

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
PROVINCIA DI VERONA

COMMITTENTE:  
CENTRO COMMERCIALE PORTA PALIO S.R.L.

INTERVENTO:  
PIANO DI RECUPERO  
PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO  
SITUATO IN VIA FORNELLO

TAVOLA N°:

11

TITOLO:  
RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

DATA:  
NOVEMBRE 2015

SCALA:

PROGETTO N°:  
0114

PROGETTISTA

DIRETTORE LAVORI

PROPRIETARIO

COSTRUTTORE

## **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 per la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato, sito in Via Fornello, di proprietà della ditta **Centro Commerciale Porta Palio s.r.l.**

### PREMESSA

La società Centro Commerciale Porta Palio s.r.l. ha recentemente acquistato un edificio di civile abitazione, censito all'Agenzia del Territorio di Verona, Comune di Colognola ai Colli (VR), Foglio n. 27 mappale n. 361 sub 1, con annesso fabbricato adibito a deposito, staccato rispetto al primo ed individuato dal mappale n. 361 sub 2, al quale si riferisce l'intervento in esame.

Al momento dell'acquisto tale fabbricato accessorio era oggetto di un'ordinanza emessa dal Comune di Colognola ai Colli a seguito del crollo parziale del tetto di copertura e del solaio di piano intermedio, in conseguenza del quale il vecchio proprietario aveva fatto eseguire una perizia statica ed una preventiva messa in sicurezza dell'edificio.

Successivamente all'acquisto, la nuova proprietà ha provveduto a realizzare tutte le opere necessarie per il restauro statico ed il consolidamento strutturale, finalizzati a ripristinare l'integrità dell'edificio in ogni sua parte, impedire futuri possibili crolli o distacchi di intonaci e preservare la salvaguardia e la tutela della pubblica e privata incolumità. In particolare gli interventi hanno riguardato alcune risarciture localizzate delle lesioni delle murature perimetrali, la sostituzione del solaio ligneo di interpiano con un nuovo solaio in legno con soletta collaborante in calcestruzzo armato opportunamente ancorato alle murature portanti e la realizzazione di un nuovo solaio di copertura in legno collegato alle murature perimetrali mediante un cordolo di sottotetto in c.a. interno a spessore parziale, per la ripartizione delle forze trasmesse alla muratura dagli elementi strutturali lignei e la cerchiatura dell'edificio in sommità, consentendo al fabbricato un comportamento globale scatolare. Tali opere sono state realizzate con l'utilizzo degli stessi materiali e colori presenti e nel rispetto della forma metrica e geometrica esistente.

Con il nuovo intervento si propone ora di rendere utilizzabile il fabbricato, trasformandolo in unità abitativa.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO, FISICO E CARTOGRAFICO

La zona interessata dall'intervento si attesta in un aggregato rurale situato in Località "Fornello" risalente alla prima metà del 1800 circa, formante il bene culturale n. 27.

In origine il complesso aveva una tipica forma a corte ed era costituito dagli edifici numero 21, 22, 23, 24, 26 e 27.

Nel corso dell'ultimo secolo sono stati edificati altri fabbricati, situati per la maggior parte a nord del complesso, che gli hanno fatto perdere la ben definita forma cortilizia.

Nell'ultimo decennio, ma in momenti diversi, l'intera corte ha subito interventi di ripristino: la parte ovest alla fine degli anni 1980 e la parte est alla fine degli anni 1990.

Tali interventi di recupero non hanno comunque modificato gli edifici dal punto di vista dimensionale e formale, bensì da quello della destinazione d'uso.

Oggi infatti tutti i fabbricati che prima svolgevano il ruolo di annesso rustico sono destinati ad accessorio alla residenza.

Con questi interventi inoltre all'interno della corte sono stati creati due spazi verdi in origine non esistenti.

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 delle Trasformabilità-Individuazione ATO): ATO 3B – Pedecollinare Orientale;

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

TAV. 1 VAR. N. 3 AL P.I. (Intero Territorio Comunale): Bene Culturale n. 27;

TAV. 5 DEL P.I. (Beni Culturali, Colmelle): Destinazione d'uso annesso rustico;

TAV. 5 DEL P.I. (Beni Culturali, Colmelle): Grado di protezione 3 "ristrutturazione parziale";

#### DESCRIZIONE INFRASTRUTTURE

L'ambito in esame non risulta servito e dotato di reti tecnologiche. Si prevede pertanto di servire il fabbricato come segue:

- **Rete idrica** costituita da tubazione interrata proveniente dalla rete della Strada Comunale del Fornello con punto di arrivo al fabbricato individuato nell'allegata tavola grafica n. 3.

- **Rete gas-metano** costituita da tubazione interrata proveniente dalla rete della Strada Comunale del Fornello con punto di arrivo al fabbricato individuato nell'allegata tavola grafica n. 3.

- **Rete telecom** costituita da pali provenienti dalla Strada Comunale del Fornello che va a servire l'edificio residenziale avente il numero civico 9/D e da far proseguire fino al punto di arrivo al fabbricato individuato nell'allegata tavola grafica n. 3.

- **Rete enel** costituita da tubazione interrata proveniente dalla rete della Strada Comunale del Fornello con punto di arrivo al fabbricato individuato nell'allegata tavola grafica n. 3.

- **Rete fognaria acque nere** costituita da tubazione interrata proveniente dalla rete della Strada Comunale del Fornello con pozzetto di collegamento al fabbricato individuato nell'allegata tavola grafica n. 2.

#### ELENCO DELLE PROPRIETA'

La proprietà interessata dall'ambito del Piano di Recupero è così individuata e censita all'Agenzia del Territorio di Verona come segue:

- Comune di Colognola ai Colli, Foglio n. 27, mappale n. 361 sub 2 proprietà ditta Centro Commerciale Porta Palio s.r.l..

Fa parte della proprietà, pur non essendo oggetto di intervento, l'area interessante il Foglio n. 27, mappale n. 361 sub 1.

## I FABBRICATI

La corte, individuata come Bene Culturale n. 27, è formata da diversi fabbricati contraddistinti, nella planimetria allegata alla schedatura, da specifica numerazione e prevalentemente a carattere residenziale.

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

Il fabbricato oggetto di intervento è contraddistinto dal numero 18 e grado di protezione 3, in cui è ammessa la ristrutturazione parziale.

Gli elementi strutturali sono quelli tipici delle tradizioni costruttive rurali dell'epoca, con murature perimetrali e di spina in sasso con intersezioni di elementi in mattoni, solai intermedi e di copertura in legno, finestre con contorni in mattoni e prive di serramenti e manto di copertura in coppi.

Internamente il fabbricato non risulta essere suddiviso in stanze, vista la sua funzione di deposito tipica della tradizione rurale e contadina dell'epoca.

## IL PIANO DI RECUPERO

L'ipotesi di progetto del presente Piano di Recupero prevede la possibilità di un recupero funzionale dell'edificio schedato al numero 18, con un intervento che non modifichi il fabbricato dal punto di vista dimensionale e formale, bensì da quello della destinazione d'uso, in linea con le ristrutturazioni realizzate negli ultimi decenni per gli edifici compresi nello stesso Bene Culturale n° 27, che prima svolgevano il ruolo di annesso rustico ed ora hanno una destinazione residenziale.

Si propone pertanto un declassamento di grado di protezione dal 3 al 4, che permetta di utilizzare il fabbricato come residenza, avendo esso oramai perso la sua funzione accessoria legata ad una tradizione agricola passata. Il tutto al fine di conseguire il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano degli Interventi, ossia di tutelare gli insediamenti caratteristici mediante il recupero di edifici in degrado, ottenere una maggiore compatibilità con la tipologia dei luoghi e valorizzare l'assetto complessivo del nucleo abitativo.

Tale intervento verrà realizzato mantenendo le altezze di gronda e senza aumento del volume esistente.

#### PLANIVOLUMETRICO E PROFILI REGOLATORI

Non si ritiene necessario predisporre una tavola relativa al progetto planivolumetrico ed ai profili regolatori, in quanto l'intervento non prevede una variazione di forma, dimensioni e volumi del fabbricato.

#### PRONTUARIO 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'edificio 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 ed architettonico-decorative esistenti.

In particolare si propone:

- murature esterne intonacate a civile con intonaco con malta di calce e finitura a base di sabbia di progno a raso sasso;
- 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 contorni delle finestre saranno in mattoni ad archi ribassati, mantenendo la forma e la tipologia delle attuali aperture sul fronte strada e riproponendo la medesima tipologia anche per tutte le altre finestre;
- soglie di porte in pietra.

Infine, il recupero a 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. 27, Mappale n. 361 sub 2.

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 risulta in buone condizioni statiche, per merito del recente restauro statico e consolidamento strutturale finalizzato al ripristino dell'integrità dell'edificio, eseguito in seguito al crollo parziale del tetto e del solaio intermedio.

L'edificio è composto da due piani fuori terra, entrambi adibiti a deposito.

La muratura perimetrale, realizzata in sasso con inserti in mattoni, non risulta intonacata; il solaio intermedio è costituito da travetti in legno ed assito con soletta collaborante in calcestruzzo armato; 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 ad un recupero residenziale dell'edificio, attualmente con destinazione accessoria, mediante una ridistribuzione interna dei vani e l'apertura di opportune forometrie nelle murature perimetrali, necessarie per il conseguimento dei requisiti igienico sanitari dei locali, nel rispetto della staticità delle pareti, non intervenendo sulle strutture orizzontali e di copertura e mantenendo pertanto le quote e pendenze di falda originarie.

La nuova distribuzione interna sarà strutturata come segue:

- Al piano terra si ricaverà la zona giorno formata da un locale soggiorno verso sud ed una cucina comunicante con due ripostigli verso nord. Nel soggiorno, lungo la parete est, sarà realizzata la nuova scala di accesso della larghezza di cm 100, di collegamento con il piano superiore.
  
- Al piano primo verrà realizzata un'ampia camera matrimoniale con cabina armadio, un'altra camera matrimoniale ed un bagno.

Le forometrie prospettiche del lato sud saranno invariate al piano terra e riproposte al piano primo con le stesse dimensioni e posizionate in linea con quelle sottostanti, mentre sul prospetto ovest, in base alla suddivisione dei locali, saranno proposte due nuove finestre al piano terra ed altrettante al piano primo allineate con quelle inferiori, cercando comunque di riproporre un riordino prospettico generale, ricreando le proporzioni delle aperture dei fabbricati rurali contermini, composte da forme semplici e regolari.

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.

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

Per quanto riguarda la normativa igienico-sanitaria, verrà allegata alla presente istanza una dichiarazione di conformità a firma del sottoscritto che ne attesti il rispetto.

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 scala, 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. 6).

#### REQUISITO SUPERFICIE 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 ad ovest del fabbricato, il tutto dimostrato graficamente ed analiticamente nella Tav. 6.

#### IMPIANTO FOGNARIO

Per quanto riguarda lo smaltimento ed il deflusso delle acque provenienti dai servizi igienici e dalla cucina, le acque gialle verranno dapprima filtrate tramite pozzetto degrassatore per poi defluire nella linea delle acque nere. Queste ultime verranno convogliate nel pozzetto sifonato di ispezione in prossimità del limite della proprietà prima del collegamento alla fognatura comunale esistente nella Strada Comunale del Fornello.

#### 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 aggiornamento 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.

Nel caso specifico, l'impianto non sarà installato ai sensi dell'art. 11 comma 2 del D. Lgs. 3 marzo 2011 n. 28, in quanto il rispetto delle prescrizioni contenute negli articoli precedenti del decreto implica un'alterazione incompatibile con il riferimento dei caratteri ambientali, storici ed artistici.

IL TECNICO