

**RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
IN VARIANTE AL P.D.C. n. 04/19 DEL 28/01/2019
E AI RELATIVI ELABORATI AS BUILT DEL 05/08/2020 prof. 11992**

PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL P.U.A. DENOMINATO
"Via della Pieve Vecchia" - SCHEDA NORMA n. 9

Ditta: Bertini Antonio, Bertini Lino, Bertini Luigi, Bertini Luigina, Bertini Paola e Bertini Teresa

RELAZIONE TECNICA GENERALE

INTEGRAZIONE: Rev. 01 – giugno 2021

Colognola ai Colli, giugno 2021

IL PROGETTISTA

Casolai Arch. Jacopo

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Jacopo Casolai
n° 2593
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Verona

iscrizione A/b
N. 2020

Geometra
Eugenio Casolai

IL COLLABORATORE

Casolai Geom. Eugenio

**RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
IN VARIANTE AL P.D.C. n. 04/19 DEL 28/01/2019
E AI RELATIVI ELABORATI AS BUILT DEL 05/08/2020 prot. 11992**

PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL P.U.A. DENOMINATO
"Via della Pieve Vecchia" - SCHEDA NORMA n. 9

Ditta: Bertini Antonio, Bertini Lino, Bertini Luigi, Bertini Luigina, Bertini Paola e Bertini Teresa

INTEGRAZIONE: Rev. 01 – giugno 2021

RELAZIONE TECNICA GENERALE

DATI GENERALI E INQUADRAMENTO

Oggetto della presente istanza è la variante al P.D.C. n. 04/19 del 28/01/2019 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al P.U.A. denominato "Via della Pieve Vecchia" sito nel comune di Colognola ai Colli, per conto dei committenti Sig.ri Bertini Antonio, Bertini Lino, Bertini Luigi, Bertini Luigina, Bertini Paola e Bertini Teresa, proprietari del terreno, a seguito richiesta Sindacale del 02/11/2020 prot. n. 17268 e successiva del 16/03/2021. Le opere di urbanizzazione della lottizzazione sono state autorizzate con P.D.C. n. 4/2019 rilasciato in data 28.01.2019, con n. di prot. 1929.

L'area è ubicata in via Pieve Vecchia, comune di Colognola ai Colli, in zona di espansione urbanistica censita al catasto Terreni al Foglio 14, Particelle 786, 787, 788, 790, 791, 706, 709, 714, 721, 722, 789; ha un orientamento nord-sud e il lato lungo è parallelo alla strada locale, via Pieve Vecchia; a Sud confina con altre proprietà a destinazione residenziale, mentre a Nord, a Est e a Ovest con campi coltivati. Sui mappali 706, 709, 714 721 e 722 sono già state realizzate delle opere di urbanizzazione a servizio delle unità residenziali.



Fig.1. Ortofoto della zona con indicazione dell'ambito d'intervento.



Fig.2. Vista accesso realizzato su via Pieve Vecchia verso est



Fig.3. Vista dell'area allo stato attuale da inizio via Pieve Vecchia verso nord.



Fig.4. Vista dell'area allo stato attuale da via Pieve Vecchia verso sud.

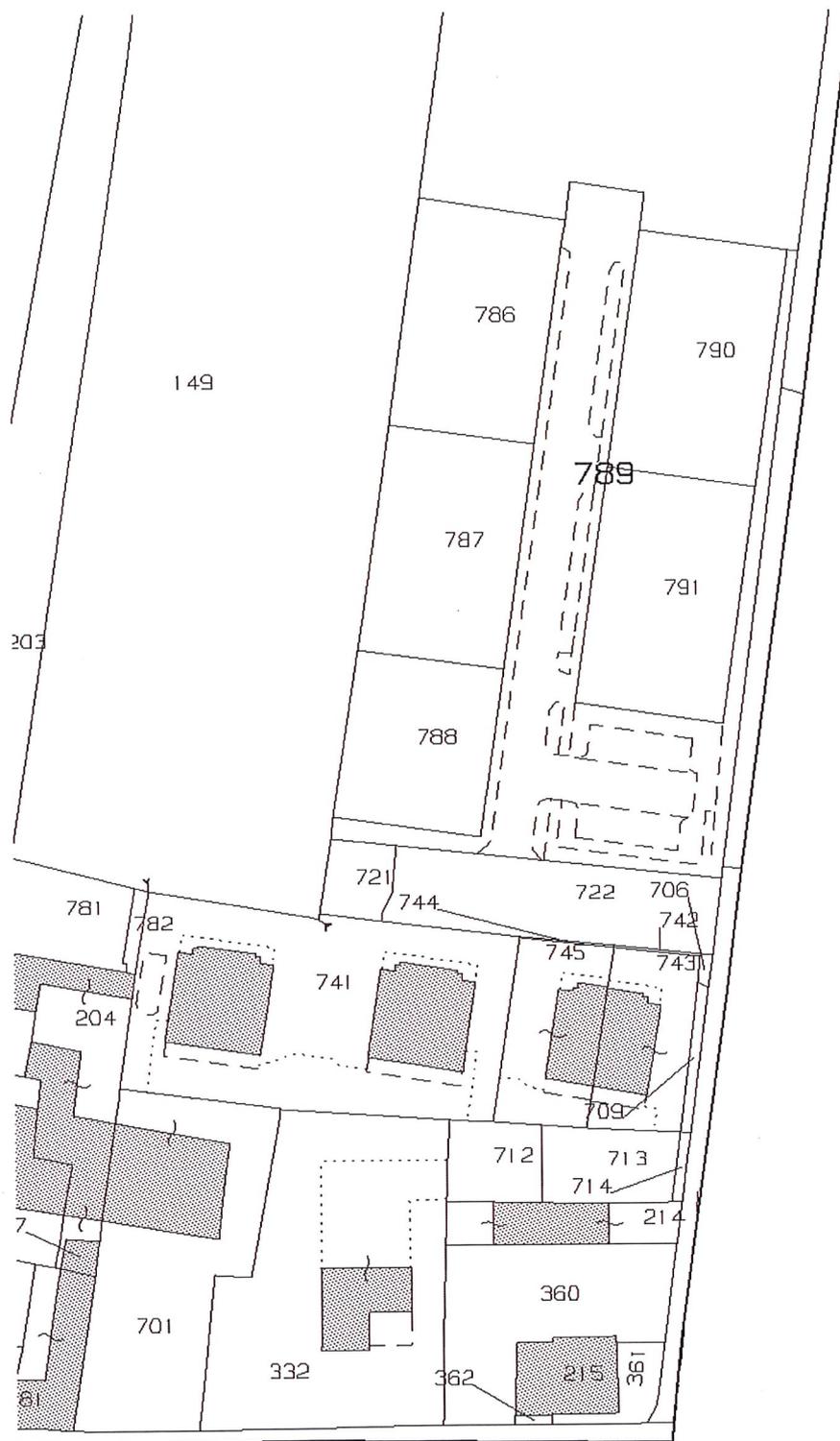


Fig.5. Estratto mappa catastale, Comune di Colognola ai Colli, Foglio 14, Particella 786, 787, 788, 790, 791, 789, 706, 709, 714, 721, 722.

CONTESTUALIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (v. TAV 01 – invariata)

Il Piano degli Interventi del Comune di Colognola ai Colli, definisce l'area come Ambito interessato da accordo pubblico-privato art. 6 L.R. 11/2004 per questo è stata redatta la Scheda Norma n. 9 che prevede la realizzazione di mc 2500 di residenziale.

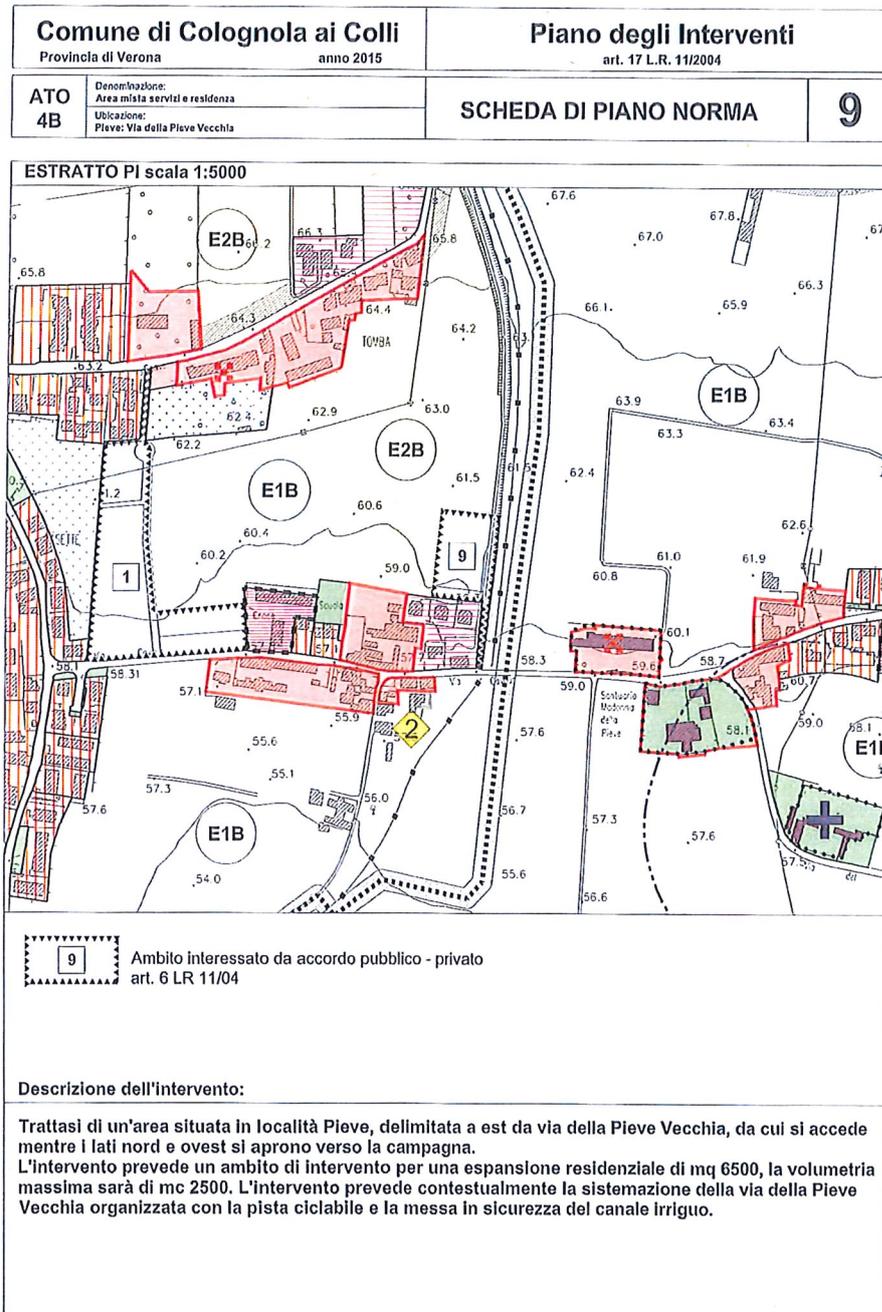


Fig.6. Estratto Scheda Norma n. 9, Comune di Colognola ai Colli.

Comune di Colognola ai Colli Provincia di Verona		Piano degli Interventi art. 17 L.R. 11/2004	
anno 2015			
ATO 4B	Denominazione: Area mista servizi e residenza Ubicazione: Pieve: Via della Pieve Vecchia	SCHEDA DI PIANO NORMA	9

PARAMETRI URBANISTICI

indice territoriale max ammissibile (i.t.)	0,38 mc/mq
superficie territoriale (s.t.)	6.509 mq
volume max ammissibile da prevedere nell'area di concentrazione dell'edificazione	2.500 mc
altezza max ammissibile	7,00 ml
numero di piani	2
tipologia ammessa	edifici unifamiliari, bifamiliari e a schiera
distanza dalle strade	distanza dalle strade
distanza minima dai confini	h/2 e comunque non inferiore a 5 ml
distanza minima dai fabbricati	minimo 10 ml

Standard urbanistici

Dimensionamento teorico nuovo insediamento		
$\frac{\text{Volume mc}}{\text{mc/ab}}$	$\frac{2.500}{150} = 16,6$	ab. teorici
Standard: dotazioni minime di aree per servizi come previsto dalla LR 11/2004:		
Per la residenza	30 mq x ab. teorico per verde pubblico e parcheggi	498,00 mq
	3 mq x ab. teorico per spazi riservati a parco, gioco e sport	49,8 mq
	Totale 33 mq x ab. teorico	547,80 mq
Strade e percorsi ciclopedonali	come da elaborato grafico	

Fig.7. Estratto Piano degli Interventi, Comune di Colognola ai Colli, Repertorio normativo.

DATI STEREOMETRICI E STANDARD URBANISTICI (v. tav. 02 VAR)

L'ambito d'intervento ha una superficie complessiva di 6.738,00 mq; è stato suddiviso in cinque lotti a destinazione residenziale con una superficie variabile da 535,00 mq a 755,00 mq e una cubatura variabile da 400,00 mc a 550,00 mc ciascuno (vedasi tabelle allegate all'elaborato tav. 02 VAR).

I dati a cui si è appena fatto riferimento non hanno subito variazioni rispetto a quanto già descritto negli elaborati del P.D.C. n. 04/19 del 28/01/2019 e nei relativi elaborati *as built* del 05/08/2020 prot. 11992.

Il suffisso VAR si riferisce all'aggiornamento di variante della planimetria generale derivante dalle modifiche alla viabilità esplicitate nel successivo paragrafo, e all'aggiunta dei capisaldi (quote di riferimento marciapiede) per un riferimento immediato rispetto alle quote di p.f. dei lotti adiacenti.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO (vedi tavv.11 APP – 11 VAR)

Il progetto di variante al P.U.A. è incentrato sulle parziali modifiche all'impianto viabilistico secondo le prescrizioni indicate nel parere espresso in data 03/03/2021 prot. n. 3422 dal Comando di Polizia dell'Unione di Comuni Verona Est: viene quindi prevista una diversa circolazione stradale che preveda il doppio senso di marcia in Via Pieve Vecchia nel tratto compreso tra Via Cavour e via XXIV Maggio.

A seguito della successiva comunicazione del 08/06/2021 da parte del Responsabile del Procedimento Zenaro Geom. Giancarlo, in cui si chiede di adeguare gli elaborati grafici a quanto richiesto dalla nota della Polizia Locale datata 01/06/2021 prot. 4572 e segnata al n. 9010 di protocollo generale, le tavole progettuali sono state aggiornate in base appunto a predetta nota.

- Dato il parere contrario alla previsione di non rimuovere la parte centrale del marciapiede esistente sul lato ovest di via della Pieve Vecchia (punto 4 della comunicazione della Polizia Locale del 01.06.2021), ne viene ora indicata la rimozione per un tratto di lunghezza pari a 10 m, con contestuale realizzazione di due rampe per il raccordo pedonale con la quota stradale;

Relativamente a tale rimozione di parte del marciapiede, gli scriventi Progettisti e Direttori dei Lavori non si assumono alcuna responsabilità per eventuali problematiche derivanti

da possibili situazioni di pericolo causate dall'immissione di autoveicoli nello spazio ricavato, che potrebbe avvenire in presenza di pedoni contemporaneamente percorrenti il tratto pedonale.

- riguardo al punto 3) della medesima comunicazione della Polizia Locale, si rammenta come l'area oggetto della nota faccia parte delle opere già sottoposte a collaudo parziale (prot. 5565 del 9 aprile 2021) redatto dall'Ing. Luca Tenuti, collaudo approvato con Deliberazione G.C. n.54 del 27 aprile 2021: in ogni caso si procederà alla rimozione del già installato segnale di rotatoria;

- riguardo ai restanti punti della comunicazione della Polizia Locale si segnala l'introduzione delle modifiche/integrazioni richieste.

Per la rappresentazione grafica dettagliata di quanto descritto si rimanda ai nuovi elaborati progettuali e, in particolare, all'elaborato tav. 11 VAR (e all'elaborato tav. 11 quale stato attuale, per raffronto).

SEZIONI TRASVERALI E LONGITUDINALI (v. tav. 03 VAR)

La raffigurazione delle sezioni non ha subito variazioni rispetto a quanto già descritto negli elaborati del P.D.C. n. 04/19 del 28/01/2019 e nei relativi elaborati *as built* del 05/08/2020 prot. 11992.

Il suffisso VAR si riferisce all'aggiornamento di variante della planimetria generale di sinossi derivante dalle già citate modifiche alla viabilità.

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE / SUPERAM. BARRIERE ARCHITETTONICHE / AREA A VERDE

Le infrastrutture tecnologiche del P.U.A. sono così rappresentate negli elaborati grafici di progetto allegati:

Rete scarico acque reflue (v.tav.4 VAR);

Rete idrica (vedi tav.05 VAR);

Rete smaltimento acque meteoriche (v. tav.06 VAR);

Rete elettrica (v. tav. 07 VAR);

Rete gas metano (v. tav.08 VAR);
Rete illuminazione pubblica (v. tav. 09 VAR);
Rete telefonica (v. tav.10 VAR).

Relativamente al superamento delle barriere architettoniche si rimanda al seguente elaborato: tav. 13 VAR.

Riguardo ai particolari dell'area a verde e al relativo schema di impianto idrico si rimanda al seguente elaborato: tav. 14.

Le infrastrutture tecnologiche e le modalità di superamento delle barriere architettoniche non hanno subito variazioni rispetto a quanto già descritto negli elaborati del P.D.C. n. 04/19 del 28/01/2019 e nei relativi elaborati *as built* del 05/08/2020 prot. 11992.

Le due rampe per il raccordo con la quota stradale a seguito della rimozione di un tratto di marciapiede esistente sul lato ovest di via della Pieve Vecchia (a seguito del punto 4 della comunicazione della Polizia Locale) avranno una pendenza massima pari all'8%, trattandosi appunto di intervento sull'esistente.

Il suffisso VAR si riferisce all'aggiornamento di variante della planimetria generale derivante dalle già citate modifiche alla viabilità.

PARTICOLARI (v. tav. 12 VAR)

Nell'elaborato sono state introdotte delle correzioni relative ad alcuni meri errori materiali di rappresentazione: per il resto i contenuti non hanno subito variazioni rispetto a quanto già descritto negli elaborati del P.D.C. n. 04/19 del 28/01/2019 e nei relativi elaborati *as built* del 05/08/2020 prot. 11992.

Il suffisso VAR si riferisce all'aggiornamento di variante della planimetria generale derivante dalle già citate modifiche alla viabilità.