

Oggetto: Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione con parziale cambio d'uso ed ampliamento di un fabbricato all'interno della zona "centro storico" denominato A1/50

RELAZIONE TECNICA PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

L'intervento in progetto consente il recupero di un edificio degradato per ricavare una nuova abitazione per la figlia della Richiedente che attualmente vive con i genitori assieme al compagno.

Il progetto prevede la ristrutturazione totale dell'edificio con cambio di destinazione d'uso della porzione ad uso accessorio all'abitazione ed con ampliamento, sia in pianta che in sopraelevazione.

Il fabbricato interessato dall'intervento è all'interno della Zona "Centro Storico" denominata A1/50 e presenta il grado di tutela 4.

Trattasi di Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

Considerate le precarie condizioni statiche, di conservazione e di sicurezza, che rendono estremamente difficoltoso ed economicamente non vantaggioso ristrutturare l'edificio conservando gli elementi esistenti quali: murature in sasso priva di fondazioni, solai e copertura in legno parzialmente crollati, al fine di adeguare l'edificio alla normativa antisismica vigente nonché ai parametri di trasmittanza in vigore, si intende procedere alla demolizione completa e alla ricostruzione nel rispetto di quanto indicato nel P.M.Q.A. Più avanti analizzato.

L'art. 12 delle NTO prevede per detti edifici i seguenti interventi:
ristrutturazione edilizia con ripetizione tipologica (RTE/2) , ampliamento con vincolo tipologico (A/1) secondo quanto previsto dal PQAMA .

Il PQMA descrive all'art. 4 punti 6 e 7 gli interventi di cui sopra:

6. Ristrutturazione con ripetizione tipologica (RTE/2) ♦

Per ripetizione tipologica s'intendono le opere di ristrutturazione, **di ricostruzione** e di l'ampliamento, (secondo quanto previsto dal P.I., e secondo le modalità indicate al successivo comma specifico, su edifici di interesse storico-ambientale, ma sostanzialmente trasformati, situati in zona A o nell'ambito di pertinenza di edifici storici;

tali interventi sono diretti a riordinare e riqualificare l'ambiente nel rispetto dei caratteri storicamente consolidati: ad esse si applicano le regole insediative ed edilizie appresso indicate .

6.1. Regole generali - Congruenza e coerenza degli interventi:

- ◆ sono sempre coerenti e/o congruenti le opere dirette alla riproposizione del disegno originario (o storicamente consolidato) dell'edificio come documentato dagli elementi superstiti (fondazioni, basamenti, elevazioni, ecc.) e/o da disegni antichi e rilievi grafici e fotografici moderni;
- ◆ in mancanza di documentazione sufficiente sono congruenti e/o coerenti le opere dirette alla riproposizione della tipologia storica di appartenenza accertata mediante l'esame dei catasti antichi e il riconoscimento dei caratteri formali e dimensionali degli edifici storici tipologicamente analoghi;
- ◆ per gli edifici (o parti) non riconducibili a preesistenze antiche o nei casi di accertamento tipologico 11 tecnicamente impossibile o troppo insicuro sono da considerarsi congruenti e/o coerenti le opere che assumono come guida la ripetizione dei modelli costruttivi e insediativi storici, scegliendo tra le documentate varianti tipologiche caratterizzanti contesti adiacenti o geograficamente analoghi. In tal caso si dovrà argomentare la scelta fatta anche ipotizzando soluzioni alternative;
- ◆ sono sempre coerenti i materiali tradizionali dell'edilizia di interesse storico-ambientale, tra i materiali che la moderna tecnologia mette a disposizione, sono ammissibili quelli che hanno caratteristiche estetiche analoghe, oppure le cui caratteristiche non contrastino con quelli di cui sopra.

6.2. Posizionamento degli edifici:

- ◆ vanno ripristinati gli allineamenti di edificazione originari e la continuità dei fronti su strada;
- ◆ devono essere rispettati i sedimi risultanti nei catasti antichi;
- ◆ per gli edifici (o parti) non riconducibili a preesistenze storiche il posizionamento seguirà assi preferibilmente paralleli o perpendicolari, o in prosecuzione di quelli ordinatori delle architetture storiche circostanti;
- ◆ i volumi in ampliamento devono disporsi secondo i sistemi aggregativi storicamente consolidati delle tipologie a qualsiasi uso destinate;
- ◆ la continuità edilizia può essere raggiunta anche mediante la realizzazione di recinzioni murarie piene di altezza non superiore a 2,25 m;
- ◆ l'inserimento dei nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali panoramiche e del paesaggio.

6.3. Conformazione tridimensionale:

- ◆ si dovrà fare riferimento alle modalità tradizionali di composizione in pianta degli edifici basata su aggregazione di cellule elementari quadrangolari di dimensioni medie variabili da 4 a 6 ml composte in:
 - corpo semplice (una sola cellula ad unico affaccio), con sul retro eventuale vano di servizio, - corpo scala di dimensioni e profondità ridotte; o oppure a corpo doppio (una cellula davanti e una dietro con doppio affaccio) eventualmente con vano di servizio cieco interposto tra le due, in ogni caso la profondità del corpo di fabbrica non potrà superare i 12 ml;
- ◆ conformazioni diverse saranno ammesse per tipologie specialistiche o per situazioni particolari del contesto; dovranno in ogni caso essere debitamente motivate e dimostrata l'appropriatezza della soluzione proposta raffrontata con soluzioni alternative derivate dall'applicazione dei criteri di cui ai commi precedenti.
- ◆ per creare ambienti più ampi, le cellule potranno essere comunicanti, oltre che con porte anche con aperture di dimensione maggiore;

- ◆ di norma i piani saranno due con eventuale sottotetto, non potrà essere comunque superata la massima altezza degli edifici storici circostanti di modello tipologico analogo;
- ◆ nel caso di ricostruzione o ampliamento di un edificio si potrà mantenere il numero di piani e le altezze esistenti se superiori a due;
- ◆ sono ammessi elementi a torre in contesti caratterizzati da strutture analoghe e in ogni caso nel rispetto dei caratteri dimensionali delle colombarie storiche;
- ◆ non sono di norma consentiti edifici ad un solo piano fuori terra se non per destinazioni accessorie o produttive; è escluso l'uso di pilotis al piano terreno degli edifici.

6.4. Regole particolari - Composizione delle parti esterne:

- ◆ è vietato unificare i prospetti dei corpi di fabbrica contigui;
- ◆ è esclusa l'aggregazione delle falde di copertura non unite in origine;
- ◆ la situazione di fatto delle aperture deve essere, preferibilmente, accettata anche se in posizione inconsueta rispetto agli ambienti della nuova distribuzione interna derivando anzi da questa condizione l'incentivo a creare soluzioni alternative agli usuali modelli abitativi;
- ◆ l'eventuale necessità di aumentare la luminosità interna deve essere soddisfatta privilegiando il ricorso a nuove aperture complementari piuttosto che all'ampliamento di quelle esistenti;
- ◆ i nuovi fori devono chiaramente apparire nel disegno come successivi alla costruzione originaria oltre che trovare collocazione soddisfacente nella partitura di facciata (vedi esempi nei precedenti interventi di ristrutturazione parziale);; 12
- ◆ nel riutilizzo dei rustici è ammessa l'apertura di finestre sulle fronti secondarie previo ridisegno unitario dell'intera facciata;
- ◆ la chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria (vedi esempi nei precedenti interventi di ristrutturazione edilizia parziale);
- ◆ in ogni caso ogni nuovo prospetto deve essere progettato tenendo conto degli elementi caratterizzanti l'ambiente della strada o della corte su cui si affaccia;
- ◆ la scansione e la conformazione delle aperture va chiaramente differenziata in rapporto alla destinazione dei manufatti, assumendo dalla tradizione storica gli schemi di partitura sia orizzontale (normalmente con aperture in asse tra loro) che verticale (di norma con aperture gerarchizzate per piano);
- ◆ vanno sempre rispettati i rapporti tipici tra larghezza ed altezza delle aperture come storicamente riscontrabili nelle diverse tipologie d'uso dei manufatti;
- ◆ è comunque prescritto che il rapporto tra pieni e vuoti sia a favore dei pieni privilegiando le composizioni con superfici continue e senza balconi;
- ◆ sono ammessi poggiali con sporgenza non superiore a 0,30 m;
- ◆ sono ammesse logge in tutti i piani purché non occupino una superficie superiore al 15% della facciata (al netto delle eventuali parti porticate);
- ◆ le zoccolature delle fronti e degli androni non devono essere alte più di 1 m e in ogni caso devono adeguarsi alle altezze preesistenti;
- ◆ le coperture (tranne quelle di edifici non residenziali) devono conformarsi ai modelli costruttivi storici: la struttura è di preferenza in legno con sporto di gronda contenuto (max 0,9 m);

- ◆ è permessa l'apertura di lucernari raso falda; eventuali abbaini saranno di forma tradizionale e nel numero massimo di uno per falda;
- ◆ non sono consentite falde spezzate o con pendenze diverse;
- ◆ l'installazione di antenne radiotelevisive, pannelli solari o fotovoltaici ed impianti satellitari è vietata nelle fronti principali degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo. I pannelli solari nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni che vadano ad interessare il tetto dovranno venire inseriti all'interno della copertura.

7. Ampliamento con vincolo tipologico (A1)

Gli interventi di ampliamento ammessi su edifici di interesse storico-ambientale sono rivolti a consentire modesti ampliamenti per gli edifici di dimensione ridotta e a dotarli di adeguati spazi di servizio quali: servizi igienici, vani tecnici, c.t. lavanderie, vani scala e simili, sono altresì ammessi limitati ampliamenti per adeguamento delle altezze dei vani esistenti o dei sottotetti. La regola generale che gli interventi di ampliamento devono seguire è che questi, per le loro caratteristiche compositive, per i materiali e colori usati, non devono compromettere la leggibilità dell'edificio originario, e non sminuirne o comprometterne i caratteri di bene storico-ambientale, qualora presenti.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi per gli edifici con grado di protezione 3) e 4), nel rispetto delle prescrizioni quantitative e qualitative previste dalle NTO del PI. Vanno comunque evidenziati con opportune differenziazioni i nuovi edifici rispetto agli esistenti. L'ampliamento sarà realizzato come aggiunta planimetrica o come sopraelevazione secondo le regole di seguito esposte.

Gli interventi previsti sono:

- ◆ a) addizione sul retro di vani di servizio, nelle tipologie a corpo semplice;
- ◆ b) ampliamento laterale degli aggregati a schiera;
- ◆ c) raddoppio dello spessore dell'edificio da corpo semplice a corpo doppio;
- ◆ d) sopraelevazioni;
- ◆ e) costruzione di garage esterni;
- ◆ Interventi diversi sono ammessi, sempre nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle NTO del PI, previa redazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

7.4. Sopraelevazioni;

Per le motivazioni si richiama quanto detto al precedente paragrafo. La sopraelevazione è possibile solamente nel caso di edifici con altezza inferiore alla media (uno o due piani), oppure per quelli già dotati di soffitta praticabile (con finestre per l'aerazione) ma non abitabile. Nel caso di aggregati a schiera, è ammissibile solamente se i corpi di fabbrica della

schiera presentano altezze diverse; la differenza tra la sopraelevazione ed i corpi di fabbrica adiacenti non può superare un piano. Le altezze definitive non devono superare quelle medie riscontrabili nella zona, ed in ogni caso i 4 piani abitabili. La sopraelevazione .è' ammessa solamente .nei seguenti casi.

- ◆ L'ampliamento è possibile per alloggi con SU inferiore a 90 mq o 400 mc e fino al raggiungimento di 120 mq di SU e 500 mc
- ◆ Edifici di uno o due piani, per i quali è ammessa la sopraelevazione di un piano.
- ◆ Edifici con soffitta praticabile, ma non abitabile, per i quali è ammessa la sopraelevazione, in modo da ricavare un piano abitabile al posto della soffitta; non si possono comunque superare i 4 piani abitabili.
- ◆ Inoltre, per adeguamenti di altezze insufficienti, sono ammessi limitati adeguamenti della quota di imposta della copertura (massimo 50 cm), purchè non venga sovvertito il rapporto con i tetti adiacenti.
- ◆ È vietato unificare le linee di gronda dei corpi di fabbrica contigui, l'eventuale sopraelevazione deve mantenere uno scostamento, anche passando da inferiore a superiore.
- ◆ È esclusa l'aggregazione delle falde di copertura non unite in origine
- ◆ Nel caso di aggregati a schiera, l'intervento è ammissibile solamente se i corpi di fabbrica della schiera presentano altezze diverse; la sopraelevazione non può comunque superare per più di un piano i livelli dei corpi di fabbrica adiacenti.
- ◆ L'assetto planivolumetrico, tipologico ed architettonico deve uniformarsi alle caratteristiche degli edifici di interesse storico-ambientale costituenti l'aggregato edilizio, o comunque di quelli adiacenti; nonché adeguarsi alle indicazioni del presente "Prontuario".

Sempre il PQMA all'art. 6 definisce i materiali e le tecniche costruttive ammesse per i vari interventi:

EDIFICI CON GRADO DI PROTEZIONE 3 e 4

Sono sempre congruenti e possono essere conservati i materiali originali, escluse le superfetazioni o manomissioni di epoca moderna, nei casi di sostituzione e o integrazione si applicheranno le prescrizioni/indicazioni di seguito riportate:

	materiali consigliati	materiali ammessi	materiali non ammessi o sconsigliati
Coperture	Coppi in cotto nelle varie tonalità, conservando quelli esistenti o recuperati da altri cantieri per le coperture a vista e usando coppi nuovi per i canali. Fissaggio con ganci metallici senza malta o schiume poliuretaniche.	Coppi in cotto completamente nuovi. Fissaggio con ganci metallici senza malta o schiume poliuretaniche. Tegole coppo che imitano esattamente le forme dei coppi tradizionali purchè in cotto. Nelle zone montane sono ammesse le lamiere preverniciate di colore grigio scuro o bruno, oltre che rame naturale o zinco titanio.	Tegole nelle varie forme e materiali, coppi in cemento, lamiere, fatte salve piccole porzioni per risolvere situazioni particolari non altrimenti risolvibili, in tal caso si utilizzerà il rame naturale o lega in zinco titanio. Sono sempre escluse le lamiere zincate, in alluminio naturale, acciaio inox, e ogni materiale plastico anche similcoppo. Tegole canadesi, guaine ed altri eventuali materiali di

			impermeabilizzazione a vista.
Grondale e pluviali	Rame naturale.	Lega in zinco titanio patinato scuro, lamiera preverniciata di colore grigio scuro o bruno.	Alluminio, acciaio inox a vista, materiali plastici. Rame prepatinato.
Murature, tamponamenti	Negli interventi di recupero vanno ripresi i materiali e le tecniche tradizionali (pietra, mattoni, malta, intonaci, ecc.), utilizzando possibilmente materiali di recupero.	Murature in cotto nelle tipologie attualmente in uso con alte prestazioni di isolamento purché intonacate. Per particolari esigenze statiche sono ammesse limitate parti in calcestruzzo gettato in opera o altri materiali più leggeri e performanti purché intonacati. Per particolari esigenze tecniche e in parti limitate sono ammesse pareti in legno nelle varie tipologie presenti nel mercato purché con finiture ad intonaco tradizionale.	<ul style="list-style-type: none"> - Calcestruzzo a vista, - blocchi in cemento a vista - pietra a vista, - mattoni a vista.
Solai	Solaio con struttura in travi e tavolato di legno (è consigliato doppio tavolato incrociato con funzione irrigidente antialamica).	Solaio con struttura in travi e tavolato di legno a cappa di calcestruzzo collaborante. Sono ammesse strutture metalliche integrative opportunamente inserite e dimensionate.	Solai in calcestruzzo sia pieno che alleggerito, fatti salve piccole porzioni dettate da esigenze tecniche o di sicurezza da giustificare dettagliatamente.
Intonaci esterni	Intonaci tradizionali in sabbia e calce, anche premiscelati, con finiture analoghe a quelle dell'edificio di riferimento. Finiture con pitture a base di calce. Finiture a marmorino o calce rasata sono ammesse solamente nel restauro di murature già con queste finiture.	Intonaci premiscelati ad alte prestazioni tecniche anche se contenenti componenti sintetiche purché compatibili con i colori tradizionali.	Vanno di norma escluse le finiture in pietra, sasso o mattoni a vista, con stuccatura dei giunti. Sono altresì esclusi il cemento lavorato faccia a vista, ed i rivestimenti in piastrelle, clincker e simili e ogni rivestimento sintetico.

Serramenti esterni	Telaio serramenti e oscuri in legno trattato ad impregnante o verniciato nelle tonalità indicate nel presente prontuario. Vetrare con vetrocamera e/o stratificati completamente trasparenti. Telai metallici in ferro o acciaio CORTEN, bronzo o rame a naturale a vista, o metallo verniciato.	Telaio serramenti e oscuri in legno multistrato trattato ad impregnante o verniciato nelle tonalità indicate nel presente prontuario. Per particolari situazioni ed esigenze tecniche possono essere ammessi serramenti composti alluminio legno a condizione che la parte in alluminio abbia i colori definiti nel presente prontuario. Sono altresì ammessi telai degli infissi in PVC nelle colorazioni previste dal presente prontuario.	Telai e oscuri L, in alluminio anodizzato e altri materiali compositi. Vetrature colorate o con trattamento a specchio.
Pavimentazioni esterne	Acciottolato con sassi del Brenta, lastre o conci in pietra locale con finiture grezze e medie, comunque antiscivolo, mattoni in cotto. Ghiaia sciolta o ghiaia tipo macadam. Lastre di pietra locale semplicemente appoggiate al terreno naturale.	Porfido nei vari formati, trachite, e piastrelle in cotto. Gettate di monolitiche o frazionate in conci, con legante colorato in pasta e con inerti colorati e finitura grezza, nelle tonalità dall'ocra al marrone o bruno.	Gettate di cemento naturale o colorato liscio, asfalto, piastrelle varie.
Scale esterne e poggiali	Gradini e/o alzate in pietra locale o mattoni in cotto. Parapetto in muratura intonacata come da modelli tradizionali con copertina in pietra locale di spessore uguale o maggiore di cm 8. Poggiali con pavimento in lastra di pietra monolitica di adeguato spessore e ringhiera metallica nei disegni tradizionali o semplici aste verticali.	Per eventuali scale di sicurezza o per nuovi accessi sono ammesse strutture interamente in acciaio CORTEN o miste acciaio pietra legno naturale.	Sono esclusi scale esterne e poggiali in calcestruzzo a vista e ogni altra soluzione diversa da quelle indicate nel presente prontuario.
Parapetti e ringhiere	Vanno conservate le ringhiere e parapetti nei materiali originari. Le strutture dei "solivi" saranno mantenute rigorosamente in legno.	Per le ringhiere è ammessa una struttura portante in metallo a sostegno delle parti in legno.	Sono esclusi i parapetti in alluminio anodizzato, PVC, vetro e o compositi ferro-vetro ecc.
Comignoli	Vanno conservati o riproposti i comignoli nelle forme, dimensioni e tipologie tradizionali, come da esempi riportati.	In casi eccezionali, qualora non sia possibile utilizzare canne fumarie e comignoli di tipo tradizionale, sono ammesse canne fumarie esterne in rame naturale purché posizionate in facciate secondarie e poco visibili e non più di una per fabbricato.	Comignoli prefabbricati di tipo moderno.

		Coperture di comignoli in metallo di forma semplice antiverfo.	
--	--	--	--

L'intervento in progetto rispetta i dettami del PQMA in quanto:

1. L'ampliamento è marginale, laterale e sul retro dell'edificio;
2. la sopraelevazione della copertura è di modesta entità e serve per rendere abitabile il secondo piano a seguito dell'adeguamento delle altezze interne ai requisiti igienico sanitari vigenti;
3. L'intervento riproduce il disegno originario in quanto i due corpi di fabbrica di cui è composto l'edificio sono mantenuti;
4. il volume di ampliamento di fatto consiste nel prolungamento del corpo di fabbrica avanzato rispetto alla porzione fronte strada;
5. l'intervento mantiene il numero di piani originali;
6. il prospetto frontale dei corpi di fabbrica non sono unificati e non è prevista l'aggregazione delle falde; è rispettata la tipica aggregazione a schiera con tetti a quote sfalsate tra i due corpi di fabbrica e le cornici delle coperture saranno di spessore esiguo, con il pacchetto di isolamento e ventilazione interni alla parete perimetrale;
7. le nuove aperture rispecchiano le dimensioni dell'abaco interno al PQMA e sono posizionate per garantire la migliore illuminazione e contemporaneamente non limitare l'arredamento interno dei locali.
8. la corte d'ingresso comune ai due edifici sarà pavimentata o con lastre di pietra naturale antiscivolo o in cls con legante colorato in pasta e con inerti colorati e finitura grezza, nella tonalità ocra.

Riguardo ai materiali che si intendono adoperare si segnala:

- il manto di copertura sarà in tegole simil-coppo di colore rosso;
- gli elementi di lattoneria saranno in rame o lamiera preverniciata tinta grigio scuro;
- le ringhiere dei parapetti saranno in metallo a disegno semplice colore grigio scuro;
- i serramenti saranno in PVC nella colorazione prevista dal prontuario;
- i comignoli saranno del tipo tradizionale in muratura;
- i solai e la copertura saranno in legno con elementi in metallo;
- la corte esterna sarà pavimentata o con lastre in gres antiscivolo o con masselli in cls autobloccanti;
- gli intonaci esterni saranno a base di calce e cemento;
- la tinteggiatura delle facciate sarà con tinta chiara rispondente alla tavolozza dei colori interna al PMQA, in linea con il colore delle facciate dei fabbricati limitrofi ma

nel contempo diversificata, nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 7 comma 1.2 (colore degli edifici). considerato che i fabbricati adiacenti presentano facciate di colore bianco, rosa e tinta crema, l'edificio in proprietà interno al comparto presenta facciate di colore Verde (rif. tinta F 12 della tavolozza) si è orientati ad utilizzare una tonalità di grigio.

- gli scuri saranno ad ante tinta legno;
- i davanzali e le soglie saranno in marmo locale;

Valbrenta, 10/10/2020

Tecnico incaricato

