

OGGETTO: Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione con parziale cambio d'uso ed ampliamento di un fabbricato interno alla zona Centro Storico denominata A1/50.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

DATI GENERALI INTERVENTO

Il piano di recupero di iniziativa privata è presentato per poter procedere alla ristrutturazione con parziale cambio d'uso ed ampliamento di un fabbricato sito in Comune di Valbrenta, località San Nazario, in via Fabbri, censito al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 693 e 1519.

Trattasi di due unità contigue interne alla contrada "Fabbri" dell'ex Comune di San Nazario.

L'ambito del piano di recupero comprende gli immobili in proprietà della Richiedente così censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Vicenza:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	P.Ila	Sub	Classamento	Classe
F	Proprieta' per 1/1	SAN NAZARIO (VI) VIA FABBRI, Piano ST - T	19	690	1	cat. A/3	2
F	Proprieta' per 1000/1000	SAN NAZARIO (VI) VIA FABBRI, SNC Piano T-1	19	1519		cat. C/2	1
F	Proprieta' per 1/1	SAN NAZARIO (VI) VIA FABBRI, 21 Piano T	19	693		cat. A/4	2
F	Proprieta' per 1/1	SAN NAZARIO (VI) VIA FABBRI, 22 Piano T-1	19	888	1	cat. C/2	2
T	Proprieta' per 1000/1000	SAN NAZARIO (VI)	19	887		SEMIN ARBOR	4

Si segnala che sono incorso le pratiche per l'aggiornamento catastale degli immobili in quanto il mappale 888 sub 1 è stato demolito diversi decenni fa.

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Secondo Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) ed il Piano degli Interventi (P.I.) approvato con D.C.C. n. 38 del 26/11/2012 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 26 del 28/12/2018 l'ambito del Piano di Recupero ricade all'interno della Zona "Centro Storico A1/50 ed è soggetto ai seguenti vincoli:

1_ FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO

Si applicano le disposizioni specifiche di cui al DPR 753/1980

2_ AMBITI NATURALISTICI A LIVELLO REGIONALE – PARCO FLUVIALE

Aree soggette alle disposizioni per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

3_ ZONA SISMICA DI GRADO 3 classificata ai sensi dell'O.P.C.M. 3274/2003 e ss.mm.ii.

Seppure l'ambito del Piano sia interno della fascia di rispetto dal Fiume Brenta, l'intervento non è soggetto al Vicolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

Riguardo le Fragilità del territorio l'ambito del Piano è classificato come "Terreni idonei a condizione di tipo A" così definita all'art. 15 della N.T.A. :

a) Terreni idonei a condizione tipo a): terreni in cui le condizioni complessive possono presentare elementi di riduzione delle caratteristiche di idoneità alla edificazione come: pericolosità caduta massi, rischio idrogeologico, pendenza elevata, condizioni del substrato non ottimali, condizioni di pericolosità in caso di eventi meteo molto intensi, evidenze di movimenti franosi di modesta importanza. Gli eventuali interventi edilizi dovranno prevedere adeguate e puntuali indagini finalizzate alla verifica della pericolosità relativa alla caduta massi ed alla sicurezza idrogeologica nell'area direttamente interessata dagli interventi medesimi e nelle zone limitrofe

Il fabbricato presenta grado di protezione 4 "Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno secondo le caratteristiche ed i modelli originario".

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia con ripetizione tipologica (RTE/2), ampliamento con vincolo tipologico (A/1) secondo quanto previsto dal PQAMA.

DESCRIZIONE AMBITO DI PIANO E DEI FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTO

L'ambito del Piano è all'interno della contrada "Fabbri", risalente al 1600, distante circa 1 km a nord dal centro di San Nazario, compresa tra il fiume Brenta e la Strada Statale n. 47, composta da un tessuto edilizio formato da edifici residenziali edificati in modo episodico, affacciati a corti ad uso comune, in gran parte ristrutturati in epoca recente. Detta contrada è fornita di Energia elettrica, acqua potabile, gas metano, linea telefonica ed illuminazione pubblica.

Ogni edificio è dotato di opere fognarie proprie. Le acque meteoriche sono in parte scaricate in superficie ed in parte convogliate nelle condotte interrate; le acque scaricate in superficie sono raccolte dalle caditoie presenti e allontanate mediante la tubazione interrata presente.

Seppur interno alla contrada ed al perimetro del centro storico, gli immobili che definiscono l'ambito del Piano, sono ubicati ai margini verso nord della contrada, e non si affacciano alle corti comuni, risultando di fatto una entità indipendente, con accesso diretto dalla strada pubblica.

L'edificio oggetto dell'intervento risale al XIX secolo, è composto da due corpi di fabbrica contigui posti a livelli separati, non collegati direttamente tra loro. Il corpo di fabbrica rivolto a Est (mappale 693) è una vecchia abitazione in parte demolita per l'allargamento della Strada Statale, che presenta un piano seminterrato ad uso cantina e portico e un piano rialzato a livelli diversi, un tempo

adibito a zona giorno e camera, con copertura a due falde con colmo centrale. Il corpo di fabbrica a Ovest è più basso del precedente si compone sempre di due livelli adibiti a locale di deposito e soffitta e la copertura è a due falde, una orientata verso in direzione Nord-Sud ed una leggermente più bassa orientata in direzione Est-Ovest.

Strutturalmente i due corpi di fabbrica presentano le medesime caratteristiche costruttive, quali:

1. murature in pietra locale legate con malta a base di calce;
2. solai in legno composti da travi di abete uso fiume e tavolato.
3. copertura in legno composta da travi di abete uso fiume e tavolato;

Le finiture presenti sono:

1. intonaco esterno a rinzafo;
2. serramenti in legno con vetro singolo (ove presenti) e scuri ad ante sempre in legno;
3. manto di copertura in coppi di laterizio a canale di colore rosso;
4. elementi di lattoneria in lamiera

Non sono presenti elementi di pregio.

Detti immobili sono da diversi decenni non utilizzati e si presentano in precarie condizioni di manutenzione e statiche tanto che parte della copertura e solai sono crollati, come dimostrano le foto sotto allegate. Per evitare ulteriori cedimenti e crolli, i solai e la copertura sono stati puntellati.



Vista sud



Vista nord



Particolare copertura crollata



Particolare solaio crollato



Particolare solaio parzialmente crollato



Particolare puntellazione copertura



Particolare puntellazione solaio

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento in progetto consente il recupero di un edificio degradato per ricavare una nuova abitazione per la figlia della Richiedente che attualmente vive con i genitori assieme al compagno.

Il progetto prevede la ristrutturazione totale dell'edificio con cambio di destinazione d'uso della porzione ad uso accessorio all'abitazione ed con ampliamento, sia in pianta che in sopraelevazione.

Considerate le precarie condizioni statiche e di sicurezza dell'edificio che determinano l'impossibilità di realizzare l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché l'inesistenza di elementi di valenza ambientale ed urbanistica da tutelare, si intende procedere alla completa demolizione e ricostruzione, operando tecniche e materiali che garantiscono il rispetto della normativa antisismica vigente e dei requisiti minimi sul consumo di energia per i riscaldamento e raffrescamento.

La nuova abitazione sarà ricavata nel corpo di fabbrica rivolta a Ovest mentre in quella a Est sarà ricavato un portico ad uso parcheggio privato con soprastante terrazza a servizio della nuova abitazione.

Saranno impiegati materiali sia tradizionali che innovativi e tecniche costruttive idonee a garantire l'adeguamento sismico alla classe di rischio sismico della zona e nel contempo garantire i limiti di trasmittanza termica stabiliti dalla normativa vigente.

Le fondazioni saranno in c.a. a cordolo e a platea, le murature contro terra saranno in c.a., mentre quelle fuori terra saranno realizzate con blocchi a cassero in legno-cemento mineralizzato, i solai e la copertura saranno in legno con l'inserimento di elementi in acciaio, le scale interne saranno in legno.

Per quanto riguarda le finiture esterne si prevede:

- intonaco esterno a base di calce e cemento premiscelato,
- tinteggiatura delle facciate con tinte rispondenti alla tavolozza dei colori interna al PMQA;
- serramenti con vetrocamera a B.E. in PVC
- scuri ad ante;
- davanzali e soglie in marmo locale;
- manto di copertura in tegole simil-coppo;
- elementi di lattoneria in lamiera di rame o di alluminio preverniciato tinta grigio scuro;
- parapetto terrazze n metallo a disegno semplice tinta grigio scuro.

Si prevede di installare un impianto fotovoltaico di potenza di 6 kw integrato sulle falde di copertura della terrazza.

La nuova abitazione sarà allacciata alla rete elettrica ed all'acquedotto pubblico; si prevede di riscaldare e raffrescare l'abitazione con pompa elettrica alimentata anche dall'impianto fotovoltaico che sarà installato nella copertura della terrazza.

Nel rispetto di quanto previsto nel PQMA:

- viene rispettato la tipica aggregazione a schiera con tetti a quote sfalsate tra i due corpi di fabbrica;
- le cornici delle coperture saranno di spessore esiguo, con il pacchetto di isolamento e ventilazione interni alla parete perimetrale;
- le dimensioni dei nuovi fori rispetteranno le dimensioni tipiche dell'edilizia storica;
- le torrette camino saranno in muratura con copertura a due falde;

La nuova abitazione sarà allacciata alle opere fognarie private esistenti all'interno del giardino composte da Vasca Biologica e pozzo perdente, mentre le acque meteoriche saranno raccolte in una vasca interrata da posizionare sempre all'interno del giardino.

Come richiesto dall'Amministrazione sulla facciata fronte strada sarà installato un nuovo punto luce che sarà collegato alla rete dell'illuminazione pubblica. Detto punto luce sarà materializzato da una lanterna in stile affissa alla parete in asse con il colmo della copertura. Il costo di detto intervento sarà scomputato dall'importo degli oneri concessori dovuti per eseguire l'intervento.

L'ampliamento in pianta e la sopraelevazione della copertura determinano un incremento di volume pari a mc 112,09 ed un incremento di superficie coperta pari a mq 15.89.

Valbrenta, lì 10/10/2020

Tecnico incaricato

