



arch. GUIDO PIGOZZI
STUDIO
DI
ARCHITETTURA

info@studiopigozzi.com

via borghetti 5 37039 tregnago vr

tel. 045 7809413 fax 045 6508119

collaborano:

progettista

arch. anna scappini

direttore dei lavori

arch. livia motta

committente

arch. irene corradini

costruttore

geom. paolo varalta

geom. federica zusi

comune	Colognola ai Colli
localita'	La Casetta
provincia	Verona
committente	Gianni Ghiotto - Paolo Fasoli
oggetto	Piano di recupero di iniziativa privata "località La Casetta" Ristrutturazione edilizia con ampliamento ai sensi della LR 32/2013 e cambio d'uso

titolo relazione tecnico - illustrativa

data 06-12-2016

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il Piano di Recupero in oggetto a iniziativa privata riguarda la ristrutturazione con cambio d'uso e ampliamento ai sensi della L.R.V. n. 14/09 e succ. L.R.V. n. 32/13 di una corte su cui insistono tre edifici di proprietà del sig. Gianni Ghiotto ed una porzione di area esterna di proprietà del sig. Paolo Fasoli, ubicata in comune di Colognola ai Colli in località La Casetta.

inquadramento:

- censito al catasto del comune di Colognola ai Colli al foglio 2 mappali 474-60-469 parte.
- la porzione di terreno, a sud della corte è censita in zona agricola E2B; la scheda del Piano degli Interventi identifica la corte come BC1 - Bene Culturale n.1 , indica il limite dell'isolato soggetto a Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) e segnala un tratto di cinta muraria da conservare. Assegna, inoltre, agli edifici differenti gradi di protezione; come vedremo più avanti alcuni hanno grado di protezione GP3, ristrutturazione parziale, altri grado di protezione GP4, ristrutturazione globale.

La corte, isolata, è ubicata lungo una strada di campagna sterrata, vicolo Cambrago, che si stacca dalla strada provinciale SP10 in località San Zeno e si snoda poi tra campi coltivati a vigneto; lungo il percorso sono individuate alcune piazzole di scambio, considerata la larghezza della stradella di accesso di circa 3 metri (vedi tavola 2).

Per espresso e comune accordo con l'amministrazione comunale non si intende potenziare il sistema della viabilità oltre il tessuto urbano esistente, per limitare l'afflusso e l'utilizzazione del nuovo insediamento secondo requisiti di sostenibilità ambientale e nel rispetto del territorio circostante.

L'aspetto agricolo del territorio stesso avrà infatti una valenza primaria nei confronti dell'attività di ospitalità che verrà svolta e sarà dunque valorizzato.

Sarà previsto ad esempio uno stretto rapporto di collaborazione con le aziende locali esistenti nel circondario, che già fondano la loro produzione su culture biologiche, reso possibile favorendo gli spostamenti dalla struttura all'azienda mediante l'utilizzo di mezzi di trasporto non inquinanti, al fine di rendere interamente sostenibile l'intervento ed il cambio d'uso previsto.

L'accesso alla corte avviene da est: lungo il muro di cinta in raso sasso vi è un passaggio segnalato da due pilastri in conci di tufo. Il campo a sud si raggiunge dall'esterno.

I tre corpi, di tipologia tradizionale, due dei quali a confine dell'area, sono disposti a formare una sorta di fulcro sul quale hanno l'affaccio principale, a sud del quale si apre un'area verde; presentano, inoltre, differenti quote di imposta poiché il terreno è in lieve pendenza.

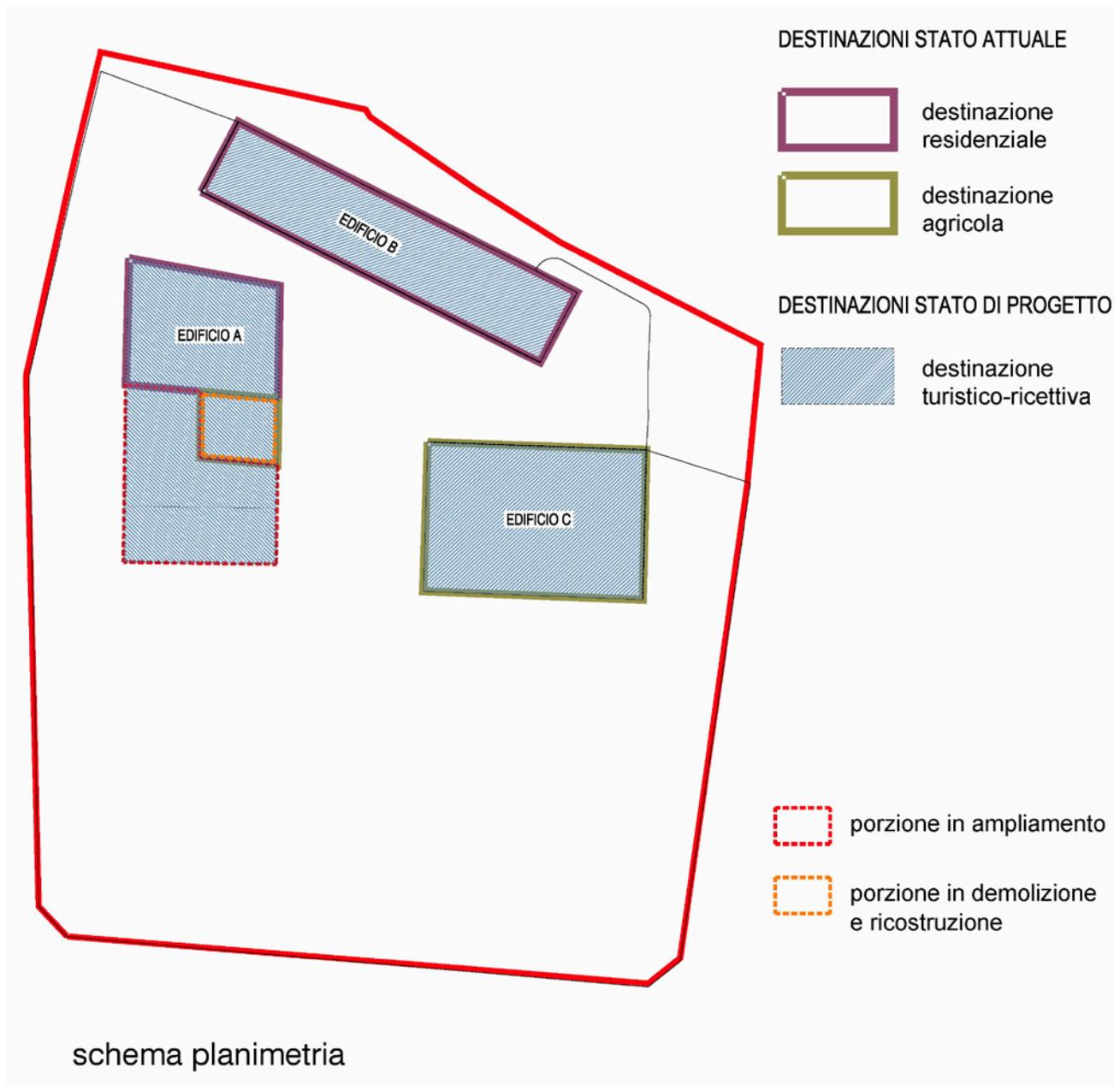
Allo stato attuale gli edifici hanno alcuni destinazione residenziale altri di annesso rustico; la destinazione d'uso futura prevista è di attività turistica di ricezione con annesso un piccolo centro benessere.

Come accennato in apertura, viene aumentato il volume utilizzando la L.R.V. n. 14/09 e succ. L.R.V. n. 32/13, la quale, applicata sul volume residenziale, consente un aumento di volume nei limiti del 20% del volume esistente con un ulteriore 10% se installate tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile.

Nella tavola 3 è stato, perciò, dimostrato:

- il volume residenziale attuale pari a 2024,53 mc;
- il volume massimo ammissibile di ampliamento pari al 30% del volume residenziale esistente, ossia pari 607,36 mc;
- il volume di progetto pari a 588,60 mc, inferiore al volume massimo ammissibile di ampliamento.

Di seguito, per chiarezza espositiva, identifichiamo ogni edificio con una lettera, come da schema sotto riportato.



stato attuale

Tutti gli edifici presentano coperture a due falde, ad eccezione del piccolo annesso a falda unica, con manto di copertura in coppi, facciate a raso sasso e aperture con contorni in pietra di Prun, ad eccezione degli archi in mattoni faccia vista.

Come sopra detto, i tre edifici presentano differenti quote di imposta per la pendenza del terreno; si è scelto di indicare come quota 000 il piano terra dell'edificio A.

edificio A

È l'edificio che chiude frontalmente la corte.

È formato da due corpi.

Il corpo principale si sviluppa su due piani fuori terra e una parte entro terra, con attuale destinazione d'uso residenziale e con grado di protezione GP3.

Il piano interrato è raggiungibile tramite una scala, mentre il piano primo non è raggiungibile, sul solaio è, infatti, presente solo il foro della scala.

Il corpo secondario, adiacente al fronte sud di quello principale, di dimensioni ridotte, con attuale destinazione d'uso di annesso rustico e con grado di protezione GP4, si sviluppa su un solo piano fuori terra.

I solai di piano e di copertura di entrambi i corpi sono in legno.

edificio B

E' l'edificio in linea che chiude la corte verso nord, con attuale destinazione d'uso residenziale e con grado di protezione GP3.

A tre piani fuori terra, presenta sul fronte sud, che si affaccia sulla corte, aperture regolari allineate, mentre sul fronte nord aperture più piccole e disordinate.

Muri di spina lo suddividono in tre locali di differenti dimensioni, tutti con affaccio a nord e a sud.

I solai di piano e di copertura sono in legno ad eccezione di due locali al piano terra che presentano solai in voltine in cotto. Al piano sottotetto, nel locale di testa rivolto ad est, non è stato posato una parte di solaio.

Il piano primo è raggiungibile tramite due scale, una delle quali, in legno, porta sino all'ultimo piano.

edificio C

E' il corpo a sinistra dell'ingresso alla corte con attuale destinazione d'uso di annesso rustico e con grado di protezione GP4.

Si sviluppa in parte su due piani fuori terra, in parte, quella a portico, aperto su due lati, su un solo piano fuori terra, il colmo è, infatti, in posizione asimmetrica rispetto all'asse centrale.

I solai di piano e di copertura sono in legno; i pilastri del portico, di recente realizzazione, sono in mattoni faccia vista.

La facciata che si apre sul portico al piano terra è caratterizzata da due grandi archi a tutto sesto, mentre al piano primo si presenta completamente aperta con l'orditura del solaio in aggetto sull'area a portico.

All'interno sono presenti due grandi locali, uno al piano terra e uno al piano primo.

stato di progetto

Come accennato in apertura, il progetto prevede la realizzazione di una struttura ricettiva con annesso un piccolo centro benessere.

L'edificio A ospiterà al piano terra la reception, la cucina e le sale colazioni, mentre al piano primo quattro camere con bagno privato.

E' questo l'edificio interessato dall'ampliamento.

L'edificio B accoglierà nove camere con bagno privato, tre delle quali con una zona di disimpegno/soggiorno.

L'edificio C accoglierà un piccolo centro benessere al piano terra e un alloggio al piano primo.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne, come previsto dalla scheda del Piano degli Interventi, vengono conservati il muro di cinta in raso sasso e i due pilastri in conci di tufo.

Lungo i confini viene piantumata una siepe.

I percorsi di accesso agli edifici e quelli lungo il perimetro degli stessi saranno in lastre di pietra di Prun; la restante superficie è a giardino.

A sud viene prevista l'area a parcheggio con 19 posti auto, con pavimentazione in ghiaio.

L'area a parcheggio è raggiungibile dal passaggio posto alla sinistra dell'accesso alla corte.

Una siepe separa l'area a parcheggio dal giardino.

Si intende inoltre realizzare un intervento di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, al fine di favorire il contenimento dei consumi energetici ed il raggiungimento della classe A o B per gli edifici in oggetto, anche mediante l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Per il soddisfacimento dei requisiti del D.Lgs. 28/11 viene previsto un impianto fotovoltaico e solare-termico sulle coperture delle pensiline che saranno realizzate a copertura dei posti auto.

Sarà realizzata anche una centrale termica interrata nella quale posizionare i macchinari necessari al funzionamento del sistema impiantistico.