



STUDIO BRESSAN

*di Bressan Geom. Claudio
e Bressan Geom. Tommaso*

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: progetto di un piano di recupero per la ristrutturazione di un fabbricato, situato in via G. Marconi di proprietà dei Sigg. Scartozzoni Paolo, Riccardo, Tiziano e Zanoni Luciana.

UBICAZIONE

Il fabbricato oggetto di intervento è ubicato in via G. Marconi sulla sinistra della via per chi proviene dal Municipio, dopo la Trattoria “Costarica”.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti nel comune di Colognola ai Colli al Catasto Terreni con le particelle 986, 73, 302 che identificano le particelle del Catasto dei Fabbricati 73/1, 302/4, 73/2, 73/3, di proprietà dei Sigg. Scartozzoni Paolo, Tiziano, Riccardo e Zanoni Luciana e la particella 966 di proprietà dei Sigg. Scartozzoni Paolo, Tiziano, Riccardo.

PIANO DEGLI INTERVENTI

Nel piano degli interventi tutti i fabbricati sono inseriti nel centro storico e più precisamente nell'isolato A/21 ed i gradi di protezione sono per l'edificio n° 56 G.P. 6 ristrutturazione globale, per il n° 57 G.P. 10 adeguamento ambientale, per il n° 58 G.P. 6 ristrutturazione globale, per il n° 61 G.P. 7 demolizione e ricostruzione.

STATO RILEVATO

Gli edifici oggetto di intervento e prospicienti alla via Marconi (foto 1-2-3)



Foto 1 – fabbricato su via Marconi



Foto 2 – fabbricato su via Marconi



Foto 3 – fabbricato su via Marconi

sono del primo 900, costruiti in cortina con altri edifici e sono catalogati nel piano degli interventi con i n° 56, 58, 61. L'edificio catalogato n° 56, 58 è disposto su due piani fuori terra e le murature sono in sasso sia per quelle perimetrali che per quelle di spina e contro spina.

Le murature di spina sono in comune ad Ovest con edificio di proprietà attualmente abitato, ad Est con l'edificio catalogato con il n° 61 sempre di proprietà.

I solai sono in legno composti da travetti in legno con solo assito (foto 4).

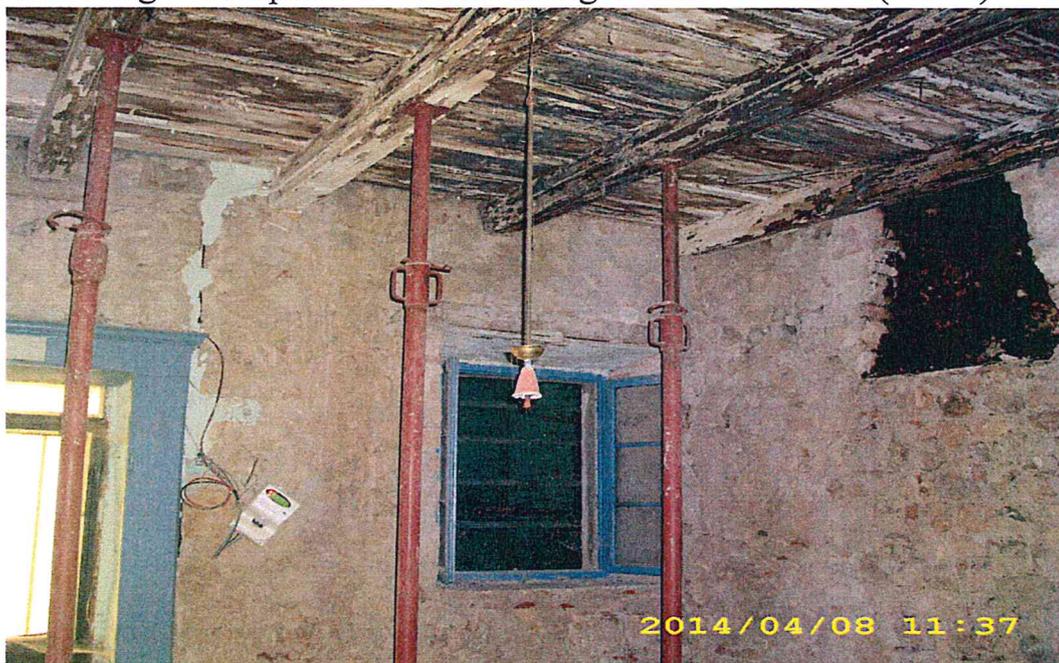


Foto 4 – particolare solaio di piano

Le altezze interne sono varie essendo l'imposta dei solai posti a quote diverse (foto 5)



Foto 5 – dislivello solai di piano

La copertura è a due falde con le gronde poste a due livelli.
L'orditura del tetto è in legno con tavelle e tavelline in cotto, il manto di copertura è in coppi (foto 6, 7).



Foto 6 – particolare copertura



Foto 7 – particolare copertura



Foto 8 – particolare copertura

Le gronde per l'edificio più basso inferiore sono in mattoni e pitra a volto, mentre l'edificio più alto le gronde sono costituite da travicelli in legno in prolungamento del solaio in legno di copertura. La copertura presenta notevoli infiltrazioni di acqua (foto 8). I serramenti sono in legno fatiscenti con vetro semplice. Il portoncino di ingresso è in alluminio mentre l'altro ingresso è chiuso con pannelli da cantiere edile (foto 9).



Foto 9 – particolare accesso lato strada

Nella parte Sud è presente al piano terra un'appendice costituita in blocchi di cemento a vista con copertura in soletta di cemento adibita forse a cottura (foto 10).

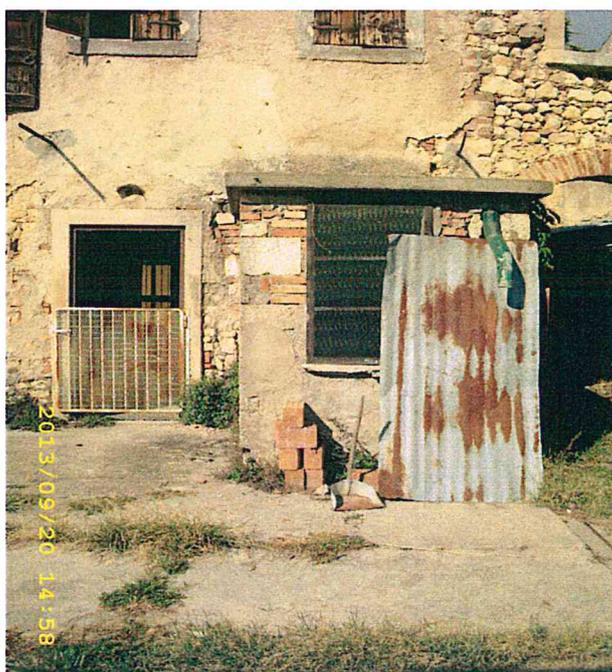


Foto 10

Al piano terra è stata inoltre allargata una finestra dotandola di serramento con avvolgibile di plastica (foto 11).



Foto 11

Il piano terra è composto da cinque locali, con due scale che portano al piano superiore dove sono ubicate quattro stanze da letto.

Nell'edificio durante il rilievo non si è individuato nessun servizio igienico.

L'edificio versa in totale abbandono ed è da tempo inutilizzato risultando non agibile in quanto è privo di servizio igienico, di riscaldamento e delle normali tecnologie riscontrabili negli attuali edifici. L'edificio catalogato con il n° 61 è crollato (foto 12).



Foto 12 – edificio crollato

a seguito incendio molti anni fa, e attualmente sono presenti solo le murature perimetrali poste sul lato Nord e Sud e quelle di spina in comunione sul lato Ovest con l'edificio catalogato con il n° 58 di proprietà e ad Est con l'edificio di altra proprietà. Nel cortile è ubicato un manufatto costruito in blocco di cemento con tetto piano in soletta di cemento (foto 13, 14, 15).



Foto 13 – edificio sulla corte



Foto 14 – edificio sulla corte



Foto 15 – edificio sulla corte

L'edificio è su posto su due piani, un piano è completamente interrato e l'altro fuori terra, catalogato con il n° 57.

La sua tipologia è in netto contrasto con il contesto del centro storico, in cui esso è ubicato.

L'impianto degli edifici è databile ai primi del 900, e tutte le opere non originarie sono state eseguite prima del 01/09/1967.

PROGETTO

Il progetto prevede il piano di recupero dei fabbricati prima descritti con il riordino dell'area cortiva di pertinenza.

Si è dovuto ricorrere allo strumento urbanistico del piano di recupero in quanto:

- per i gradi di protezione assegnati ai fabbricati oggetto di progetto non è possibile intervenire con il piano casa vista l'ultima nota esplicativa della Regione Veneto,
- per l'edificio n° 57, che identifica il garage posto nel cortile, l'attuale piano degli interventi prevede l'adeguamento ambientale e non la demolizione senza ricostruzione,
- con un progetto di restauro o di ristrutturazione avremmo dovuto impostare le altezze minime previste dal regolamento edilizio che per gli edifici oggetto d'intervento, sono per il piano primo minimo mt. 2.00 riferito alla gronda interna, per una altezza media minima dei locali di mt 2.40, altezze attualmente improponibile come abitazione.
- Le attuali normative energetiche, sismiche e sanitarie impediscono di procedere ad un intervento di restauro o di ristrutturazione, in quanto con tale intervento non è possibile rispettare tutti parametri di legge e normativi vigenti.
- Le murature portanti sono in sasso con legante magro eseguite oltre cento anni fa e non sono idonee a sopportare i nuovi carichi
- La posa dei nuovi solai lignei con il rispettivo cordolo in c.a., la posa di nuovi contorni, l'apertura di nuove forometrie comporterebbe uno sbracciamento delle murature esistenti tale da stravolgere la statica, sia delle murature esistenti che dell'intero edificio.

-Il fabbricato di fatto non corrisponde alle attuali norme in materia delle scienze delle costruzioni.

Le tavole grafiche che illustrano l'intervento sono tre e più precisamente, tav 1 di 3 che riporta: le mappe catastali, l'area dello strumento in cui sono ubicati i fabbricati oggetto di intervento, la loro schedatura, lo schema fognario, i calcoli urbanistici attuali e futuri, lo schema relativo alla D.G.R.V. 97/12 e D.G.V.R. 1428/11.

Nella tav 2 di 3 sono riportati: le piante dello stato attuale/rilevato e le piante del progetto che si intende realizzare, l'area dell'intervento con le sistemazione esterne.

Nella tav 3 di 3 sono riportati: i prospetti e le sezioni dello stato attuale/rilevato ed i prospetti e le sezioni del progetto e l'abaco dei materiali.

Il progetto prevede la costruzione di quattro appartamenti, due per piano previa la demolizione totale di tutto il fabbricato esistente e del garage edificato nella corte.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

I fabbricati oggetto di intervento per quanto sopra detto, verranno completamente demoliti

Dopo la demolizione dei fabbricati, si procederà alla costruzione del nuovo edificio con muratura in cotto sia per quelle perimetrali che per quelle di spina, di idoneo spessore poggianti su idonee fondazioni, sull'area di sedime del vecchio fabbricato. Verranno modificate le altezze prospettuali in modo da ottenere un'unica linea di colmo che di gronda, ed aumentate in parte le altezze interne dei nuovi appartamenti. Il solaio di piano sarà in legno con cappa di irrigidimento, oltre all'isolamento e pavimento.

La copertura con tipologia a due falde sarà in legno con pacchetto ventilato, il manto di copertura sarà in coppo tradizionale e le lattonerie in rame, la nuova gronda avrà sagoma rotonda con la stessa tipologia e dimensione di quella esistente sia per la parte nord che per la parte sud.

Su parte della falda a sud verranno ubicati completamente integrati nella copertura i pannelli fotovoltaici e solari della superficie minima prevista dalla normativa.

I prospetti, verranno ridisegnati con alternanza di vuoti e pieni e le nuove aperture sia per le porte che per le finestre avranno le stesse dimensioni e tipologia.

Il volto di accesso alla corte verrà leggermente allargato per permettere un più facile accesso alle autovetture, avrà la stessa tipologia e forma sia di quello originale ancora visibile nella muratura, che di quello attuale. (foto 16)

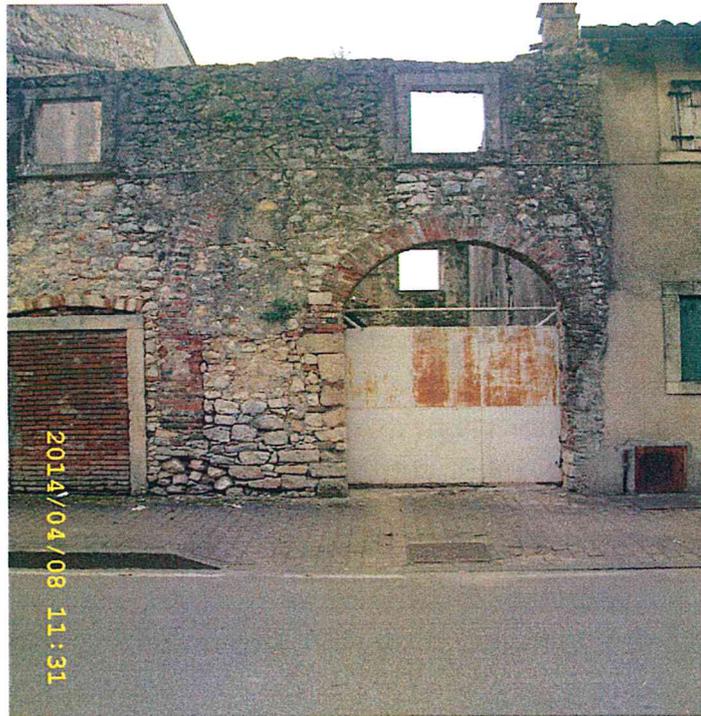


Foto 16 – passo carraio esistente

Il passo carraio verrà realizzato in arretramento rispetto sia all'attuale, sia al muro perimetrale, per ottenere un comodo accesso e coperto per gli appartamenti del piano primo.

Con l'arretramento del passo carraio le autovetture, durante l'attesa dell'apertura automatizzata del cancello di accesso alla corte, possono sostare parzialmente sul marciapiede esistente, consentendo il transito dei pedoni, e non ostruendo il transito pedonale come attualmente avviene.

Infine la nicchia posta sulla destra del cancello sotto il porticato verrà utilizzata per ubicare tutti gli attacchi delle utenze domestiche, di tutti gli appartamenti, non visibili dalla strada comunale

L'unità esterna per la climatizzazione verranno ubicate sulla muratura a confine Est sotto il passaggio coperto in modo da non essere visibili.

Il prospetto Sud subirà variazioni più significative in quanto, con il progetto verranno eliminate tutte gli interventi eseguiti successivamente e le superfetazioni non conformi al contesto paesaggistico.

Verrà demolita l'appendice costruita al piano terra in aderenza al fabbricato principale in quanto eseguita in blocchi di cemento con copertura piana in soletta di cemento.

Verranno riposizionate tutte le forometrie posizionandole in asse e sulla stessa linea.

I quattro appartamenti previsti in progetto verranno ricavati due per piano.

Al piano terra con accesso esclusivo dalla strada comunale verranno ricavati due bilocali oltre il servizio igienico, che avranno come pertinenza esclusiva una piccola area cortiva posta a Sud del fabbricato.

Gli altri due appartamenti saranno ubicati al piano primo, avranno scala in comune e saranno disposti uno completamente a Sud e l'altro completamente a Nord.

L'appartamento a Sud è composto da zona giorno, due camere da letto e servizio igienico.

L'appartamento a Nord è composto da zona giorno, due camera da letto e servizio igienico.

Tutti i serramenti sia interni che esterni saranno in legno con tipologia ad anta per il prospetto Sud e del piano primo del prospetto Nord, mentre quelli del piano terra del prospetto Nord avranno tipologia a libro in quanto prospicienti il marciapiede pubblico. Le porte di accesso saranno in legno e vetro.

I contorni delle finestre saranno in materiale lapideo o tufaceo dello spessore di cm 15. Nella copertura sono stati ricavati dei lucernari per ottenere il rapporto aereo-illuminante minimo stabilito dall'attuale regolamento edilizio e per dotare di aria e luce i due servizi igienici.

I camini saranno intonacati e tinteggiati con copertura in pietra.

La corte posta a Sud del fabbricato verrà ridisegnata, e verranno identificati i percorsi carrai con profili in pietra.

Sul lato Est e sul lato Sud verranno ricavate delle aiuole , con arbusti di sempreverde, per ottenere una maggiore privacy.

Sul lato Sud dei fabbricato in esclusiva proprietà dei bilocali del piano terra il progetto prevede la realizzazione di due aree cortive una per unità immobiliare separate dalle parti comuni con una siepe.

DATI URBANISTICI

Nella tavola 1 di 3 sono stati riportati i calcoli analitici piano volumetrici dalla quale risulta che con l'intervento proposto avremmo una diminuzione sia della superficie coperta che del volume.

IMPATTO AMBIENTALE

L'intervento così come è proposto recupera parte del patrimonio storico, attualmente abbandonato, migliorando l'effetto visivo della via. Il fabbricato verrà tinteggiato con la stesso colore dell' edificio posto sulla strada sul lato est.

L.122/89

Nell'area cortiva sono stati ricavati otto posti auto, scoperti, di esclusiva pertinenza dei quattro appartamenti in progetto.

Campione di Colore
Cod. 020/RS 032



Colognola ai Colli, 23 giugno 2015

Edoardo arch. Ambrosini

ORDINE
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA



Edoardo Ambrosini
n° 1053
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Edoardo Ambrosini