

COMUNE DI SANT'ANGELO IN VADO

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

PIANO DI RECUPERO DELL'EDIFICIO ESISTENTE
IN LOCALITA' CA' GALLINACCI
AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 22/2009 E SS. MM.

COMMITTENTE: sig. PAGNOSSIN ELISABETTA



STUDIO TECNICO

Lazzerini Geom. Luca

C.so Papa Giovanni XIII n. 26 - 61026 Piandimeleto (PU)

Tel./fax 0722 70586 - Cell. 338 7438099

Email: lazzerinigeomluca@tiscali.it

P.IVA 01861160511 - C.F. LZZ LCU 79C06 I459 V



Michele Mosconi
Architetto

corso Giovanni Papa XXIII n. 26 - 61026 Piandimeleto (PU)
tel/fax 0722.70586 - cell. 340.3010879 - Email: mosconi@formarchitetti.it
c. f. MSC MHL 79P07 I459O - P. IVA 01944010519

Elaborato	Oggetto	Firma	Firma
A1	RELAZIONE TECNICA		

SOMMARIO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

- 1. NOTE INTRODUTTIVE**
- 2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO**
- 3. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO**
 - 3.1 RISTRUTTURAZIONE E DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO
 - 3.2 IL PROGETTO DELLE AREE ESTERNE
- 4. VERIFICA DEGLI INDICI EDILIZI DEI PARAMETRI**
 - 4.1 PONTENZIALITA' EDIFICATORIE AI SENSI DELLA L.R. 22/2009
 - 4.2 SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO
- 5. RISPONDEZZA ALLE NORME IGIENICO SANITARIE**
- 6. SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. NOTE INTRODUTTIVE

Il fabbricato oggetto d'intervento è ubicato in aperta campagna, al confine del comune di Sant'Angelo in Vado (verso Piandimeleto percorrendo la strada nazionale N70) in località Ca' Gallinacci. L'edificio è censito al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo in Vado nel Foglio 15 Particella 262 Subalterno 1, di proprietà del sig.ra Pagnossin Elisabetta nata a Treviso in data 01/12/1965 (c.f. PGN LBT 65T41 L407E) e residente in Via Molino n° 1 a Breda di Piave (TV). L'area in cui insiste l'edificio è distinta nel vigente strumento di pianificazione urbanistica come "Zona Agricola - E".

L'edificio, seppur realizzato in più fasi, risulta edificato prima del 1967 e rappresenta un classico esempio di architettura dell'entroterra a pianta regolare e volumi netti coperti a capanna.

L'attuale intervento si pone l'obiettivo di rendere il sito idoneo agli utilizzi dell'attuale committenza. Quattro i grandi temi affrontati (con la convinzione che siano esaustivi e tocchino tutte le componenti progettuali), la tipologia edilizia, il connubio fra l'esistente ed il nuovo, i materiali da impiegare e l'inserimento nel contesto. Pertanto, dietro a questi campi di studio, si prevede la demolizione della porzione di fabbricato da considerarsi superfetazione (con scarso valore, sia per la qualità dei materiali impiegati sia per la tecnica costruttiva adottata) e successiva ricostruzione, ai sensi della Legge Regionale 22/2009 e successive modificazioni (detta Piano Casa), che prevede l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della porzione esistente e fino ad un massimo del 40% della porzione oggetto di demolizione. Il tutto come meglio identificato negli elaborati progettuali.

2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'edificio nello stato attuale si presenta come un classico esempio di costruzione rurale del nostro entroterra: muraure miste di buono spessore, costituite da mattoni e pietra locale (mista arenaria e gessifera), bucaure di piccole dimensioni e copertura a capanna con travature in legno, pianellato in cotto e coppi su tutta la superficie. La planimetria è compatta e si sviluppa su due piani con accesso principale sul lato ovest per mezzo di una scala evidentemente realizzata in un secondo tempo, dalla quale si accede direttamente ad un grande vano destinato a soggiorno (con camino centrale) e quindi alla zona notte che si componeva di tre camere da letto, affacciate in direzione sud, con buona esposizione. Al piano terra si trovavano i ripostigli, il locale forno e la legnaia (vani ricavati

nell'unità originaria), accessibili da ambo i lati, più comodamente per mezzo di due aperture in muratura ad arco (che verranno conservate) dalle quali si arriva a due vani con destinazione deposito/cantina, uno con ingresso anche dall'esterno. Appare evidente l'edificazione di questo fabbricato in due tempi diversi: la parte centrale con muratura in pietra di importante spessore ed una parte annessa in laterizi forati, mai intonacati. Si è potuto rilevare in maniera accurata lo stato dei luoghi ed in seguito condurre ricostruzione dell'edificio con le superfici utili e lorde oltre alle altezze dei vani. Tale opera ha permesso di calcolare il volume esistente (e pertanto la potenzialità edificatoria in virtù dell'applicazione della L.R. 22/2009 detta comunemente Piano Casa). Inoltre, nell'ottica del recupero e della conservazione della "porzione nobile", sono stati consolidati solai e parti di murature per mezzo di puntellamenti (come da SCIA del 18.10.2013 – Prot. n. 3931 della medesima ditta committente) è stata rimossa la vegetazione infestante e recuperati/accatostati i materiali, oggetto di recupero e utili in fase di ricostruzione, in buono stato di conservazione prima dell'arrivo dell'inverno appena trascorso.

3. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Le esigenze della committenza così come l'avanzato stato di deterioramento in cui versa l'immobile richiedono una revisione dell'intero organismo edilizio esistente. L'obiettivo primario dei progettisti, unitamente ad una responsabile ed elegante volontà della committenza, è quello di fare ordine. Vale a dire far emergere le parti "buone", pertanto la porzione più antica fatta di murature consistenti e invece di rimuovere la volumetria posticcia, frutto di cattive abitudini e pregna di materiali di scarsissimo valore. Successivamente alle demolizioni sarà necessario provvedere alla ricostruzione di piccoli volumi in grado di richiamare autoctone forme architettoniche, chiaramente in versione contemporanea. Il leit motiv è quello di dare lettura unitaria dell'edificato, omogeneizzando il contesto in virtù di inalterate caratteristiche tipologiche, del recupero di parte del materiale preesistente e di dimensioni contenute sia in pianta sia in alzato. Questi gli aspetti presi in considerazione per le riflessioni progettuali:

- Tipologia: *l'aspetto tipologico è stato preso da subito in considerazione. Volumi semplici, riconducibili in pianta a rettangoli, coperti a capanna con sporto di gronda evidente ma non troppo pronunciato sul lato corto. Spazi di dimensioni contenute, di massimo due piani fuori terra;*
- Connubio Architettonico: *nella scelta di base l'edificio preesistente è quello che domina la scena. Sarà quello che contiene le funzioni più nobili, il cuore della casa. Un'unica grande casa, ove i tutti i corpi sono rigorosamente collegati fra loro. Si è deciso, dopo diverse prove e soluzioni, di*

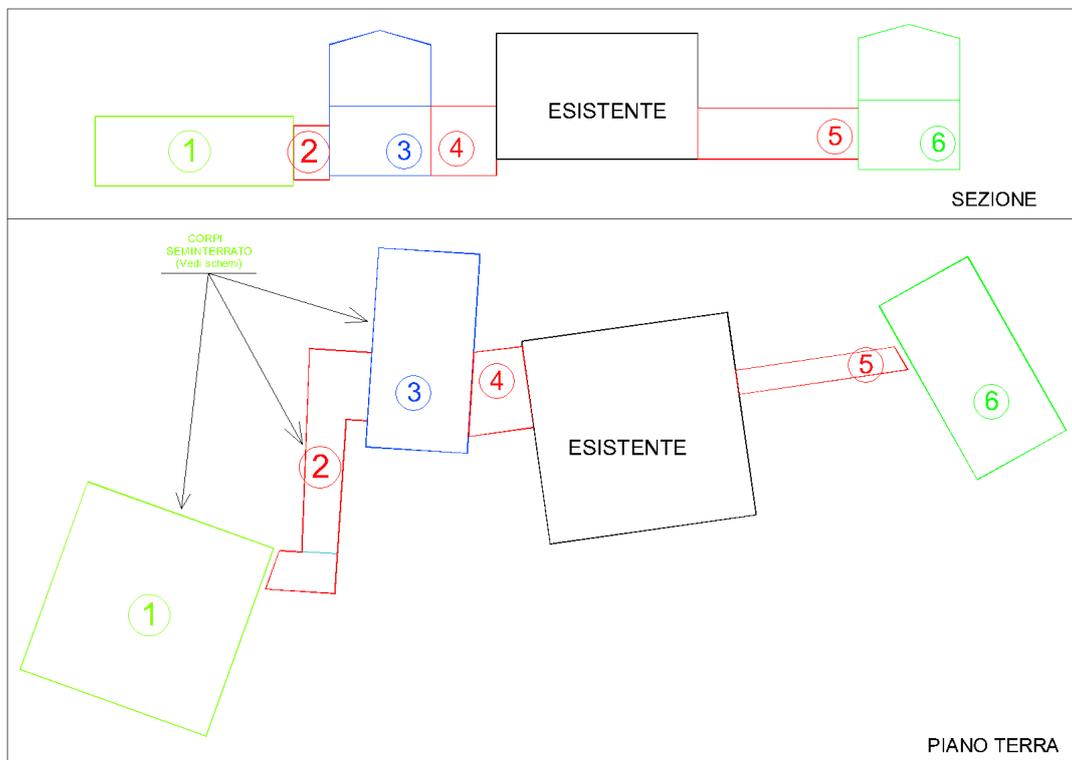
non ricostruire (come sovente avviene) volumi ex novo con l'aspetto e caratteristiche identiche a quelli passati. Per noi un falco storico. Bensì donare lo stesso "taglio" ai volumi ex novo. Darne una lettura graziosa, integrata pur riconoscendone le differenze. Questo è ciò che l'architettura del passato ci ha insegnato;

- *Materiali da impiegare: si è detto della ricerca di un connubio fra il vecchio ed il nuovo. Qual è il loro ideale punto d'incontro? A nostro avviso sono questi luoghi. Luoghi in cui la tradizione (le murature in pietra ed il manto in coppi) s'incontrano con volumi dello stessa forma e delle medesime dimensioni ma, dove è evidente il segno del tempo e del mondo che cambia. Andare a vivere in campagna, oggi, è un desiderio di tanti che sognano un ambiente più sereno, meno stressante ma al contempo confortevole ed adeguato al contesto economico, sociale, tecnologico in cui viviamo...*
- *Inserimento nel paesaggio: natura ed edifici devono convivere. Un connubio che si dimostra nella realizzazione dei volumi seminterrati (destinati a deposito e cantine), poco d'impatto nel sito, addirittura impercettibile dal lato in cui si arriva al sito in auto e senz'altro equilibrato e dolce da punti d'osservazione panoramici. I percorsi pedonali, unitamente alla vegetazione da inserire in loco, saranno ricalcati in quello che è il disegno attuale, linee che il progetto vuole rispettare, anzi utilizzare per i tempi futuri!*

3.1 RISTRUTTURAZIONE E DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO

Operazione fondamentale sarà quella di dare maggiore respiro alla porzione storica, "nucleo originale", che rimarrà il fulcro dell'intero edificio residenziale composto di piccoli volumetti come fosse un piccolo borgo integrato nell'ambiente e proteso ad esso per valorizzarne il suo carattere armonioso. L'accesso avviene dalla zona retro, per mezzo di un percorso pedonale costituito di vialetti sinuosi costituiti da ghiaia di minute dimensioni che dall'area di sosta (progettata per accogliere fino a 11 autovetture) arriva fino all'edificato. L'area a parcheggio, marginale rispetto all'abitazione risulterà verde e permeabile. Infatti, sarà costituita da blocchi autobloccanti forati che non necessitano di solaio in calcestruzzo e facilitano, in tempi brevi, la crescita del prato. L'edificato sarà composto di volumi semplici, solo apparentemente senza trama e/o connessioni, tutti rigorosamente collegati fra loro a formare un "Unicum". Fondamentale a nostro avviso dare messaggio di uniformità. Uniformare il linguaggio significa portare l'osservatore ad interpretare, con gli occhi di oggi, il contesto architettonico.

Nel progetto troviamo dunque un volume centrale a due piani, con copertura a due falde in cui si distribuiscono la zona giorno al piano terra (cucina, sala da pranzo, bagno e portico d'accesso) ed una zona notte al piano superiore dotata di due stanze da letto e grande locale foyer (nello schema sotto – detto ESISTENTE). Nella parte nord troviamo un volume a doppia altezza, ex novo, in pianta rettangolare destinato a taverna al piano inferiore ed a laboratorio artistico al piano superiore (n. 6 in verde), con vista sul verde paesaggio sul retro, composto di coline dolci e laghetti. Dall'altro lato, con un piano da considerarsi seminterrato pertanto senza "invadere" lo spazio dell'edificio preesistente, troviamo un volume simile al precedente, coperto sempre a capanna, in cui sono previste una grande camera da letto con servizio igienico a piano terra oltre ad uno spazio da dedicare a studio al piano superiore (n.3 blu). Un luogo ideale per fermarsi a pensare in connubio con la natura che si può ammirare dalla grande apertura sulla vallata. Un ultimo volume si accosta sul fronte sud, ad un solo piano, quasi completamente interrato che conterrà le cantine e le attrezzature utili alla manutenzione del verde esterno (n. 1 verde). Infatti, sono circa 3 gli ettari di terreno acquistati contestualmente agli edifici. Come si evince fra i due volumi descritti, con solaio piano completamente verde e pertanto visibili ed accessibili solo da valle (contrario, pertanto, al punto d'arrivo) è stata progettata una "stecca", in pianta un rettangolo con larghezza utile pari rispettivamente a mt 2,30 e mt. 1,25, da destinare alla centrale termica, alla legnaia oltre a servizio igienico come supporto per il giardino (vedi schema sotto n. 2).



L'idea è quella di configurare l'intervento come fosse un tipico piccolo borgo, in cui si vogliono conservare le caratteristiche dei luoghi a misura d'uomo, in fondo piccole realtà. Percorrendo le strade sinuose del centro Italia o più semplicemente del nostro Montefeltro che attraversano morbide colline, incontrerete, infatti, piccoli borghi aggrappati ai colli, attraverserete luminosi campi di girasole e di grano. Una cultura, una sapienza che si tramanda, fatta anche di vigneti ed uliveti generosi. Ecco, questo è quanto vorremmo trasferire. Questi siti, questi luoghi sono pronti (si dovrebbe dire addirittura maturi) per accogliere "Progetti di Recupero". Progetti che hanno la fortuna di qualificare tutto il contesto, il territorio comunale, un interland significativo, il contesto socio economico del Montefeltro appunto.

Per un progetto di qualità, senza dubbio, servono materiali con tali caratteristiche. Su tutti da annoverare è "il Corten", da utilizzarsi per il rivestimento dei piccoli volumi ex novo. In modo di omogeneizzarne l'aspetto e riconfigurarne la lettura al contesto. Il Corten è un materiale che "vive" e si autoprottegge, adatto ad interventi di inserimento per la sua particolare colorazione bruna, dall'effetto autunnale, che dà alla terra. La sua principale caratteristica è quella di difendersi dalla corrosione elettrochimica, mediante la formazione di una patina superficiale compatta passivante, costituita dagli ossidi dei suoi elementi di lega, tale da impedire il progressivo estendersi della corrosione. Il Corten è molto amato per il suo carattere espressivo e perché si sposa armoniosamente con gli altri materiali presenti nel sito: pietra e mattoni per le facciate, legno per travi ed architravi a vista, canali di gronde in rame e materiale lapideo per vialetti pedonali, muri a secco in pietra locale che seguono i percorsi pedonali. Leggero e facilmente lavorabile. Non secondari anche gli aspetti più tecnici, oltre alla dichiarata resistenza agli agenti atmosferici, con il Corten è possibile ottenere notevoli riduzioni di spessore e conseguenti diminuzioni di peso, conferendo alla pelle degli edifici resistenza, isolamento e durabilità andando così a modificare la consuetudine costruttiva delle facciate.

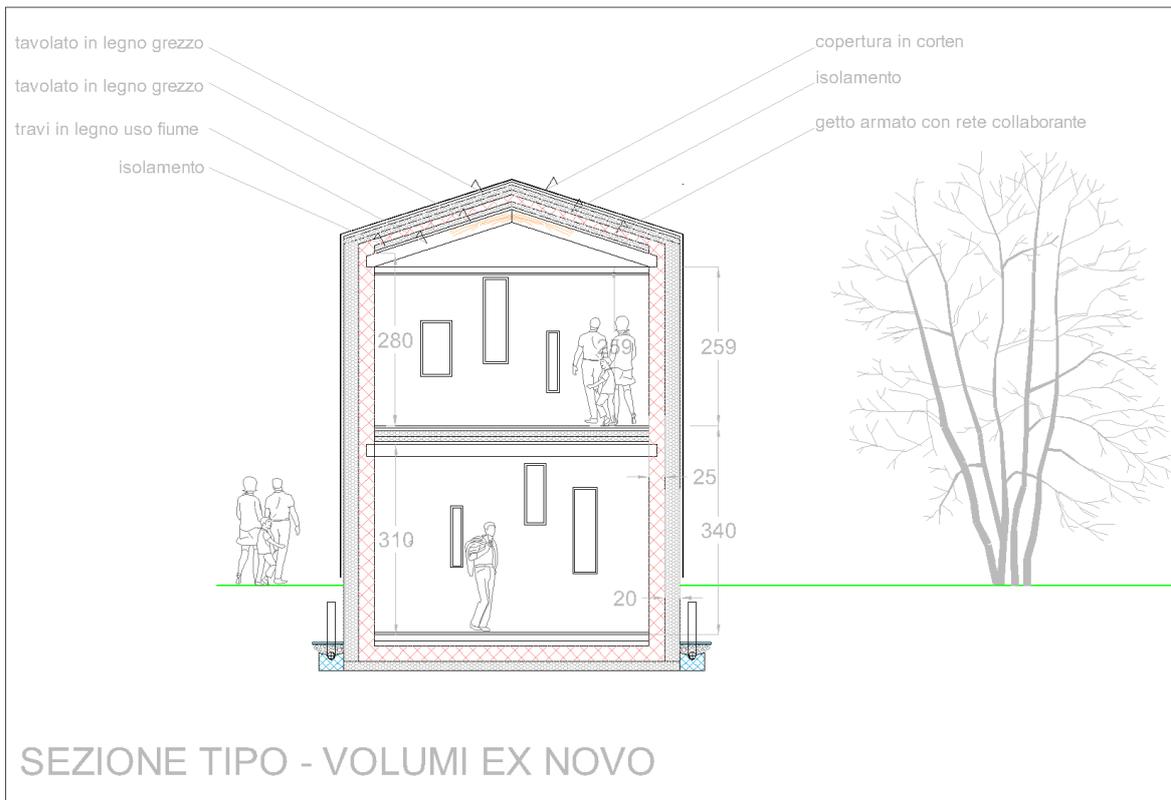
La presistenza sarà oggetto di esclusivo restauro. Pertanto i lavori previsti riguardano le facciate in pietra mista a mattoni, in cui è necessario compiere coibentazione dall'interno. Per non intervenire esternamente, infatti, è previsto (a contatto con le pietre/mattoni) uno strato isolante di tipo polimerico di buono spessore (cm 8/10), rivestito all'interno in cartongesso che poi andrà rasato e pitturato. Esternamente sarà necessaria accurata pulizia manuale dei giunti, sostituire gli architravi ed ulteriori elementi deteriorati, finale stilatura con idonee malte dall'impasto tradizionale (a granulometria media) e con colorazioni locali, tendenti alla calce naturale. Le soglie delle aperture rimarranno in pietra e le piattabande in mattoni, montati a coltello, come lo stato attuale. La copertura sarà composta da travi

e travicelli in legno, con pianellato originale a vista dall'interno e manto di copertura in coppi di recupero, già presenti in sito. Un pacchetto isolante ed impermeabile assicurerà comfort e salubrità all'edificio. Saranno installati nuovi canali di gronda e relativi pluviali in rame, che raccoglieranno le acque in nuovi pozzetti posati a terra sul marciapiede oggetto di nuove opere, per poi convogliare tutta la raccolta in una cisterna totalmente interrata, posizionata più a valle. L'acqua accumulata potrà essere utilizzata per l'irrigazione delle aree verdi esterne che favorirà la crescita delle nuove piantumazioni.

Schematicamente, per punti, andiamo ad elencare le lavorazioni oggetto d'intervento:

- Demolizione della porzione esistente (lato ingresso) in laterizi di scarso valore, prevedendo il recupero del materiale riutilizzabile in fase di ricostruzione in buono stato di conservazione, quali: coppi, laterizi per il faccia vista, pietre, travicelli in legno e quant'altro di recuperabile;
- Realizzazione di platee di fondazione in c.a., previo piccolissimi scavi a sezione obbligata che serviranno, localmente, a tirare il piano in corrispondenza dei volumi ex novo. Volumi che si poggeranno sulle platee da realizzare a diverse quote. Conseguentemente al getto andrà realizzata impermeabilizzazione con idonee guaine;
- Le pareti perimetrali dei volumi ex novo, (analizzandole dall'interno verso l'esterno) avranno la seguente stratigrafia: rasature interne di minimo spessore, getto in opera in calcestruzzo armato per uno spessore di 25 cm, strato isolante ad alta densità di almeno cm 20, materiale in fibra (fibra di roccia/legno) atto a contenere dilatazioni termiche per cm 3 circa, rivestimento in pannellature di acciaio corten agganciate alla parete in c.a. per mezzo di struttura metallica di supporto a creare parete ventilata;
- Il solaio di copertura sarà costituito da (interno – esterno): travi in legno lamellare di idonea sezione con trattamento del tipo rustico, tavolato immaschiato in abete dello spessore di cm 3,2, soletta in calcestruzzo armato dello spessore di cm 5 che comprenda rete elettrosaldata e ferri ripartitori sul perimetro, isolante di tipo polimerico dello spessore di cm 20, guaina impermeabile di adatta consistenza, rivestimento con pannellatura in acciaio corten che preveda tradizionale leggero sporto di gronda nei lati corti;
- I solai di interpiano saranno costituiti, in maniera tradizionale da travi in legno lamellare, tavolato immaschiato in abete di idonea sezione, getto in c.a. adeguatamente armato con ferri e rete elettrosaldata dello spessore di 4/5 cm, materassino con buone caratteristiche acustiche spessore cm 0,5, posa in opera del pacchetto riscaldamento a pavimento (per totali cm 7), massetto di sabbia

cemento per la posa della pavimentazione che sarà in cotto (in parte proveniente dal recupero) composta da formato tradizionale tipo cm 16x32;

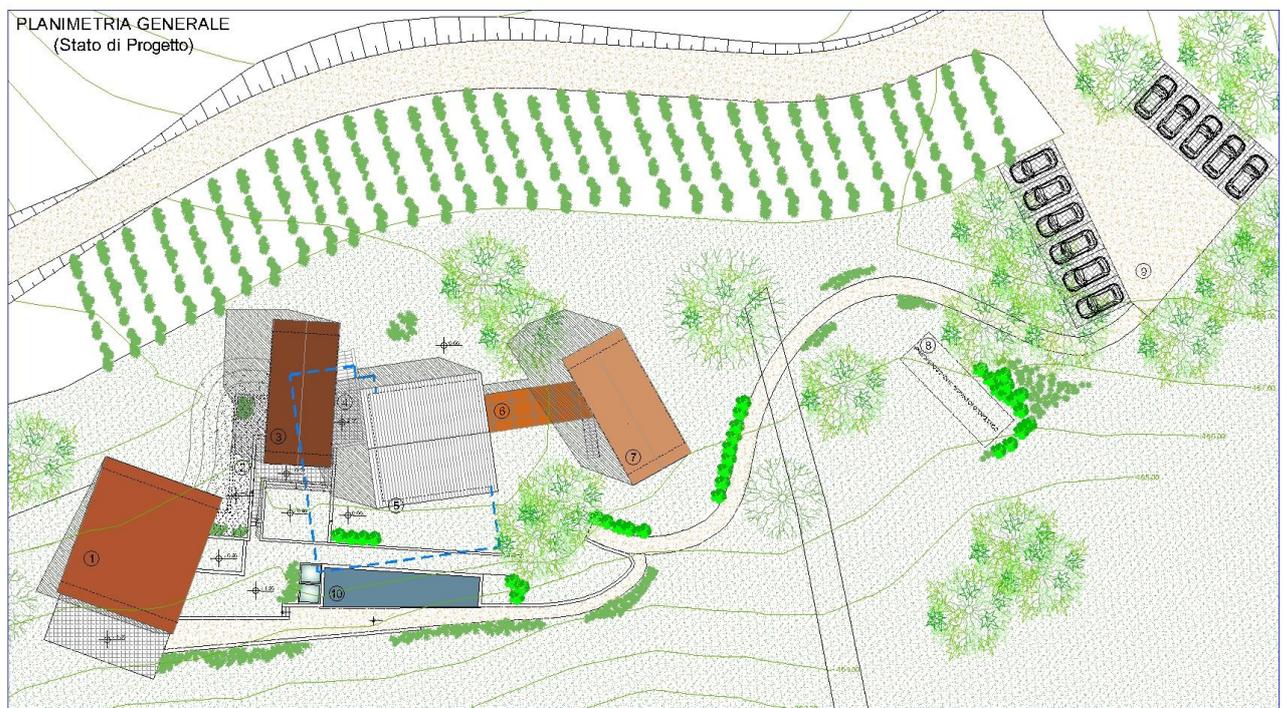


- L'impianto di riscaldamento sarà costituito dal sistema a pavimento. Tutti gli ambienti avranno sonde nel pacchetto solaio, ad esclusione dei locali tecnici (centrale termica, lavanderia, legnaia e bagno a servizio esterno). Tale sistema sarà alimentato da una caldaia a biomasse (il cui combustibile prevalente risulterà la legna) da installare nel locale centrale termica. In virtù di una ottimale coibentazione degli ambienti e del sistema selezionato che utilizza acqua a basse temperature (intorno ai 34 gradi) il dispendio energetico sarà minimo. Non è previsto sistema di raffrescamento pertanto sono escluse macchine e/o pompe di calore da installare nei fronti esterni. Per la produzione dell'acqua calda, nel rispetto del Protocollo Itaca, saranno installati 3/4 pannelli (solare termico) nella copertura dell'edificio esistente, con buona esposizione oltre a rappresentare la quota più alta del sito, pertanto non visibile da terra e dagli altri volumi di progetto. Per maggiori dettagli si rimanda al "Progetto degli Impianti" a cura del Dott. Santi Walter;
- Gli infissi (sia della porzione oggetto di recupero sia dei volumi ex novo) saranno in legno, con colorazione di tipo tradizionale, apribili a due ante e con sistema a vasistas. Quelli dell'edificio esistente dotati di scuretto interno, che assicurerà protezione dal sole senza intaccare l'aspetto

delle facciate. Quelli ex novo muniti di sistema di oscuramento esterno, sempre in legno, composti da tavolato di vario spessore, con telaio interno di supporto, montato in maniera tradizionale;

- Il porticato di collegamento (n. 5 sullo schema di pag. 6) avrà struttura portante in legno. Pilastri e travi a costituire un reticolo, opportunamente ancorati al getto in c.a. di fondazione che avrà spessore di circa cm 20. Per mezzo di robuste piastre metalliche, a scomparsa, avverranno i collegamenti. La copertura avrà orditura in legno, travi e tavolato a vista sopra del quale (non visibile da terra) saranno installate la guaina e sottili lastre di rivestimento. Una leggera pendenza assicurerà lo scolo delle acque;

3.2 IL PROGETTO DELLE AREE ESTERNE



Grande importanza ed oggetto di ricerca progettuale è stata data allo scoperto. Le aree esterne devono contribuire a diffondere il messaggio di “Unicum” in cui edifici e natura si fondono dando vita ad un solo luogo, irripetibile... Molti i temi trattati. Partiamo con ordine:

- a) Un'area parcheggio marginale rispetto l'edificato, in grado di contenere ben 11 automobili. La superficie a terra sarà permeabile grazie alla posa di elementi autobloccanti, del tipo forato che si

posano in assenza di getto in calcestruzzo e prevedono la rapida crescita del verde. Verificate anche le relative piantumazioni (vedi tav. 5);

- b) La pavimentazione delle aree esterne, prossime agli edifici e da ritenersi collegate ad esse, sarà realizzata con elementi della tradizione locale: mattoni faccia vista, pianellato in cotto, elementi/inserti in pietra locale;
- c) Sono state investite molte energie per lo studio del verde. Il tema su cui da subito i soggetti (committenti e tutti tecnici coinvolti) hanno trovato uniformità di pensiero riguarda la progettazione, pertanto la ricerca sia delle essenze da impiegare sia il suo disegno nel sito. Ne è risultato uno spazio composto, dai toni morbidi, ove il contributo della vegetazione dà forza e ben si integra all'edificato. Gli arbusti selezionati di media taglia sono il Nocciolo, il Ciliegio, il Prugno e tipologie similari da frutto con colorazioni dolci nel periodo della fioritura. Fra gli alberi ad alto fusto si è previsto il Leccio, la Roverella, il Gelso ed il Salice. Il Bosso, la Salvia, la Lavanda ed il Rosmarino scelti a cespuglio, autoctoni e sempreverdi, in grado di emanare una graziosa profumazione. Sul fronte d'arrivo, al fine di evitare opere invasive di recinzione e di separazione dal verde circostante, si è deciso di destinare una notevole fetta di terreno insistente fra l'edificato e la nuova strada, a vigneto. Filari di Sangiovese, perpendicolari alla strada, arricchiranno il sito, ingentilendolo.

LEGENDA INTERVENTO BOTANICO VEGETAZIONALE	
	ARBUSTI (Arbusti misti da fiore e sempreverdi)
	ARBUSTI (Arbusti misti da fiore e sempreverdi)
	ALTOFUSTO (Roverella, Rovere)
	VIGNA (filari di uva sangiovese)
	SUPERFICIE PERMEABILE GHIAIA
	SUPERFICIE PERMEABILE ERBA
	SUPERFICIE SEMIPERMEABILI
	CAMMINAMENTI

- d) Camminamenti pedonali sinuosi, a ricalcare la conformazione esistente del sito, costituiti da ghiaia di piccola pezzatura ed a colorazione mista, sorretti in alcuni tratti, da piccoli muretti a secco realizzati col materiale di recupero (pietre e mattoni) presente in sito;
- e) Un piccolo specchio d'acqua, con pianta a trapezio, per una superficie inferiore ai 40 mq in cui il lato lungo è circa 12,50 mt. Tale vasca avrà profondità inferiore ad 1,50 mt con una pendenza del fondo limitata, comunque utile (ma non pericolosa) all'utilizzo da parte degli occupanti nel solo periodo estivo (non sarà dotata di sistema di riscaldamento). La struttura, da realizzarsi a conclusione dei volumi abitabili, sarà realizzata in c.a. con piccole travi di fondazione appoggiate sul pianoro esistente. Nel lato corto, accessibile dalle unità abitative sono posizionate due piattini doccia muniti di sistema a lava piedi, utili prima e dopo del bagno, schermate da piccole essenze autoctone del tipo a cespuglio. Il sistema di smaltimento dei reflui, tiene conto dello svuotamento graduale della vasca (fatto estremamente periodico), da effettuarsi almeno 7/10 giorni dopo ultima clorazione delle acque;



Vista tre-d del complesso

4. VERIFICA DEGLI INDICI EDILIZI DEI PARAMETRI

4.1 PONTENZIALITA' EDIFICATORIE AI SENSI DELLA L.R. 22/2009

CALCOLO VOLUME STATO DI FATTO	
A) EDIFICIO DA DEMOLIERE E RICOSTRUIRE	Mc 523,27
B) EDIFICIO DA RISTRUTTURARE	Mc 537,90
VOLUME	Mc 1.061,17

POTENZIALITA' EDIFICATORIE IN BASE ALLA L.R. N. 22/2009 E SS.MM.			
TIPO DI INTERVENTO	VOLUME EDIFICIO ESISTENETE	PERCENTUALE	INCREMENTO DELLA VOLUMETRIA
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	Mc 523,27	40%	Mc 209,31
RISTRUTTURAZIONE	Mc 537,90	20%	Mc 107,58
VOLUME MASSIMO INCREMENTO			Mc 316,89

CALCOLO VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	
EDIFICIO DA DEMOLIRE	Mc 523,27
EDIFICIO DA RISTRUTTURARE	Mc 537,90
VOLUME MASSIMO INCREMENTO	Mc 316,89
VOLUME TOTALE REALIZZABILE	Mc 1.378,06

CALCOLO VOLUME TOTALE <u>DI PROGETTO</u>	
EDIFICIO DA RISTRUTTURARE	Mc 537,90
NUOVI EDIFICI DI PROGETTO	Mc 827,21
VOLUME	Mc 1.365,11

VERIFICA	
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	VOLUME TOTALE DI PROGETTO
Mc 1.378,06	> Mc 1.365,11
(VERIFICA)	

4.2 SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO

LEGGE TOGNOLI L. 122/89 “Disposizioni in materia di parcheggi”	
Superficie minima da destinare a parcheggio di parcheggio ogni 10 mc di edificio	1 mq
Superficie parcheggi di progetto	
Mq 136,11	< Mq 137,50
(Verifica)	

R.E. art. 62 comma 2 “Dimensione minima di parcheggio”	
Dimensione minima di parcheggio	Dimensione parcheggio di progetto
MI 2,50 x 5,00	= MI 2,50 x 5,00
(Verifica)	

R.E. art. 62 comma 5 “Alberature parcheggi”	
n. 1 albero (alto fusto) per ogni 25 mq di parcheggio	Alberature di progetto
N. 5,50	< N. 9
(Verifica)	

Piandimeleto 06.03.2014

Dott. Arch. Mosconi Michele

5. RISPONDENZA ALLE NORME IGIENICO SANITARIE

Il fabbricato oggetto d'intervento è ubicato in aperta campagna, nel comune di Sant'Angelo in Vado in località Ca' Gallinacci. L'edificio è censito al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Angelo in Vado nel Foglio 15 Particella 262 Subalterno 1, di proprietà del sig.ra Pagnossin Elisabetta nata a Treviso in data 01/12/1965 (c.f. PGN LBT 65T41 L407E) e residente in Via Molino n° 1 a Breda di Piave (TV). L'area in cui insiste l'edificio è distinta nel vigente strumento di pianificazione urbanistica come "Zona Agricola - E".

L'attuale intervento si pone l'obiettivo di rendere il sito idoneo agli utilizzi dell'attuale committenza. Pertanto, dietro a questi campi di studio, si prevede la demolizione della porzione di fabbricato da considerarsi superfetazione (con scarso valore, sia per la qualità dei materiali impiegati sia per la tecnica costruttiva adottata) e successiva ricostruzione, ai sensi della Legge Regionale 22/2009 e successive modificazioni (detta Piano Casa).

Non sono richieste deroghe, per nessun locale od ambiente, in quanto tutti rapporti di illuminazione e ventilazione, sia della porzione preesistente sia dei volumi ex novo, risultano verificati.

- L'immobile è destinato ad unica abitazione (residenziale) come indicato negli elaborati di progetto;
- Tutti i locali hanno un'areazione ed illuminazione naturale in rispetto dei rapporti di illuminazione ed areazione previsti dalle vigenti norme (molto migliorativi rispetto alla condizione esistente);
- Per evitare infiltrazioni di umidità proveniente dalla platea di fondazione viene previsto l'inserto sotto la stessa di idonea guaina impermeabilizzante;
- Per l'isolamento acustico è previsto l'inserto di materassino antirumore, posto sui solai di interpiano, come documentato in relazione tecnica, oltre ad efficiente pacchetto isolante (co caratteristiche termico/acustiche) sulle pareti perimetrali e sulle coperture;
- E' prevista la ristrutturazione (con inserto nuovo e coibentato tubo in acciaio) del camino esistente nella porzione vecchia oltre a camino, ex novo, che assicurerà all'esterno i fumi provenienti dalla combustione della legna della centrale termica. Si precisa che le canne fumarie, i comignoli e l'impianto termico verranno realizzati secondo le vigenti norme (ed in base al progetto degli impianti a cura del Dott. Santi Walter);
- L'approvvigionamento idrico avviene dal pozzo esistente, interno alla proprietà, per mezzo di condotta interrata esistente (in caso da ripristinare);

- La zona non è servita da rete fognaria comunale e non vi sono fognature comunali per un ampio raggio (più di un km), è quindi impossibile allacciarvisi;
- Il sistema di depurazione adottato è quello per sub-irrigazione drenante (vedi Studio del Geologo che ha effettuato rilievi/prove in sito). Sono previste n. 4 vasche Imhoff (per una capienza di 800/1.000 litri cadauna) a raccogliere le acque nere che saranno coinvogliate in un finale grande pozzetto di cacciata, sul quale termineranno anche le linee dei 4 pozzetti decanta grassi che raccoglieranno le acque saponate di bagni e cucine. (Vedi Planimetria a tav. 6)

Per quanto concerne le distanza dalla rete di scarico, si dichiara che la stessa è maggiore di:

- ml 200 da captazioni o derivazioni pubbliche di acqua potabile;
- ml 30 da captazioni private destinate al servizio di acqua potabile;
- ml 30 da altre sub-irrigazioni;
- ml 15 dai fabbricati di diversa proprietà;
- ml 10 dai confini di proprietà compresa la strada comunale;

Piandimeleto 06.03.2014

Dott. Arch. Mosconi Michele

6. SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

Il fabbricato oggetto d'intervento è ubicato in aperta campagna nel comune di Sant'Angelo in Vado. L'area in cui insiste l'edificio è distinta nel vigente strumento di pianificazione urbanistica come "Zona Agricola - E".

L'attuale intervento si pone l'obiettivo di rendere il sito idoneo agli utilizzi dell'attuale committenza. Pertanto, dietro a questi campi di studio, si prevede la demolizione della porzione di fabbricato da considerarsi superfetazione (con scarso valore, sia per la qualità dei materiali impiegati sia per la tecnica costruttiva adottata) e successiva ricostruzione, ai sensi della Legge Regionale 22/2009 e successive modificazioni (detta Piano Casa).

CRITERI DI PROGETTAZIONE PER L'ADATTABILITA'

Essendo tale intervento una demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione deve essere garantito il soddisfacimento dei requisiti che seguono tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modifichino nè la struttura portanti nè la rete degli impianti comuni.

SPECIFICHE E SOLUZIONI TECNICHE

Unità ambientali

PORTE p.to 8.1.1

Porte esterne larghezza 90 cm;

Porte interne larghezza 80 cm;

INFISSI ESTERNI p.to 8.1.3

La porta esterna ha una larghezza maggiore di 80 cm;

TERMINALI DEGLI IMPIANTI p.to 8.1.5

Tutte le apparecchiature degli impianti generali verranno poste ad una altezza minore di 140 cm;

SERVIZI IGIENICI p.to 8.1.6.

I servizi igienici posti al piano terra saranno accessibili anche per soggetti con difficoltà motorie. Sono previsti sia all'esterno (con utilizzo dal giardino) sia all'interno dei volumi. Il bagno ricavato nell'edificio esistente è quello dotato di dimensioni più adatte ad accogliere soggetti con disabilità.

CUCINA p.to 8.1.7.

Il lavandino ed il piano cottura possono essere posti ad un'altezza di 70 cm ed è possibile l'accostamento frontale.

PERCORSI ORIZZONTALI E CORRIDOI p.to 8.1.9.

I corridoi hanno una larghezza maggiore di 100 cm. ed e' possibile attuare, eventualmente, l'inversione di marcia della sedia a ruote.

SCALA p.to 8.1.10 e p.to 8.1.13

Non esistono scale comuni.

I dislivelli presenti possono essere superati mediante l'ausilio di servo scala. Non esistono volumi interrati o sotto il piano di campagna. Persone con difficoltà motorie potranno servirsi della camera da letto posta al piano terra;

Piandimeleto, 6 Marzo 2014

I Progettisti:

Geom. Lazzerini Luca

Dott. Arch. Mosconi Michele

.....

.....



