

COMUNE DI
COGNOLA AI COLLI

PROVINCIA DI
VERONA

PROGETTO DI VARIAZIONE URBANISTICA CON RICONOSCIMENTO DEL CREDITO EDILIZIO NELL'AMBITO DELL'EX PIRUEA DELL'AREA PRODUTTIVA D1/10 IN LOCALITA' PECANA ORA ZONA C2/36

COMMITTENTE

~~AVOGARO ANNALISA~~ **AVOGARO RENZO s.a.s.**
Via Venezia, 6/B
37030 COGNOLA AI COLLI (VR)
Partita IVA: 02573280233

ORDINE
PROGETTISTA
ARCHITETTO CO
ARCH. FRANCESCO FASOLI
VERONA

Francesco Fasoli
n° 2061
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO



note:
scala 1:200

FILE di progetto:

Cartella:
AVOGARO

TAVOLA
02

NOVEMBRE 2022

Descrizione:

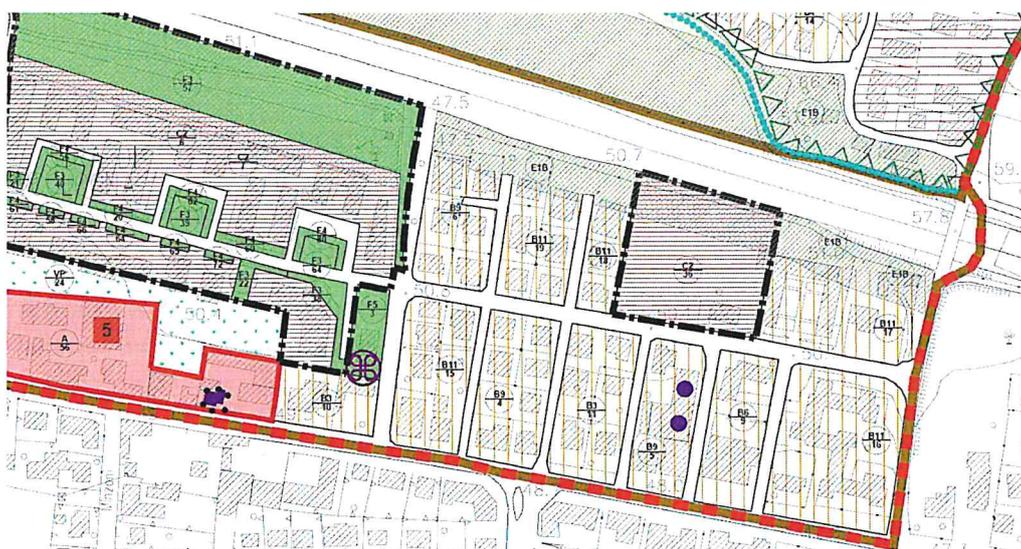
RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PROGETTO DI VARIAZIONE URBANISTICA CON RICONOSCIMENTO DEL CREDITO EDILIZIO NELL'AMBITO DELL'EX PIRUEA DELL'AREA PRODUTTIVA D1/10 IN LOCALITA' PECANA ORA ZONA C2/36

L'area oggetto della presente richiesta si trova nel Comune di Colognola ai Colli in viale Venezia, all'interno dell'ambito dell'Ex PIRUEA dell'area produttiva D1/10 in località "Pecana" ora zona C2/36

È censita al Catasto del Comune di Colognola ai Colli al foglio 19 mappale 1430, 1431, 1432, 1433 e 1434 di proprietà della ditta Avogaro Renzo sas di Avogaro Annalisa & C.



La committenza richiede di poter variare gli indici stereometrici della zona, in modo da poter rendere tale area più idonea ad interventi edilizi di qualità, riducendo la potenzialità edificatoria relativamente al volume massimo ammesso e trasferendo parte di questa potenzialità edificatoria già acquisita all'interno del registro dei crediti edilizi.

STATO AUTORIZZATO

In sede di definizione dell'Ex PIRUEA dell'area produttiva D1/10 in località "PECANA" tale area veniva suddivisa in 4 lotti edificabili con i seguenti dati stereometrici ammessi:

Definizione Superficie Coperta:

N° lotto	Superficie lotto	Superficie coperta	Rapporto di copertura
1	1208,58	315,55	26,11 %
2	1081,56	428,00	39,57 %
3	1104,09	315,55	28,58 %
4	1059,74	428,00	40,39 %
TOTALE	4.453,97	1487,10	

Volume edificabile:

DATI QUANTITATIVI PROGETTO RELATIVI AI SINGOLI LOTTI PRIVATI				
	Superficie (mq)	Volume predeterminato (mc)	Altezza massima (ml)	n. piani
Lotto 1	1.208,58	2.790,00	9,00	PT+ P1+P2
Lotto 2	1.081,56	4.474,00	12,00	PT+ P1+P2+P3
Lotto 3	1.104,09	2.790,00	9,00	PT+ P1+P2
Lotto 4	1.059,74	4.474,00	12,00	PT+ P1+P2+P3
TOTALE	4.453,97	14.528,00		

Volume Totale di progetto = 14.528,00 < 14.547,72 (volume max di PUA)

STATO DI VARIANTE

A fronte delle nuove esigenze del mercato edilizio nel realizzare interventi dove la qualità abitativa e degli spazi si traduce anche in modelli edilizi dove non è più fondamentale ottimizzare la volumetria concessa realizzando fabbricati-alveare, la qualità costruttiva si traduce in dimensioni congrue degli appartamenti, spazi verdi, pertinenze esterne, numero limitato di appartamenti, possibilità di indipendenza dei fabbricati.

Nasce così la volontà di rimettere in discussione quanto fatto nei primi anni 2000, dove il mercato e le esigenze erano completamente diversi da oggi, nuove richieste frutto di nuove esperienze sociali e dalla volontà di non ripetere gli errori fatti nel passato.

Lasciando inalterato quanto fin qui fatto sulla lottizzazione (posizione di accesso carrai, marciapiedi, pista ciclabile, posizione dei sottoservizi) come per quanto riguarda la superficie totale dell'intervento, si propone di trasformare i quattro lotti approvati (1,2,3,4) in due lotti (A,B) così definiti:

Definizione Superficie Coperta:

N° lotto	Superficie lotto	Superficie coperta	Rapporto di copertura
A	2.290,14	777,10	33,93 %
B	2.163,83	710,00	32,81 %
Totale	4.453,97	1487,10	

Volume edificabile:

DATI QUANTITATIVI PROGETTO RELATIVI AI SINGOLI LOTTI PRIVATI				
	Superficie (mq)	Volume predeterminato (mc)	Altezza massima (ml)	n. piani
Lotto A	2.290,14	5.000,00	10,00	PT+ P1+P2
Lotto B	2.163,83	5.000,00	10,00	PT+ P1+P2
TOTALE	4.453,97	10.000,00		

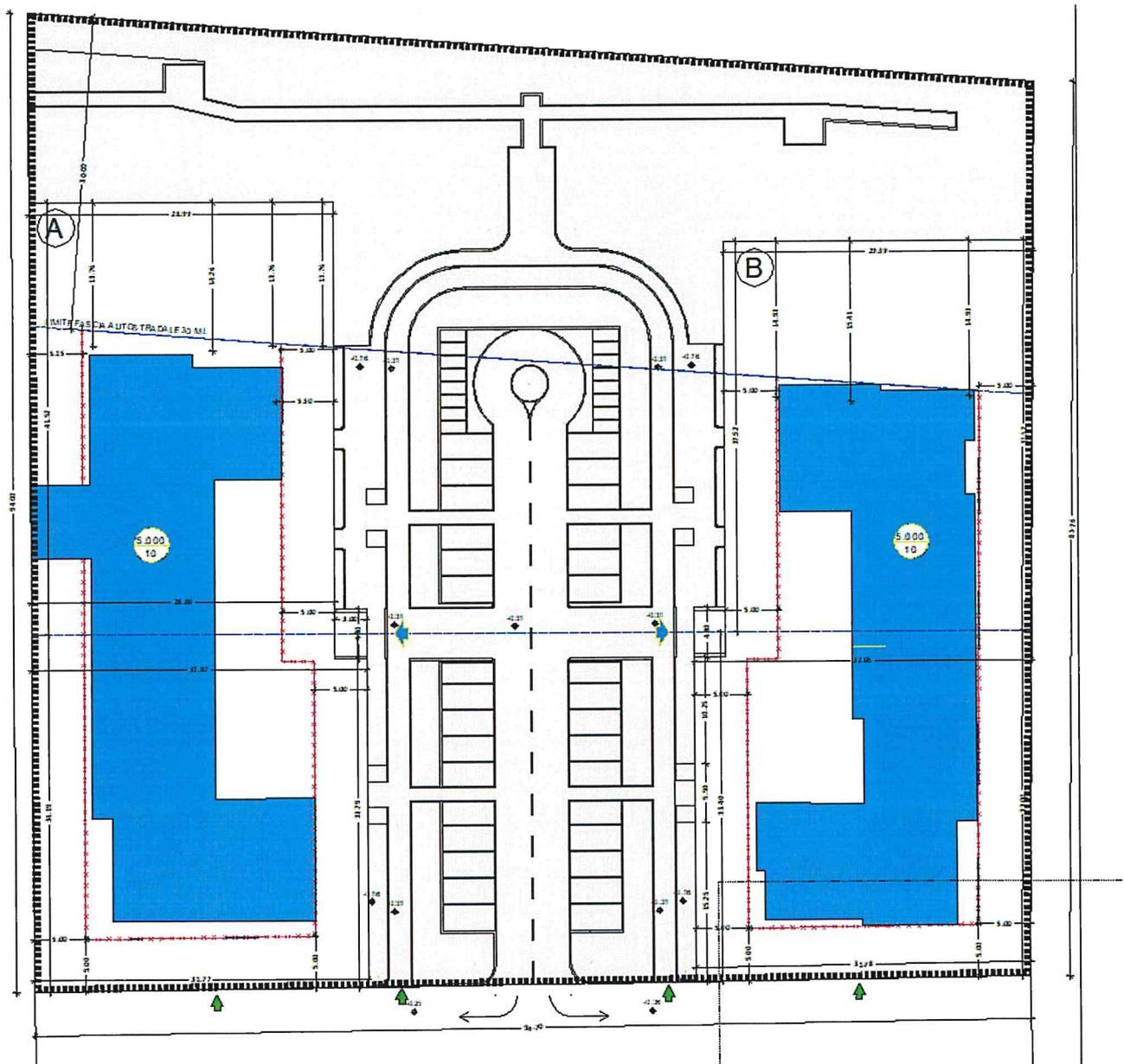
Volume di progetto approvato: **14.528,00 mc**

Volume richiesto di variante: **10.000,00 mc**

Volume residuo di cui viene chiesto l'inserimento nel registro dei crediti edilizi :

$14.528,00 - 10.000,00 = 4.528,00 \text{ mc}$

Relativamente al lotto "A" è stato individuato sul confine del lato ovest, un manufatto al quale è stato prevista la possibilità di collegarsi sul confine in aderenza.



Con questo progetto viene chiesta la possibilità di prevedere sul lato sud di entrambi i lotti un accesso pedonale a servizio dei futuri fabbricati di progetto.

Tali accessi si affacciano sull'attuale pista ciclabile, e il futuro progetto edilizio prevederà l'arretramento del cancello pedonale rispetto al confine di proprietà, così da garantire l'integrità del percorso ciclopedonale.

