



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 norme tecniche di attuazione

data 06-12-2016

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modalità di attuazione

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano gli interventi previsti dal presente Piano di Recupero di iniziativa privata "Località La Casetta" degli immobili ivi compresi come meglio individuati nelle tavole allegate.

Per l'attuazione dell'intervento del Piano di Recupero è di norma prevista la richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'Art.10 del DPR 380/01.

Il termine per l'attuazione del presente Piano di Recupero con la presentazione dell'istanza del titolo edilizio è quella che sarà indicata dalla convenzione urbanistica.

Dati stereometrici

Gli interventi sui fabbricati individuati dagli elaborati di progetto sono di cambio d'uso in attività turistico-ricettiva e ampliamento ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R.V. 14/09 e succ. L.R.V. 32/13 secondo i seguenti parametri:

Fabbricati esistenti

- Edificio A residenziale: mc 630,09
- Edificio A agricolo: mc 87,35
- Edificio B residenziale: mc 1394,44
- Edificio C agricolo: mc 983,45

Volume totale residenziale esistente: mc 2024,53

Volume totale agricolo esistente: mc 1070,80

Intervento ammissibile:

L'intervento è in attuazione di quanto previsto dal Piano degli Interventi del comune e dall'art. 2 comma 5 della L.R.V. 14/09 e succ. L.R.V. 32/13.

La percentuale di ampliamento possibile è del 30% e il cambio d'uso è previsto per il 100% dei fabbricati.

Le presenti norme definiscono la possibile volumetria in ampliamento da poter applicare nella fase di presentazione del titolo abilitativo.

Il Piano di Recupero prevede di applicare l'incremento volumetrico del 30% ai soli edifici A e B portando un aumento di volume massimo pari a mc 607,36.

Il volume totale di progetto è così quantificabile:

- 1218,69 mc volume ampliato dell'edificio A (turistico)
- 1394,44 mc volume invariato edificio B
- 983,45 mc volume invariato edificio C

Ai fini del calcolo degli standard verrà considerato il volume di totale del completo cambio d'uso mc 3596,58 a destinazione turistico-ricettiva, come da schema volumetrico dell'elaborato tavola 3.

Altezza max= mt 8.50 edificio esistente – per l'ampliamento in allineamento con l'edificio oggetto di ampliamento.

Numero max dei piani = 3 edificio esistente – 2 per l'ampliamento in allineamento con l'edificio oggetto di ampliamento

Distacchi dai confini: secondo quanto indicato dall'elaborato grafico TAV 4 quotata.

Distacchi dai fabbricati: secondo quanto indicato dall'elaborato grafico TAV 4 quotata.

Distacco dalla strada: secondo quanto indicato dall'elaborato grafico TAV 4 quotata.

Verifica degli standard

Gli standard sono calcolati sulla volumetria richiesta pari a mc 3574,78.

Ai sensi della L.R.V. 11/04 art. 31 comma 3 lettera D "...mq15 ogni mc 100..."

$mc\ 3574,78/100 = 35,75 \times 15 = mq\ 536,22$

Ai sensi della L.R.V. 11/04 art. 31 comma 10 "... è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera."

Per la dimostrazione vedi TAV 3 e TAV 4.

Il volume vuoto per pieno del fabbricato in ampliamento verrà calcolato secondo lo spessore delle murature in applicazione della L.R. 21/96.

Sarà ammessa la realizzazione di modifiche con volumetrie e altezze inferiori a quelle sopra indicate purché nel rispetto dei caratteri complessivi del piano. Tali varianti non costituiscono variante al Piano di Recupero.

Distanze

I distacchi da confini e fabbricati e gli allineamenti sono definiti dalla TAV 4.

Essi non hanno valore metrico assoluto e potranno subire modeste variazioni per adeguare la nuova costruzione allo stato dei luoghi.

La sagoma indicata nel planivolumetrico potrà altresì subire lievi modifiche in fase di progetto.

Indicazioni Progettuali

Negli edifici con grado di protezione 3 (ristrutturazione parziale) saranno rispettate le seguenti norme:

- conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.);
- i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota di imposta originaria di 50 cm. se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti; possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
- possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti;

- possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio;
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata;
- conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivanti di nuova tecnologia;
- conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,40 esclusivamente per i vani la cui funzione abitabile sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore del DM 05/07/1975 o successivamente a tale data se in possesso di conforme Certificato di Abitabilità.
- obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
- è fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze;
- è ammessa in copertura l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari integrati nonché l'apertura di lucernari del tipo "a raso" di forma rettangolare con lato corto parallelo alla linea di colmo.

Negli edifici con grado di protezione 4 (ristrutturazione globale) saranno rispettate le seguenti norme:

- non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, ampliamenti di aperture, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali. E' inoltre obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi laddove successivi interventi li abbiano manomessi.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

- muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
- manti di copertura: dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi ; dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti; potrà essere utilizzato anche il rame o materiale similare; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondulato, ecc.
- dimensioni aperture: le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado di protezione superiore con analoga tipologia e alle proporzioni dell'edificio oggetto di intervento nel caso di annesso rustico;
- serramenti ed infissi esterni: dovranno essere di norma di legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone, ecc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto utilizzare per queste opere alluminio anodizzato, plastica, ecc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine, per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare avvolgibili;
- opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
- pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra dei tipi e posti in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare graniti, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.
- stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

- davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro con un massimo di 5 cm) E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre e fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.
- comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit, cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.
- per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4;
- è ammessa in copertura l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari integrati nonché l'apertura di lucernari del tipo "a raso" di forma rettangolare con lato corto parallelo alla linea di colmo.

Gli involucri dei fabbricati saranno realizzati con stratigrafie dimensionate e verificate in modo tale da soddisfare i requisiti prestazionali minimi previsti dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico e contenimento dei consumi.

Saranno altresì adottati tutti gli accorgimenti progettuali finalizzati al contenimento energetico, come ad esempio l'uso di contro-pareti isolanti interne posate senza soluzione di continuità, per garantire il pieno soddisfacimento dei requisiti previsti dalla suddetta normativa.

Allo stesso modo i serramenti, avranno vetrate del tipo isolante e basso emissivo, dovranno essere certificati al fine di garantire il rispetto dei parametri di trasmittanza fissati dalla suddetta normativa sia per quanto riguarda i telai che per quanto riguarda le porzioni trasparenti. Verrà inoltre previsto l'impiego di fonti di energia rinnovabile per l'integrazione alla produzione di acqua calda sanitaria (impianto solare termico) e a pompa di calore del tipo aria-aria ad espansione diretta per il raffrescamento estivo. I fabbricati sono progettati per rientrare in una classe energetica B o inferiore secondo la normativa regionale vigente.

Nella sistemazione esterna, le specie vegetali previste sono di tipo autoctono come indicate nella TAV 5 e dal *prontuario di mitigazione ambientale*, compatibilmente con la profondità del terreno.

Destinazioni D'uso

La destinazione d'uso degli edifici sarà esclusivamente a carattere turistico- ricettiva.