

# STUDIO PIGOZZI

architettura



progettista	collaborano:
	arch. anna scappini
direttore lavori	arch. livia motta
committente	arch. irene corradini
	geom. paolo varalta
costruttore	geom. federica zusi

comune	Colognola ai Colli		
località	via Cesare Battisti 117		
provincia	Verona		
committente	JOHN IMMOBILIARE SRL		
oggetto	Piano di Recupero "Villa Zoppi" restauro conservativo con cambio d'uso e variante alla SCIA prot. n° 18111/2018 e n° 9705/2019		
titolo	norme tecniche di attuazione		
data	15.07.2019	tav.	20

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Modalità di attuazione**

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano gli interventi previsti dal Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Villa Zoppi", degli immobili ivi compresi e 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 ampliamento del volume ipogeo e cambio d'uso in attività turistico-ricettiva (albergo) secondo i seguenti parametri:

***Fabbricati esistenti***

- |  |             |
|--|-------------|
| - Edificio 1 - villa - residenziale:   | mc 3.586,86 |
| - Edificio 2 - annessi - residenziale: | mc 665,36   |
| - Edificio 3 - interrato:              | mc 1.220,15 |

Volume totale residenziale:	mc 5.472,37
-----------------------------	-------------

***Intervento ammissibile:***

Il Piano di Recupero prevede un intervento di restauro e risanamento conservativo sui fabbricati esistenti.

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

Il volume totale di progetto in variante è così quantificabile:

- Edificio 1 - villa - turistico-ricettivo: mc 3.937,75
- Edificio 2 - annessi - turistico-ricettivo: mc 674,56
- Edificio 3 - interrato turistico-ricettivo: mc 1.748,05

TOTALE COMPLESSIVO MC 6.360,36

Ai fini del calcolo degli standard verrà considerato il volume del completo cambio d'uso a destinazione turistico-ricettiva degli edifici, pari a mc 6.360,36 .

#### Verifica degli standard

Gli standard sono calcolati sulla volumetria richiesta, pari a mc 6.360,36.

Ai sensi della L.R.V. 11/04 art. 31 comma 3 lettera D "...mq 15 ogni mc 100..."

$mc\ 6.360,36/100 = 63.6 \times 15 = mq\ 954$

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 la TAV 4.

Sarà ammessa la realizzazione di modifiche con volumetrie inferiori a quelle sopra indicate purché nel rispetto dei caratteri complessivi del piano.

#### Distanze

I distacchi da confini e fabbricati rispettano lo stato dei luoghi.

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

#### Indicazioni Progettuali

Negli edifici con *grado di protezione 2 - restauro e risanamento conservativo* saranno rispettate le seguenti norme:

- 1) Riguarda edifici e strutture murarie di elevato valore monumentale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno e gli elementi essenziali che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.
- 2) L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marca-piani, lesene, ecc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie se trattasi di strutture caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originali verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) 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;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - f) 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;
  - g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi ed altri impianti tecnologici (ascensore) che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio;

l) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e areati artificialmente con ventilazione forzata. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;

m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;

n) 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;

o) è consentito il rifacimento degli intonaci esterni, che devono essere eseguiti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, ad eccezione di eventuali porzioni in cui è riscontrata la presenza di particolari apparati decorativi, per i quali si prescrive la conservazione ed il ripristino. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

p) 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.

q) 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 poggioli o terrazze.

3) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

In riferimento al punto m), si specifica che è ammesso il rifacimento delle pavimentazioni, in quanto quelle esistenti non risalgono all'impianto originario e alla necessità di realizzare il consolidamento delle strutture esistenti e l'impiantistica; dovranno essere utilizzati materiali consoni alla tipologia e alla tradizione locale.

Per quanto riguarda gli elementi di nuova edificazione fuori terra (pensilina di ingresso a sud e a nord, pergolato a nord) si dovranno realizzare strutture leggere costituite da profili in ferro battuto

di dimensioni contenute ed eventualmente vetro e rame, che riprendono la tipologia propria delle strutture leggere da giardino tipiche a partire dalla seconda metà dell'Ottocento.

Per quanto riguarda la necessità di realizzazione di ascensore con conseguente volume tecnico eccedente la copertura esistente, dovrà essere studiato un elemento con caratteri consoni alla tipologia dell'edificio.

Inoltre l'intervento dovrà rispettare le seguenti indicazioni:

- 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 quindi 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.

Nella sistemazione esterna, le specie vegetali previste sono di tipo autoctono come previsto 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.