

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

OGGETTO DELL'ISTANZA

La presente relazione tecnica riguarda la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire relativo all'attuazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Garganelli" per la ristrutturazione edilizia con ampliamento e riordino prospettico-ambientale dell'unità abitativa situata nella Frazione di "Monte" in Località Tramigna, n. 3, di proprietà del Sig. **SORIATO STEFANO**.

PREMESSA

Il Sig. Soriano Stefano ha recentemente acquistato gli immobili censiti all'Agenzia del Territorio di Verona, Comune di Colognola ai Colli (VR), Foglio n. 9 mappali n. 530 e 556, con l'intenzione di ristrutturare il fabbricato ad uso residenziale disabitato e in uno stato di completo abbandono da alcuni anni, allo scopo di ricavare un'unità abitabile con caratteristiche corrispondenti alle attuali normative igienico-sanitarie e di P.I.

In un secondo momento, sarà oggetto di ristrutturazione anche l'accessorio posto sul lato nord, mappale n. 530.

INQUADRAMENTO URBANISTICO, FISICO E CARTOGRAFICO

La zona interessata dall'intervento si attesta in un aggregato rurale situato in Località "Garganelli" risalente alla prima metà del 1800 circa, formante il Bene Culturale n. 8.

La corte è costituita dagli edifici censiti con i numeri 39,40,41 e 48.

Nella stessa corte, ma fuori dall'ambito di intervento e dal Bene Culturale, si trovano alcuni edifici di epoca più recente, uno a carattere residenziale e due a carattere di allevamento bovino (dismessi da alcuni decenni) ma tuttora utilizzati dai

proprietari come ricovero delle attrezzature agricole.

Per queste zone gli interventi edilizi devono essere individuati all'interno di un organico Piano di Recupero, volto a tutelare le caratteristiche tipologico-formali del modello della corte rurale.

Da un punto di vista urbanistico e cartografico, la zona risulta così classificata:

TAV. 1 DEL P.A.T.I. (Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale): Vincolo Paesaggistico-ambientale ai sensi del D.lgs n. 42/2004;

TAV. 2 DEL P.A.T.I. (Carta delle invarianti): Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico;

TAV. 3 DEL P.A.T.I. (Carta delle Fragilità): Area idonea;

TAV. 4a DEL P.A.T.I. (Carta della Trasformabilità-Individuazione ATO): ATO 1B – Collinare Monte;

TAV. 4b DEL P.A.T.I. (Carta della Trasformabilità, Azioni di Tutela, Azioni Strategiche): Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico;

TAV. 13.1 DEL P.R.G. (Intero Territorio Comunale): Bene Culturale n. 8;

TAV. 1 del P.I. (Beni Culturali, colmelle): Destinazione d'uso residenziale;

TAV. 1 del P.I. (Beni Culturali, colmelle): Grado di protezione 4 "ristrutturazione globale".

DESCRIZIONE INFRASTRUTTURE ESISTENTI

L'ambito in esame, risulta già servito e dotato dalle seguenti reti tecnologiche:

- **Rete idrica** costituita da tubazione interrata proveniente dalla strada comunale Via Tenda e intercettata dalla strada comunale Località Tramigna che arriva fino al punto contatore individuato nell'allegata tavola grafica n. 3.

- **Rete gas-metano** costituita da tubazione interrata proveniente dalla strada comunale Via Tenda e intercettata dalla strada comunale Località Tramigna che arriva fino al punto contatore individuato nell'allegata tavola grafica n. 3.

- **Rete telecom** costituita da pali provenienti dalla strada comunale Via Tenda e intercettata dalla strada comunale Località Tramigna che arriva fino all'aggregato interessato, il tutto individuato nell'allegata tavola grafica n. 3.

- **Rete enel** costituita da pali in cemento proveniente attraverso terreni agricoli posti verso sud-est rispetto alla corte, dalla Frazione di San Vittore, fino all'aggregato interessato, il tutto individuato nell'allegata Tavola grafica n. 3.

ELENCO DELLE PROPRIETA'

Le proprietà interessate dall'ambito del Piano di Recupero sono così individuate e censite all'Agenzia del Territorio di Verona come segue:

- Comune di Colognola ai Colli, Foglio n. 9, mappale n. 529 proprietà Sig. Soriato Luca;

- Comune di Colognola ai Colli, Foglio n. 9, mappali n. 530 e 556 proprietà Sig. Soriato Stefano;

- Comune di Colognola ai Colli, Foglio n. 9, mappale n. 214

sub. 3 proprietà Sig. Soriato Giancarlo e Sig. ra Molinaroli Laura Paola in regime di comunione dei beni;

- Comune di Colognola ai Colli, Foglio n. 9, mappale n. 536 proprietà Sig. Soriato Giancarlo, in regime di separazione dei beni;

- Comune di Colognola ai Colli, Foglio n. 9, mappali n. 83-263 proprietà Sig. Soriato Giancarlo, in regime di separazione dei beni;

- Comune di Colognola ai Colli, Foglio n. 9, mappale n. 214 sub. 8 proprietà Sig. Piccoli Luigi;

- Comune di Colognola ai Colli, Foglio n. 9, mappale n. 214 sub. 6 e 7 proprietà Sig.ra Piccoli Susanna.

L'individuazione grafica delle proprietà ricadenti all'interno dell'ambito di intervento sono visibili nella tavola grafica n. 4 "estratto catastale ed elenco delle proprietà".

I FABBRICATI

La corte individuata come Bene Culturale n. 8, è formata da diversi fabbricati contraddistinti, nella planimetria allegata alla schedatura, da specifica numerazione, prevalentemente a carattere residenziale.

Tutti i fabbricati presenti all'interno dell'ambito non presentano particolari elementi di pregio architettonico, ma per la loro funzionalità sobria e funzionale, rientrano nelle tipologie edilizie comuni nell'intorno agricolo.

La porzione di fabbricato oggetto di intervento è contraddistinto dal n. 41 e grado di protezione 4, in cui è ammessa la ristrutturazione globale.

Un tempo probabilmente consolidato in un corpo edilizio

unico, ora, a seguito anche delle ultime compravendite, risulta frazionato in distinte unità di diversa proprietà.

Gli elementi strutturali sono quelli tipici delle tradizioni costruttive rurali dell'epoca, con murature perimetrali e di spina in sasso, solai intermedi e di copertura in legno, mentre le finiture sono realizzate con intonacatura a civile esterna, contorni in tufo, serramenti e ante d'oscuro in legno e manto di copertura in coppi.

La suddivisione delle varie stanze interne è tipica della tradizione rurale e contadina dell'epoca.

IL PIANO DI RECUPERO (planivolumetrico e profili regolatori)

L'ipotesi di progetto del presente Piano di Recupero, prevede la possibilità di un recupero funzionale di parte dell'edificio schedato al n. 41, con le modalità e le destinazioni d'uso previste dal grado di protezione ad esso assegnato.

Per il fabbricato individuato con il numero 47 posto sul lato nord dell'accessorio residenziale, si prevede la demolizione e la ricomposizione del rispettivo volume per conseguire il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano degli Interventi, ossia di tutelare gli insediamenti caratteristici mediante il recupero di edifici in degrado, e soprattutto di ricomposizione e riqualificazione ambientale di volumi assenti, ma estranei al contesto.

Anche per una porzione del fabbricato individuato al n. 48, (pollaio posto sul lato nord) è prevista la demolizione e la ricomposizione del rispettivo volume per conseguire gli obiettivi sopra menzionati, mentre per l'altra porzione (tettoia), destinata al ricovero attrezzi è prevista solamente la demolizione senza la ricostruzione, il tutto al fine di raggiungere una maggiore compatibilità con la tipologia dei luoghi e per valorizzare l'assetto complessivo del nucleo insediativo.

La demolizione di questi fabbricati determina la disponibilità di volume di mc. 137,24 di cui si prevede il riutilizzo nella porzione del fabbricato residenziale individuato al n. 41, in maniera da inserire un modesto ampliamento sul lato nord, pur mantenendo un salto di quota tra il copro di fabbrica in aderenza lato est e quello oggetto di intervento, per un volume complessivo edificato non maggiore degli attuali mc. 3935,65 dell'intero ambito, ma anzi, verrà ridotto, in quanto il volume in ampliamento risulterà minore del volume a disposizione di recupero dei fabbricati individuati con il n. 47 e 48, mentre il volume dell'unità oggetto di ristrutturazione passerà da mc. 423,73 attuali a mc. 542,29 in progetto con superficie coperta di mq. 68,50 invariata.

L'altezza in gronda del lato sud non subirà modifiche, in quanto già in linea con il fabbricato in aderenza lato est, mentre l'altezza in gronda del lato nord sarà prevista di ml. 7,15.

Il centro colmo rimarrà disallineato (come attualmente) rispetto a quello del fabbricato in aderenza lato est.

L'applicazione degli indici previsti dalla Legge Regionale n. 11/2004 sul volume complessivo di mc. 3916,29 produce un numero di abitanti equivalenti pari a 26 ($3935,65/150 = 26,11$ ab. eq.) che determina la seguente dotazione di standard:

urbanizzazione primaria:

verde primario = $5 \times 26 =$ mq. 130,00

parcheggi = $5 \times 26 =$ mq. 130,00

urbanizzazione secondaria = $20 \times 26 =$ mq. 520,00

Considerata la posizione del lotto, e la limitata superficie disponibile, si propone la monetizzazione degli standard delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

PRONTUARI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il presente intervento di ristrutturazione pone l'obiettivo di tutelare e riqualificare il paesaggio urbano ed agricolo, mediante la salvaguardia degli spazi aperti, ponendo particolare attenzione alla preservazione dei caratteri tipomorfologici e la riqualificazione in ambito rurale che costituiscono lo scenario dell'edificato del Bene Culturale in oggetto.

Il tipo di intervento proposto rispetta, in modo particolare, il sedime, l'altezza in gronda, il numero, l'andamento e la pendenza delle falde del tetto, gli sporti di gronda, la dimensione e la forma delle forometrie tenendo presente il rapporto con la superficie muraria dell'involucro esterno.

Per quanto riguarda il carattere costruttivo si intende utilizzare materiali e tecniche realizzative peculiari del contesto territoriale di riferimento, in relazione anche alle caratteristiche morfologiche, tipologiche e architettonico-decorative esistenti.

In particolare, si propone:

- murature esterne intonacate a civile;
- manto di copertura in coppi o tegole simili al coppo per forma e colore;
- gli sporti di gronda in legno, relazionati e dimensionati a quelli dell'edificio aderente;
- lattoneria (canali e pluviali) in lamiera di rame;
- solai intermedi, parte in latero-cemento e parte in legno;
- tinteggiatura delle pareti esterne a base di calce con tonalità tenue;
- ante d'oscuro in legno a due ante;
- serramenti in legno a due ante;
- le inferriate di sicurezza delle finestre saranno realizzate in ferro verniciato opaco di colore scuro, con disegno semplice;
- i nuovi comignoli saranno del tipo alla "Veneta", in laterizio intonacato, con terminale a due falde in coppi, mentre il

camino lato sud-ovest esistente verrà mantenuto della forma e tipologia originaria;

- i contorni di porte e finestre saranno in tufo a disegno semplice simili per dimensioni, spessori e materiale a quelli esistenti;

- soglie di porte in pietra;

- gradino esterno lato nord in pietra;

- la pavimentazione esterna sarà realizzata in pietra locale naturale;

- il piccolo giardino posto sul lato nord sarà sistemato a prato e piantumato con essenze autoctone ornamentali.

Per soddisfare il requisito di riconoscibilità dei caratteri tipomorfologici, si prevede l'eliminazione di edifici di superfetazione posti sul lato nord, con recupero della volumetria e incongrui con l'impianto originario.

Infine, il recupero al fine abitativo dell'edificio in oggetto, non comporterà fenomeni di insediamento intensivo.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

Attualmente l'edificio in oggetto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Verona, al N.C.E.U., Foglio n. 9, Mappale n. 556 (ex mappale n. 529), giusto frazionamento approvato dall' U.T.E. di Verona il 21 maggio 2012, prot. n. 2012/150390.

Come già detto in precedenza, il fabbricato risulta inserito in una corte rurale di antica origine che conserva ancora i segni di una formazione remota con proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali ma in uno stato di particolare decadimento di cui interessi la conservazione di parte degli elementi esterni con intervento di ristrutturazione globale.

STATO ATTUALE

Il corpo di fabbrica oggetto di intervento è composto da un piano terra e due piani fuori terra completamente in uno stato di degrado e staticamente da consolidare.

Il piano terra è composto da un locale cucina verso il lato sud e da un locale ad uso cantina verso il lato nord.

Ai piani superiori, si trovano le camere da letto e un locale al piano primo verso il lato nord ad uso ripostiglio.

La muratura perimetrale è realizzata in sasso intonacato, il solaio del primo impalcato è costituito parte da travetti in legno e assito, e parte in latero-cemento verso la parte nord, il solaio del secondo impalcato è in legno, il solaio di copertura è formato da orditura principale e secondaria in legno con manto di copertura in coppi di laterizio.

STATO DI PROGETTO

Lo scopo dell'intervento è finalizzato sostanzialmente alla ristrutturazione completa sia internamente che esternamente dell'edificio di proprietà del Sig. Soriato Stefano fra mezzo alle proprietà dei Sig.ri Soriato Luca e Soriato Giancarlo con Molinaroli Laura Paola, valorizzandone il carattere architettonico e ricollocazione delle volumetrie dei fabbricati demoliti superfettativi, apportando un modesto ampliamento sul lato nord, pur mantenendo diversità di quota tra le falde con l'edificio aderente lato est, di proprietà dei Sig.ri Soriato Giancarlo e Molinaroli Laura Paola e quello in oggetto.

La demolizione di quest'ultimi fabbricati, porterà ad un riordino prospettico-ambientale del lato nord del corpo "accessorio residenziale", in quanto la loro eliminazione porterà alla luce l'originario prospetto, pulito e lineare dell'accessorio stesso.

Durante la prima fase dell'intervento, si procederà alla demolizione del solaio di copertura e di quelli intermedi, ormai in stato di degrado e fatiscenti, successivamente, si procederà al consolidamento strutturale dell'edificio mediante realizzazione di opere di sottomurazione in calcestruzzo armato, in riferimento ai nuovi carichi previsti, realizzazione di nuovi solai intermedi parte in legno e parte in latero-cemento, formazione di nuovo solaio di copertura isolato, con struttura in legno.

Il prospetto sud rimarrà invariato come altresì espressamente prescritto dalla Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Verona, Rovigo, Vicenza con nota prot. n. 15967 del 06.06.2013 ..." Si ritiene che debba essere mantenuto inalterato il prospetto sud dell'unità abitativa oggetto d'intervento, al fine di conservare l'attuale allineamento di gronda e le forometrie esistenti"; e nota prot. n. 19566 del 11.07.2013 con la precisazione e chiarimento che debba essere mantenuto inalterato il prospetto sud dell'unità abitativa oggetto di intervento, ***pur consentendo modeste variazioni delle linee di colmo.***

Infine, la Provincia di Verona Servizio Pianificazione e sistema informativo territoriale, con nota di chiarimento prot. n. 0085927 del 09.09.2013 autorizza l'innalzamento della linea di colmo, come già espresso dalla Soprintendenza.

Sul lato nord, dove è prevista la sopraelevazione, sarà demolita la muratura esistente con successivo rifacimento per poter permettere la formazione di fondazioni armate (attualmente assenti) in relazione ai nuovi carichi statici.

La nuova distribuzione interna sarà strutturata come segue: al piano terra verso il lato sud, si ricaverà la zona giorno formata da un locale cucina-soggiorno, verso nord, saranno

ricavati un wc, e un locale ad uso lavanderia/centrale termica.

Lungo il muro di confine con la proprietà Sig. Soriato Luca, sarà realizzata la nuova scala della larghezza di cm. 100, di collegamento con i piani superiori.

Al piano primo verrà realizzata un'ampia camera matrimoniale con cabina armadio, un wc e un locale ad uso ripostiglio, mentre al piano secondo (mansardato) grazie anche alla sopraelevazione mediante il recupero della volumetria, saranno ricavati un wc e due stanze adibite a soffitta agibile.

Le forometrie prospettiche del lato sud rimarranno invariate come prescritto dalla Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici, mentre quelle del lato nord sono state riproposte e posizionate in base alla suddivisione dei locali interni, cercando comunque di riproporre un riordino prospettico generale, ricreando le proporzioni delle aperture dei fabbricati rurali contermini con grado di protezione superiore, composte da forme semplici e regolari.

REQUISITI IGIENICO-SANITARIO, D.M. N. 236/89 E LEGGE N. 13/89

Per quanto riguarda la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, verrà allegata alla presente istanza dichiarazione di conformità igienico-sanitaria a firma del sottoscritto che ne attesta il rispetto, precisando che i rapporti di illuminazione ed areazione verranno migliorati rispetto lo stato attuale.

Nello studio della distribuzione organizzativa-funzionale interna e del dimensionamento dei singoli locali, si è fatto riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 236 del 14.06.1989 e alla Legge n. 13 del 09.01.1989 ed in particolare al rispetto dell'art. 3 punto 3.4 lettera g, il cosiddetto requisito dell'adattabilità, ossia la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito.

Tale requisito, redatto in fase di progettazione, potrà essere soddisfatto nel seguente modo:

1) Possibilità di inserire il servo scale, ossia l'apparecchiatura costituita da un mezzo di carico opportunamente attrezzato per il trasporto di persone con ridotte capacità motorie, marciante lungo il lato della scala.

2) Adattabilità dei servizi igienici considerando lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla tazza, al bidet, al lavello e alla doccia.

Oltre al requisito di adattabilità, nella progettazione si sono rispettate la larghezza minima delle porte interne e passaggi di cm. 80, lo spessore di cm. 2,5 in salti di quota sulla pavimentazione esterna, le eventuali rampe di pendenza non superiori all'8% (vedasi Tav. 12).

Saranno, inoltre, rispettate le altezze previste per gli interruttori, le pulsantiere e quant'altro.

REQUISITO SUP. A PARCHEGGIO AI SENSI DELLA LEGGE N. 122/89

Sarà inoltre rispettato il rapporto della superficie a parcheggio previsto ai sensi della legge n. 122/89 (1 mq. di superficie a parcheggio ogni 10 mc. di superficie residenziale), infatti, il richiedente potrà disporre dello spazio cortivo esclusivo posto lungo il lato nord e sud del fabbricato, il tutto dimostrato graficamente e analiticamente nella Tav. n. 12.

MISURE PREVENTIVE PER LA MANUTENZIONE IN QUOTA AI SENSI DELLA D.G.R.V. 2774/2009

Con delibera della Giunta Regionale n. 2774 del 22 settembre 2009, la regione Veneto predispone le *"istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive da predisporre negli edifici per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza"*.

L'intervento in oggetto, quindi, prevede che l'accesso alla copertura, avverrà tramite apertura orizzontale (lucernario) posto sulla falda nord, accessibile mediante percorso interno al fabbricato.

Una volta sbarcati sulla copertura, il transito e l'esecuzione dei lavori avverrà mediante l'utilizzo di dispositivi di ancoraggio puntuali (ganci sottocoppo) UNI EN 795 di classe A2 come dimostrato graficamente nella Tav. n. 12 e nella relazione tecnica specifica.

IMPIANTO FOGNARIO

Lo smaltimento e il deflusso delle acque gialle e nere provenienti dai locali wc e cucina, saranno dapprima filtrate tramite pozzetto degrassatore per poi defluire nella fossa imhoff e infine convogliate nell'impianto disperdente di subirrigazione costituito da condotta disperdente, posata su strato di pietrisco.

IMPIANTI (ELETTRICO IDRICO-SANITARIO E DI RISCALDAMENTO)

L'impianto elettrico sarà conforme alle norme C.E.I. (tabelle U.N.E.L. e prescrizioni delle Aziende distributrici), ai sensi del D.M. n. 37 del 22.01.2008 e relativo regolamento di attuazione.

L'impianto idrico-sanitario sarà costituito da rete di alimentazione in tubo multistrato per acqua potabile, rivestito con guaina in polietilene di idoneo spessore (legge 10 – ex 373).

L'impianto di riscaldamento previsto sarà del tipo a pavimento con circolazione forzata, eseguito con tubazioni multistrato, rivestite con idoneo materiale coibente e caldaia a condensazione.

IMPIANTO SOLARE TERMICO E FOTOVOLTAICO

Il Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n. 28, prevede l'attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione

dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

L'articolo 11 dello stesso decreto, prevede che nelle zone A o ad esse equiparabili, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 siano ridotte del 50%.

Nel caso specifico, non saranno installati impianti che utilizzeranno fonti di energia rinnovabile (pannelli fotovoltaici o pannelli solari termici, ecc...), come previsto dalla normativa vigente, in quanto espressamente prescritto dalla Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Verona, Rovigo, Vicenza con nota prot. n. 15967 del 06.06.2013 ..."Non si ritiene idonea dal punto di vista paesaggistico la realizzazione dell'impianto solare termico".

Non saranno altresì installati impianti che utilizzeranno energia da fonti rinnovabili sulla falda lato nord, in quanto scarsamente esposta all'irraggiamento solare e quindi poco conveniente da un punto di vista economico per il proprietario, infatti, i tempi di ammortamento si allungherebbero rischiando di superare il naturale deterioramento dei pannelli stessi.

Tutti i materiali utilizzati per la realizzazione delle opere sopra descritte, saranno quelli tipici delle tradizioni costruttive locali e consentite dalle norme del P.R.G.

SOAVE, LI 13 DICEMBRE 2013.

Il Tecnico

(Dott. Renato Molinarolo Architetto)