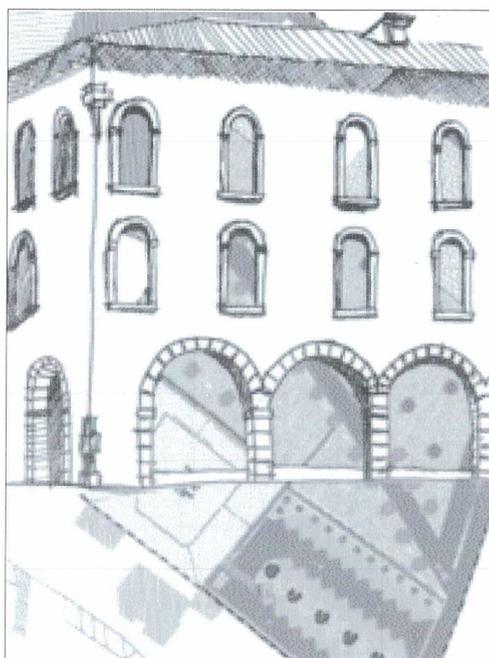


COMUNE DI
COLOGNOLA AI COLLI



PROVINCIA DI
VERONA

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA,
DENOMINATO SCHEDA DI PIANO NORMA 8 –
VILLA AQUADEVITA



Committente
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Progettista

arch. Francesco Fasoli

degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA



Francesco Fasoli
n° 2061
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

note:

FILE di progetto:
Aquadevita particolareggiato idraulica.dwg

Cartella:
Aquadevita

tavola

09

APRILE

20
15

Descrizione:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI PROVINCIA DI VERONA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO “SCHEDE DI PIANO NORMA 8 VILLA AQUADEVITA”.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

L'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli, con delibera di C.C. n. 50 del 28.11.2014, ha approvato la 3^a Variante al Piano degli Interventi, nei contenuti della quale, tra l'altro, era prevista la revisione dell'ambito di intervento della Scheda Piano Norma 8 “Villa Aquadevita”.

Nell'ottica di fruizione dell'area e degli imminenti eventi tradizionalmente programmati (Sagra dei Bisi, Stagione Teatrale, Stagione del cinema all'aperto, Calici di stelle, etc.), l'Amministrazione Comunale intende attuare nel breve termine alcuni interventi, i quali dovranno obbligatoriamente essere coordinati tramite uno strumento urbanistico di pianificazione definito "Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica".

L'Amministrazione Comunale intende realizzare, prioritariamente, una serie di interventi mirati alla riqualificazione dei fabbricati e dei terreni del complesso immobiliare denominato “Villa Aquadevita”.

L'ambito dell'intervento riguarda gli edifici di proprietà comunale censiti al Catasto Terreni nel Comune di Colognola ai Colli: foglio 6 mapp. n. 200 (sub1, sub2) - 202 (sub1, sub2, sub3) - 807 - 197 - 198 - 201 e parte della sede stradale di via Nogarole.

Lo scopo primario dell'intervento risulta la realizzazione di una piazza pedonale con parco, di un Centro Civico Municipale ed altre funzioni istituzionali.

Nell'ambito sono compresi alcuni terreni di proprietà privata definiti al N.C.T. nel Comune di Colognola ai Colli: foglio 6 mapp. n. 1015 - 1016 - 1018 allo scopo di dare corso agli accordi pubblici privati previsti con D.G.C. n. 154 del 05.10.2009.

L'ambito dell'intervento risulta, a seguito di rilievi e verifiche catastali, di superficie complessiva pari a mq 13.472,00 di cui mq 11.038,00 di proprietà del Comune di Colognola ai Colli (circa il 78%) ed i restanti mq 2.434,00 di proprietà privata. A tal fine si veda la Tavola 5.

L'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli, con D.G.C. n. 154 del 05.10.2009, ha ratificato l'accordo di concertazione (artt. 5-6 L.R.V. 11/04) per la definizione dell'ambito del Progetto Speciale denominato “Villa Aquadevita”, con il quale ha riconosciuto la capacità edificatoria di 1.000 mc. in cambio di un'area da destinare a parcheggio di mq. 1.434.

Riferimenti Urbanistici

Dall'esame della vigente Variante al Piano degli Interventi, si evince che gli edifici facenti parte del complesso immobiliare denominato “Villa Aquadevita” appartengono alla Z.T.O. "A25 - Centro Storico", nel quale, ad ogni singolo edificio, le vigenti norme di attuazione assegnano un grado di protezione che definiscono dettagliatamente le modalità di intervento:
edificio n. 132 = GP4 = RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO A;

edificio n. 133 = GP5 = RISTRUTTURAZIONE PARZIALE TIPO B;
edificio n. 134 = GP3 = RESTAURO PROPOSITIVO;
edificio n. 135 = GP6 = RISTRUTTURAZIONE GLOBALE.

L'intero complesso immobiliare è gravato da vincolo culturale ai sensi dell'art. 42 comma 1, del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42.

I terreni facenti parte dell'intero ambito in esame, appartengono alla Z.T.O. F3/70 ed alla Scheda Piano Norma 8.

La Tav. 1 illustra dettagliatamente la specifica normativa.

Sia i terreni che gli immobili sono soggetti a vincolo culturale ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42.

Contenuti del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica viene redatto conformemente ai disposti dell'art. 19 della L.R.V. 11/04, al fine di definire l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'intero ambito oggetto di intervento.

La presente relazione unitamente agli elaborati grafici, costituisce parte integrante del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica e definisce per punti i principali interventi volti alla definizione dell'ambito denominato "Villa Aquadevita".

· Centro civico municipale

Il complesso di edifici denominato "Villa Aquadevita", costituisce l'elemento centrale della nuova piazza, quale fulcro delle iniziative di promozione economica e socio-culturali del Comune.

L'attuale edificio principale, facente parte del complesso sopra citato, è organizzato su tre piani fuori terra e si presenta con forme architettoniche rinascimentali. Il fronte stradale orientato a nord, considerato nel passato il prospetto secondario, risulta di aspetto austero con evidenti testimonianze, rilevabili nella tessitura degli apparati murari, di aggiunte e modifiche avvenute nel tempo.

Il prospetto rivolto verso la corte interna orientata a sud, risulta impreziosito da un elegante loggiato composto da ampie arcate a tutto sesto.

In addossamento all'edificio principale, sul lato Est, si trova un annesso rustico con ampio portone di servizio sulla strada, mentre sul lato Ovest si trova una costruzione adibita a residenza secondaria e una stalla con barchessa.

Per questi fabbricati già in proprietà, l'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli prevede la localizzazione di funzioni di pubblico interesse e comunque attinenti alle caratteristiche architettoniche degli immobili, quali ad esempio, centro civico, biblioteca, spazi polivalenti per convegni, congressi, esposizioni, mostre, attività decentrate dell'Amministrazione Comunale.

· Piazza municipale e parco urbano

Un ruolo determinante sarà affidato alla sistemazione della corte interna del complesso edilizio denominato "Villa Aquadevita".

La nuova piazza pedonale del Comune, che sorgerà nella attuale corte del complesso denominato "Villa Aquadevita", assume in questa proposta la valenza di elemento architettonico di qualità, terminale ad una vasta area verde da intendersi come elemento socio ricreativo. La piazza, per caratteristiche dimensionali, esposizione panoramica e qualità degli edifici che la determinano, diventerà il luogo di incontro quotidiano ed anche lo spazio adatto per manifestazioni a carattere temporaneo; le adiacenti aree a verde saranno la dilatazione spaziale della piazza fruibile per spettacoli e/o concerti capaci di richiamare un pubblico numeroso.

Tutto questo come risposta razionale alle numerose iniziative che risultano già in essere nel territorio. Si è posta particolare attenzione al collegamento del "sistema piazza parco urbano" con la viabilità di via Nogarole destinando spazi conseguenti ad un corretto dimensionamento per le necessarie opere di urbanizzazione.

Sono previste opere in verde, complementari alla viabilità ed ai parcheggi, localizzate con la tipologia dell'arredo urbano.

• **Area destinata alla nuova edificazione- "lotto 1"**

Dallo studio della viabilità di accesso al sistema composto da edifici pubblici, parco urbano e nuova piazza municipale, è scaturita l'esigenza di una congrua dotazione di parcheggi ed in particolare la progettazione di un parcheggio per chi proviene da via Nogarola.

Ne è derivato il coinvolgimento di un terreno, attualmente di proprietà privata, adiacente sul lato ovest all'area di proprietà comunale.

L'area interessata risulta di superficie catastale complessiva pari a mq 2.434 ed è censita al N.C.T. nel Comune di Colognola ai Colli: foglio n. 6 mapp. n. 1.015 - 1.016 - 1.018.

Su detto terreno viene proposta la realizzazione di un ampio parcheggio e di un lotto di superficie fondiaria pari a mq 1.000, edificabile per un volume massimo pari a mc 1.000, con destinazione d'uso residenziale, per un'abitazione le cui caratteristiche tipologiche saranno di tipo unifamiliare o bifamiliare.

In relazione a quanto sopra descritto, questa proposta esplicita l'accordo tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà privata, regolato dall'allegata convenzione urbanistica ai sensi degli artt. 5-6 della L.R. n.11/2004, secondo gli indirizzi contenuti nella D.G.C. n. 154 del 05.10.2009.

• **Aree servizi e standards**

Per quanto concerne l'organizzazione delle aree per servizi e a standards si rimanda agli elaborati grafici ed in particolare alla schede dimostrative della partizione del suolo, contenute nella TAV. n. 2. Gli standards minimi di legge sono stati verificati, come previsto dalla L.R.V. n. 11/2004, in riferimento alle specifiche funzioni ammesse:

residenza : 33 mq x abitante teorico;

attività e funzioni di pubblico interesse previste nel complesso di edifici denominato "Villa Aquadevita" ed edifici accessori: 1,0 mq ogni 1,0 mq di superficie lorda di pavimento;

Strade veicolari, percorsi ciclabili e percorsi pedonali organizzati come da elaborato grafico.

• **Viabilità e percorsi pedonali**

La nuova viabilità di Via Nogarole, determina un collegamento ideale con il sistema composto da edifici pubblici, parco urbano e nuova piazza municipale per chi proviene da sud.

La progettazione di tali infrastrutture del piano Particolareggiato, tengono conto delle esigenze dettate dai punti di relazione, contatto e/o permeabilità tra viabilità principale, percorsi pedonali e parcheggi.

In particolare, come si potrà notare dagli elaborati grafici, si è valutata la necessità di incrementare in modo considerevole la dotazione minima di standard urbanistici in relazione alle attività ed alle funzioni di pubblico interesse previste nel complesso di edifici denominato "Villa Aquadevita".

La realizzazione di queste infrastrutture prevede l'utilizzo di terre naturali impastate con aggregante alcalino, in modo da mitigare sensibilmente gli effetti dell'intervento.

• **Murature di brolo**

Particolare attenzione è stata posta nella tutela, ripristino e conservazione delle murature di brolo.

Il Piano Particolareggiato tende alla loro ricostruzione filologica, rendendo obbligatorie le eliminazioni delle superfetazioni esistenti (come ad esempio le murature in blocchi di cls.) e la ricomposizione del tessuto litico originario, evitando ogni forma di contraffazione muraria.

Tale obbligo permane in capo sia al soggetto attuatore (Comune) sia ai soggetti terzi (privati).

Dati metrici del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

I dati stereometrici dell'intervento urbanistico sono dettagliati sugli elaborati grafici contenuti nelle tavole allegate.

L'area complessiva dei terreni interessati dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ammonta a mq 13.472,00, fatta salva la più precisa definizione al momento dei frazionamenti che saranno eseguiti in fase di attuazione dello stesso.

Le aree fondiarie di nuova edificazione ammontano a mq 1.000, per un edificio unifamiliare o bifamiliare con destinazione d'uso residenziale.

L'indice di edificazione territoriale medio complessivo viene calcolato aggregando i volumi degli edifici storici che costituiscono il complesso denominato "Villa Aquadevita" pari a mc 7.500,00 ed i volumi attribuiti alla nuova edificazione pari a mc 1.000, ne deriva :

Indice di edificazione territoriale = $mc\ 8.500,00 : mq\ 13.339 = 0,637\ mc/mq.$

Indice fondiario del "lotto 1" = $mc\ 1.000 : mq\ 1.000 = 1,00\ mc/mq.$

Gli standards obbligatoriamente previsti dal 3° comma dell'art. 31 della L.R.V. 11/2004 sono così determinati:

RESIDENZA

Gli abitanti teorici sono stati calcolati considerando la totalità del volume espresso dal nuovo insediamento (lotto n. 1) pari a 1.000 mc:

$1.000\ mc : 150\ mc/ab = 6,67\ abitanti\ teorici$

$33\ mq/ab \times 6,67\ abitanti\ teorici = mq\ 220,11;$

ATTIVITA' SERVIZI (calcolo eseguito sulla base di standards commerciali, direzionali, ricettivi)

Gli abitanti teorici derivanti da attività e funzioni di pubblico interesse previste nel complesso di edifici denominato "Villa Aquadevita" ed edifici accessori

$1,0\ mq\ ogni\ 1,0\ mq\ di\ superficie\ lorda\ di\ pavimento,\ 1.566,00\ mq. \quad \underline{mq\ 1.566,00;}$

Totale $\quad \quad \quad mq\ 1.786,11.$

Le aree destinate a urbanizzazione primaria e secondaria presenti nel Piano Particolareggiato ammontano a:

a) Superficie adibita a parcheggio $\quad \quad \quad mq\ 372,00;$

b) Superficie verde pubblico di quartiere $\quad \quad \quad mq\ 4.451,00;$

c) Superficie per attività polivalenti $\quad \quad \quad \underline{mq\ 1.828,00;}$

Totale $\quad \quad \quad mq\ 6.651,00.$

$(mq.\ 6.651,00 < mq.\ 1.786,11).$

Le aree destinate a supporto degli standards urbanistici (sovrastrutture stradali), ammontano a:

d) Superficie strade veicolari $\quad \quad \quad mq\ 654,00;$

e) Superficie ad area di manovra di accesso ai parcheggi $\quad \quad \quad mq\ 628,00;$

f) Superficie percorsi ciclabili e pedonali $\quad \quad \quad mq\ 1.404,00;$

g) Marciapiedi $\quad \quad \quad \underline{mq.\ 118,00;}$

Totale $\quad \quad \quad mq\ 2.804,00.$

Dai calcoli stereometrici sopra esposti, desunti dagli elaborati grafici allegati al Piano Particolareggiato, si ricavano i seguenti ulteriori dati:

1) Superficie territoriale $\quad \quad \quad mq\ 13.472,00;$

2) Superficie fondiaria dei lotti $\quad \quad \quad mq\ 1.000,00;$

3) Superficie a standards primari e secondari $\quad \quad \quad mq\ 6.651,00;$

4) Superfici sovrastrutture stradali	mq 2.804,00;
5) Superfici Centro Civico "Villa Aquadevita" (fabbricati, piazza)	mq 3.017,00.

Modalità di attuazione del Piano Particolareggiato

Il carattere di iniziativa pubblica risulta motivato non solo dal fatto che il Comune risulta proprietario di circa il 78% del totale delle aree interessate, ma anche dalla necessità di garantire qualità ad un intervento di rilevante importanza per il carattere di centralità istituzionale nel proprio territorio.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica renderà possibili operatività distinte per varie fasi come di seguito espresso :

il restauro dell'edificio principale del complesso denominato "Villa Aquadevita" ad uso Centro Civico Municipale;

il restauro degli edifici accessori facenti parte del complesso denominato "Villa Aquadevita;

le opere di urbanizzazione primarie (viabilità, percorsi pedonali, verde e parcheggi) e le opere di urbanizzazione secondarie (parco urbano e piazza civica pedonale).

Nel merito delle aree da acquisire dalla proprietà privata, definite al N.C.T. nel Comune di Colognola ai Colli - foglio 6 mapp. n. 1.015 - 1.016 - 1.018 , vengono formalizzati gli accordi recepiti con D.G.C. n. 154 del 05.10.2009, in applicazione dell'art. 6 L.R.V. n. 11/2004.

Detti accordi comportano la cessione da parte della attuale proprietà privata di una parte da frazionarsi di detti terreni per complessivi 1.434 mq . Come valore di perequazione, a fronte di detta cessione, la proprietà privata ha ottenuto la possibilità di edificare un volume massimo di 1.000 mc, nella parte restante dei terreni sopra definiti, di superficie complessiva 1.000,00 mq , che viene definita come "lotto 1".

Norme di attuazione

Per quanto concerne gli edifici esistenti situati in Centro Storico, definibili come Villa Aquadevita ed Edifici accessori, essi sono destinati a funzioni di pubblico interesse e soggetti a restauro e/o ristrutturazione in relazione ai diversi gradi di protezione attribuiti dalla normativa vigente, che definiscono le modalità dell'intervento.

Volumetria, superficie coperta, altezza e numero di piani, sono da considerare corrispondenti a quelli esistenti.

Dato che la posizione e le principali caratteristiche degli edifici di nuova edificazione sono definite sugli elaborati grafici facenti parte di questa proposta , si elencano solo alcune prescrizioni ritenute essenziali.

Sull'area residenziale definita come "lotto 1" è possibile la costruzione di un edificio compatto (mono o bifamiliare), la cui area di sedime - per i volumi fuori terra - deve essere contenuta nella linea di "limite alla edificazione" individuata graficamente con tratteggio regolare.

I dati stereometrici dell'immobile, prevedono un volume massimo di mc 1.000,00, due piani fuori terra ed una altezza massima di ml 7,00.

Data la qualità ambientale del sito e la contiguità con il Centro Storico della frazione "La Villa", la nuova edificazione dovrà essere progettata con caratteristiche architettoniche ed uso dei materiali adeguati al contesto. Per tale aspetto si rimanda ai disposti dell'allegato Prontuario di Mitigazione Ambientale.

Arch. Francesco Fasoli