

00 Prima emissione

mar-23

Rev Descrizione

Data

CLIENTE



PROGETTO

**exegit**

Via Roveggia, 43/b - 37136 Verona (VR)

TITOLO

**Piano di recupero per l'am-  
pliamento di un edificio resi-  
denziale**

SOTTOTITOLO

**Relazione paesaggistica ordi-  
naria ai sensi dell'art.146 del  
D.Lgs 42/2004**

PROGETTO DEFINITIVO

ARCHITETTONICO

19

## A. Premessa

La presente relazione consiste in un Piano di recupero riguardante il progetto di ampliamento di un edificio residenziale.

### A.1. Inquadramento geografico, urbanistico e catastale

L'area di intervento è situata in Fane di Negrar di Valpolicella, via Pezze. L'edificio oggetto dell'intervento è catastalmente censito al Foglio 7 con i seguenti identificativi:

- part. 1650 sub. 7, 10, 13, 15, di proprietà di [REDACTED];
- part. 1778 di proprietà di [REDACTED];
- part. 1738, di proprietà di [REDACTED];
- part. 1950 sub. 3, di proprietà di [REDACTED];
- part. 485, sub. 1 di proprietà di [REDACTED];

PROPRIETÀ OGGETTO D'INTERVENTO						
FOGLIO	PART.	CAT.	SUB.	SUP.	PROPRIETÀ	QUOT A
7	1489	-	tutti	-	[REDACTED]	1/1
	1650	A/3	7	8 vani	[REDACTED]	1/2
	1650	A/3	7	8 vani	[REDACTED]	1/2
	1650	A/3	10	4 vani	[REDACTED]	1/2
	1650	A/3	10	4 vani	[REDACTED]	1/2
	1650	F/1	13	16 mq	[REDACTED]	1/2
	1650	F/1	13	16 mq	[REDACTED]	1/2
	1650	A/2	15	3 vani	[REDACTED]	1/2
	1650	A/2	15	3 vani	[REDACTED]	1/2
	1778	A/3	-	5 vani	[REDACTED]	1/1
	1738	C/2	-	57 mq	[REDACTED]	1/1
	1950	A/2	3	2,5 vani	[REDACTED]	1/1
	485	A/4	1	4 vani	[REDACTED]	1/1

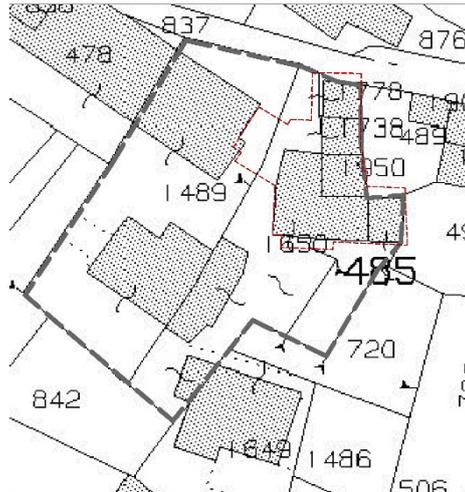


Figura 1 - Limiti di proprietà di [redacted]



Figura 2 - Foto aerea di Fane



Figura 3 - Foto aerea con inquadramento edificio di progetto

## A.2. Strumenti urbanistici

Il Piano degli Interventi vigente classifica l'area su cui sorge l'edificio come A/2. Secondo quanto riportato nelle N.T.O. del P.I., in zona A/2 è consentito un aumento di volume del 15% rispetto all'esistente.

ZONA	N° ZONA	destinazione d'uso	modalità di intervento	densità Territoriale di zona		densità Fondiaria		indice di copertura		N° piani	VOLUME ASS. mc	tipologia dell'intervento edilizio	caratteri dell'intervento	AREE A SERVIZI (*)		NOTE
				massima	minima	massima	minima	massimo	massima					VERDE	PARCH.	
				mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq	ma/ma	ml					mq	mq	
A	2	residenziale	diretto e PUA (*)	esistente + il 15% + 800 mc	/	/	/	/	7,5	/	coerente con i caratteri del centro storico	/	/	/	(*) PUA per gli interventi di nuova costruzione. All'interno della zona è delimitato un ambito soggetto a PUA nel quale è ammessa la realizzazione di 800 mc (manif 174). L'intervento dovrà rispettare per forme, tipologie e materiali i caratteri tipici del luogo.	

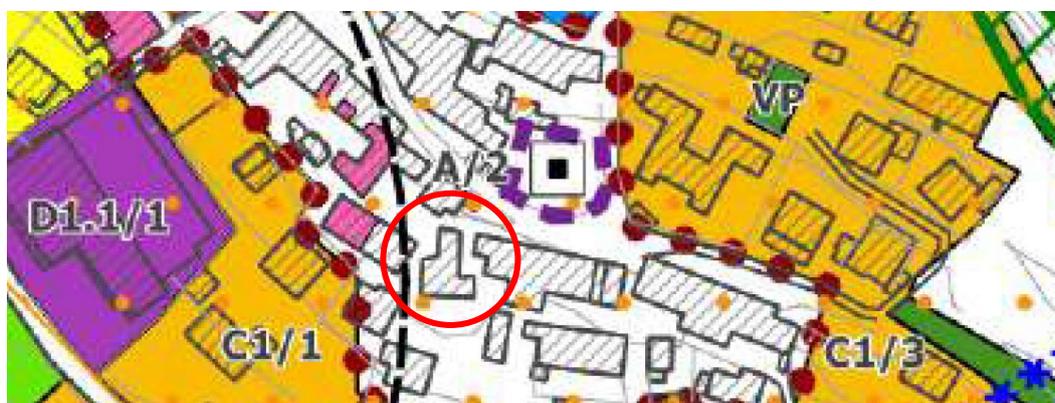


Figura 4 - Estratto del PI vigente con evidenza dell'area in zona A/2

## **B. Relazione paesaggistica**

### **B.1. Richiedenti**

I richiedenti sono i Sig.ri



### **B.2. Tipologia dell'opera e/o dell'intervento**

L'intervento riguarda l'ampliamento di un edificio residenziale con lo scopo di recuperare l'uso e adeguarlo alle attuali normative in particolare in tema igienico-sanitaria, sismico ed energetico.

È prevista la realizzazione di un'estensione muraria al fine di rendere indipendenti due unità immobiliari coesistenti nell'edificio residenziale.

### **B.3. Opera correlata a: edificio residenziale**

L'opera è correlata all'edificio residenziale.

### **B.4. Carattere dell'intervento**

Le opere in progetto hanno carattere permanente.

### **B.5. Destinazione d'uso del manufatto esistente o dell'area interessata**

La presente variante non prevede cambi di destinazione d'uso, verrà mantenuta la destinazione d'uso residenziale.

### **B.6. Destinazione d'uso del manufatto esistente o dell'area interessata**

Fane fa parte dell'area settentrionale del Comune di Negrar, area caratterizzata dall'andamento montuoso/collinare, dalle diffuse aree boscate e/o a prato e pascoli, e dalle frequenti attività di estrazione e lavorazione della pietra.

Il paesaggio naturale evidenzia come l'attività agricola e di pascolo siano ancora in uso caratterizzandone l'aspetto rustico.

L'intervento si attesta sull'area abitata di Fane, in un contesto pittoresco formato da case dalle murature in pietra tradizionali del territorio veronese, e da una maglia infrastrutturale formata da piccole strade.

Il Piano degli Interventi vigente classifica l'area su cui sorge l'edificio come A/2. Secondo quanto riportato nelle N.T.O. del P.I., in zona A/2 è consentito un aumento di volume del 15% rispetto all'esistente. Parte dell'edificio è stata da poco liberata da un grado di tutela pari a 2 attraverso l'aggiornamento del PI e del PAT vigenti.

---

## **B.7. Morfologia del contesto paesaggistico**

Il terreno nel primo intorno dell'area ha morfologia sostanzialmente collinare. Se si allarga il campo di valutazione si inquadra un paesaggio realizzato in terrazzamenti e nuclei abitativi sviluppati lungo le arterie principali.

## **B.8. Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento**

L'opera sarà realizzata nel Comune di Negrar, nella frazione di Fane, in via Pezze.

## **B.9. Presenza di aree tutelate per legge**

L'intero territorio del Comune di Negrar su cui si intende intervenire è un'area tutelata nella sua interezza dal D. Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

## **B.10. Note descrittive dello stato attuale dell'immobile o dell'area tutelata**

Si rimanda alle tavole grafiche allegate alla presente.

## **B.11. Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera**

Per adempiere alle richieste espresse dalla committenza, le modifiche proposte della suddetta pratica riguardano: la ricomposizione della copertura a seguito dell'inserimento del vano ascensore, necessario per il superamento delle barriere architettoniche, la ridisposizione delle partizioni interne; rifacimento e rinforzo dei solai secondo la normativa vigente; rinforzo della parete costituente il prospetto sud attraverso la realizzazione di un corpo interno in calcestruzzo armato.

Le nuove forometrie del prospetto Sud seguiranno quelli che sono gli standard aerilluminanti e le logiche progettuali che puntano al comfort interno in relazione al rapporto armonico con gli esterni.

Tale prospetto verrà rinforzato viste le necessità di adeguamento sismico, attraverso l'esecuzione di sottomurazioni e rinforzi murari, oltre all'inserimento di nuovi elementi che dovranno ripartire e assorbire le azioni sismiche.

Dal punto di vista compositivo verranno realizzati due balconi (sbalzo 150 cm), in corrispondenza del primo e del secondo piano che hanno la finalità di creare continuità tra gli spazi esterni ed interni. In complesso possiamo affermare che, la rivisitazione della facciata mira, in termini architettonici, sia al dialogo con l'edificio esistente sia alla rivisitazione dello stesso in chiave contemporanea, regolando così la trasformazione del patrimonio esistente in base alle necessità del nostro momento storico. Se scendiamo nel dettaglio, i telai dei serramenti verranno realizzati in legno-alluminio garantendo l'integrazione degli stessi con il paesaggio antropico circostante. Inoltre sono previsti dei sistemi di oscuramento in legno color marrone che, oltre a proteggere gli ambienti interni dai raggi solari, contribuiscono a creare continuità tra l'intervento proposto e le preesistenze urbane riprendendone i colori tradizionali.

---

L'opera prevede inoltre la ricomposizione della copertura che viene in parte convertita in copertura piana adibita a terrazzo, e in parte riorganizzata attraverso nuove logiche di pendenza che contribuiscono all'armonia complessiva dell'edificio preso in esame.

L'intonaco scelto per il rivestimento della facciata riprende anch'esso i colori tradizionali dell'area e si inserisce nel contesto senza turbamenti cromatici, esso sarà a base di calce dal pigmento ripreso dalla tavolozza colori del Comune di Negrar corrispondente al Giallo 982.



L'edificio, lontano dalla rete fognaria, sarà dotato di un pozzo a tenuta che dista indicativamente 10 metri dal prospetto Sud.

Inoltre, verrà realizzata una vasca di raccolta delle acque meteoriche collegata ai pluviali attraverso una tubazione che le conduce alla vasca stessa posta nel sottosuolo. L'acqua sarà riutilizzata per l'irrigazione delle aree verdi e per la ricarica delle cassette dei WC.

La pavimentazione attorno al fabbricato rimarrà per lo più la stessa se non per il lato Sud che avrà un marciapiede composto da lastre in pietra di dimensioni 150 x 150 cm raccordato al percorso esistente di accesso alla corte attraverso una breve serie di gradini anch'essi in pietra. Al di là del marciapiede verrà realizzata un'area inerbita.

## **B.12. Mitigazione dell'impatto dell'intervento**

L'opera in progetto non necessita di interventi di mitigazione in quanto influisce positivamente riqualificando lo stato attuale che verte in uno stato di abbandono e leggero degrado. Il paese di Fane, composto da circa 1112 abitanti, sta vivendo una fase di spopolamento causata dalla scarsa manutenzione degli edifici esistenti e tale intervento incentiva il riutilizzo e la riqualificazione degli edifici tradizionali.

L'opera, inoltre, prevedendo l'adeguamento sismico sottolinea la volontà consolidare l'edilizia esistente e invertire il fenomeno migratorio verso la città.

## **B.13. Finalità e criteri**

La trasformazione proposta si relaziona con il costruito adiacente amalgamandosi con esso attraverso l'utilizzo di un linguaggio architettonico che ne ricalca le tonalità

---

e la rusticità, volendo mantenere un equilibrio cromatico e riqualificare la facciata che al momento versa in uno stato di degrado.

I caratteri architettonici ricercano così un rapporto con il vissuto edilizio locale.

Vi è coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica poiché il nuovo prospetto incide positivamente sul contesto inserendosi nel tessuto costruito della frazione, anche se rivolto verso una corte interna.

I materiali e i riferimenti architettonici utilizzati ben si relazionano con l'ambito paesaggistico di pertinenza senza compromettere i caratteri connotativi.

La relazione paesaggistica unitamente alla documentazione tecnica allegata contiene e specifica: lo stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, le caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresenta nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento. Essa comprende tutti quegli elementi necessari alla verifica degli aspetti preannunciati con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

#### **B.14. Documentazione tecnica**

In allegato alla presente relazione paesaggistica sono stati consegnati i seguenti documenti:

- elaborati di analisi dello stato approvato;
- elaborati di progetto;

#### **B.15. Valutazione di compatibilità paesaggistica**

Visti gli elaborati allegati esplicativi del progetto, si ritiene che l'intervento sia compatibile con il carattere di notevole interesse paesaggistico e storico dell'area e si ritiene anzi che lo svolgimento dell'opera contribuisca positivamente al mantenimento della naturalità delle aree interessate.

---

## C. Conclusioni

In base alle valutazioni espresse e in base ai documenti allegati si ritiene di aver progettato un edificio che tenga in considerazione l'inserimento nel contesto ambientale e tutti gli aspetti previsti dalla normativa nazionale e locale. L'obiettivo è quello di proporre un intervento che non produca effetti negativi e di incompatibilità con il paesaggio circostante.

Si rimanda in ogni caso agli elaborati grafici allegati per una panoramica completa degli interventi in progetto.

Il Direttore Tecnico

Claudio Lavarini

