

Comune di Camposampiero - Pd

ANALISI FILOLOGICA

HENRY ZILIO

INGEGNERE - ARCHITETTO



Comune di Camposampiero - Pd

Variazione classificazione edilizia immobile

Catasto fg. 17 mapp. 111-531-532
unità edilizie n° 73 - 75

IMMOBILIARE ANNA s.a.s.

06 dicembre 2012

Viale Venezia 6
36067 Casale Termini VI
tel. 0424 513839
fax 0424 513840
mail@henryzilio.com

PREMESSA

L'edificio in oggetto, è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Camposampiero al foglio n. 17 dai mappali n. 111, 531, 532.

Nel Piano degli Interventi viene identificato nell'Insieme Urbano del Centro Storico n° 3:

- unità edilizia n° 73, edificio con corte annessa classificato con categoria A.2 (mapp. 111)
- unità edilizia n° 75 area libera di pertinenza dell'edificio (mapp. 531 e 532).

Le norme tecniche operative all'art. 56 - Disciplina delle unità edilizie punto al B.3) Disciplina delle categorie di valore" recitano:

CATEGORIA A.2 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

- 1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
- 2) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- 3) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- 4) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- 5) mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
- 6) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.

Considerato che dall'analisi e dalla documentazione ricercata emerge che il fabbricato oggetto d'intervento non presenta caratteristiche ed elementi di valore storico, si intende dimostrare che l'edificio classificato con categoria A2 nella tavola del PI non presenta finiture e opere di pregio rilevanti tali da non permettere la variazione nella categoria A3 richiesta.

CONDIZIONI ATTUALI

L'edificio si trova in centro storico; sui lati nord ed ovest insiste sul confine del mappale di proprietà ed è in parte addossato ad un edificio di altra proprietà sul lato est.

La delimitazione del lotto ha influenzato la forma dell'edificio che rappresenta il risultato di varie fasi di ampliamento, succedutesi nel corso degli anni.

Fa parte della proprietà anche un'area adiacente ad ovest, completamente libera.

L'orografia del terreno è piana; l'edificio è posto a quota inferiore rispetto alla strada pubblica (via S. Anna) ed al fabbricato contiguo ubicato ad est e oggetto di radicali lavori di ristrutturazione che hanno portato a importanti modifiche forometriche e prospettiche.

La copertura dell'edificio emerge rispetto agli edifici confinanti.

Nell'area circostante sono presenti edifici realizzati dagli anni sessanta ad oggi.

Le trasformazioni e le nuove costruzioni realizzate negli ultimi anni hanno quasi completamente abbandonato la matrice edilizia tradizionale.

L'edificio è suddiviso in tre unità: un laboratorio ed una abitazione al piano terra, una ulteriore abitazione al piano primo; l'ingresso principale è ubicato in via San Anna, altri accessi si trovano nell'area di pertinenza.

Considerata la ridotta altezza tra il solaio del secondo impalcato e la copertura, i locali sono solo parzialmente utilizzabili.

Le forometrie presenti hanno misure ed allineamenti diversi nei vari prospetti; esse sono state modificate nel tempo in relazione alle mutate esigenze legate all'uso abitativo e di piccolo laboratorio. La loro posizione nei prospetti non soddisfa a criteri formali riconoscibili.

Alcune membrature interne, anche portanti, come per es. il muro scala sud ovest, appaiono difforni dalla conformazione in pianta tradizionale; esse sono senz'altro state oggetto di trasformazione/ricostruzione, confermata anche dall'utilizzo di nuovi materiali (per esempio il laterocemento al posto del legno nel primo impalcato).

Le murature perimetrali sono in laterizio intonacato come le pareti divisorie; i solai interni sono costituiti da struttura in latero cemento; la copertura ha struttura in legno con manto in coppi. Le finestre hanno il telaio in legno e vetro singolo, con chiusure ad anta in legno.

Esternamente l'edificio non presenta particolare rilievo storico artistico; non ha fregi, cornici, affreschi: le murature sono semplicemente intonacate con malta cementizia e tinteggiatura.

In corrispondenza del fronte sud la facciata è stata sopraelevata al fine di darle continuità formale con il prospetto est, aspetto assolutamente disatteso nel prospetto ovest dove sono evidenti i suoi livelli di imposta dello sporto di copertura.

I serramenti sono in legno con chiusura a vetro singolo, gli oscuramenti esterni sono ad ante in legno.

Internamente le finiture sono semplici: le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, i pavimenti sono in marmette di cemento (piano terra) e misti legno/marmette di cemento (piano primo).

La struttura di copertura ed i solai risultano inadeguati dal punto di vista statico e di coibentazione termica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto da Via S. Anna lato sud/est



Foto da Via S. Anna lato sud/ovest



Foto da Via S. Anna lato ovest

RELAZIONI SULLE SCELTE PROGETTUALI E COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO

L'edificio è stato più volte trasformato e modificato nel corso degli anni e non si riconoscono i tratti formali originari a livello di impianto.

La forometria è stata trasformata dando luogo ad un insieme incoerente e disomogeneo.

I materiali utilizzati negli interventi di trasformazione come il laterocemento hanno snaturato le caratteristiche costruttive del fabbricato.

Gli impalcati risultano inadeguati staticamente sia a causa del sotto dimensionamento strutturale sia per la scarsa qualità dei materiali impiegati.

Dal punto di vista degli isolamenti termici l'edificio risulta inadeguato.

L'edificio presenta problemi di diffusa umidità di risalita e l'altezza dei locali è non conforme ai minimi di legge per cui risulta assolutamente non idoneo per le norme igienico sanitarie vigenti.

In sintesi, il fabbricato presenta uno scarso valore storico/culturale/ambientale.

La classificazione del Piano degli Interventi ed il repertorio normativo non consentono un appropriato recupero dell'immobile. La classificazione A.2 impone il mantenimento delle strutture portanti e delle quote degli impalcati esistenti; ciò non permette l'adeguamento alla normativa igienico sanitaria (altezza dei locali).

L'attribuzione della categoria A2 prevista dal P.I. risulta essere incongrua. Si chiede pertanto un declassamento della categoria da A2 ad A3 con la possibilità di effettuare interventi di modifica delle quote degli impalcati e delle altezze interne, la riprogettazione di parte dell'edificio e la sua ricomposizione volumetrica.

Le norme tecniche operative "all'art. 56 - Disciplina delle unità edilizie punto al B.3) Disciplina delle categorie di valore" recitano:

CATEGORIA A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

1) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;

- 2) *conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;*
- 3) *consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;*
- 4) *eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;*
- 5) *inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;*
- 6) *mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica ;*
- 7) *restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico.*

L'intervento previsto è indirizzato a stabilire una nuova configurazione interna dell'edificio in modo tale da poter rispettare le necessità sorte della proprietà, ed in particolare:

- il comfort interno sia con l'incremento dell'altezza libera interna, rendendo i locali più funzionali e migliorando l'abitabilità, sia con l'utilizzo di materiali con caratteristiche di bassa dispersione termica
- una riprogettazione tale da dare un coerente carattere all'aspetto esterno dell'edificio e alla percezione degli spazi interni
- l'esigenza di integrare le unità con idonei servizi igienici attualmente insufficienti
- riqualificare la pertinenza esterna dell'edificio realizzando spazi a verde e parcheggio sull'area libera e introducendo un volume nell'unità edilizia 73 classificata come B.1 al fine di ricavare uno spazio distributivo a doppia altezza di pertinenza dell'unità edilizia 75 (edificio principale).

Gli aspetti principali che caratterizzano la proposta sono:

- l'individuazione degli spazi richiesti, oltre agli aspetti funzionali sopra descritti, all'esposizione solare e al rapporto tra spazi costruiti e area scoperta;
- la definizione di spazi secondari da adibire ad accessori in comunicazione con i locali di abitazione.
- l'utilizzo di materiali con caratteristiche biocompatibili
- migliorare il transito pedonale lungo via S. Anna con la proposta di un percorso pedonale ad uso pubblico lungo il fronte di via S. Anna, che si configurerà come un marciapiedi nelle zone scoperte e come un sottoportico in corrispondenza del fronte dell'edificio a margine della strada.
- la verifica statica della costruzione, in ottemperanza alla normativa vigente.



Il tecnico