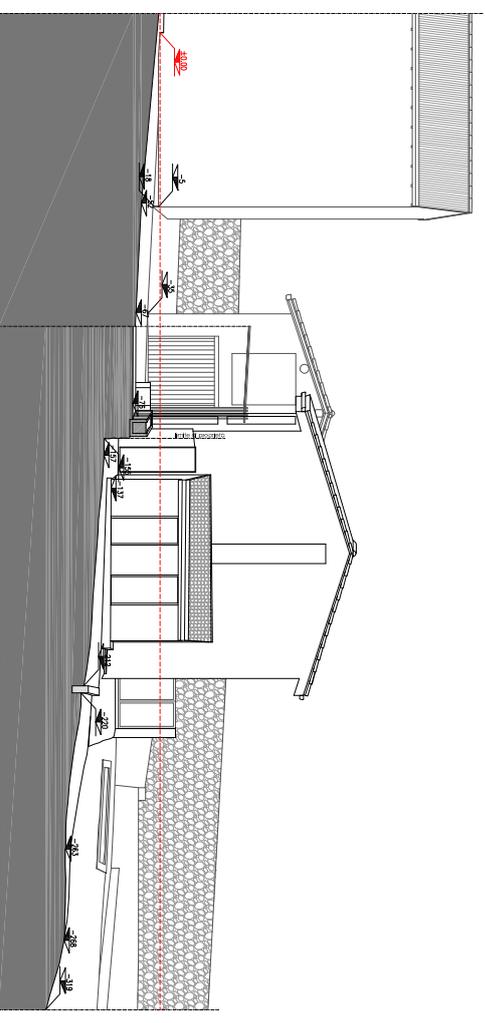
Come accennato in precedenza, uno degli aspetti peculiari del complesso in analisi è l'andamento altimetrico; pertanto è di primaria importanza la definizione della quota di caposaldo ( $\pm 0.00$ ).

Dall'analisi delle quote delle soglie dei fabbricati che hanno accesso alla corte (cortina settentrionale), emerge l'esistenza di fatto di un piano di riferimento su cui sono impostati i corpi di fabbrica principali, o meglio un piano di riferimento che è la media tra le diverse quote di imposta. Tale piano di riferimento invece non è stato considerato nella costruzione dei due edifici A e B oggetto di intervento, che pertanto risultano visivamente "incassati" nel terreno.

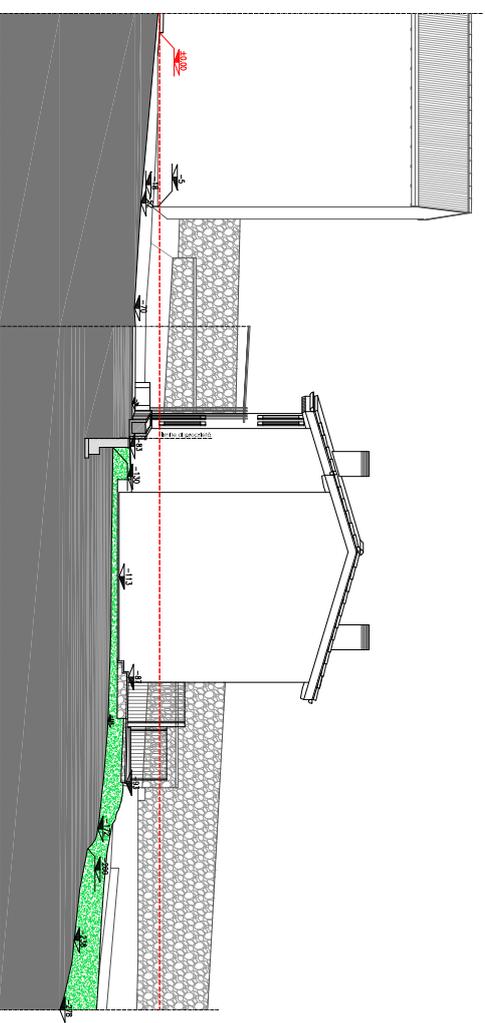
I diversi corpi di fabbrica della cortina settentrionale, sono impostati su quote digradanti da ovest (strada) verso est, variando da +0,64 m. a  $\pm 0.00$ . La cortina meridionale invece non presenta soglie, in quanto tali fabbricati non hanno accesso dalla corte.

Per questo motivo, il Piano di Recupero assume come quota di caposaldo una quota media, corrispondente allo spigolo in prossimità della soglia del fabbricato della cortina settentrionale, posto più a est, evitando di far riferimento ai fabbricati posti più a ovest, impostati su quote maggiori, proprio per tenere conto dell'attuale andamento altimetrico della corte.

INDIVIDUAZIONE DELLA QUOTA DI CAPOSALDO SULLA BASE DELLE QUOTE DI RILIEVO



PROGETTO SUID - STATO DI FATTO



PROGETTO SUID - STATO DI PROGETTO

Il Glossario del Piano degli Interventi definisce l'altezza del fabbricato, in relazione al calcolo del volume, rispetto il piano di campagna o il piano di riferimento.

Escludendo il ricorso al piano di campagna (da utilizzare solo per gli interventi in area agricola), è necessario basarsi sul piano di riferimento, per il quale *"in caso di mancanza di marciapiede il punto di quota media deve essere riferito all'asse del tratto di strada prospiciente il lotto di pertinenza aumentato di 30 cm."*

In questo caso, non esiste un marciapiede e non si può neppure fare riferimento al punto di quota media dell'asse stradale: infatti tale quota non ha relazione diretta con le quote su cui sono impostati gli edifici della corte, tanto che è presente una rampa in salita entrando nella corte dalla strada (cfr. planimetria con rilievo altimetrico - TAV. 1).

Pertanto il Piano ragionevolmente assume la quota di caposaldo corrispondente allo spigolo in prossimità della soglia del fabbricato della cortina settentrionale, posto più a est, che genera quindi un vero e proprio *"profilo regolatore"* dell'intervento, che consente di sviluppare il nuovo volume e l'andamento delle aree esterne, in modo armonico rispetto al complesso della corte, evitando l'effetto del fabbricato "incassato", così come oggi si presenta.

Inoltre l'assunzione di questa quota di caposaldo permette di rispondere con il nuovo intervento ai criteri di accessibilità, deflusso delle acque meteoriche, ecc., oltre che ad un'immagine complessiva di proporzione visiva tra i vari corpi di fabbrica.

Infatti, se venisse impiegato il criterio delle medie delle quote di terreno rilevate in corrispondenza degli spigoli dei fabbricati oggetto di intervento, si finirebbe per dover considerare un profilo regolatore che non consente di risolvere i problemi che attualmente gli edifici oggetto di intervento hanno: accessibilità e accumulo delle acque piovane in corrispondenza dell'ingresso (fronte ovest fabbricato A e fronte sud fabbricato B).

Di fatto poi il dislivello tra i terreni esistente tra fronte ovest e fronte est del lotto, impone nel progetto il rispetto di queste quote naturali che vincolano l'imposta del fabbricato di progetto, ma consentono di risolvere il rapporto oggi più problematico sul fronte ovest verso la corte, modulando a quota diversa la soglia sul prospetto ovest rispetto a quella sul prospetto est (a quota inferiore).

#### **4.2 Aspetti costruttivi e progettuali**

Il Piano di Recupero interviene solo in una porzione di dimensioni limitate del complesso della corte, ma di fatto ha l'obiettivo di riqualificarne anche l'immagine globale e le aree comuni.

Si veda:

*Allegato 2 – PLANIMETRIA GENERALE, scala 1:100*

Il progetto è il risultato di una riflessione ampia e ponderata che ha portato a una sintesi tra le istanze di conservazione e valorizzazione del contesto architettonico storico, i connotati fisici del contesto stesso e le esigenze di utilizzo dell'immobile.

In particolare, lo stato di fatto presenta una serie di limiti molto marcati, di natura diversa, di

seguito riepilogati, che divengono vincoli entro i quali articolare il progetto.

- Profilo altimetrico esistente: come già accennato in precedenza, la corte ha un andamento altimetrico digradante da ovest verso est; allo stesso modo l'andamento naturale del terreno presenta notevoli dislivelli da nord a sud (dell'ordine dei 2 metri) e da ovest e est in corrispondenza dei terreni agricoli in proprietà (dell'ordine dei 4 metri). Si veda a tal proposito la Tav. 1.
- Vincolo di sagoma del fabbricato: il corpo principale del fabbricato in progetto dovendo rispettare la sagoma preesistente, ha uno sviluppo planimetrico irregolare che rispetta gli allineamenti esistenti, così come si presentano.
- Dimensioni di intervento limitate: il fabbricato in progetto ha dimensioni estremamente esigue, sia come superficie (circa 59 mq. - compresi gli spessori dell'isolamento) che come volume (261 mc., considerando la quota di caposaldo). Inoltre le possibilità planimetriche sono limitate, soprattutto in considerazione delle distanze dai confini da rispettare.
- Limiti di intervento tra aree in proprietà e aree comuni: l'area su cui insiste il fabbricato di progetto e l'area di pertinenza destinata a verde e parcheggio posta a nord, sono fisicamente separate da un'area comune; inoltre il corpo di fabbrica principale si sviluppa a filo del limite proprietà a ovest e a nord. Questo implica una limitazione dell'azione progettuale per rispettare in linea di massima le quote delle aree comuni che sono immediatamente a contatto con il fabbricato e un forte condizionamento sul progetto in termini soprattutto di andamento altimetrico.
- Limiti fisici derivanti dai manufatti esistenti relativi alle aree di altra proprietà confinanti: lungo il confine nord dell'area destinata a verde è presente un muro di proprietà del fondo posto a monte (che versa in cattive condizioni statiche); lungo il confine sud del lotto su cui si intende costruire è presente il muro di recinzione con relativa rete di altra proprietà, la cui quota è stata mantenuta di riferimento per realizzare il muro di confine di progetto e conseguentemente l'andamento del terreno sistemato di progetto tiene conto della quota di tale muro. Analogamente è presente un muro con relativa fioriera lungo il confine ovest, oltre al quale si estende un pergolato della medesima proprietà. Anche a est dell'area di pertinenza destinata a verde e parcheggio, è presente uno spazio aperto di altra proprietà con proprie quote e pavimentazioni.
- Dissesto del terreno posto lungo il limite meridionale dell'area agricola: il terreno in proprietà posto lungo tale confine tende a franare; inoltre il deflusso delle acque ha creato una conca innaturale nella parte centrale del fondo. Da questo nasce l'esigenza di un muro di sostegno che eviti il franamento e contenuti movimenti di terra per ripristinare un andamento altimetrico migliorativo, anche per il fondo a valle.

Il progetto si articola su vari livelli e ambiti di intervento, che devono intendersi collegati in una visione di insieme:

A) Ricomposizione del fabbricato e relativa area di pertinenza.

- B) Riqualificazione area di proprietà posta a nord.
- C) Interventi di sistemazione e contenimento del franamento sui terreni posti in corrispondenza del confine meridionale dell'area agricola.
- D) Minimi interventi sulle aree comuni.

A) Ricomposizione del fabbricato e relativa area di pertinenza.

Il fabbricato di progetto, si articola partendo dalla sagoma preesistente del fabbricato A, che genera gli allineamenti da rispettare: a est il prospetto si sviluppa in modo compatto prolungando l'allineamento preesistente; a nord ed ovest il fabbricato principale si sviluppa lungo il confine di proprietà, ad eccezione del corpo di fabbrica di dimensioni inferiori che arretra sul fronte ovest rispetto al confine stesso.

Dal punto di vista altimetrico, viene rispettato il profilo regolatore assunto, dovendo però tenere conto del naturale dislivello che caratterizza i terreni e della quota dalla quale può avvenire un accesso (lato nord) tale da permettere la fruizione da parte di persone con ridotta capacità motoria.

Per questo motivo il pavimento interno è posto a quota - 0,86 m., quota che è stata scelta mediando l'esigenza di accesso da nord (variando in quantità minima le quote delle aree comuni) e l'imposta del fabbricato in modo da renderlo volumetricamente proporzionato agli altri fabbricati.

Un accorgimento impiegato a questo fine è stato quello di alzare sui fronti ovest, sud ed est la quota di imposta del fabbricato. In particolare in corrispondenza dell'area prossima al fabbricato lungo il prospetto ovest, la quota della pavimentazione esterna è stata alzata di circa 30-35 cm.

Anche sugli altri fronti (ad eccezione del fronte nord, per il problema del raccordo con le quote delle aree di altra proprietà), sono stati previsti dei reinterri di modesta entità, che tuttavia si rendono necessari per sovvertire l'attuale effetto "incassato" dell'edificio rispetto alla corte. Dai camminamenti esterni lungo l'edificio, sino alla recinzione lato sud, il terreno digrada, sino alla quota del muro di recinzione esistente, dalla quale non si può prescindere. Allo stesso modo, anche da ovest a est il terreno è in pendenza; il progetto prevede modesti movimenti terra che consentono di fruire degli spazi esterni e allo stesso tempo di raccordarsi con le quote esistenti sulle altre proprietà confinanti.

Lo studio dei prospetti, parte dalla considerazione dello stato attuale dei luoghi: i fabbricati A e B, che vengono demoliti, non hanno caratteristiche tecnico-costruttive rilevanti o di pregio in termini di storicità né tantomeno di originalità.

La scelta progettuale è quella di valorizzare il contesto storico, relazionandosi ed evidenziando le preesistenze, ma allo stesso modo di caratterizzare il nuovo intervento come tale.

Tuttavia, a questo proposito, il presente progetto è stato rimodulato rispetto al precedente

presentato in Provincia di Verona in data 19/12/2013, tenendo conto e facendo propria la motivazione ostativa al rilascio di autorizzazione paesaggistica, avente per oggetto il prospetto ovest. (Tale motivazione ha generato il diniego di autorizzazione, espresso nella "Determinazione n. 1270 del 31 marzo 2014" del Servizio S.I.T. e Pianificazione della Provincia di Verona).

Lo studio dei prospetti tiene in considerazione la posizione del fabbricato rispetto alla corte e rispetto al contesto agricolo: il fabbricato è orientato in direzione "ortogonale" rispetto ai fabbricati delle cortine edilizie, si configura quindi come "testata" di chiusura della corte.

Per rafforzare questo orientamento, gli affacci sono previsti solo sui prospetti ovest ed est, mentre i prospetti nord e sud, ovvero i prospetti secondari, rimangono ciechi.

Questa scelta, oltre a riprendere la caratteristica attuale dei fabbricati (anche gli edifici più orientali delle cortine edilizie presentano il prospetto secondario a est cieco), rafforza un'immagine architettonica che privilegia i pieni ai vuoti, quando si relaziona con il contesto costruito, come è proprio della tradizione costruttiva locale.

Si è ritenuto di proporre un prospetto ovest che si relazioni in modo diretto con la corte, in sintonia con i caratteri formali degli edifici di maggior pregio della stessa, privilegiando la conservazione di un'immagine d'insieme che valorizzi il valore testimoniale dell'immediato complesso della corte, rispetto ad una azione progettuale che mirasse a differenziare in modo netto il nuovo intervento.

Pertanto lo schema compositivo del prospetto ovest presenta una forometria che ripropone la caratteristica alternanza dei pieni e vuoti, proporzionando le aperture alle dimensioni delle facciate dei due corpi di fabbrica (il prospetto ovest ha uno sviluppo di 5 m. per il fronte principale e di 4,45 m. per il fronte arretrato).

Le finestre e la porta-finestra hanno forma rettangolare e sono impostate con l'asse maggiore verticale, così come previsto dalle Norme Tecniche Operative, art. 41 - "Norme per l'edificazione". Le luci delle aperture riprendono la proporzione delle aperture presenti sui fabbricati principali della cortina edilizia settentrionale della corte.

Sono caratterizzate da contorni in pietra locale e chiusura con ante d'oscuro, elementi che consentono di contestualizzare l'intervento e di conservare la valenza tradizionale della corte.

Il prospetto est invece, è concepito in modo diverso, prima di tutto perché il contesto con cui si relazione cambia rispetto a quello della corte: si tratta di un'apertura verso la campagna coltivata con ulivi e vigneti principalmente, verso la valle.

Il prospetto propone una bipartizione della facciata in due "campate", delimitate dalla presenza di due setti murari di estremità, corrispondenti alle facciate cieche nord e sud, e un setto centrale. Le aperture si estendono per tutta la luce, al piano terra come vere e proprie vetrate a tutta altezza, al piano primo come finestrate continue.

I materiali impiegati sono quelli della tradizione costruttiva locale.

- Per quanto concerne le aperture, i contorni delle aperture sul prospetto ovest sono previsti in pietra bianca, di spessore 14 cm.; i bancali delle aperture sul prospetto est sono in pietra bianca, di spessore 8 cm. (come suggerito dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato al Piano degli Interventi); le aperture del prospetto ovest sono dotate di sistema di oscuramento costituito da ante d'oscuro.
- Per quanto riguarda la copertura, il manto è previsto con coppi a canale in laterizio; è prevista l'apertura di un lucernario sulla falda ovest, di dimensioni 0,94x0,98 m., che si rende necessario per consentire l'accesso alla copertura come previsto dalle vigenti norme in materia di lavori in quota (cfr. par. 9 - Misure preventive e protettive per i lavori in quota (Dgr n. 2774 del 22/10/2009)). I camini sono di disegno semplice, rivestiti in rame. Ai fini del risparmio energetico, sulla falda est si intende installare un impianto fotovoltaico, costituito 9 pannelli fotovoltaici integrati nel manto di copertura, di dimensioni mm. 1000x1640 ciascuno, con una potenza di 250 Wp per pannello, per un totale di 2,25 kWp. Si intende anche dotare l'edificio di 3 pannelli solari integrati nel manto, di dimensioni mm. 1000x2380, per la produzione dell'acqua sanitaria. Per mitigare l'impatto visivo, i pannelli sono di tipo integrato; sono installati solo sulla falda est, quindi non si relazionano direttamente con il contesto storico della corte, ma con un paesaggio coltivato che ha connotati diversi. Inoltre, si è ritenuto di mitigare ulteriormente l'impatto rispetto al precedente progetto, riducendo il numero dei pannelli e posizionandoli nella porzione centrale della falda, in modo da mantenere il manto in coppi su tutto il perimetro.
- La struttura della copertura è realizzata con travi lignee a sezione circolare, travetti e tavolato ligneo, così come anche il solaio tra piano terra e piano primo è previsto con travetti e tavolato lignei.
- Gli intonaci esterni sono previsti con finitura a malta fine colorata, di cromie tenui (come da campioni colore allegati).
- L'area esterna è pavimentata in lastre di pietra bianca; i muri di recinzione sono rivestiti con sasso locale a vista, rasato con intonaco in sabbia di Progno.

Si veda:

Allegato 7 – PLANIMETRIA CON LA SISTEMAZIONE AREE ESTERNE, scala 1:100

Dal punto di vista energetico, le scelte progettuali prevedono pacchetti di involucro performanti che minimizzino in partenza le dispersioni termiche, oltre a quanto previsto dalla specifica normativa.

Nell'ottica del risparmio energetico, il progetto prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari, anche se il loro numero è stato ridotto rispetto al progetto precedente, per una migliore mitigazione dell'intervento rispetto al contesto paesaggistico, come spiegato in precedenza.

L'integrazione con fonti rinnovabili è in realtà un obbligo previsto dall'art. 107 del vigente Regolamento Edilizio. Il fabbricato in progetto non è soggetto a tale obbligo, essendo parte di

una corte rurale, tuttavia si intende proporre questa soluzione come scelta per la sostenibilità energetico-ambientale delle costruzioni.

Nelle stessa direzione vengono adottati anche altri accorgimenti, come il recupero dell'acqua piovana (cfr. par. 8 - Rete acque meteoriche).

#### B) Riqualificazione area di proprietà posta a nord.

L'area di pertinenza del fabbricato B che viene demolito, viene destinata a verde e parcheggio privato, operando modesti movimenti del terreno, per consentire un adeguato deflusso delle acque.

L'area di superficie pari a mq. 133,03 viene pavimentata in grigliato inerbito, realizzato con elementi masselli drenanti a disegno circolare riempiti di terriccio seminato a verde.

La scelta di questo tipo di pavimentazione drenante è dettata dalla necessità di assicurare lo scolo dell'acqua piovana (che sarebbe stato più problematico con altri tipi di pavimentazione impermeabile), conservando allo stesso tempo l'area verde.

Si veda:

Allegato Z – PLANIMETRIA CON LA SISTEMAZIONE AREE ESTERNE, scala 1:100

Si rende necessaria la costruzione di un muro lungo il confine nord, per poter gestire il leggero abbassamento del terreno attuale e per consolidare la base del muro di sostegno dei terreni posti a monte che presenta problemi di dissesto statico.

Il muro di progetto è formato da due balze digradanti che seguono l'andamento del terreno, con altezza da 65 a 100 cm. è rivestito con sasso locale a vista, rasato con intonaco in sabbia di Progno.

La sistemazione di quest'area aperta, riqualifica anche il fabbricato orientale della cortina edilizia settentrionale che le fa da fondale.

#### C) Interventi di sistemazione delle aree e contenimento del franamento sui terreni posti in corrispondenza del confine meridionale dell'area agricola.

L'area agricola in proprietà si sviluppa in direzione ovest-est, presentando una depressione nella porzione centrale, prossima al confine sud, dovuta non tanto a un naturale andamento del terreno, quanto piuttosto ad un accumulo delle acque che, nel corso del tempo, ha progressivamente accentuato tale depressione, creando problemi di franamento del terreno di proprietà sul fondo posto a valle.

Per questo motivo il progetto prevede la costruzione di un muro di sostegno che contenga il terreno che già naturalmente presenta un dislivello tra i due fondi adiacenti, evitando il fenomeno di franamento.

Il muro si sviluppa entro il confine meridionale per una lunghezza di circa 65 m., con altezza variabile verso il fondo di altra proprietà, raggiungendo un massimo di circa 130 cm. (ad eccezione del punto all'estremità ovest, a contatto con il muro di altra proprietà in cui l'altezza è già nello stato di fatto di 158 cm.). L'altezza è misurata dalla quota attuale sotto scarpata

all'estradosso del muro stesso.

Verso il fondo di proprietà l'altezza a vista è invece costante, pari a circa 20 cm.

Viene infatti previsto un reinterro di terreno per un'altezza variabile da 35 a 80 cm. circa, funzionale alla necessità di configurare un andamento più regolare e naturale del terreno, risolvendo la problematica dell'accumulo di acqua che ha generato la depressione.

Il muro ha sezione a spiovente verso la proprietà (come da tradizione rurale) ed è rivestito con sasso locale a vista, rasato con intonaco in sabbia di Progno.

Per le sezioni e il profilo si veda la Tav. 4.

#### D) Minimi interventi sulle aree comuni.

Sulle aree comuni sono previsti interventi di modesta entità, dettati da necessità oggettive di regolamentazione del deflusso delle acque, di allaccio alle utenze con conseguente rifacimento della pavimentazione.

In particolare, il progetto interviene sull'area comune posta tra il fabbricato e l'area verde e di parcheggio in proprietà e su una porzione della pavimentazione della corte, corrispondente all'allineamento tra gli edifici più orientali delle due cortine edilizie.

Come si evidenzia confrontando le quote di queste aree nello stato di progetto con lo stato di fatto, viene regolamentato il deflusso delle acque meteoriche che ad oggi vengono raccolte nella griglia posta sul limite del fabbricato A. Il progetto prevede la realizzazione di una nuova griglia di raccolta in posizione diversa e il rifacimento delle pavimentazioni con modifiche di quote tali da permettere il deflusso delle acque verso i terreni a est, evitando l'accumulo a ridosso dell'edificio di progetto e degli altri fabbricati.

Trattandosi di aree comuni e dovendo quindi dividere la spesa economica, la pavimentazione è prevista in calcestruzzo spazzolato. Peraltro la corte presenta molte tipologie di pavimentazione che non hanno una logica unitaria: parte in ghiaio, parte in cemento, parte in calcestruzzo lavato colorato. Connotare la pavimentazione con un materiale ancora diverso, accentuerebbe tale frammentazione.

#### **4.3 Richiesta di deroga altezza minima locali abitabili**

In riferimento all'art. 74 - "Locali abitabili" del Regolamento Edilizio vigente, con la presente si chiede deroga al limite dell'altezza minima prevista per i locali abitabili, chiedendo che venga ammessa la riduzione dell'altezza utile interna dei locali abitabili da 2,70 m. a 2,40 m., trattandosi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Al fine di non alterare i caratteri formali tra le due parti di fabbricato in progetto (il corpo di fabbrica demolito e ricostruito e il corpo di fabbrica derivante dallo spostamento della volumetria) e per l'uniformità architettonica complessiva, tale deroga all'altezza si chiede possa essere estesa a tutto il fabbricato in progetto.

#### 4.4 Consenso dei proprietari di altri immobili aventi diritto sulla corte comune

Per quanto riguarda l'intervento sulle aree comuni (piccole variazioni altimetriche, rifacimento di una porzione della pavimentazione, lavori per gli allacci alle utenze che si renderanno necessari) e per la modifica delle aperture sul prospetto ovest del fabbricato, è stato richiesto il consenso ai sig. ri Montresor Sonia e Dalpra' Bruno, proprietari dei fabbricati aventi diritto sulla corte comune, che hanno manifestato il consenso attraverso la firma degli elaborati della presente domanda.

#### 5. DATI GENERALI DI PROGETTO

I dati stereometrici sono i seguenti:

	DATI CATASTALI		STATO DI FATTO		STATO DI PROGETTO	
Superficie lotti (all'interno del Bene Culturale):						
Mappale n. 349	mq.	116	mq.	127*	mq.	127*
Mappale n. 1220	mq.	89	mq.	138*	mq.	138*
Mappale n. 216	mq.	60				
Totale:	mq.	265	mq.	265*	mq.	265*
Superficie terreni (area agricola):						
Mappale n. 305	mq.	1529	mq.	1529	mq.	1529
Mappale n. 490	mq.	384	mq.	384	mq.	384
* Sono presenti differenze tra le superfici catastali e le superfici reali dei mappali, ma la superficie reale complessiva dei mappali coincide con la superficie catastale totale						
	P.I. VIGENTE		STATO DI FATTO		STATO DI PROGETTO	
Superficie coperta fabbr. A:			mq.	46,06		
Superficie coperta fabbr. B:			mq.	25,42		
Superficie coperta fabbr. A da demolire senza ricostruire:			mq.	10,37		
Superficie coperta totale:			mq.	71,48	mq.	56,12**
Volume fabbricato A:			mc.	168,77		
Volume fabbricato B:			mc.	107,21		
Volume del fabbricato A da demolire senza ricostruire			mc.	9,44		
Volume totale:			mc.	266,54	mc.	261,03**
Volume interrato (calcolato a partire dalla quota di caposaldo):					mc.	326,65
Altezza massima fabbricati (dalla quota di caposaldo)			ml.	4,485 (fabbr. A) 4,22 (fabbr. B)	ml.	4,90
Numero piani abitabili:			n.	2	n.	2
Distanza minima confini	ml.	1,50	ml.	1,30	ml.	1,69**
Distanza minima tra fabbricati			ml.	2,60	ml.	6,285

\*\* Ai sensi del D. Lgs. 115/2008, della L.R. Veneto 21/1996 modificata dalla L.R. 4/2008, per il calcolo delle distanze, della superficie coperta e del volume, non viene considerato lo spessore dell'isolamento (secondo i criteri stabiliti dalla normativa).

Si veda:

Allegato 3 – DIMOSTRAZIONE DELL'APPLICAZIONE DEL D. LGS. 115/2008 e della L.R. Veneto 21/96 modificata dalla L.R. Veneto 4/2008, scala 1:100 e 1:10.

	STATO DI FATTO		STATO DI PROGETTO	
<b>Superficie coperta</b>	mq.	<b>161,83</b>	mq.	<b>56,12</b>
<b>Volume fuori terra complessivo</b>	mc.	<b>1283,83</b>	mc.	<b>261,03</b>

Per quanto riguarda i dati indicati nella tabella soprastante, relativi al calcolo delle superfici e dei volumi dei fabbricati, si vedano:

Allegato 4a - DIMOSTRAZIONE GRAFICO-ANALITICA DELLE SUPERFICI COPERTE DEI FABBRICATI-  
STATO DI FATTO, scala 1:100

Allegato 4b - DIMOSTRAZIONE GRAFICO-ANALITICA DELLE SUPERFICI COPERTE DEL FABBRICATO-  
STATO DI PROGETTO, scala 1:100

Allegato 5a - DIMOSTRAZIONE GRAFICO-ANALITICA DEL VOLUME DEI FABBRICATI-  
STATO DI FATTO, scala 1:100

Allegato 5b - DIMOSTRAZIONE GRAFICO-ANALITICA DEL VOLUME DEL FABBRICATO  
STATO DI PROGETTO, scala 1:100

### **5.1. DOTAZIONE DI AREE DESTINATE A PARCHEGGI PRIVATE AI SENSI DELLA LEGGE 122/89 RELATIVE AL VOLUME RESIDENZIALE REALIZZATO**

Di seguito vengono riportati i dati metrici relativi al soddisfacimento dello standard di dotazione di aree a parcheggio private ai sensi della legge 122/89, relativamente alla residenza realizzata.

	STATO DI FATTO		STATO DI PROGETTO	
Volume complessivo residenziale	mc.	266,54	mc.	261,03
AREA PRIVATA DA DESTINARSI A PARCHEGGIO SECONDO NORMATIVA			mq.	$261,03/10 = 26,10$
<b>Area privata destinata a parcheggio da progetto</b>	mq.			$75,06 > 26,10$

Si veda:

Allegato 6 – ELABORATO GRAFICO INERENTE IL RISPETTO DELLA L. 122/89\_PLANIMETRIA SC 1:100

### **6. RAPPORTI DI AERO-ILLUMINAMENTO DEI LOCALI**

Nel computo della superficie illuminante sono comprese le porzioni vetrate di porte comunicanti con l'esterno, misurate a partire da cm 70 dal pavimento; per i sottotetti abitabili tale misura viene ridotta a cm. 50, ai sensi dell'art. 74 del Regolamento Edilizio vigente.

## 6.1. Stato di fatto

Si veda:

Tavola 02: STATO DI FATTO. PIANTE PIANO TERRA, PRIMO E COPERTURE

### PIANO TERRA - FABBRICATO A

LOCALE NUMERO	DESTINAZ. LOCALE	SUPERF. LOCALE	ALTEZZA LOCALE	VOLUME LOCALE	SUP. FINESTRATA ILLUM.	RAPP. ILLUMIN.	RAPP. MINIMO ILLUM.	SUP. FINESTRATA AERANTE	RAPP. AERANTE	RAPP. MINIMO AERANTE
1A	deposito	26,15	2,59	67,60	1,09	****	****	1,09	****	****
2A	legnaia	8,43	media: 2,	19,30	****	****	****	****	****	****

### PIANO PRIMO - FABBRICATO A

LOCALE NUMERO	DESTINAZ. LOCALE	SUPERF. LOCALE	ALTEZZA LOCALE	VOLUME LOCALE	SUP. FINESTRATA ILLUM. A PARETE	RAPP. ILLUMIN.	RAPP. MINIMO ILLUM.	SUP. FINESTRATA AERANTE A PARETE	RAPP. AERANTE	RAPP. MINIMO AERANTE
1A	deposito	27,84	h. media: 2,64	73,50	locale aperto	****	****	****	****	****

### PIANO TERRA - FABBRICATO B

LOCALE NUMERO	DESTINAZ. LOCALE	SUPERF. LOCALE	ALTEZZA LOCALE	VOLUME LOCALE	SUP. FINESTRATA ILLUM.	RAPP. ILLUMIN.	RAPP. MINIMO ILLUM.	SUP. FINESTRATA AERANTE	RAPP. AERANTE	RAPP. MINIMO AERANTE
1B	deposito	16,35	2,09	34,09	2,70	****	****	2,70	****	****

### PIANO PRIMO - FABBRICATO B

LOCALE NUMERO	DESTINAZ. LOCALE	SUPERF. LOCALE	ALTEZZA LOCALE	VOLUME LOCALE	SUP. FINESTRATA ILLUM. A PARETE	RAPP. ILLUMIN.	RAPP. MINIMO ILLUM.	SUP. FINESTRATA AERANTE A PARETE	RAPP. AERANTE	RAPP. MINIMO AERANTE
1B	deposito	18,96	h. media: 2,155	40,86	locale aperto	****	****	****	****	****

## 6.2. Stato di progetto

Si veda:

Tavola 05: STATO DI PROGETTO. PIANTE PIANO TERRA, INTERRATO, PRIMO E COPERTURA

### PIANO INTERRATO

LOCALE NUMERO	DESTINAZ. LOCALE	SUPERF. LOCALE	ALTEZZA LOCALE	VOLUME LOCALE	SUP. FINESTRATA ILLUM.	RAPP. ILLUMIN.	RAPP. MINIMO ILLUM.	SUP. FINESTRATA AERANTE	RAPP. AERANTE	RAPP. MINIMO AERANTE
1	bagno	7,27	2,70	19,63	****	****	****	****	****	****
2	ripostiglio	1,07	2,70	2,89	****	****	****	****	****	****
3	ripostiglio	1,29	2,70	3,48	****	****	****	****	****	****
4	ripostiglio	5,29	2,70	14,28	****	****	****	****	****	****
5	vano tecnico	5,92	2,70	15,98	****	****	****	****	****	****
6a	deposito	31,17	2,70	84,16	1,43	****	****	0,70	****	****
6b	deposito	6,38	2,40	15,31	****	****	****	****	****	****
7	vano tecnico	7,48	2,70	20,20	****	****	****	****	****	****

## PIANO TERRA

LOCALE NUMERO	DESTINAZ. LOCALE	SUPERF. LOCALE	ALTEZZA LOCALE	VOLUME LOCALE	SUP. FINESTRATA ILLUM.	RAPP. ILLUMIN.	RAPP. MINIMO ILLUM.	SUP. FINESTRATA AERANTE	RAPP. AERANTE	RAPP. MINIMO AERANTE
1	soggiorno-pranzo-cucina	31,21	2,40	74,90	12,98	1/2,40	1/10	9,67	1/3,23	1/10*
2	disbrigo	1,92	2,40	4,61	0,91	1/2,11	****	1,12	1/1,71	****
3	bagno	3,19	2,40	7,66	0,70	1/4,56	****	0,70	1/4,56	****

\* Ai sensi dell'art. 74 del Regolamento Edilizio vigente, per gli interventi in edifici esistenti fino alla ristrutturazione, è ammesso un rapporto aeroilluminante pari a 1/10.

## PIANO PRIMO

LOCALE NUMERO	DESTINAZ. LOCALE	SUPERF. LOCALE	ALTEZZA LOCALE	VOLUME LOCALE	SUP. FINESTRATA ILLUM.	RAPP. ILLUMIN.	RAPP. MINIMO ILLUM.	SUP. FINESTRATA AERANTE	RAPP. AERANTE	RAPP. MINIMO AERANTE
1	bagno	6,73	h. media= 2,57	17,30	3,47	1/1,94	****	1,69	1/3,98	****
2	ripostiglio	1,01	h. media= 2,35	2,37	0,89	1/1,13	****	****	****	****
3	camera	18,38	h. media= 2,83	52,02	4,87	1/3,77	1/10	3,09	1/5,94	1/10*
4	disbrigo	10,28	h. media= 2,88	29,61	2,14	1/4,80	****	2,14	1/4,80	****

\* Ai sensi dell'art. 74 del Regolamento Edilizio vigente, per gli interventi in edifici esistenti fino alla ristrutturazione, è ammesso un rapporto aeroilluminante pari a 1/10.

## **7. RETE FOGNARIA**

La rete fognaria riguarda lo smaltimento delle acque dei servizi igienici e delle cucine.

Le acque grigie verranno depurate con un degrassatore prima dell'immissione nella linea delle acque nere. Queste ultime verranno convogliate al pozzetto sifonato in p.v.c. posto in prossimità del limite della proprietà, prima del collegamento alla fognatura comunale esistente in via Cubetta.

Si veda:

Allegato 8 – SCHEMA DI SMALTIMENTO DEGLI SCARICHI, sc. 1:200

## **8. RETE ACQUE METEORICHE**

Come previsto all'art. 108 del Regolamento Edilizio e agli art. 136, 137, 138 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, si intende recuperare le acque meteoriche provenienti dai pluviali, da poter riutilizzare.

La linea raccoglie le acque provenienti dai pluviali che vengono accumulate in un serbatoio interrato collocato a est del fabbricato. Il serbatoio, opportunamente dimensionato, è dotato di filtro, sfioratore sifonato e pompa per gli utilizzi.

Per quanto riguarda le acque provenienti dalle aree scoperte pavimentate della corte, si

prevede la posa di una nuova canaletta di raccolta, posta a quote tali da garantire la ricezione delle acque e una linea che collega le caditoie previste nelle aree comuni.

Le acque meteoriche saranno quindi disperse sul terreno circostante mediante pozzo disperdente, collocato nel terreno di proprietà a nord del fabbricato.

Nell'area destinata a verde e parcheggio in proprietà non sono previste caditoie, in quanto verrà pavimentata in grigliato inerbito, con la caratteristica capacità drenante.

Si veda:

Allegato 9 – SCHEMA DELLA RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

### **9. MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER I LAVORI IN QUOTA (Dgr n. 2774 del 22/10/2009 e s.m.i.)**

L'accesso alla copertura avviene dal lucernario presente sulla falda ovest dal quale l'ancoraggio ai sistemi di sicurezza è possibile senza alcun rischio di caduta.

Per il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura sono stati previsti elementi che favoriscono la posa in opera e l'utilizzo di dispositivi di sicurezza quali:

- dispositivi di ancoraggio – punti di deviazione classe A2 tipo "Gancio Coppo" (tot. n. 2);
- dispositivi di classe C: palo per l'ancoraggio strutturale e relativa linea-vita, collocati in corrispondenza del colmo.

La falda est, parzialmente costituita da pannelli fotovoltaici e solari è raggiungibile con gli opportuni dispositivi, sfruttando il sistema di linea-vita collocato sul colmo, ad eccezione delle due aree di estremità, per le quali si segnala il rischio di effetto pendolo. L'accesso e le lavorazioni in tali aree dovranno obbligatoriamente avvenire dall'esterno, tramite adeguati mezzi.

La posizione di questi dispositivi è stata studiata in modo da consentire agli addetti di procedere in sicurezza sulla copertura del fabbricato, permettono l'ancoraggio senza rischio di caduta. Gli elementi di ancoraggio sono tutti facilmente identificabili, possiedono tutti i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 e succ. e presentano idonee caratteristiche di resistenza e solidità.

Si veda:

Allegato 10 – SCHEMA DELLE MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PREVISTE PER I LAVORI IN QUOTA

Il tecnico incaricato  
Arch. Fasoli Elena

---