

RELAZIONE TECNICA E FOTOGRAFICA

P.ED 1223 C.C. Rovereto

Via Graser, 8 – Rovereto



| | |
|--|---|
| 1 STATO ATTUALE..... | 2 |
| Fotografie dello stato attuale..... | 3 |
| 2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE..... | 6 |
| 3 INTERVENTI DI PROGETTO..... | 8 |

1 STATO ATTUALE

La presente relazione descrive l'intervento di manutenzione straordinaria della P.ED. 1223 C.C. Rovereto.

L'edificio è sito in via Graser n. 8 a Rovereto. L'autorizzazione all'edificazione dell'immobile è stata rilasciata dal Comune di Rovereto in data 13.11.1974 con numero di protocollo 3189/3-74.

Nell'anno 2022 è stata presentata e conclusa una pratica di permesso di costruire in sanatoria inerente la regolarizzazione di alcune difformità di facciata rispetto ai disegni originali di costruzione.

L'immobile, caratterizzato da una pianta piuttosto articolata si sviluppa a partire da un piano seminterrato a destinazione garage, un piano terreno composto da due appartamenti ed una parte porticata su pilastri ed ulteriori due piani fuori terra, che ospitano ciascuno quattro unità abitative.

In generale l'edificio appare in generale in buono stato di conservazione, seppure il sottotetto presenti problemi di obsolescenza.

Fotografie dello stato attuale



Prospetti est e nord



Angolo tra via Graser e via Firmian – prospetti est e sud



Prospetti sud e ovest



Portico piano terra su pilastri

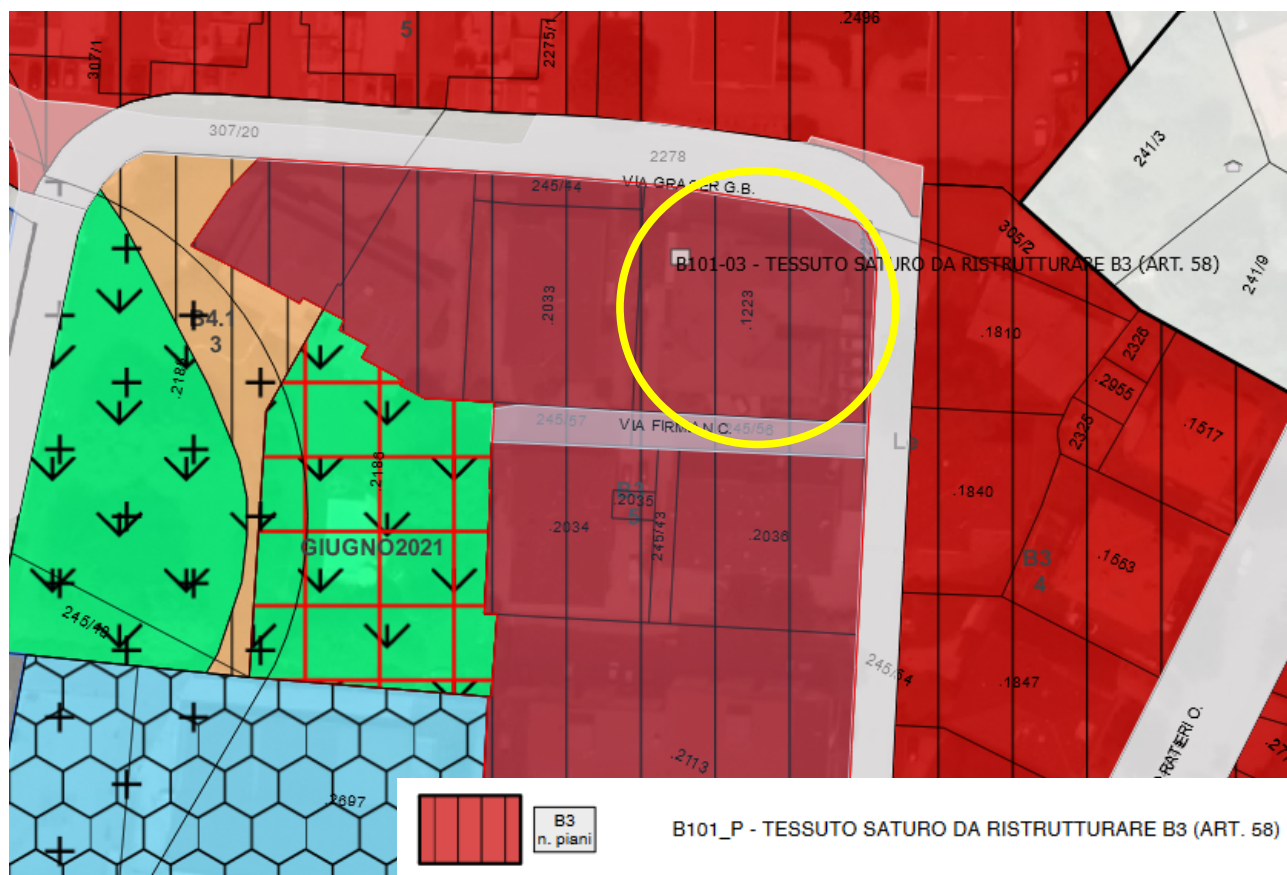


Sottotetto



2 INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Estratto PRG



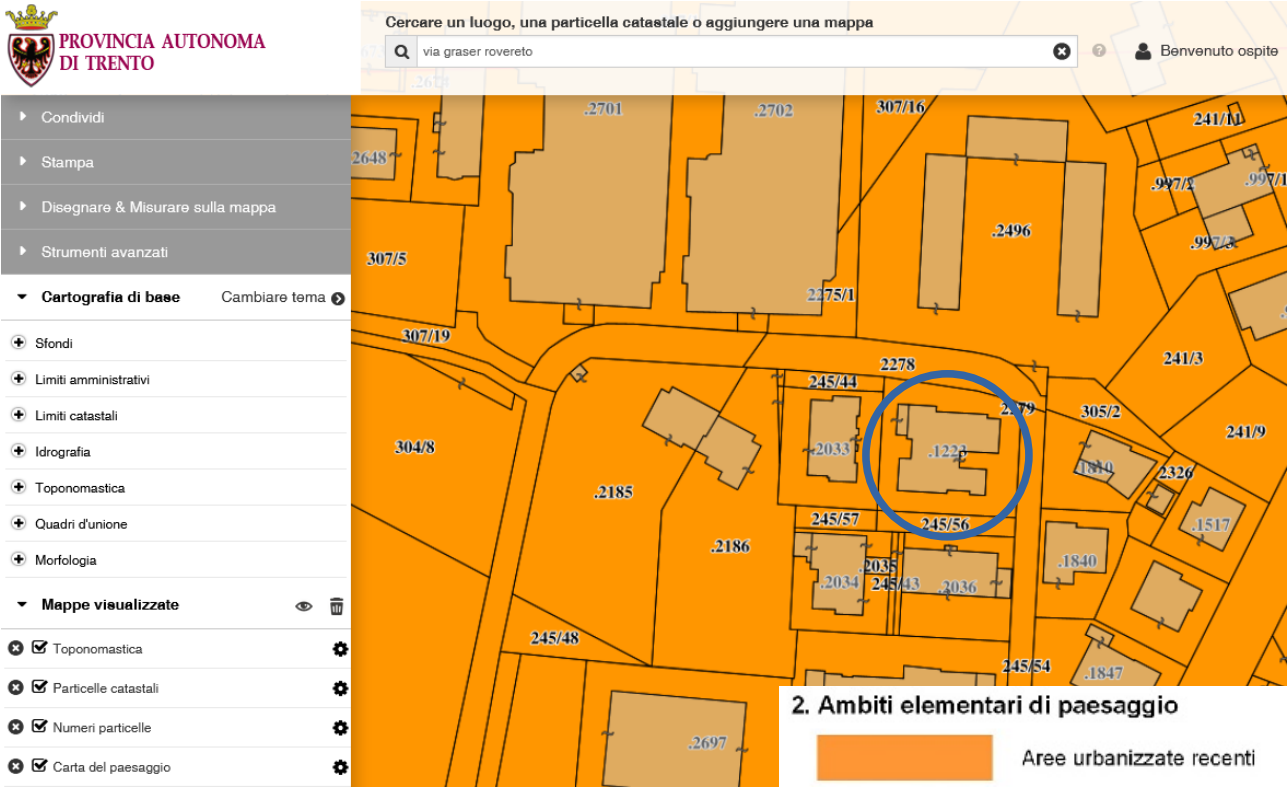
Per quanto concerne il PRG, l'edificio ricade in area B3 – tessuto saturo da ristrutturare (art. 58 NTA) ed il numero massimo di piani ammessi è pari a cinque.

ART. 58 Tessuto saturo da ristrutturare B3

1. Sono tessuti, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali con tipologie, caratteri e dimensioni anche sensibilmente diversi, edificati in assenza di una preordinata pianificazione microubanistica che manifestano la necessità di interventi di riqualificazione diffusa.
Il piano auspica una riqualificazione di tali aree e degli edifici che sulle stesse insistono anche attraverso interventi incisivi, quali la sostituzione edilizia, la demolizione e ricostruzione, le sopraelevazioni, finalizzati anche ad una ulteriore qualificazione degli spazi pubblici.
I nuovi organismi edilizi dovranno essere in rapporto di congruità e compatibilità sia dimensionali che qualitativi con gli elementi del contesto nel quale si prevede di intervenire.
2. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 9.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi sia interventi di sopraelevazione sino al raggiungimento del numero dei piani definito con apposito cartiglio dalla cartografia per ciascuna singola zona, sia ampliamenti interrati che, per una sola volta, ampliamenti della SUN sino ad un massimo del 20% dell'esistente.
4. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con superficie di sedime non superiore a quello originario e un numero di piani non superiore a quelli previsti nel cartiglio o il numero di piani preesistente se maggiore, oltre l'ampliamento del 20% della SUN esistente.
5. Nel caso di ristrutturazione edilizia l'intervento dovrà rispettare il numero di piani previsti dal cartiglio, o il numero di piani preesistente se maggiore.

L'intervento in oggetto non risulta pertanto limitato dal suddetto art. 58. del P.R.G.

Per ciò che concerne la tutela paesaggistica del P.U.P. l'area in oggetto non è soggetta a tutela.



3 INTERVENTI DI PROGETTO

Dall'analisi delle prestazioni energetiche dell'edificio si è rilevato che le stesse appaiono scadenti: si ritiene opportuno per questo procedere ad una riqualificazione dell'involucro esterno.

Si elencano di seguito gli interventi che saranno effettuati:

1. realizzazione cappotto esterno;
2. isolamento soffitto del garage e del portico;
3. isolamento copertura con realizzazione coibentazione termica;

L'intervento prevede il rivestimento delle facciate sistema a cappotto a pannelli rigidi in lana minerale monodensità, spessore 12 cm, rasatura armata, finitura superficiale a struttura piena, nei colori pastello chiari a base di resine acrisilossaniche, cariche minerali e pigmenti fini con caratteristiche anti-alga e antimuffa.

Anche il soffitto del garage, nella porzione corrispondente ai due appartamenti posti a piano terra verrà isolato con pannelli in lana di roccia, allo stesso modo del soffitto del portico di ingresso.

I solai sotto-balcone verranno invece isolati con pannelli in schiume di polistirene espanso sinterizzato si spessore pari a 5 cm, completi di rasatura armata, finitura superficiale a struttura piena, nei colori pastello chiari a base di resine acrisilossaniche, cariche minerali e pigmenti fini con caratteristiche anti-alga e antimuffa.

La copertura sarà interessata da un intervento di rifacimento dell'isolazione, con realizzazione di una nuova stratigrafia comprendente il posizionamento di uno strato isolante in pannelli di lana di roccia monodensità con spessore pari a 16 cm. Il manto di copertura finale sarà in tegole onda di cemento, simile all'esistente.

Arch. Fabio Cella



Rovereto, 16/11/2022