

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE ALLA SCIA PIANO CASA n.76/2018

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO SITO IN
LOCALITA' CASETTA 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

il progettista

Arch. Tobia Bonetti

Art.1 Ambito di intervento e contenuto

L'ambito di intervento del Piano di Recupero ha un'area di di 1.642 mq ed è compresa all'interno dei seguenti mappali:

- Catasto dei fabbricati: Foglio 26 mappale 489 sub 1 - 2
- Catasto dei terreni: Foglio 26 mappali 29 (parte) - 31 - 32 (parte) - 47 - 50 - 52

Il progetto prevede la ristrutturazione e l'ampliamento del fabbricato con la modifica alla destinazione d'uso ai fini dell'inserimento di un'attività di ristorazione complementare a quella ricettiva costituita dall'affitta camere presente al piano superiore. Viene comunque mantenuta una porzione con destinazione residenziale.

Art.2 Elaborati del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati:

- Tav.1 Inquadramento Urbanistico
- Tav.2 Calcolo superficie coperta e volume stato autorizzato
- Tav.3 Calcolo superficie coperta e volume stato di variante
- Tav.4 Standard urbanistici stato di variante
- Tav.5 Pianta piano interrato
- Tav.6 Pianta piano terra
- Tav.7 Pianta piani primo sottotetto e copertura
- Tav.8 Prospetti
- Tav.9 Sezioni
- Tav.10 Particolari cancelli ingresso
- Tav.11 Schema distribuzione
- Tav.12 Legge 13/89
- Tav.13 Rete sottoservizi_Stato assentito
- Tav.14 Rete sottoservizi_Stato di progetto
- Tav.15 Opere di Urbanizzazione

Art.3 Dati stereometrici

L'intervento sul fabbricato individuato dagli elaborati di progetto è relativo alla ristrutturazione edilizia e l'ampliamento di volume con relativo cambio d'uso di una porzione in attività turistico-ricettiva (ristorante e affittacamere) di un immobile sito nel Comune di Colognola ai Colli in località Casetta 1, come meglio individuato nelle tavole allegate.

	Stato assentito	Stato di progetto in variante	
SUPERFICIE COPERTA:	480,60 mq	480,60 mq	
VOLUME:	2.940,61 mc	2.884,81 mc	
	- RESIDENZIALE 1.762,11 mc	- TURISTICO RIC 1.762,11mc	
		- RESIDENZIALE 926,09 mc	
		- PARTI COMUNI 196,61 mc	

Ai fini del calcolo degli standard verrà considerato il volume oggetto del cambio d'uso a destinazione turistico-ricettiva dell'edificio e della restante volumetria a destinazione residenziale.

Art.4 Verifica degli standard

Gli standard sono calcolati sulla volumetria complessiva dell'immobile, pari a mc 2.884,81 m³.

VOLUME COMPLESSIVO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		926,09 m ³
+ 1/2 SPAZIO COMUNE (Scala di risalita)	196,61 mc : 2 =	98,30 m ³
TOTALE		1.024,39 m ³
CALCOLO STANDARD residenziale:		
art.31 comma 3a L.R.11/2004	1 abitante /150 m ³	
	1.024,39 m ³ / 150 m ³	= 6,83 abitanti t.
	6,83 abitanti teorici x 30mq/ab	= 204,90 m²

VOLUME COMPLESSIVO A DESTINAZIONE TURISTICO - RICETTIVA		1.762,11 m ³
+ 1/2 SPAZIO COMUNE (Scala di risalita)	196,61 mc : 2 =	98,30 m ³
TOTALE		1.860,41 m ³

CALCOLO STANDARD Turistico-Ricettivo (ristorante -Affitta camere)		
art.31 comma 3d L.R.11/2004	15 m ² / 100 m ³	
	1.860,41 m ³ / 100 m ³	= 18,60 m ²
	18,60 m ² x 15 m ²	= 279,00 m²

TOTALE STANDARD 483,90 m²

Ai sensi dell'art.31 comma 10 della Legge Regionale 11 del 2004 è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera", per la dimostrazione si veda la TAV.4

Art.5 Interventi previsti

Nell'ambito del Piano di Recupero sono previsti i seguenti interventi:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia;
- b) interventi di ampliamento;
- c) cambio d'uso;

Art.6 Parametri edilizi**a. Quote di riferimento**

Le quote di progetto saranno riferite alla quota altimetrica di riferimento (0,00) riportata nella tavola 06 e individuata al livello stradale in corrispondenza dell'angolo dell'edificio.

b. Destinazioni d'uso

All'interno del progetto sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva/commerciale per l'inserimento di un ristorante e di un affitta camere.

Art.7 Modalità progettuali ed esecutive: reti sottoservizi - recinzioni - opere pubbliche**a. Rete acque nere**

Le caratteristiche dell'area non consentono l'allaccio alla pubblica fognatura, la quale, nel punto più vicino dista circa 450 m e risulta ad una quota più elevata rispetto all'area di progetto.

Si è quindi provveduto, durante l'attuazione del progetto assentito, all'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico in suolo dei reflui previa depurazione tramite sistema a fanghi attivi. Autorizzazione n. 142/3 dell'ufficio Ecologia del Comune di Colognola ai Colli.

La capacità dell'impianto realizzato è stata preventivamente dimensionata per 80 a/e risultando già in grado di supportare il maggior carico derivante dall'inserimento della nuova destinazione d'uso.

L'impianto di ossidazione biologica è una vasca che ha la funzione di trattare in maniera completa il refluo; nel manufatto sono presenti tre comparti: il primo ha la funzione di sedimentazione primaria, il secondo di trattamento biologico delle sostanze organiche, mentre il terzo e ultimo comparto ha la funzione di sedimentatore secondario. Le acque bionde e grigie trattate per mezzo di un degrassatore e le acque nere provenienti dai wc vengono successivamente inviate all'impianto di ossidazione biologica; in esso avviene dapprima la sedimentazione del materiale sedimentabile e successivamente la digestione aerobica delle sostanze organiche da parte di microrganismi decompositori, grazie all'impiego di microbolle fini di aria, generate da un soffiante a canale laterale. Le particelle fioccosse, che si creano in quest'ultimo comparto, vengono poi separate dall'acqua mediante l'impiego del sedimentatore secondario. Nel vano adibito alla sedimentazione secondaria è presente una pompa monofase che ha la funzione di riciclare il fango, che si viene a creare in codesto comparto, in testa al vano di ossidazione.

L'uscita dall'impianto di ossidazione biologica, del liquame così chiarificato, avviene mediante tubazione immersa nel liquido

b. Rete acquedotto

Non sono presenti modifiche alla rete esistente. Il fabbricato risulta già allacciato.

c. Gestione acque meteoriche

Le acque meteoriche che insistono sulle superfici impermeabili quali la copertura e le aree pavimentate esterne devono essere preferibilmente convogliate all'interno di vasche disperdenti o a tenuta con la possibilità di recupero dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi. La collocazione delle vasche e il loro dimensionamento deve essere oggetto di valutazione da parte di un geologo.

d. Rete gas

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav.14, sono state concordate con l'ente gestore del sottoservizio e di fatto non si possono considerare opere pubbliche in quanto riguardano la sola modifica alla posizione del contatore esistente.

e. Rete energia elettrica

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav. 14, sono state concordate con l'ente gestore e di fatto non si possono considerare opere pubbliche in quanto riguardano la sola modifica alla posizione del contatore esistente.

f. Rete telefonica

L'immobile possedeva già un allaccio alla rete telecom tramite cavo aereo. L'utenza è stata momentaneamente sospesa a causa della necessità in fase di cantiere di rimuovere il collegamento aereo. Sarà cura del titolare del permesso di costruire contattare in fase di ultimazione dei lavori l'ente gestore del servizio per la riattivazione del collegamento.

g. Recinzioni

Le recinzioni tra l'area di progetto e gli spazi pubblici devono essere eseguite con sistemi decorosi e duraturi; si prevede l'utilizzo di muretti in cemento di altezza variabile fino a 30 cm; a livello superiore può essere installata rete metallica di altezza tale che la massima altezza della recinzione non superi in nessun punto m. 2,00 dal livello stradale.

h. Parcheggi pubblici

I parcheggi privati all'interno dell'ambito che potranno essere oggetto di vincolo ad uso pubblico, saranno realizzati con pavimentazione del tipo a selciato con elementi lapidei come i ciottoli o il porfido anche costituendo fondo non drenante, purché sia corrisposto da un adeguato sistema di recupero delle acque. Sono inoltre consentite pavimentazioni con sistemi drenanti che garantiscano un corretto deflusso delle acque quali il ghiano (con tonalità pepe sale), la posa di autobloccanti del tipo a grigliato

verde e sistemi cementizi drenanti quali il “drain beton “e il calcestre.

Art.8 Considerazioni finali

Per quanto non esplicitamente contenuto nelle presenti NTA e negli elaborati grafici e tecnici del Piano di Recupero, si rimanda alle NTO del P.I. del Comune di Colognola ai Colli.