



PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI



**SECONDA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
DENOMINATO "EX SCUOLA ELEMENTARE IN LOC. SAN VITTORE"**

(a seguito della Delibera 66 del 09.06.2014 con la quale è stata autorizzata la demolizione del fabbricato esistente)

**RELAZIONE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**TAVOLA
7**



IL SINDACO:
Sig. MARTELLETTO ALBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE:
Dott.ssa ALESSI DANIELA

PROGETTISTI E DIRETTORI DEI LAVORI:
Arch. MOLINAROLO RENATO

Data 24 AGOSTO 2015

Scala

REV. n.1 del 18/08/2015

STORIA PRINCIPALE DEL PIANO

Con delibera di Giunta Comunale n. 191 del 19/12/2005 veniva adottato il piano di recupero di iniziativa pubblica per l'attuazione della ristrutturazione della ex Scuola Elementare di San Vittore, il cui ambito riguardava esclusivamente l'area ove insisteva il fabbricato scolastico.

Con delibera di Giunta Comunale n. 45 del 03/04/2006 veniva approvato il progetto preliminare dei lavori di ristrutturazione ex scuola San Vittore con trasferimento parziale del bene.

Il piano ed il progetto sopradescritti contengono soluzioni progettuali pressoché identiche.

Con delibera di Giunta Comunale n. 144 del 27.09.2007 la Giunta Comunale approvava un nuovo progetto preliminare che estendeva l'ambito di intervento anche ad un'area limitrofa a nord, attualmente prevista nel piano degli interventi in zona F4/87, nella quale erano previsti dei parcheggi ulteriori a quelli già contenuti nelle precedenti soluzioni approvate.

Con delibera di Giunta Comunale n. 129 del 27.10.2008 veniva approvato il progetto definitivo che riproponeva l'impianto progettuale previsto nell'ultimo preliminare.

Con delibera di Giunta Comunale n. 206 del 30.12.2010 veniva approvato il progetto esecutivo sempre in linea con le disposizioni del definitivo approvato.

Con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 14.04.2011 venivano approvate delle modifiche all'esecutivo, relative all'aggiunta del IVA nel quadro economico ed alla individuazione delle aree da cedere al Comune e di quelle che dovevano restare in capo al privato, con allegati i relativi elaborati dimostrativi.

Nella tavola allegata all'ultimo atto deliberativo erano previste delle aree pubbliche anche all'interno del lotto.

In tutte le soluzioni progettuali suindicate era previsto un lotto unico.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente progettazione riguarda la seconda variante al piano di recupero denominato "ex scuola elementare in loc. San Vittore",.

La soluzione di variante prevede sostanziali modifiche a quanto già approvato.

In riferimento al planivolumetrico degli edifici si prevedono due lotti con relativi edifici isolati e di volumetria complessiva inferiore rispetto al monolotto ed al corposo fabbricato unico previsto in progetto, indirizzando ad una soluzione tipologica simile ai villini mono o bifamiliari, ritenuta più elegante e meno invasiva dal punto di vista paesaggistico ed in riferimento al circostante tessuto storico della frazione, rispetto alla precedente soluzione che prospettava quasi indirettamente una soluzione di alloggi a blocco o a schiera.

Si precisa che nella presente variante, in riferimento ai lotti ed ai fabbricati costruendi, ci si limita a definire le previsioni planovolumetriche di massima, prevedendo che la progettazione vera e propria degli edifici sia eseguita dai futuri proprietari con apposite successive istanze, annullandone i relativi progetti preliminari, definitivi ed esecutivi già approvati dall'Amministrazione Comunale.

Nella presente variante non è previsto un abaco dei materiali e dei caratteri formali da seguire nei successivi progetti dei fabbricati, in quanto l'area oggetto del piano di recupero risulta situata, nel vigente piano degli interventi, nelle z.to F4/87 e RU/10, entrambe localizzate all'interno di un più vasto isolato di Zona A "centro storico", per il quale le vigenti norme tecniche operative, all'art. 92, prevedono i materiali da utilizzare e le tipologie formali a cui uniformarsi; da una lettura di tale articolo si interpreta che la maggior parte delle disposizioni in esso contenute si riferiscono in gran parte sugli interventi negli edifici esistenti e marginalmente alcune tipologie indicate sono, al contrario, relative anche a nuovi edifici.

Secondo quanto previsto nel suindicato articolo, le principali caratteristiche dei futuri fabbricati dovrebbero essere le seguenti:

1. Copertura a falde secondo l'inclinazione tradizionale, con manto in coppi;
2. Assenza di pensiline o coperture sopra gli ingressi o sulle aperture;
3. Cornicioni eseguiti anche con materiali attuali, rispettando le sporgenze tradizionali;
4. Comignoli e caminetti con forme semplici;
5. Possibilità di eseguire logge in arretramento rispetto al filo delle facciate principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), con esclusione di poggiali sporgenti a sbalzo;

6. Parapetti e recinzioni in ferro di sobrio disegno;
7. Finestre rettangolari con l'asse maggiore verticale, con esclusione di oblò finestre ad arco e simili;
8. Possibilità di eseguire aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari;
9. Intonaci esterni a base di calce tirati a frattazzo fino, con finitura a pittura sempre a base di calce o terre colorate, tinte nei vari colori dell'ocra, delle terre rosse o delle varie tonalità dell'avorio.

In riferimento alle opere di urbanizzazione ed aree a standards, con la variante sono previste interamente nella zona F4/87, al contrario della precedente soluzione approvata che ne prevedeva anche all'interno della zona RU, che ora rimane quindi interamente riservata ai lotti.

La strada pubblica, di distribuzione veicolare verso i lotti, verso il parcheggio e di collegamento con la retrostante contrada delle Rivette, viene prevista in una posizione simile a quella dell'ultimo stato approvato ma con una larghezza doppia, inserendo, in adiacenza al lotto n. 2, un'area adibita a scalinata pubblica, un'area a verde pubblico attrezzato.

L'innesto della nuova strada, che di fatto divide la zona parcheggi con l'area pubblica per gioco, viene opportunamente raccordata con via Goffedo Mameli con raggio di 2,0 metri; il raccordo con la ex contrada delle Rivette, nel punto in cui si riduce la carreggiata il raggio di curvatura è previsto di raggio 2,2 metri.

La conformazione pressoché triangolare della zona F4/87 non permette una distribuzione ottimale degli stalli, considerando anche lo spazio limitato dell'intersezione con le due strade precedentemente citate.

L'elemento fortemente caratterizzante dell'area preposta all'urbanizzazione era quello di creare un piano inclinato omogeneo che potesse dare il minimo impatto ambientale.

Questa scelta ci permette molteplici vantaggi: 1) l'ottenimento di una visuale libera da tutti i punti di vista sulla viabilità; 2) mette in risalto le cortine murarie di antichi broli come quella in prossimità dei parcheggi che verrà recuperata all'interno dell'ambito delle opere di urbanizzazione; 3) la scalinata prevista a ridosso del lotto n°2, oltre ad avere funzione di collegamento

pedonale all'interno dell'area pubblica, metterà in risalto l'altro paramento murario in sasso il cui recupero è previsto dagli acquirenti dei lotti; questa scelta progettuale del piano inclinato (soluzione naturale delle pendenze di tutta l'intera area), ha lo scopo di evitare le murature di contenimento di terrapieni e di inevitabili ringhiere di protezione.

INDICAZIONE DEI MATERIALI

Per quanto riguarda la scelta dei materiali e per evitare tipologie diverse da quelle esistenti sul luogo si sono previste: 1) asfaltatura della nuova sede stradale come via Mameli; 2) pavimentazione dell'area a parcheggio con elementi autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso drenanti per il 40%; 3) delimitazione delle aree destinate a parcheggi e a verde pubblico per gioco con cordone di pietra della Lessinia; 4) ripristino del muro in sasso prospiciente l'area a parcheggio; 5) terreno vegetale con relativa semina a prato che con i suoi 40 cm di profondità contribuirà, con tutta la zona parcheggio, l'assorbimento dell'acqua meteorica.

Il progettista

Arch. Renato Molinarolo

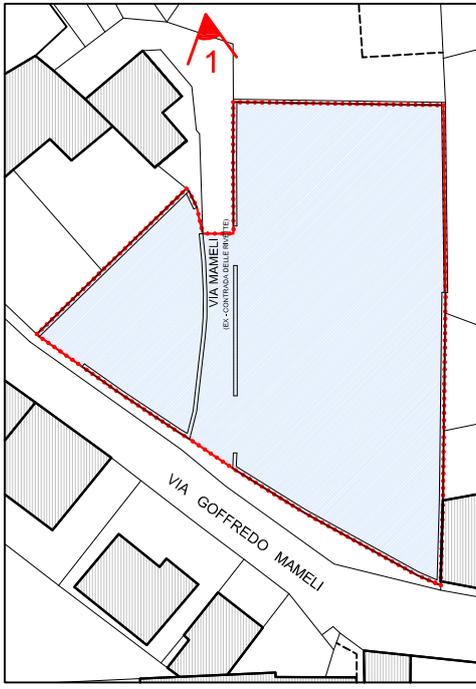


Foto n° 1

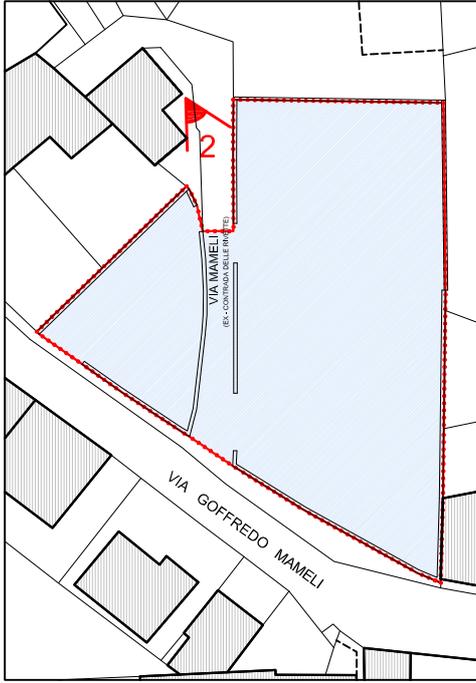


Foto n° 2

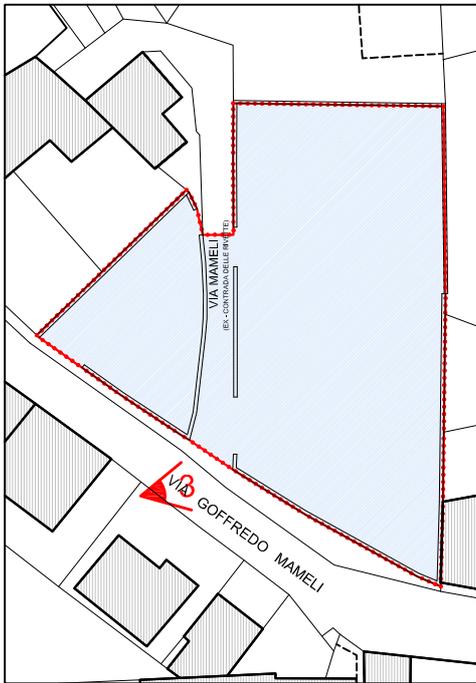


Foto n° 3



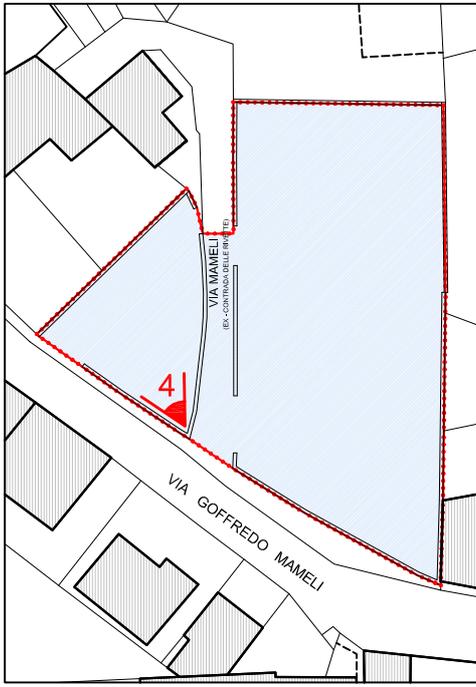


Foto n° 4

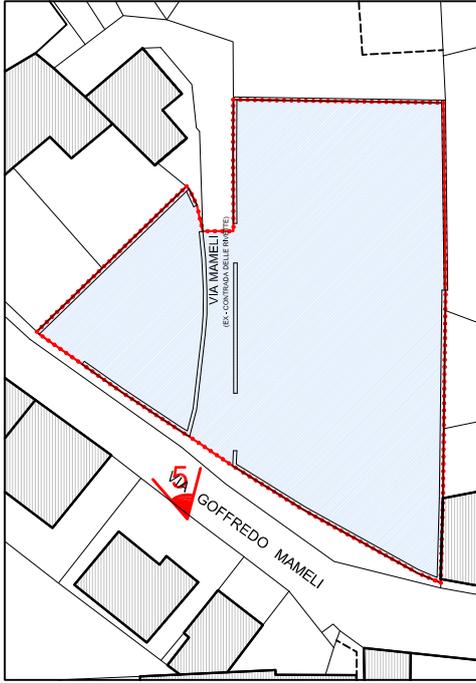


Foto n° 5

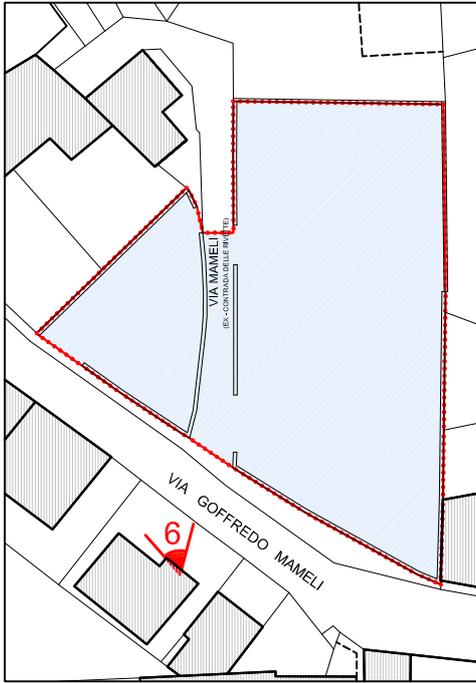


Foto n° 6

