

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

PROVINCIA DI VERONA

VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL PROGETTISTA

arch. Chiara Bonamini

IL PROPRIETARIO

Impresa edile Lucchi Rino & C. s.n.c.
37030 Badia Calavena (VR), Via Riva di sotto, 5

IL DIRETTORE LAVORI

geom. Moreno Lucchi

L'IMPRESA

Impresa edile Lucchi Rino & C. s.n.c.
37030 Badia Calavena (VR), Via Riva di sotto, 5

OTTOBRE 2018

CHIARA BONAMINI ARCHITETTO

via degli Artigiani, 12/5 - 37039 Cogollo di Tregnago (VR)

cell. 3492554553

e-mail: cbonamini@inwind.it; pec: cbonamini@archiworldpec.it

PREMESSA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è una Variante di minima entità, in quanto fa riferimento ad un Piano Particolareggiato con opere di urbanizzazione pressoché ultimate e collaudate e con la maggior parte dei lotti già edificati o in fase di costruzione.

Il Piano di riferimento è il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Villa Fano – Brolo Orientale", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 21.02.2002 con relativa convenzione urbanistica per l'attuazione stipulata in data 14.11.2002 rep. n.87191 tra il Comune di Colognola ai Colli e la Ditta Impresa Edile Lucchi Rino & C. s.n.c.; per tale piano, allo stato attuale, relativamente alle opere di urbanizzazione mancano ancora da realizzare solamente le opere di finitura per la realizzazione di un parcheggio per le quali è stata concessa con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 13.02.2017 un'ultima proroga con data di fine lavori al 30.09.2019, mentre le restanti opere di urbanizzazione sono già state collaudate dall'Ing. Giorgio Marchi con collaudo parziale presentato al Comune di Colognola in data 22.05.2006 prot. n. 8431 e approvato con delibera di Giunta Comunale n. 71 del 22.05.2006, in cui veniva anche autorizzato il trasferimento delle aree dal Soggetto Privato al Comune.

Tale Piano Urbanistico Attuativo di Variante si rende necessario sostanzialmente per la suddivisione dell'unico lotto ancora da edificare in due lotti distinti con conseguente modifica dei parametri stereometrici dei singoli lotti, mantenendo, comunque, inalterato il dimensionamento complessivo totale dell'originario Piano Particolareggiato. Con la presente Variante, inoltre, vengono inseriti nuovi schemi di recinzione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo di Variante è situata in Via Tagliamento in località Villa nelle vicinanze della Villa Veneta Villa Fano e della Sede Municipale ed è censita catastalmente al Foglio 6 del Comune di Colognola ai Colli mappali nn. 95, 881, 883, 884, 885, 889, 891, 893, 894, 960, 983, 984, 985, 986, 987, 988 e 989. Originariamente l'ambito era inserito nello strumento urbanistico generale - ex PRG - come zona CP/2 con destinazione residenziale, artigianato di servizio e attività terziarie in genere e con la previsione di aree di interesse pubblico da attuarsi con Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e con i seguenti parametri stereometrici:

Indice di edificabilità territoriale: min. 0.7 mc/mq max 1 mc/mq

Rapporto di copertura max ammesso: 30%

Altezza max ammessa: 9 m.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 21.02.2002 e relativa convenzione urbanistica stipulata in data 14.11.2002 rep. n. 87191 tra il Comune di Colognola ai Colli e la Ditta Impresa Edile Lucchi Rino & C. s.n.c. viene approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Villa Fano – Brolo Orientale" conforme alle norme urbanistiche dello strumento urbanistico generale con i seguenti parametri stereometrici generali:

Superficie territoriale ambito intervento: 12.364 mq

Indice di edificabilità territoriale: 1 mc/mq

Volume massimo ammesso: 12.364 mc

Rapporto di coperta max ammesso: 30%

Altezza max ammessa: 6 m con la possibilità di raggiungere i 9 m solo per porzioni ridotte di edifici.

Destinazione d'uso: residenziale.

Successivamente il Comune di Colognola ai Colli viene dotato di PATI in riferimento alla legge urbanistica regionale LR 11/2004, approvato con Conferenza dei Servizi in data 06.12.2007, ratificata con DGR n. 4152 del 18.12.2007, e pubblicato sul BUR il 22.01.2008 divenendo efficace dal 06.02.2008. La previsione dell'ex PRG per l'area oggetto del presente Piano Urbanistico risulta coerente con il PATI, in quanto nella Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale viene indicato il vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004 art. 136, nella Tavola 2 Carta delle Invarianti l'area non risulta essere interessata da alcuna invariante, nella Tavola 3 Carta delle Fragilità la zona è stata classificata come area idonea ai fini dell'edificabilità dei terreni, nella Tavola 4A Carta della Trasformabilità - Individuazione ATO è inserita nell'ATO 6B Villa – San Zeno, ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo di carattere culturale ed infine nella Tavola 4B Carta della Trasformabilità è inserita come area di urbanizzazione consolidata.

Il Piano degli Interventi vigente recepisce le previsioni dello strumento urbanistico previgente (PRG) rimandando al Piano Urbanistico Attuativo vigente e alla relativa convenzione urbanistica, anche se riclassifica l'area oggetto della presente istanza in Zona RU di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica RU/5, Zona F3/15 spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi e Zona F4/32 parcheggi pubblici.

CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di edifici residenziali distribuiti su cinque lotti e la contemporanea realizzazione di ampi spazi pubblici costituiti da un percorso ciclopedonale e una piazza pubblica, oltre che da parcheggi pubblici.

Attualmente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state quasi completamente ultimate e collaudate con collaudo parziale redatto dall'ing. Giorgio Marchi presentato al Comune di Colognola in data 22.05.2006 prot. n. 8431 e approvato con delibera di Giunta Comunale n. 71 del 22.05.2006, in cui veniva anche autorizzato il trasferimento delle aree dal Soggetto Privato al Comune; mancano ancora da realizzare solamente le opere di finitura per la realizzazione di un parcheggio per le quali è stata concessa un'ultima proroga con data di fine lavori al 30.09.2019. Le reti tecnologiche sono tutte ultimate e collaudate.

Per quanto riguarda l'edificazione dell'area i lotti 1 e 2 sono già edificati, i lotti 3 e 5 sono in fase di costruzione, mentre il lotto 4 non è ancora stato attuato.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo suddivide il lotto 4 in due lotti 4 e 6 con conseguente ridisegno anche del lotto n. 5, una scelta progettuale dovuta ad una diversa richiesta sul mercato rispetto all'anno di redazione del Piano Particolareggiato risalente a più di quindici anni fa (2002).

Pertanto viene rivista la *Tavola A.04 Planimetria Generale – Partizione del suolo Superfici Fondiarie Dati Metrici* ed in particolare sono state aggiornate sia la planimetria che la tabella con i dati metrici rispetto alla situazione di fatto approvata con le varie varianti al Piano Particolareggiato e ai Permessi di Costruire autorizzati. Nella tabella i dati metrici dei lotti 1 e 2 sono invariati rispetto allo stato approvato del Piano Particolareggiato, mentre per i lotti 3 e 5 sono stati riportati i dati metrici realmente autorizzati e realizzati, che risultano inferiori rispetto a quanto previsto dal Piano Particolareggiato approvato. Il valore eccedente non usufruito, sia per il volume che per la superficie coperta, è stato ridistribuito nei lotti 4 e 6 senza, comunque, variare i dati totali del Piano Particolareggiato approvato; nello specifico sono stati ridistribuiti la superficie coperta del lotto 3 e il volume del lotto 5. Viene ammessa, inoltre, la compensazione tra i lotti confinanti lotto 4 e lotto 6, fermi restando i limiti di superficie coperta e di volume risultanti dalla somma di quelli stabiliti per ciascun lotto di origine.

Altre due modifiche del presente PUA riguardano la possibilità di poter prevedere per i lotti 4 e 5, oltre la destinazione residenziale, anche gli accessori alla residenza e l'artigianato di

servizio assimilabili alle categorie catastali C/2 e C/6 e la possibilità di prevedere tipi edilizi diversi per i lotti 4 e 6, ovvero prevedere i tipi edilizi isolato bifamiliare linea e schiera.

Di seguito viene riportata la Tabella dei dati metrici presente nella Tavola A.04 stato di variante.

DATI METRICI MASSIMI DI INTERVENTO

	SUPERFICIE FONDIARIA	VOLUME F.T. EDIFICABILE	SUPERFICIE COPERTA	INDICE DI EDIFICABILITA'	ALTEZZA EDIFICI	DESTINAZIONE D'USO	TIPO EDILIZIO
LOTTO n° 1	1.522 mq	3.005,61 mc	587,68 mq	1,975 mc/mq	6,00 m *	residenza	linea e schiera
LOTTO n° 2	1.361 mq	1.702,70 mc	349,32 mq	1,251 mc/mq	6,00 m *	residenza	schiera
LOTTO n° 3	1.539 mq	3.067,00 mc	599,00 mq	1,993 mc/mq	6,00 m *	residenza	linea e schiera
LOTTO n° 4	1.016 mq	1.804,00 mc	614,00 mq	1,775 mc/mq	6,00 m *	residenza accessori alla residenza artigianato di servizio	isolato bifamiliare linea e schiera
LOTTO n° 5	2.495 mq	1.580,00 mc	494,00 mq	0,633 mc/mq	6,00 m *	residenza accessori alla residenza artigianato di servizio	isolato bifamiliare
LOTTO n° 6	774 mq	1.204,69 mc	233,00 mq	1,556 mc/mq	6,00 m *	residenza	isolato bifamiliare linea e schiera
Verde privato	883 mq	/	/	/	/	/	/
TOTALE	9.590 mq	12.364,00 mc	2.877,00 mq	1,531mc/mq	/	/	/

Note:

* Esclusivamente per porzioni ridotte degli edifici è possibile un'altezza fino a 9,00 m

Distanze tra fabbricati e confini - articolo 23 L.R. 61/85

Ammessa la compensazione tra i lotti confinanti lotto n. 4 e lotto n. 6, fermi restando i limiti di superficie coperta e di volume risultanti dalla somma di quelli stabiliti per ciascun lotto d'origine.

Relativamente alla planimetria si evidenzia che l'accesso carraio al lotto 5 consente ora l'accesso al lotto 4, modificando conseguentemente l'area di pertinenza del lotto 5, mentre l'accesso carraio del lotto 4 viene utilizzato per il nuovo lotto 6 che si è venuto a creare. Nessuna altra modifica grafica è stata fatta ed in particolare è rimasta invariata l'area a

standard a parcheggio pubblico ancora da ultimare situata sul confine sudorientale dell'ambito di PUA.

Un'ulteriore modifica è relativa alla *Tavola A.11 Elaborati esecutivi Particolari costruttivi 2*, la quale prevede l'inserimento degli schemi di recinzione, oltre che tra spazi pubblico/pubblico anche per spazi privato/privato. È stata, quindi, inserita la recinzione già esistente di suddivisione tra i lotti, consistente in muretto in blocchi in cemento faccia a vista (50 cm) ricoperto da terreno vegetale di 30 cm soprastante rete metallica colore verde muschio o grigio/nero micaceo (h 1 m) per una altezza totale di 1,20 m, autorizzata con DIA prot. n.128 del 04.01.07; tale recinzione è da utilizzare solo fra spazi privato/privato. Vengono, inoltre, proposte ulteriori due nuovi schemi di recinzione; uno consiste in muretto in cls armato con sommità a cuspide e sovrastante profilo in pietra con intonaco di spessore 1,5 cm a base di calce naturale con supporto sabbia di progno per una altezza totale variabile da 2,00 a 2,50 m, l'altra è costituita da muretto in lastre Pietra della Lessinia rosa o bianca con superficie a spacco cava e bordi con finitura taglio sega e spigoli arrotondati, lunghezza delle lastre variabile ed altezza totale variabile da 0,80 a 1,00 m. Il primo schema di recinzione riprende quello già autorizzato con PdC n.84/10 del 20.12.2010, costituito da muretto in cls armato rivestito in sasso e pietra facciavista con sommità a cuspide e sovrastante profilo in pietra con altezza totale pari a 2,50 m, che a sua volta riprende la muratura di brolo già esistente nell'area che la delimita sui tre fronti, orientale, meridionale ed occidentale, come si evince dalla documentazione fotografica. Il secondo schema di recinzione proposto riprende i materiali presenti nell'area utilizzati per la realizzazione della pavimentazione degli spazi pubblici e per la recinzione/protezione, già autorizzata, per la rampa di accesso al locale interrato del lotto 5.

E' stata, infine, aggiornata e modificata anche la *Tavola A.09 Planimetria generale Sistemazione del verde Prontuario di mitigazione ambientale* inserendo le sagome edilizie e la sistemazione del verde e degli spazi scoperti effettivamente realizzati e/o autorizzati per i lotti 1, 2, 3 e 5 e proponendo due tipi edilizi per i lotti 4 e 6 assieme alla sistemazione del verde. Sono stati, inoltre, aggiunte nell'elenco delle piante consigliate da inserire nell'ambito di PUA, alcune piante di mitigazione ambientale per i lotti privati e precisamente: *Juglans regia* (Noce), *Prunus avium* (Ciliegio), *Cupressus sempervirens* (Cipresso), *Malus domestica* (Melo), *Pyrus* (Pero), *Olea europaea* (Olivo) e *Punica granatum* (Melograno).

STANDARD URBANISTICI

Il presente PUA si deve rapportare alla nuova legge regionale vigente LR 11/2004 art. 31 relativamente al dimensionamento e alle aree per servizi, ovvero a 30 mq per abitante teorico, mentre il Piano Particolareggiato originario è stato redatto in riferimento all'allora vigente LR 61/85 e prevedeva 27,5 mq per abitante teorico. Pertanto le aree a standard per la parte di PUA non ancora attuata (lotti 4 e 6) deve prevedere una dotazione di standard pari a 30 mq per abitante teorico, quest'ultimo quantificato in 150 mc.

Da un conteggio generale si evince che facendo riferimento a tutto il volume massimo ammesso per il PUA pari a 12.364 mc, e non solo, quindi, ai lotti non ancora attuati, gli standard urbanistici vengono calcolati pari a 2.473 mq ($12.364 \text{ mc} / 150 \text{ mc} \times 30 \text{ mq}$), inferiore a quelli già realizzati previsti dal progetto originario del Piano Particolareggiato pari a 2.774 mq. Da ciò si evince che l'adeguamento della dotazione di standard alla LR11/2004 per i lotti 4 e 6 ancora da attuare è già abbondantemente soddisfatto.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Come riportato negli estratti di Piano di inquadramento urbanistico l'area oggetto del presente PUA di Variante è vincolata paesaggisticamente ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004. Le innovazioni progettuali contenute nella presente Variante risultano ricadere negli interventi ed opere in aree vincolate escluse dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Allegato A punto A.11 del DPR n. 31 del 13.02.2017.

VInCA:

Si rimanda integralmente allo specifico elaborato Relazione Tecnica Dichiarazione di non necessità della VInCA - DGR n.1400/2017.

ELABORATI DEL PRESENTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI VARIANTE VILLA FANO – BROLO ORIENTALE RU/5 ex CP/2:

- ✓ Tavola A.01 *Inquadramento urbanistico;*
- ✓ Tavola A.04 *Planimetria Generale – Partizione del suolo Superfici Fondiarie Dati Metrici – stato di progetto;*
- ✓ Tavola A.04 *Planimetria Generale – Partizione del suolo Superfici Fondiarie Dati Metrici – stato di variante;*
- ✓ Tavola A.09 *Planimetria generale Sistemazione del verde – stato di progetto;*

- ✓ Tavola A.09 *Planimetria generale Sistemazione del verde* stato di progetto
Prontuario di mitigazione ambientale – stato di variante;
- ✓ estratto Tavola A.11 *Elaborati esecutivi Particolari costruttivi 2 – stato di progetto*;
- ✓ estratto Tavola A.11 *Elaborati esecutivi Particolari costruttivi 2 – stato di variante*;-
- ✓ *Relazione Illustrativa*;
- ✓ *Documentazione fotografica*;
- ✓ *VInCA: dichiarazione di non necessità della VInCA e Relazione Tecnica Dichiarazione di non necessità della VInCA – DGR n. 1400/2017.*

Il progettista
arch. Chiara Bonamini