



**GIRARDELLO**

✉ Via Libertà 97 - 36013 Piovene Rocchette (VI) - ☎ 0445 650224 - @ info@studiogirardello.it - P.I. 03183030240

PROVINCIA DI VICENZA

COMUNE DI VALLI DEL PASUBIO

**INTERVENTO:**

Piano di recupero di iniziativa privata

**LOCALIZZAZIONE:**

Contrada Mantovani snc, Valli del Pasubio

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE:**

Comune di Valli del Pasubio, foglio 8°, mappale n° 108

**COMMITTENTE:**

Gasparotto Sabrina



**01 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Piovene Rocchette, 24 Gennaio 2023

# 1 Premessa

I sottoscritti:

- **Ing. Roberto Girardello**, C.F. GRR RRT 76C08 E864N, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n°2462,
- **Dott.BB.AA. Laura Scocco**, C.F. SCC LRA 76C61 I531S, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al nr. 1618,

entrambi con sede presso lo Studio Associato Girardello sito in [36013] Piovene Rocchette, via Libertà n°97, tel: 0445-650224 e-mail: [info@studiogirardello.it](mailto:info@studiogirardello.it) PEC: [roberto.girardello@gingpec.eu](mailto:roberto.girardello@gingpec.eu)

Sono stati incaricati dalla Sig.ra **Gasparotto Sabrina** di redigere il presente Piano di Recupero di iniziativa privata relativo all'edificio in proprietà sito in Contrada Mantovani e catastalmente individuato al Foglio 8 mappale 108. Il piano di recupero viene presentato in previsione dell'intervento di ristrutturazione, con cambio d'uso parziale da rurale a residenziale, interventi antisismici, riqualificazione energetica e ampliamento per la realizzazione di un garage pertinenziale

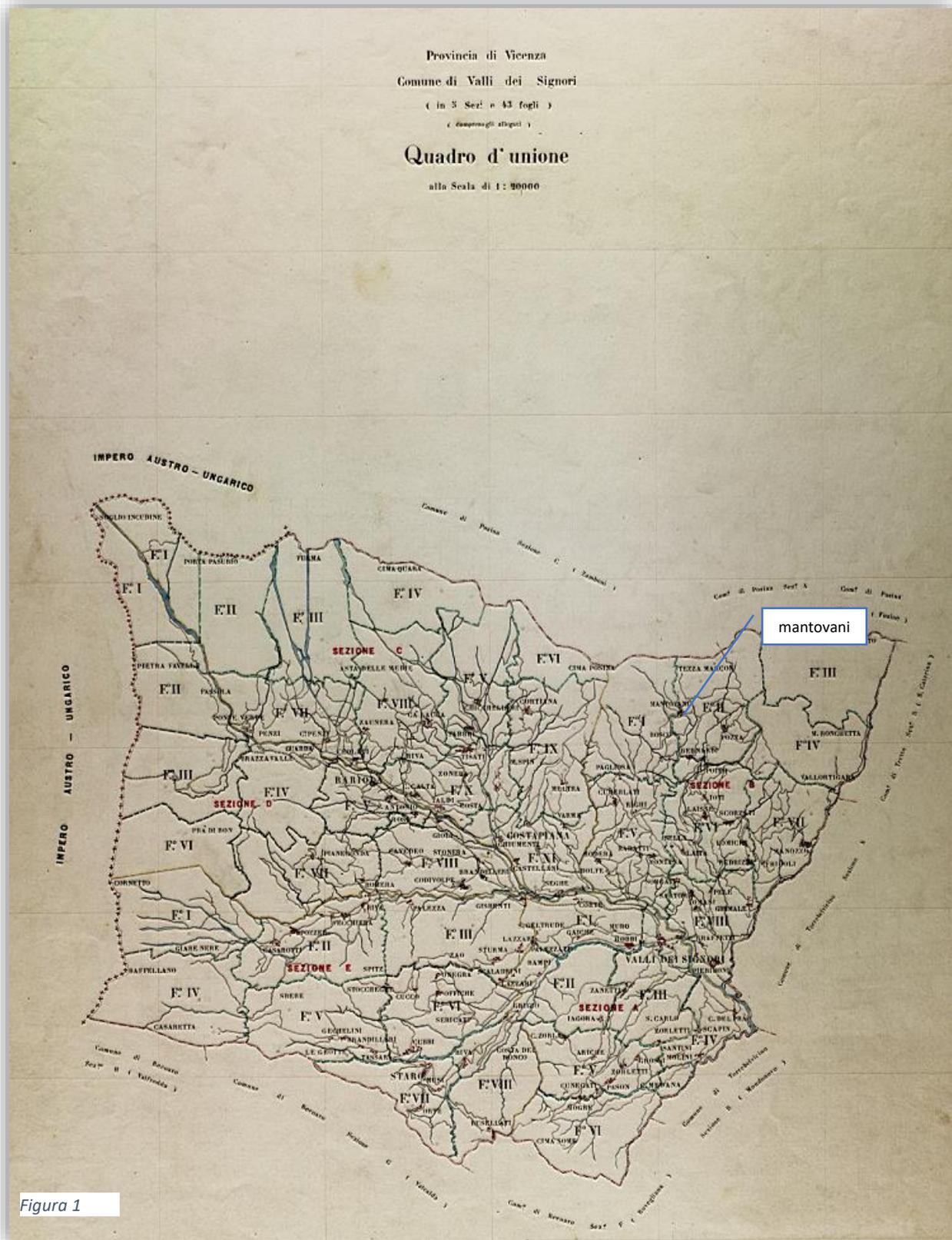
La committente detiene il 100% del valore degli immobili oggetto del presente Piano di Recupero di Iniziativa Privata.

Si dichiara che il presente Piano di recupero non va a ledere i diritti di terzi.

## 2 Inquadramento generale

Il fabbricato oggetto del presente piano è sito in Contrada Mantovani, una delle circa 120 Contrade sparse per il comune di Valli del Pasubio, posizionata nella zona nord-est del territorio comunale, non lontano dal confine con Posina.

Tale agglomerato, benché non si possa individuare una data certa, è sicuramente di remota costruzione in quanto presente già nelle mappe di impianto (Fig.1,2 e 3) dove Valli del Pasubio è ancora chiamata "Valli Dei Signori", posta a confine con l'Impero Austro Ungarico. Il nome del paese fu cambiato il 20 agosto 1926 per ricordare tutti i caduti sul Pasubio della prima guerra mondiale. La contrada, probabilmente per via della posizione strategica, ospitava anche un edificio utilizzato come primo punto di soccorso medico la Grande Guerra.



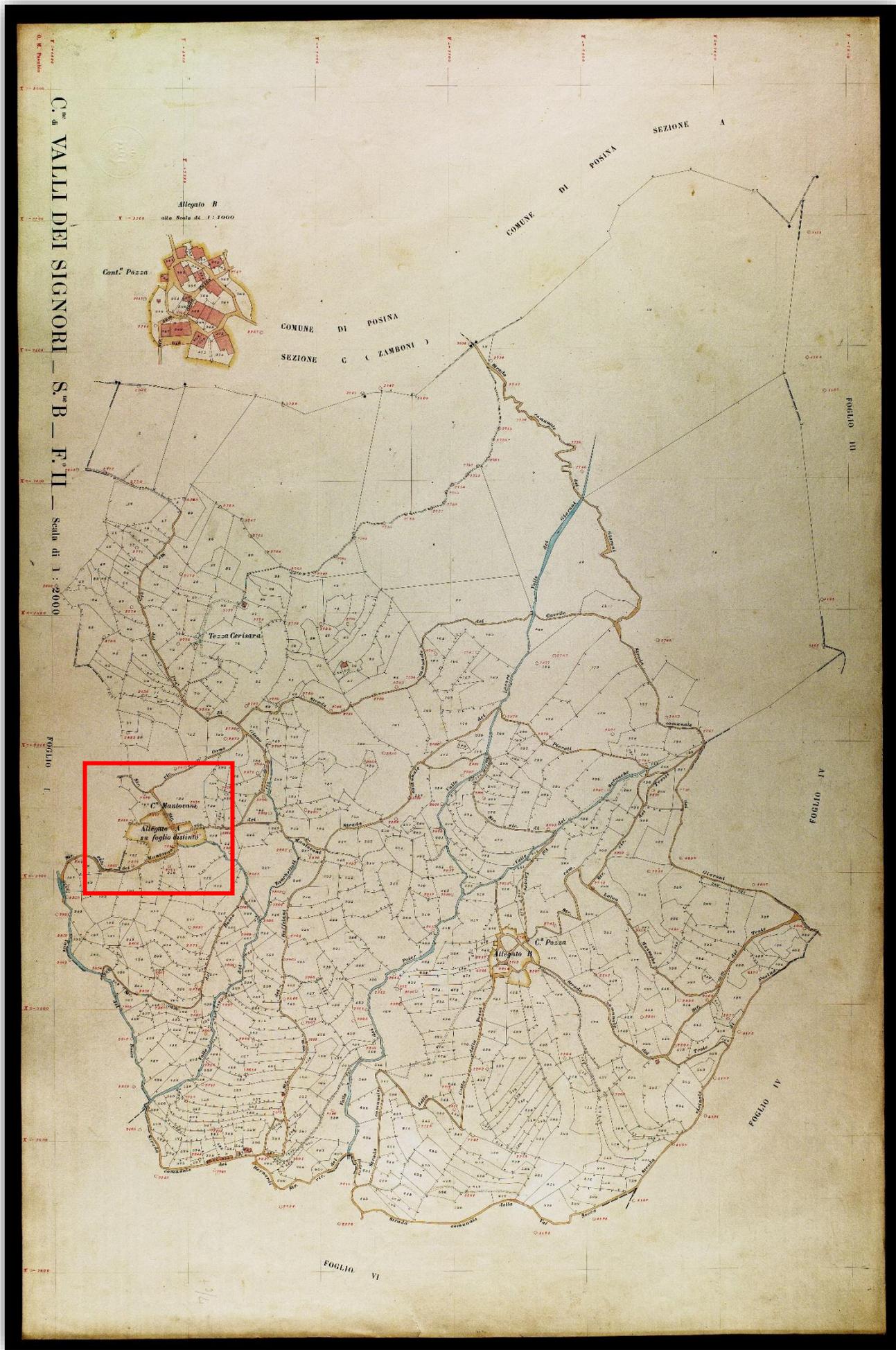


Figura 2

# Allegato A al foglio II

alla Scala di I 1000

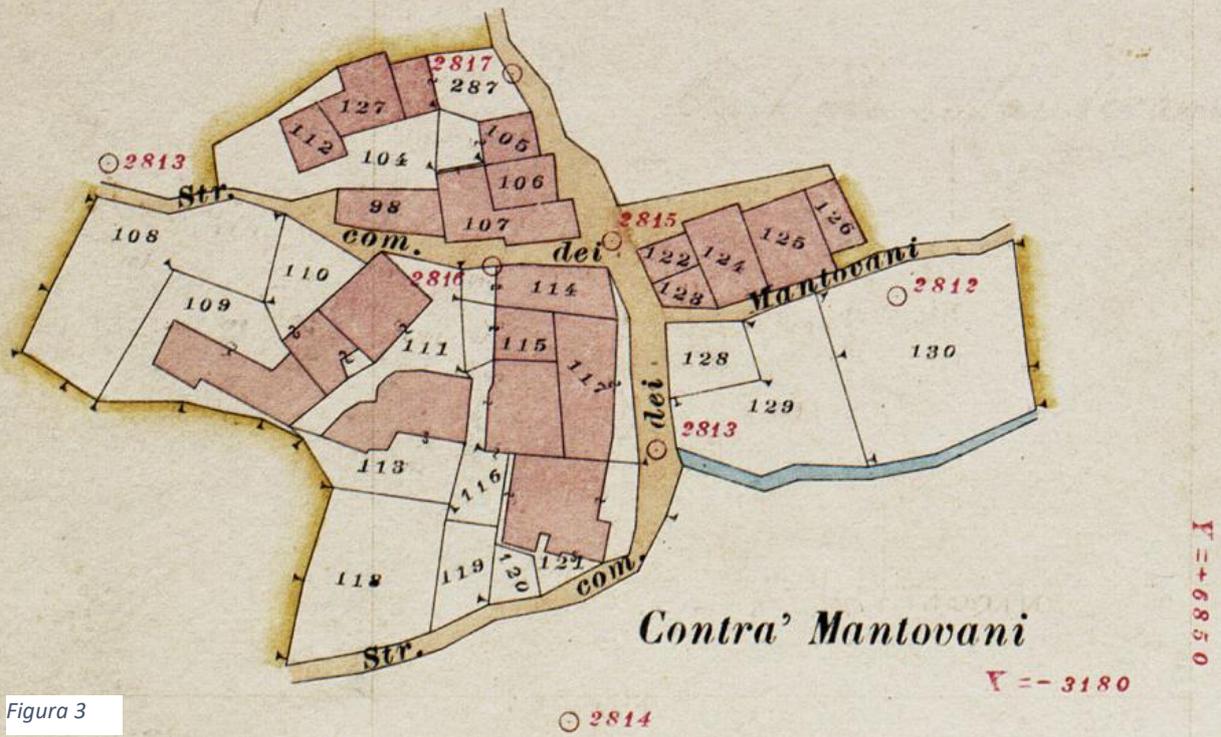


Figura 3

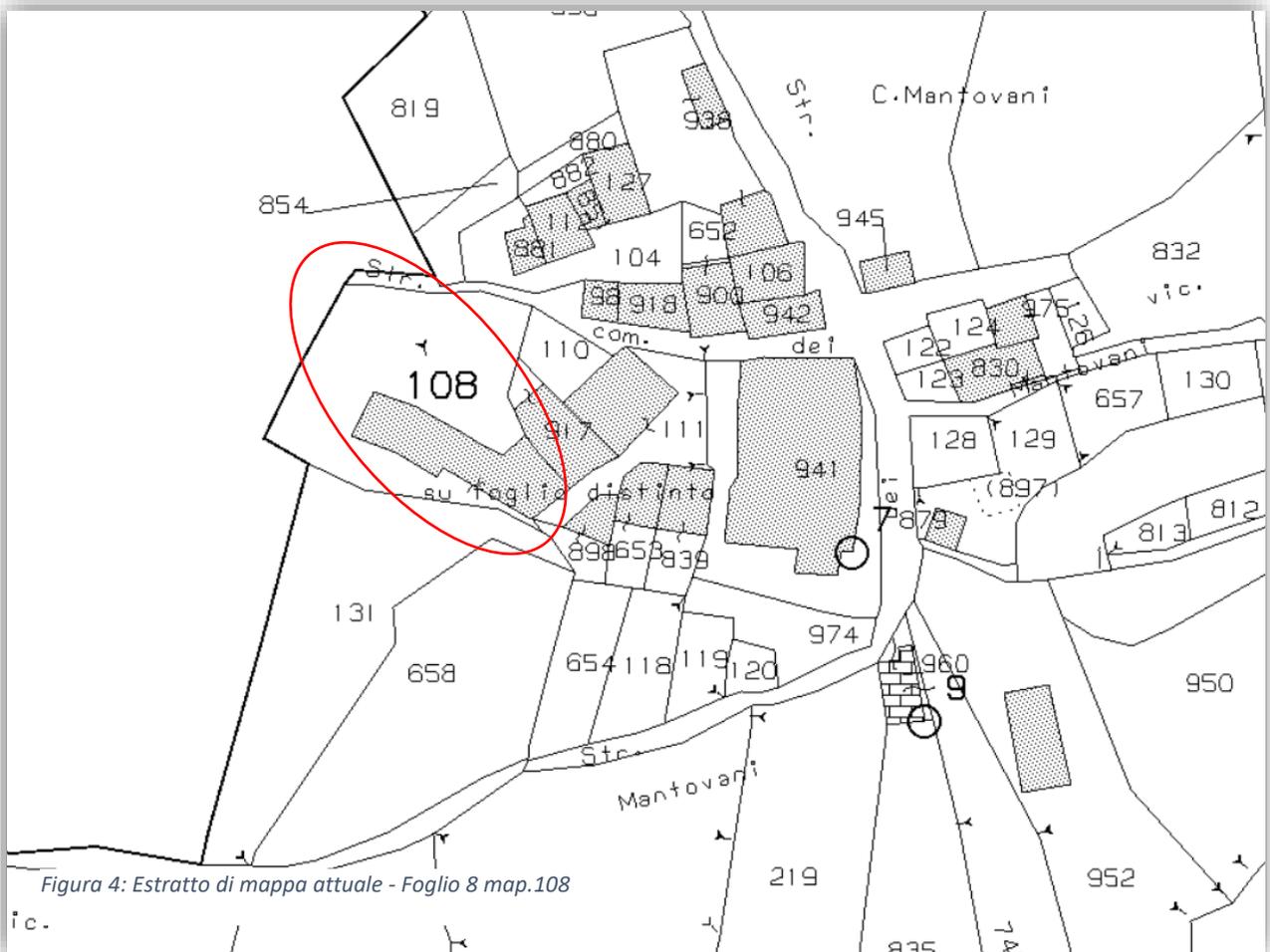


Figura 4: Estratto di mappa attuale - Foglio 8 map.108

### 3 Inquadramento urbanistico

La contrada Mantovani ricade nell'ambito di tessuto urbanistico di tipo 2 (centri storici minori ed edificazione diffusa) normati dall'art.53 delle N.T.O. La redazione del presente Piano di Recupero di Iniziativa Privata (P.R.I.Pr.), ai sensi della L.R. Veneto n.11/2004 art.19 comma 1, è finalizzato a garantire un omogeneo e congruo sviluppo degli edifici di proprietà della richiedente

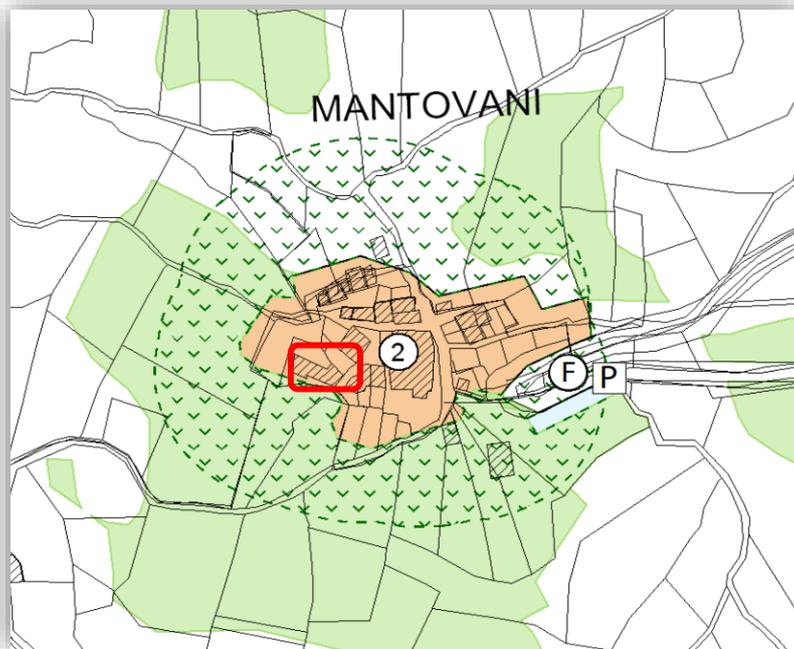


Figura 5: estratto della tavola Zonizzazione e Vincoli del P.I del comune di Valli del Pasubio

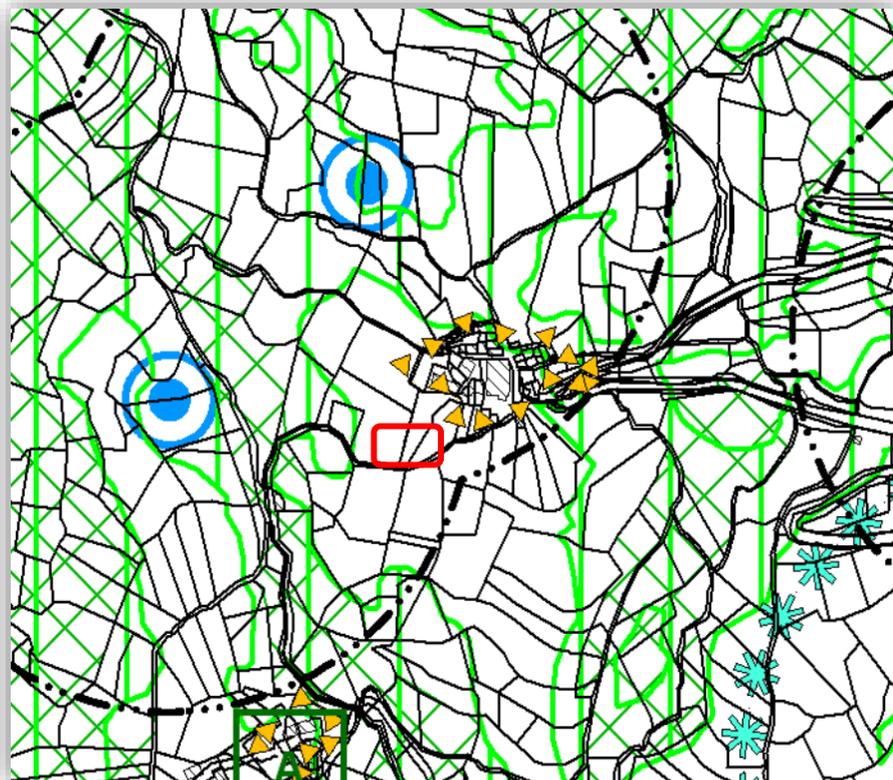


Figura 6: estratto della carta dei vincoli del P.I. del comune di Valli del Pasubio

## 4 Contrada Mantovani

Contrada Mantovani è raggiungibile da via Pozza ed è costituita da una ventina di edifici. La conformazione della contrada è rimasta perlopiù invariata nel tempo con lo sviluppo delle abitazioni a schiera lungo le diverse linee di livello collegate dal percorso principale, sterrato, e da altri brevi percorsi di collegamento, generalmente in pendenza e con fondo prativo, che solo occasionalmente contengono gli accessi agli edifici. La contrada risulta circondata da boschi e da sporadici prati nell'area posta verso monte. Il fenomeno di abbandono delle contrade è presente anche qui, infatti diverse case, compreso l'edificio oggetto di intervento, sono dismesse ed in evidente stato di degrado.

Il fabbricato oggetto della pratica è catastalmente censito al Foglio 8°, mappale 108. Come usuale negli edifici dei nostri centri storici minori, il fabbricato è il risultato di una serie di sovrapposizioni, aggiunte, integrazioni e migliorie intercorse in centinaia di anni. L'edificio, com'è uso nel sistema abitativo delle contrade, è stato realizzato con i materiali recuperati sul posto o di origine locale: sassi per le pareti portanti, legno per travi e serramenti, tetto ligneo con puntoni che fuoriescono dalla struttura per formare lo sporto, copertura in coppi; gli accessi principali sono disposti a sud per avere una migliore esposizione al sole, seguendo la naturale pendenza del terreno su cui sorge l'intera contrada.

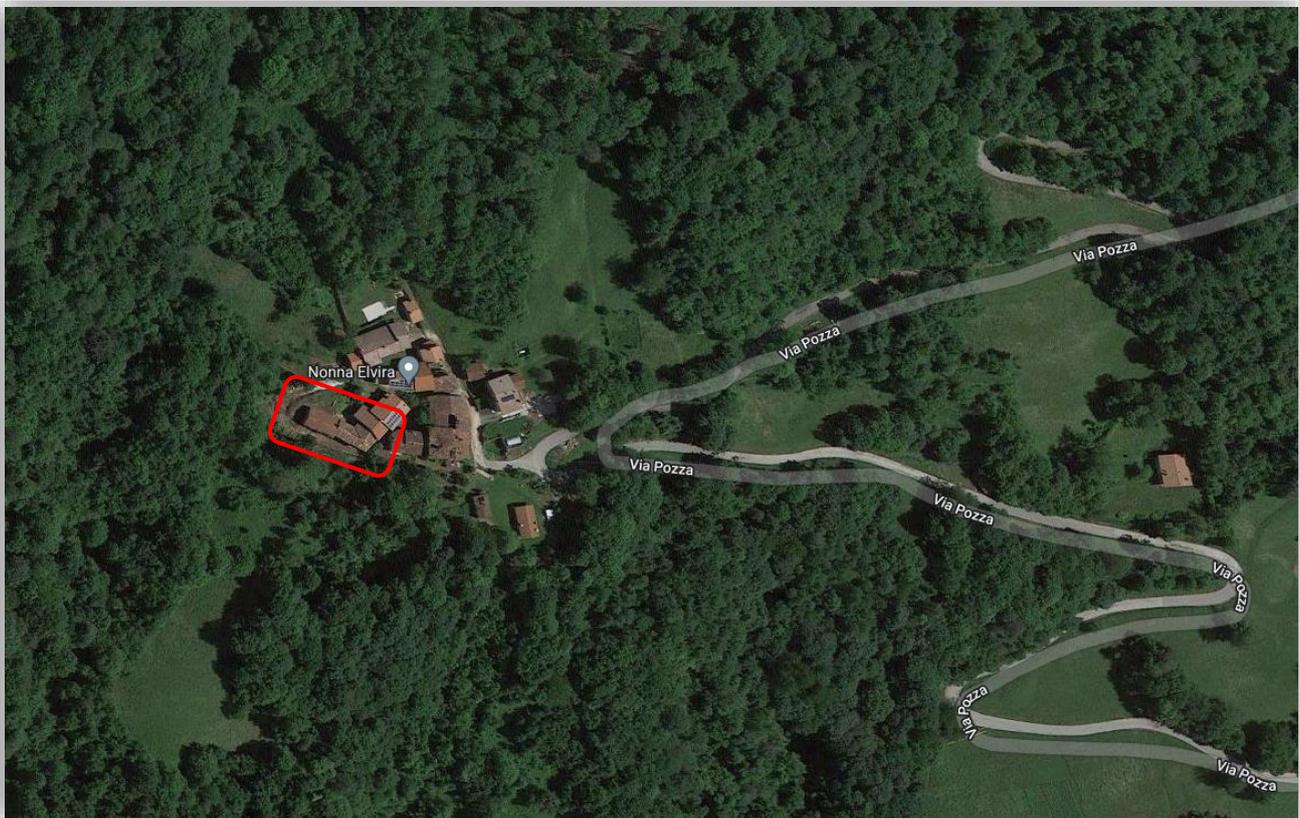
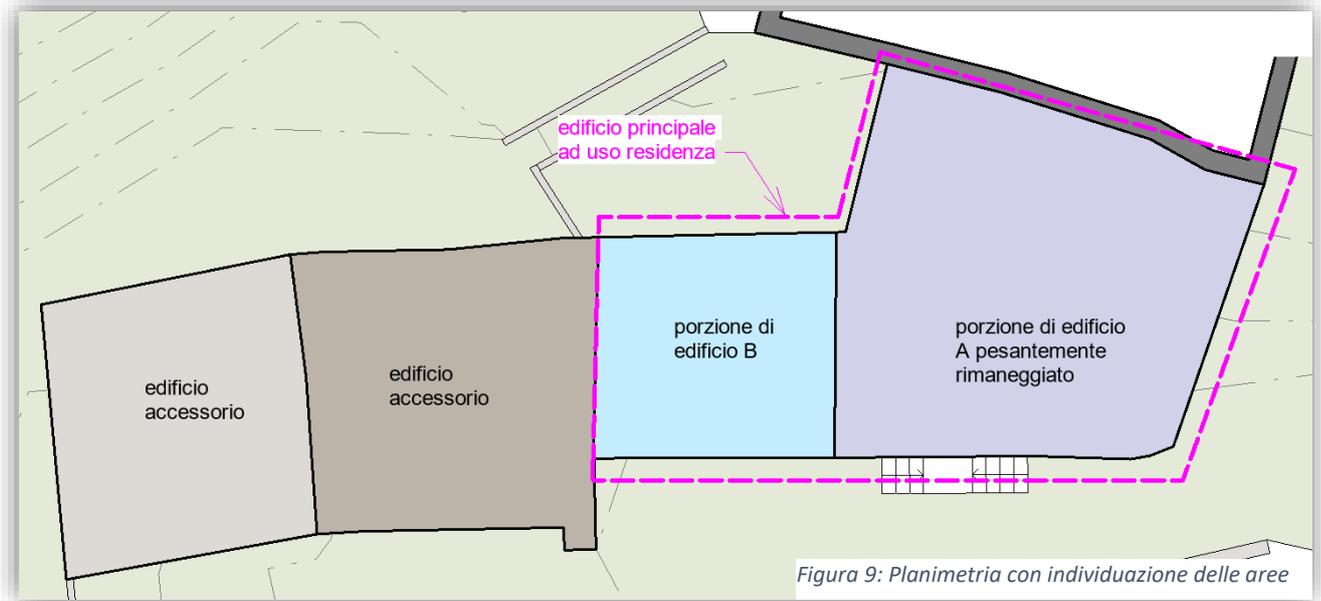


Figura 7: Ortofoto con individuazione dell'area e dettaglio della contrada con l'edificio oggetto di intervento



Figura 8

## 5 Fabbricato oggetto di intervento: Stato attuale



### 5.1 Edificio principale ad uso residenza

Con riferimento alla Figura 9 la schiera oggetto di intervento è costituita da un corpo principale "A" ad uso residenza che presenta un piano terra rialzato, probabilmente per la presenza di un fondo roccioso che ne ha determinato il livello di quota, un piano primo ed un sottotetto aperto ad uso fienile.

Il paramento esterno del fronte principale in sasso e malta appare integro e privo di intonaco e, ad eccezione della scala di accesso cementizia e dell'archetto di ingresso forse di epoca postuma, sembra non aver subito particolari rimaneggiamenti. La porzione di edificio individuata nella planimetria come "A", ha subito pesanti rimaneggiamenti. I solai, che probabilmente erano lignei, sono ora in laterocemento, realizzati su livelli sfalsati rispetto alle quote originarie modificando la quota delle aperture interessate dalla variazione di livello; è stata rivista la distribuzione interna degli ambienti demolendo alcuni divisori per ricavare locali più spaziosi, al piano terra è stato ricavato un ambiente che funge da ingresso e raccordo con i vari locali e si presenta su due livelli diversi raccordati da un'ampia scalinata e con pavimento cementizio, il cemento gettato in opera è stato impiegato anche per la scala di collegamento tra i vari piani, per le murature interne è stato impiegato intonaco tirato a fino. Gli interventi sono visibili anche nel sottotetto dove non vi è quasi più traccia delle murature e dei pilastri originari, sostituiti o affiancati da altri in laterizio forato; anche il tavolato presente in copertura non è quello originario.

I rimaneggiamenti delle strutture portanti orizzontali e verticali e la conseguente traslazione di quota delle finestre sono ben visibili sul prospetto laterale dove, sotto l'intonaco cementizio, si intravedono i forati con cui è stato realizzato il nuovo muro perimetrale e la traccia delle precedenti finestre.

Anche la porzione centrale dell'edificio, individuata nella figura 9 alla lettera "B", ha subito contenuti rimaneggiamenti: conserva solo in parte i solai in legno interpiano in quanto nel primo impalcato è stato sostituito il tavolato ligneo originario, mantenendo le travi portanti che non versano in buone condizioni. Sopra il tavolato del secondo impalcato è stato gettato un massetto in calcestruzzo visibile su tutto il locale sottotetto. Non si sa se il massetto sia collaborante o sia un semplice peso portato.

I serramenti del fabbricato hanno telaio ligneo; nella porzione rimaneggiata sono stati sostituiti con altri di fattura più recente mentre nella porzione centrale sono quelli originari ed il legno risulta perlopiù marcescente. Gli scuri risultano della tipologia "ad antone" con doghe lignee verticali versanti in cattive condizioni, il portoncino di ingresso in metallo con soprastante serramento con lunette vetrate è sicuramente di epoca successiva.

## 5.2 Edifici accessori

A ridosso del corpo principale sono presenti due edifici accessori di modesto valore architettonico ospitanti al piano terra un locale adibito a legnaia/deposito (un tempo adibito a stalla) con accesso diretto; il soffitto è di tipo ligneo con soprastante locale indicato come sgombero, in passato probabilmente utilizzato come fienile; il collegamento tra i vari livelli avveniva, e tuttora avviene, tramite una scala a pioli esterna, removibile che sfrutta la pendenza del terreno. Gli edifici accessori sono stati rimaneggiati: si osserva la chiusura con mattoni forati di alcuni fori fienile, la copertura in latero cemento e il rivestimento del prospetto e del retro-prospetto con intonaco tirato a fino. Il fianco è privo di intonaco. La copertura è il laterocemento con cornici lignee a vista. È evidente la presenza di un cordolo di sommità, realizzato contestualmente alla realizzazione della nuova copertura in laterocemento. I solai lignei intermedi versano in pessime condizioni e presentano numerose porzioni crollate. Le aperture sono prive di serramenti.

Si rimanda alla relazione fotografica allegata alla richiesta per l'individuazione degli aspetti trattati.

## 6 Fabbricato oggetto di intervento: Stato di progetto

Il piano riguarda la riqualificazione di una schiera di edifici (mappale 108 del Fg.8) costituiti da un fabbricato principale ad uso residenziale e due edifici accessori ad esso adiacenti. Il complesso limita e sancisce il confine verso valle della Contrada ed è inserito in un contesto urbano caratterizzato perlopiù da edifici in evidente stato di abbandono e di precarietà strutturale.

L'intervento è pensato per realizzare una abitazione stabile per la proprietaria (quindi non si tratta di una seconda casa) e dovrà garantire adeguati standard in termini di resistenza sismica, efficienza energetica, sicurezza e comfort.

Le principali scelte progettuali nascono a seguito di un dettagliato rilievo geometrico e danno risposta a tutti gli aspetti sopra citati.

### 6.1 Livelli delle pavimentazioni.

L'intervento prevede di ridurre i numerosi livelli presenti a due, ossia piano terra e piano primo, garantendo altezze interne minime e facilità di fruizione dei locali. Attualmente il piano terra si sviluppa con sensibili dislivelli, evidenziati anche dalla presenza di gradini interni ai locali. Il progetto imposta il livello del nuovo piano terra in corrispondenza del punto più alto della pavimentazione esistente. Tale scelta è dettata dall'ipotesi che non sia possibile abbassare il livello esistente per la presenza di roccia, la cui demolizione è costosa e problematica per la propagazione delle vibrazioni. Inoltre la contrada è accessibile solo a mezzi di piccole dimensioni, per cui tutti gli interventi devono essere eseguibili con tali ausili. La sopraelevazione della quota del piano terra permette altresì di realizzare un vespaio aerato a protezione dell'umidità di risalita e con funzione anti radon. Conseguentemente sarà necessario rivedere la quota delle soglie e dei cavalletti delle finestre esistenti.

Il piano primo sarà adeguato alla nuova quota del piano terra, garantendo un'altezza interna minima di mt 2,70. I solai di interpiano saranno tutti rifatti. I solai lignei esistenti sono in condizioni pessime e difficilmente recuperabili, avendo sezioni resistenti non adeguate. I solai in latero cemento saranno sostituiti con altri in legno, ripristinando l'aspetto originario degli ambienti. Infatti, pur essendo in buone condizioni e con sufficiente capacità portante, si trovano ad una quota insufficiente e non sono compatibili con la tipologia di edificio. Il cambio di quota del piano primo comporterà il rifacimento della scala (quella esistente, oltre ad essere in una posizione scomoda è di ridotta larghezza) e l'adeguamento delle quote delle finestre. Le grandi aperture presenti sull'attuale sottotetto saranno riproposte a livello del primo piano.

### 6.2 Murature

Nell'edificio principale saranno mantenute le murature sino al livello corrispondente al pavimento del piano primo; il rifacimento dei solai interni e della copertura rende necessaria la demolizione delle murature esistenti ed il rifacimento di una nuova struttura portante che sarà realizzata in laterizio. Come visibile nell'elaborato grafico di progetto gli isolamenti saranno realizzati internamente al fine di preservare e riproporre, ove possibile, l'originaria tessitura muraria.

### 6.3 Copertura

Le coperture attuali presentano pendenze diverse. Attualmente gli edifici accessori hanno copertura costituita da una soletta in laterocemento; si prevede di non eseguirvi alcun intervento strutturale. Sarà invece eseguito il ripasso del manto. L'isolamento sarà realizzato in intradosso. Si prevede di realizzare delle cornici lignee al fine di uniformare l'aspetto esterno delle coperture. Sulle falde con esposizione Sud si procederà con l'installazione dei pannelli fotovoltaici per una potenza di circa 6kWp.

Nel corpo Est, adibito a residenza, la copertura sarà realizzata ex novo in legno, sostituendo completamente l'attuale struttura portante lignea, con una più razionale e regolare disposizione della travatura primaria. L'isolamento sarà in estradosso. Si ritiene che sarà necessario realizzare una muratura ex-novo a partire dalla quota del solaio interpiano. Le pendenze, ora diverse (45%, 37%-38%) saranno uniformate e portate al 40%. L'altezza urbanistica risulta invariata o diminuita. L'intervento sulle coperture del corpo est non determina pertanto un aumento della volumetria. Le lattonerie saranno in rame o metallo verniciato nei toni del marrone testa di moro.

### 6.4 Isolamenti ed impianti

Si prevede di realizzare l'isolamento termico mediante placcaggio interno delle pareti, ottenendo svariati vantaggi, tra cui:

- mantenimento dell'aspetto esterno della tessitura muraria
- minor impatto degli impianti sulle murature esistenti, potendo far passare le tubazioni in intercapedine
- mantenimento delle distanze dai confini

Si prevede di realizzare un impianto di riscaldamento radiante a pavimento, alimentato da una pompa di calore e/o da un generatore a biomassa, in un'ottica di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili.

### 6.5 Forometrie

Come visto in precedenza, l'adeguamento dei livelli dei solai comporta necessariamente la modifica dei livelli dei fori finestra che risultavano rimaneggiati già allo stato attuale in seguito agli interventi verificatesi nel corso degli anni. Alcuni fori finestra saranno ingranditi e portati a dimensioni e proporzioni tali da richiamare i fori fenile tipici degli edifici rurali posti nelle contrade.

### 6.6 Edifici accessori

Con destinazione d'uso a stalla/legnaia e fienile, sono già dotati di grandi aperture, attualmente mascherate con gratucci in laterizio di recente realizzazione. Tali fori erano funzionali al carico del fieno e della legna e sono tipici delle costruzioni rurali delle contrade che troviamo a Valli del Pasubio e nei comuni limitrofi (Posina ed altri). Al piano terra (stalle) sono invece presenti aperture più piccole, in quanto venivano ospitati animali che necessitavano di maggior protezione e mantenimento del calore. La nuova forometria riprende tale distribuzione nella porzione di edificio più vecchia, posta ad Est. L'edificio più recente, posto a Ovest, complice anche l'innalzamento della quota del pavimento, porta fino a terra le grandi aperture dei fienili. Si rivede la forometria esistente, anche per garantire un allineamento verticale delle aperture, a vantaggio del comportamento statico dell'immobile ed in un'ottica di miglior sfruttamento degli spazi interni. I grandi fori del piano primo saranno privi di poggiosi e saranno dotati di parapetto di semplice fattura e con tonalità adeguate all'intervento. I vetri saranno trasparenti (no specchio); potranno essere installati dei teli ombreggianti esterni a caduta che, una volta retratti, saranno a totale scomparsa. Le finestre presenti al piano terra e nel prospetto Est saranno dotate di balconi alla vicentina o ad anta esterna.

### 6.7 Intonaci

Le murature perimetrali saranno intonacate; le tinteggiature saranno scelte tra colori tenui o tipici dell'architettura tradizionale

## 6.8 Garage

La committenza intende realizzare un garage per il ricovero degli autoveicoli e di attrezzatura per la manutenzione delle aree esterne. Il volume in ampliamento è reso possibile dell'applicazione dell'articolo 57 delle NTN - NORME COMUNI AI TESSUTI URBANISTICI RESIDENZIALI [...] Per tutte le unità edilizie esistenti alla data di entrata in vigore del P.A.T. in tutti i tessuti urbanistici residenziali è ammesso, una tantum, l'ampliamento volumetrico fino ad un massimo di mc. 80,00 in deroga all'indice fondiario di zona, per adeguamenti di carattere igienico- sanitario o per integrazioni funzionali. Dovranno in ogni caso essere fatte salve le norme dello specifico tessuto urbanistico relativamente alle distanze da strade, fabbricati e confini. [...] È ammesso il ricavo di autorimesse, parzialmente o totalmente interrato, a condizione che gli accessi alle stesse, a mezzo di rampe, siano risolti in modo da non alterare i caratteri morfologici dei luoghi. Il loro volume fiscale è quello relativo alla parte fuori terra del manufatto [...]

Il garage sarà costruito in adiacenza all'edificio accessorio di testa con tetto verde e installazione di parapetti in legno, di semplice fattura, a richiamare gli steccati presenti nell'area. Nel progetto è individuata l'area massima di ingombro della futura autorimessa. Il portone sarà motorizzato con rivestimento in legno ad elementi verticali.

## 6.9 Legnaia

Sarà realizzata ai sensi dell'articolo 57 delle NTN - NORME COMUNI AI TESSUTI URBANISTICI RESIDENZIALI [...] Per la conservazione degli usi tradizionali, è ammessa la costruzione o la ristrutturazione, per ogni unità abitativa ed in ogni tessuto urbanistico, di un annesso di limitate dimensioni (max: m. 2,50x3,50 di base e m. 2,60 di altezza massima), da adibire a legnaia o a deposito attrezzi, purché siano rispettati i caratteri tipologici usuali e impiegati materiali tipici del luogo. Potrà essere valutata caso per caso la conformazione della pianta dell'annesso fatta salva la superficie massima indicata (8,75 mq) indipendentemente dalle misure planimetriche. Tali pertinenze si devono interpretare come nuovi fabbricati che si possono realizzare in deroga agli indici e solo come pertinenze non autonomamente utilizzabili per cui deve sussistere una residenza. Può essere realizzato un solo annesso per ogni residenza edificato su terreno di proprietà. Le distanze dai confini, fabbricati e strade sono quelle previste dalle norme di ogni singola zona. Nel caso ciò non fosse possibile la C.E.C. ha la facoltà di ammettere distanze inferiori tenendo conto di arrecare meno danno possibile ai vicini, fatte comunque salve le distanze previste dal Codice Civile la sicurezza della viabilità stradale. L'annesso di cui sopra può essere realizzato anche in un lotto non contiguo al fabbricato, di cui diventa pertinenza, purché nelle immediate vicinanze. [...]

La legnaia sarà realizzata all'interno del mappale in proprietà ma non è ancora stata individuata l'area che si indicherà al momento della presentazione del progetto di intervento.

## 6.10 Sistemazioni esterne

L'adeguamento della quota del piano terra prevede un conseguente aumento del livello del terreno esterno, che sarà ottenuto con l'uso di scarpate, ove gli spazi lo consentano, oppure con la tecnica delle terre armate, concordemente con le prescrizioni della relazione geologica-geotecnica che sarà presentata con la richiesta di Permesso di Costruire/SCIA alternativa al PdiC. Si cercherà di evitare la realizzazione di muri di contenimento che, qualora necessari, potranno essere rivestiti in sasso o mascherati con verde rampicante.

Attualmente è presente una strada in cemento e acciottolato che permette di raggiungere con i veicoli la porzione sud dell'edificio. La strada sarà mantenuta, il tracciato viene adeguato solo per uniformarne la pendenza e regolarizzarlo. L'area a corte sarà pavimentata con materiali che riprenderanno la situazione esistente.

Si ritiene che il progetto, così come pensato, possa coniugare al meglio le esigenze di conservazione e testimonianza degli immobili, garantendo altresì un elevato grado di sicurezza e comfort abitativo.

## 6.11 Opere di urbanizzazione/sottoservizi

Non è necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione e nuove reti di sottoservizi in quanto non richieste nella tipologia di intervento previsto. L'edificio oggetto di intervento è provvisto di allaccio alla rete idrica ed elettrica come visibile negli elaborati allegati alla richiesta. La linea telefonica risulta dismessa.

### 6.12 Sistema di smaltimento fognatura e acque meteoriche

La contrada non è servita dalla fognatura pubblica pertanto sarà necessario realizzare un sistema di sub-irrigazione per lo smaltimento dei reflui che sarà dimensionato secondo l'indicazione fornita del geologo nell'ambito della relazione geologica-geotecnica presentata alla futura pratica di ristrutturazione dell'immobile. Le acque meteoriche saranno raccolte e fatte confluire in un pozzo perdente di nuova realizzazione.

### 6.13 Convenzione urbanistica

Non è necessaria la presentazione della Convenzione Urbanistica in quanto non prevista, nè la cessione di standard, nè la realizzazione di opere di urbanizzazione a scampo del contributo di costruzione;

### 6.14 Effetti sulla mobilità

Non sono previsti effetti consistenti sullo stato della mobilità trattandosi di un intervento di recupero di una unità residenziale con annessa unità pertinenziale accessoria.

Ing. Roberto Girardello



Dott.BB.AA. Laura Scocco

