

Dott. Ing. Luca Fornasier
N. A 3102 Ordine Ingegneri Provincia di Treviso
Via Martiri della Libertà, 11/I
Farra di Soligo (TV)
+39 349 8515046
luca.forna77@gmail.com

Spett.le
COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO
Piazza Vittorio Emanuele II

c.a.: Sig. Sindaco

c.a.: SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Geom. Favero R.

OGGETTO: PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI PIEVE CENTRO PER MODIFICA TIPO DI INTERVENTO CONSENTITO DAL GRADO DI PROTEZIONE VIGENTE – UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE SITA IN VIA CAPOVILLA, CIVICO N. 20 – FOGLIO 13 – MAPPALE 22

DITTA: FORNASIER PIETRO – NARDI RAFFAELA (proprietari)

RIF. LEGISLATIVI: D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. – L.R. n. 14 del 04/04/2019 e s.m.i. – P.I., N.T.O. e N.T.A. comunali

La presente relazione tecnico-illustrativa accompagna la documentazione fotografica dello stato di fatto ed i grafici progettuali relativi alla proposta di variante al Piano di Recupero di Pieve Centro, riferiti all'unità immobiliare di proprietà dei coniugi FORNASIER PIETRO e NARDI RAFFAELA di Pieve di Soligo, situata al civico n. 20 di Via Capovilla e catastalmente censita al Foglio 13, Mappale 22.

Si premette che l'unità immobiliare, ad uso abitativo, è costituito da due fabbricati posti uno di fronte all'altro.

I gradi di protezione attualmente assegnati sono 3a per il fabbricato principale (abitazione), affacciato direttamente su Via Capovilla, e 3b per le pertinenze poste a NORD, adibite a garage/magazzino.

Si evidenzia che entrambi i fabbricati, privi di vincoli, non presentano alcun pregio architettonico.

Il fabbricato principale (abitazione), realizzato in epoche diverse, si presenta architettonicamente eterogeneo; come evidenzia la documentazione fotografica allegata all'istanza, si possono notare le pareti intonacate della porzione affacciata su Via Capovilla in contrapposizione ai mattoni faccia vista della porzione attestata sul cortile interno. Anche le forometrie risultano disomogenee nelle fattezze, come evidenziano le cornici presenti solo sulla facciata rivolta a SUD lungo la via pubblica.

Il fabbricato accessorio (pertinenze) è stato oggetto di alcune modifiche nel corso dei decenni: la parete del piano primo rivolta verso il cortile interno, parzialmente aperta in origine, è stata successivamente chiusa con un serramento ligneo ed in parte da un "gioco architettonico/texture a griglia" di mattoni faccia vista che richiamano le fattezze/l'architettura del fabbricato principale. Parzialmente adibito a laboratorio per un'attività artigianale attiva negli anni '60÷'90, presenta forometrie solo in parte simili a quelle del fabbricato principale, come evidenzia la documentazione fotografica succitata.

Pur con le eterogeneità evidenziate, l'unità immobiliare si armonizza col tessuto urbano del centro storico grazie alle fattezze della facciata principale posta su Via Capovilla (unica porzione dell'immobile ad essere pienamente visibile dalla via pubblica), che ben ricalca le caratteristiche testimoniali di un edificio tradizionale.

Si evidenzia altresì, e con ancor maggior risalto, la fragilità statica di entrambi i fabbricati.

Edificati ad inizi '900 risultano privi di fondazioni stabili. Poggianti su strati di sassi a secco, sono costruiti per buona parte con murature portanti in pietrame e mattoni pieni, prive di cordoli ed armature, con solai intermedi e di copertura in legno. Soffrono inoltre di infiltrazioni di acqua piovana al tetto che ne stanno minando la stabilità e salubrità.

La committenza è intenzionata a procedere ad una ristrutturazione dell'intera unità immobiliare mediante demolizione e ricostruzione, per ricavarne un edificio in linea con le più recenti normative strutturali antisismiche ed a bassissimo dispendio energetico, rispondente pertanto al Green Deal europeo che punta alla neutralità climatica nel 2050 anche grazie alla rigenerazione urbana.

Considerato che l'unità immobiliare:

- non ha caratteristiche di pregio architettonico
- è staticamente fragile
- è gravata da infiltrazioni d'acqua piovana ai tetti che ne hanno compromesso e ne stanno sempre più compromettendo la stabilità e sicurezza

considerato altresì che:

- la conservazione con puntellamenti e cerchiaggi dell'unità immobiliare implicherebbe l'esecuzione di lavori alquanto onerosi, da eseguirsi anche con attrezzature a percussione che potrebbero generare deleterie vibrazioni sui già fragili paramenti murari esistenti, con innalzamento del pericolo di cedimento e/o crollo dei fabbricati ma anche con il pericolo di compromettere o danneggiare le strutture dei fabbricati confinanti
- i proprietari non hanno disponibilità economica per sostenere i maggiori costi per la conservazione con rafforzamento delle strutture edilizie esistenti

la proposta di variazione al Piano di Recupero di Pieve Centro per modifica del tipo di intervento consentito dal grado di protezione vigente rivolta alla Spett.le Amministrazione Comunale, è volta ad ottenere autorizzazione a procedere alla ristrutturazione totale dei fabbricati, con demolizione e ricostruzione, così da poter:

- 1) eseguire i lavori di recupero edilizio in sicurezza, riducendo significativamente il rischio di crollo/collasso, a salvaguardia non solo delle maestranze chiamate a svolgere i lavori di sottofondazione, ma anche dei fabbricati confinanti (e relativi residenti) e dei fruitori di Via Capovilla (passanti e mezzi) su cui l'unità immobiliare si affaccia;
- 2) contenere sensibilmente la spesa economica per lo svolgimento dei lavori, senza dover ricorrere al puntellamento e cerchiaggio delle pareti;
- 3) ottenere un immobile perfettamente isolato dal punto di vista termico (senza ponti termici) ed al vertice della categoria (classe A4) in termini di contenimento dei consumi energetici (ciò non sarebbe ottenibile né procedendo alla coibentazione dall'interno dei paramenti esistenti né tantomeno procedendo alla coibentazione esterna degli stessi, per l'impossibilità di applicare idonei spessori di isolante sia fronte strada, su Via Capovilla, che verso le proprietà confinanti).

La committenza prevede di procedere ad una riprogettazione totale dell'unità immobiliare, mediante la ridefinizione dei volumi esterni ed interni oltre che delle forometrie, così da ottenere un organismo nel complesso più consono alle proprie esigenze.

Nello specifico vi è intenzione di:

- ricostruire fedelmente la facciata principale rivolta su Via Capovilla e mantenere le dimensioni del timpano ad ovest della stessa;
- modificare i prospetti secondari/interni (rivolti sul cortile di proprietà) del fabbricato principale che assumeranno connotati maggiormente differenti rispetto agli esistenti, con variazione (in numero e/o dimensioni) delle forometrie al fine di adattare alle nuove esigenze, in particolare in termini di captazione della luce naturale (così da ridurre il ricorso a fonti di illuminazione artificiale) e con un occhio di riguardo allo sfruttamento degli apporti solari gratuiti nella stagione invernale;
- attuare un ristudio e qualificazione delle facciate del fabbricato accessorio (pertinenze);
- mantenere le quote di colmo e di gronda dei fabbricati esistenti, modificando l'andamento delle sole falde del corpo principale (come meglio evidenziato nei disegni grafici allegati all'istanza) nell'ottica di un contenimento della superficie disperdente;
- utilizzare materiali armonicamente compatibili con il contesto delle preesistenze (intonaco a civile per le murature, finiture esterne in materiali naturali o riciclabili, tegole in cotto a coppo e canale per le coperture), con il ricorso a colori (tendenzialmente chiari) legati alla tradizione locale sia per le murature sia per i serramenti (bianco, avorio, grigio chiaro, marrone);
- usufruire delle premialità previste dalla Legge Regionale n. 14 del 04/04/2019 - "Veneto 2050" (ex "Piano Casa") in materia di ampliamenti edilizi

il tutto con un occhio di riguardo al mantenimento delle peculiari caratteristiche architettoniche esistenti, così da ottenere un'unità immobiliare che si inserisca correttamente nel tessuto urbano del centro storico, senza appesantirne la visuale da Via Capovilla.

La soluzione progettuale proposta prevede, usufruendo delle suddette premialità previste dalla L.R. n. 14/2019, un incremento complessivo del volume totale dell'unità immobiliare dell'ordine del 9%, distribuito

Dott. Ing. Luca Fornasier
N. A 3102 Ordine Ingegneri Provincia di Treviso
Via Martiri della Libertà, 11/I
Farra di Soligo (TV)
+39 349 8515046
luca.forna77@gmail.com

tra fabbricato principale e pertinenze, realizzato su aree già pavimentate (pertanto non adibite a verde privato) e nel rispetto dei limiti di altezza e di distanza fra i fabbricati.

In particolare, per l'ampliamento del fabbricato principale, la soluzione progettuale propone un volume accessorio/aggiuntivo aggregato al solo piano terra e caratterizzato da una copertura piana, così da evitare, come anzidetto, di appesantire la visuale dell'immobile da Via Capovilla (come ben evidenziato nei disegni grafici e nella documentazione fotografica allegata all'istanza).

Concludendo, l'intervento così come proposto nell'istanza di variante al Piano di Recupero di Pieve Centro in questione e meglio evidenziato negli schemi grafici allegati, prevede di procedere al recupero dei fabbricati, attuandone una ristrutturazione totale mediante demolizione e ricostruzione (tramite la variazione del tipo di intervento consentito dal grado di protezione vigente), con ampliamento volumetrico (usufruendo delle premialità previste della L.R. 14/2019 "Veneto 2050") e ridefinizione prospettica.

Per tutto quanto non specificato nella presente relazione, si fa esplicito riferimento ai grafici progettuali ed alla documentazione fotografica allegati alla proposta di variante a firma del sottoscritto.

Farra di Soligo, lì 09/12/2021

Il PROGETTISTA
Dott. Ing. Fornasier Luca

