

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

RELAZIONE TECNICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

il progettista

Arch. Tobia Bonetti

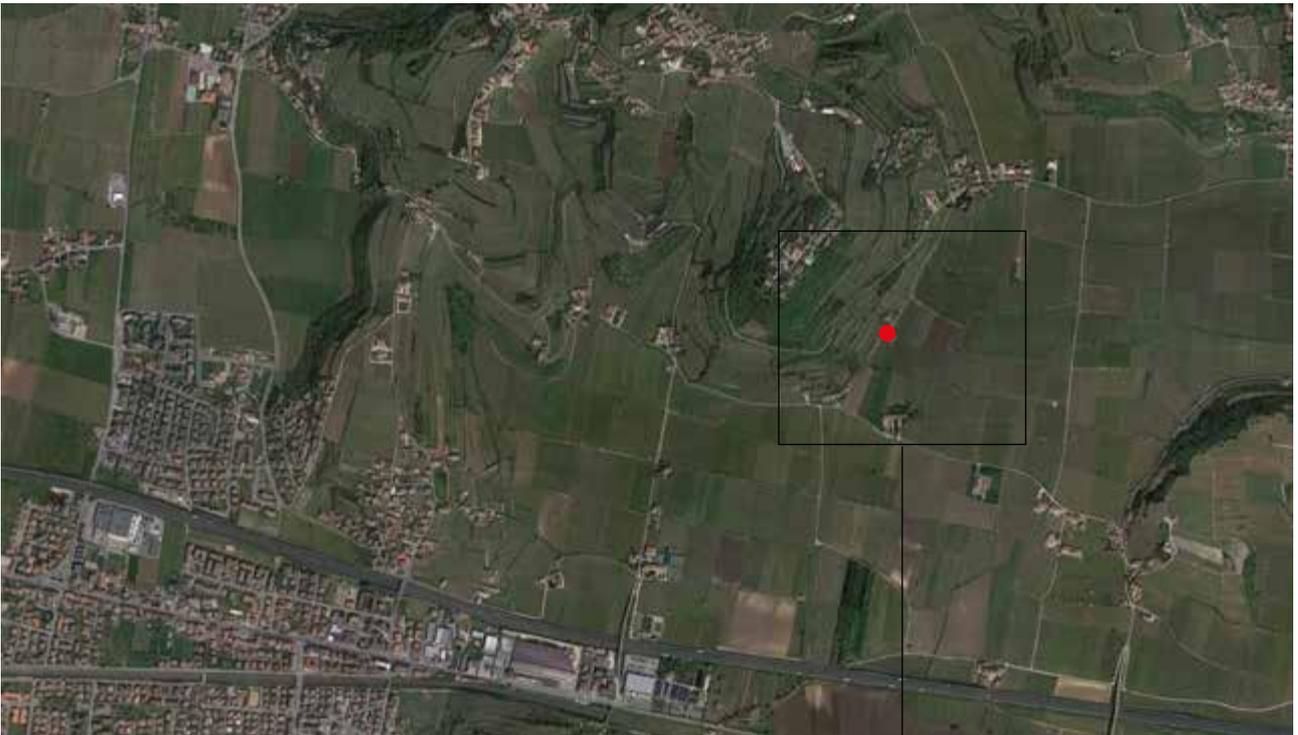
1. Inquadramento

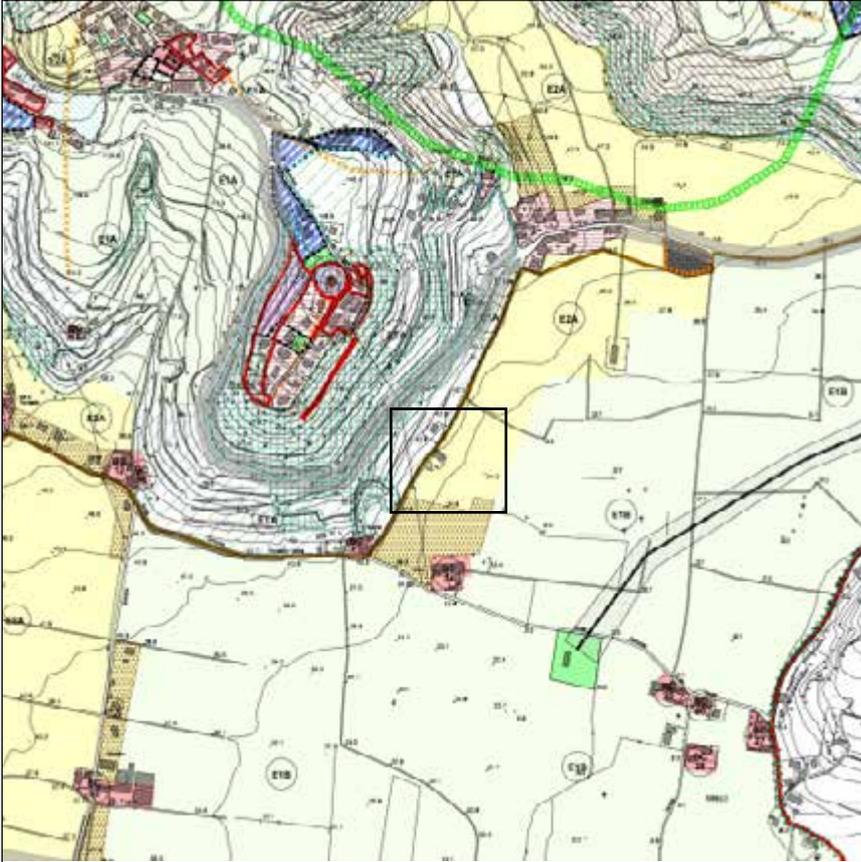
L'immobile oggetto d'intervento è sito nel Comune di Colognola ai Colli in Località Casetta 1.

È individuato al Catasto Fabbricati al foglio 26 mappali 489 - 29 - 31 - 32 - 33 - 47 - 50 - 52.

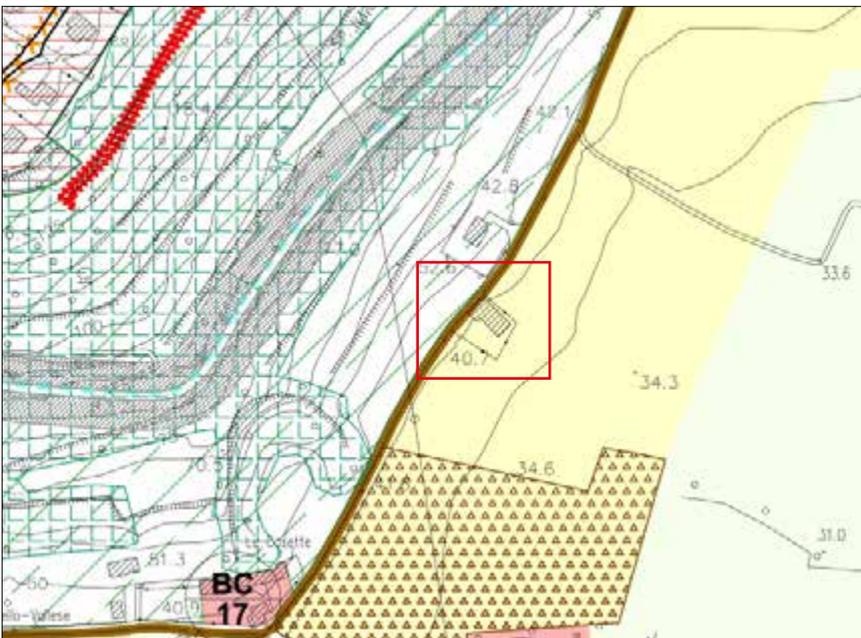
L'area d'intervento è sottoposta a vincolo paesaggistico secondo la L. 364/1909 art. 5, L. 1089/1939 art. 1, D.Lgs. 490/1999 art. 2.

Fotopiano: individuazione dell'edificio

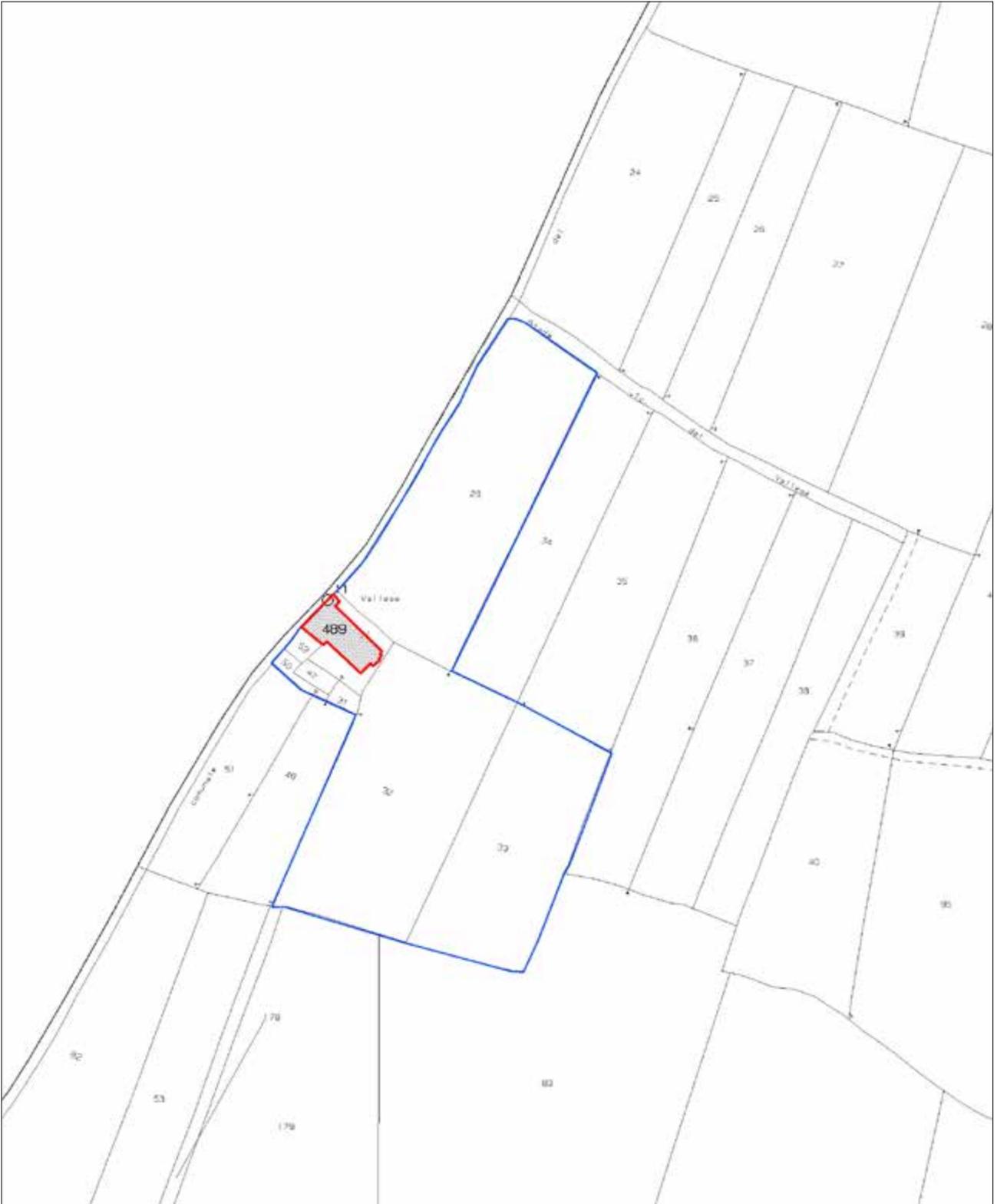




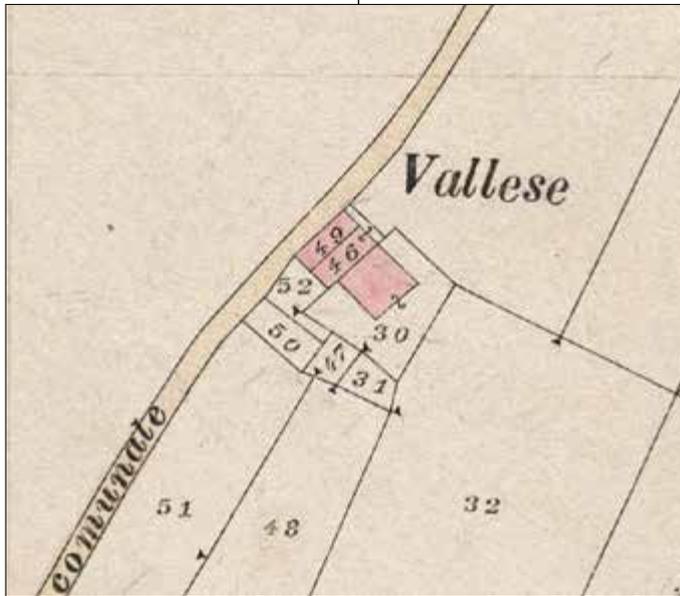
Estratto P.I. Comune di Colognola ai Colli: tav. 1b



Estratto P.I. Comune di Colognola ai Colli: tav. 1b



Estratto mappa catastale: L'immobile è individuato al foglio 26 mappale 489 - 29 - 31 - 32 - 47 - 50 - 52



Estratto mappa catastale della fine XIX secolo, Foglio XXVI.
L'area è identificata con il toponimo Vallese.

2. Premessa

L'intervento proposto che viene portato all'attenzione dei tecnici e dei dirigenti del Comune di Colognola ai Colli consiste nella trasformazione d'uso con l'inserimento di una attività turistico ricettiva (ristorante e affitta camere) in un immobile in corso di ristrutturazione e ampliamento.

Queste considerazioni sono state effettuate in seguito alla necessità espressa dal Comune stesso riguardo all'elaborazione di una Variante al P.I., per meglio esaminare ed individuare quelle aree e fabbricati che avessero le potenzialità per essere trasformate e valorizzate al fine di un arricchimento del territorio stesso.

L'edificio oggetto di intervento, per il quale è in corso un progetto di ristrutturazione e ampliamento di cui alla SCIA protocollo n.13834 del 05.09.2018 pratica n.76/2018 e successiva variante, attualmente è destinato all'unica funzione di residenza, in seguito alla soppressione della destinazione d'uso collegata all'utilizzo agricolo originario.

Data la potenzialità espressa dalla volumetria dell'immobile e dalla posizione strategica sul territorio, che permette di comprendere la bellezza e la complessità della campagna dominata dai vigneti di Colognola ai Colli, l'intento è appunto una valorizzazione attraverso una trasformazione del sito in questione. L'immobile vuole infatti inserirsi all'interno di un sistema già esistente e porsi come supporto all'intenzione stessa del Comune di intensificare la qualità e la quantità di possibili percorsi posti al servizio dei cittadini e dei visitatori.

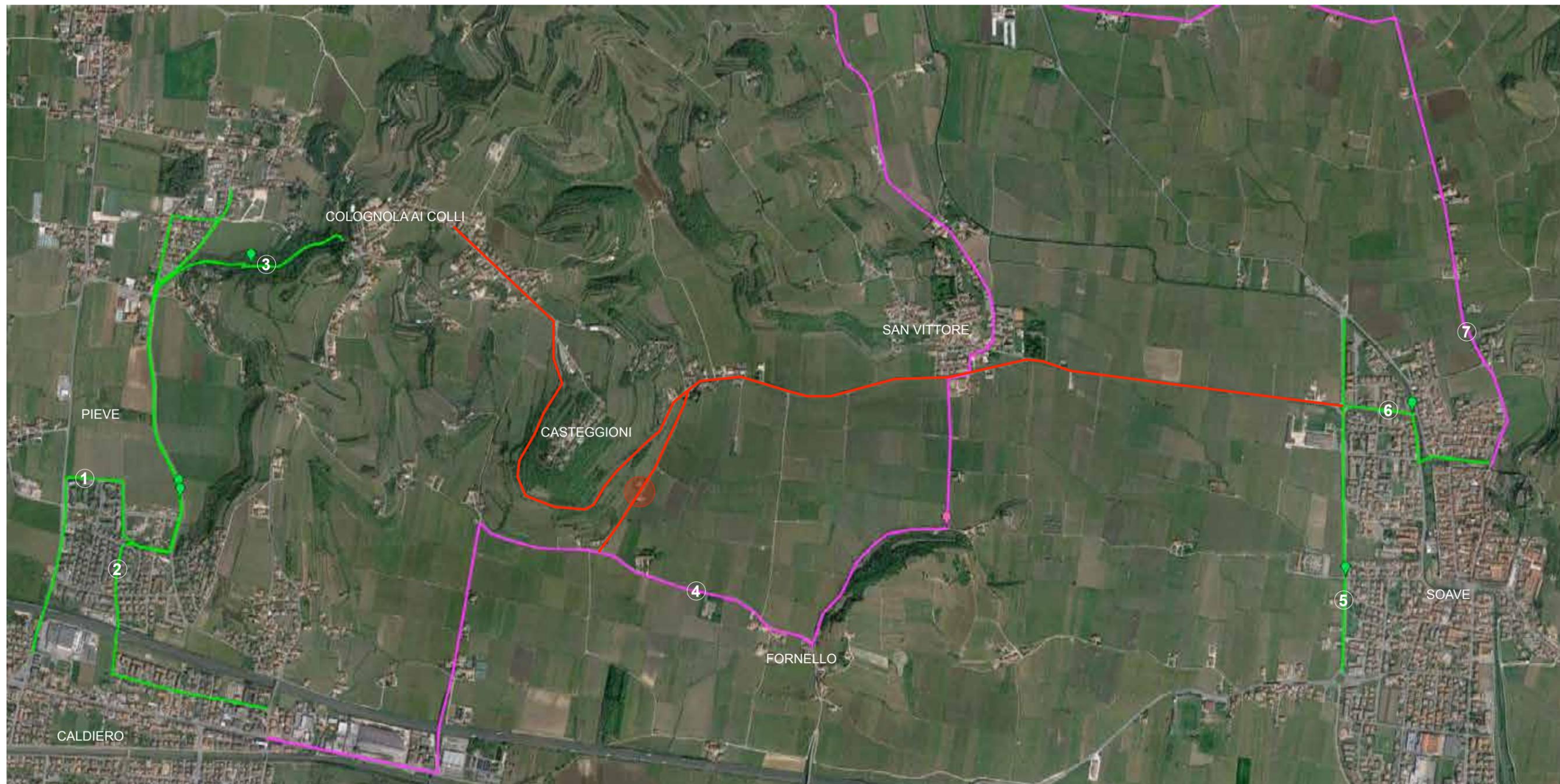
Il progetto tenta di inserirsi nella realtà geografica in cui si trova che, per la sua posizione, potrebbe rappresentare un punto di congiunzione tra le diverse frazioni facenti parte del comune di Colognola ai Colli, il quale, di per sé, ha posto le basi per un futuro progetto mirato alla valorizzazione del territorio comunale attraverso un miglioramento delle interconnessioni tra i luoghi di maggior interesse.

Analizzando il territorio sono di fatto ben visibili i punti di forza che lo caratterizzano, rappresentati da ville, corti, chiese, borghi storici e agriturismi che vivono della ricchezza del territorio e che sono attualmente raggiungibili anche attraverso i facili e diretti collegamenti di piste ciclabili e pedonali.

Il sito di progetto, risultando perfettamente e centralmente inserito, a livello territoriale, in questa rete articolata di luoghi di interesse e di collegamenti ciclabili andrebbe ad arricchire la qualità del territorio, ponendosi come tappa all'interno di un sistema più ampio già fortemente presente.

Il progetto vuole suggerire quindi un intervento di riqualificazione e cambio funzionale volto ad ospitare una struttura dedicata al ristoro, attraverso la creazione di un ristorante e di un luogo in cui i visitatori possono scegliere di soggiornare.

L'intento è comunque di mettere la nuova funzione proposta a disposizione del Comune stesso in modo da intensificare l'interesse nella scoperta del territorio, il quale, data la sua evidente importanza e prevalenza, fa dipendere le scelte di progetto elaborate successivamente.



— Nuova pista ciclabile ipotizzata per collegare il comune di Colognola e il comune di Soave che si riconnette con quelle già esistenti.

● Area di intervento

- | | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Colognola ai Colli : ciclabile Villaggio - Piano (3 km) | 5 | Soave : circonvallazione ciclopedonale su asfalto (1,4 km) |
| 2 | Colognola ai Colli : ciclopedonale su asfalto (3,3 km) | 6 | Soave : San Vittore - Porta Bassano ciclopedonale su asfalto (0,8 km) |
| 3 | Colognola ai Colli : Naronchi - Monte ciclopedonale su asfalto (6,5 km) | 7 | Soave - Cazzano : strada su asfalto (7,6 km) |
| 4 | Caldiero - Colognola - Soave via San Vittore : strada su asfalto (1,4 km) | | |



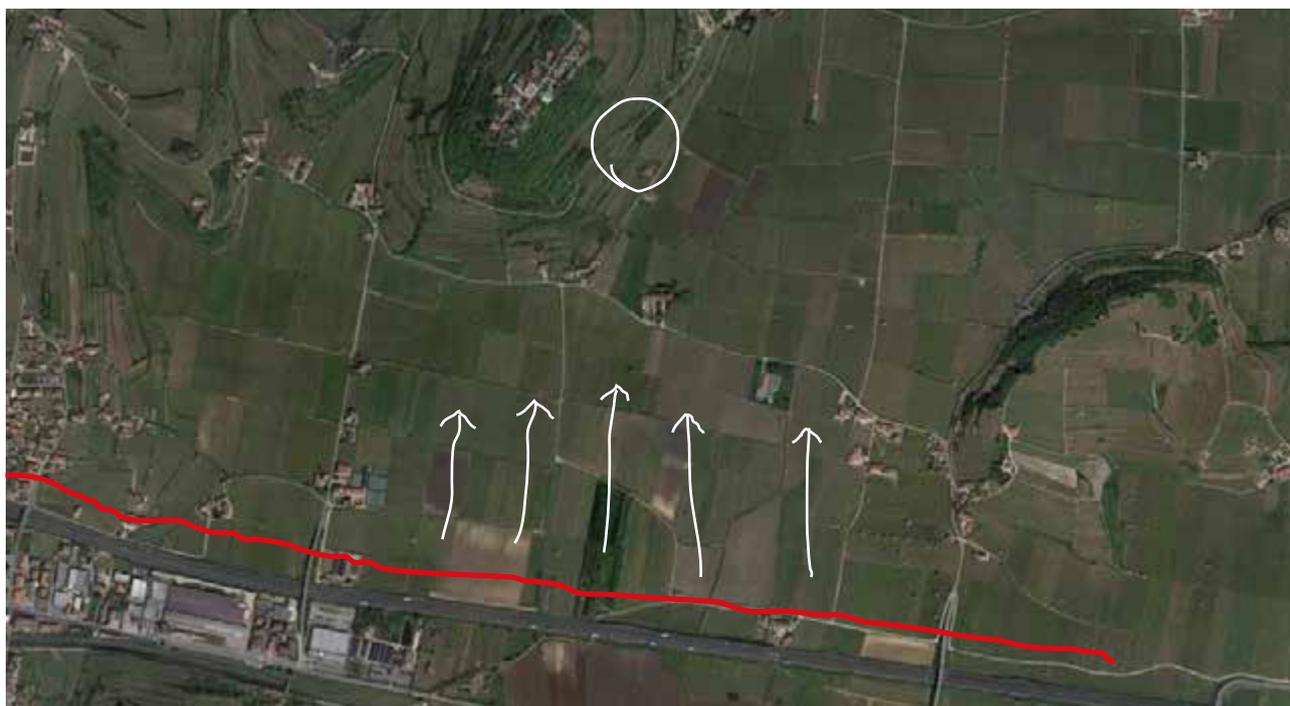
Percorsi delle principali piste ciclabili presenti nel territorio di Colognola ai Colli e di Soave, in rosso sono indicati possibili tracciati che possono essere usati per completare la mobilità sostenibile tra i due comuni.

3. Descrizione dell'intervento progettuale

L'idea progettuale è quella di puntare su una trasformazione dell'esistente attraverso una ristrutturazione, con il ripristino di una distribuzione residenziale originaria e un ampliamento, suggerito dalla nuova funzione turistica associata a un'attività commerciale di ristorazione che darebbe un valore aggiunto al tessuto agricolo, posto al centro dell'interesse dell'intervento.

Quest'intento suggerisce quindi, oltre a una redistribuzione degli spazi all'interno del fabbricato per meglio adattarlo a un'attività turistica, un ampliamento già eseguito che è stato studiato per garantire una miglior fruizione del paesaggio circostante e nondimeno inteso ad escludere la negatività individuata nella presenza del tracciato autostradale.

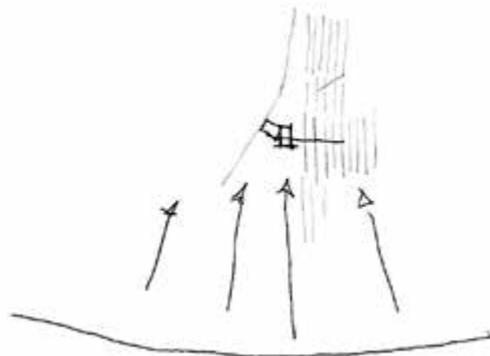
Di fatto, essendo l'asse Est-Ovest ad avere delle caratteristiche visive di maggior vigore paesaggistico, si vuole intervenire attraverso una lieve rotazione dell'asse principale del nuovo corpo, per garantire un allineamento rispetto alla distribuzione regolare e ordinata dei vigneti, fulcro essenziale del contesto in cui il progetto si inserisce.



Fotopiano:

in rosso individuazione del tracciato autostradale. L'area d'intervento dista circa 1000m da quest'ultimo ed essendo in posizione lievemente rialzata, in quanto si adagia sulle pendici della dorsale, subisce nella parte rivolta a sud l'inquinamento acustico prodotto dall'infrastruttura.

La necessità di trovare una soluzione a questa criticità, soprattutto in considerazione alla nuova funzione turistico ricettiva che verrà ad insediarsi, ha dato origine all'impostazione progettuale.



Per quanto concerne i fronti esistenti, si vuole intervenire mantenendo in prevalenza le aperture, con qualche modifica alla posizione e alla dimensione di taluni elementi, al fine di meglio adeguarli alla disposizione interna e garantendo un maggior rigore e ordine negli allineamenti di facciata.

Per quanto riguarda il fronte Sud-Ovest si prevede la creazione di un portico nella porzione di fabbricato antistante la strada che sfrutti le larghe aperture esistenti. In tal modo le parti vetrate potranno essere arretrate in una posizione più protetta e riparata dal forte irraggiamento dovuto all'orientamento del fabbricato.

La facciata Nord-Est subisce delle variazioni per quanto riguarda la chiusura di alcune aperture, la creazione di una terrazza al piano primo e la realizzazione di abbaini sul tetto per meglio illuminare l'ultimo piano sottotetto, creato su tutta la lunghezza del sedime grazie all' allineamento delle altezze tra i due corpi componenti l'edificio preesistente.

Il nuovo ampliamento in progetto si affianca al fabbricato esistente nella porzione Sud-Est in luogo di una superfetazione costruita negli anni settanta adibita a ricovero attrezzi.

La struttura compositiva del nuovo risulta essere geometrica ed essenziale, innestandosi in quella esistente in maniera precisa e rispettosa, senza cercare una mimesi, ma tentando di rendere chiara e armonica la lettura delle parti.

Il nuovo innesto si pone come elemento mediatore tra due realtà, quella rappresentata dall'immobile esistente e quella definita dalla scansione regolare e seriale dei vigneti al fine di dare la giusta dimensione architettonica allo spazio. Il nuovo orientamento quindi ha l'obiettivo di omaggiare il paesaggio che di per sé ha grande impatto visivo e vuole essere quindi valorizzato attraverso la scelta di una funzione di ristorazione.



Foto 1: Vista del paesaggio dalla strada

Il nuovo corpo ha una struttura compatta ed essenziale il cui asse ha il suo perno intersecato con l'asse dell'edificio preesistente perpendicolare alla strada di accesso. Ciò permette di ottenere, attraverso una fusione delle forme, un elemento unico che tenta di rapportarsi in maniera armonica con il contesto e con il fabbricato esistente.

Il fronte Sud del nuovo corpo si discosta lievemente dal filo della facciata esistente, creando una sensazione di chiusura all'interno della corte che si ritiene importante poiché valorizza maggiormente gli edifici esistenti che la costituiscono. Questa volontà è resa in maniera più evidente dalla neutralità e compattezza del nuovo fronte, il quale si mantiene privo di aperture ad eccezione di un foro all'altezza del piano primo che permette di traguardare il paesaggio. Tale chiusura consente anche la risoluzione al problema causato dall'autostrada e, al contempo, permette di aprire quasi completamente il lato contiguo rivolto al paesaggio collinare.



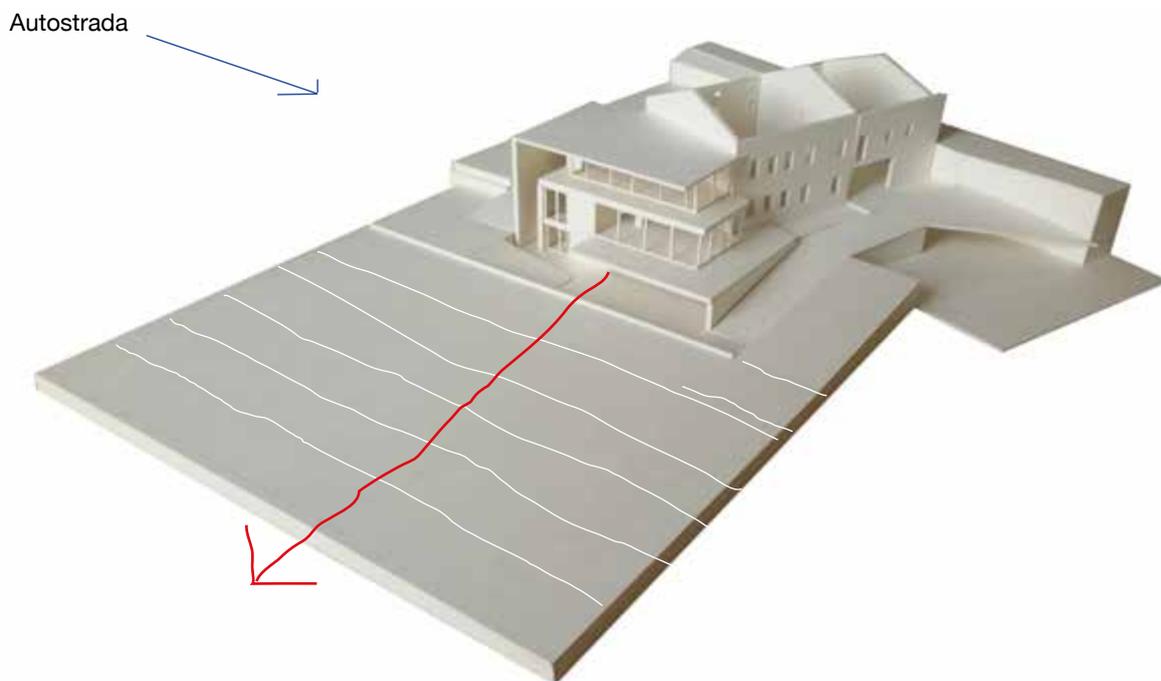
Planimetria: con questo schema si vuole indicare i due diversi sensi di apertura e chiusura rispettivamente verso i fronti Nord-Est e Sud-Ovest. L'apertura verso il fronte Nord-Est è rappresentata da scelte progettuali che garantiscano una visuale verso i vigneti e il paesaggio collinare di Colognola ai Colli. La chiusura verso il fronte Sud-Ovest del nuovo innesto progettuale permette di schermare un panorama caratterizzato dalla presenza negativa, sia dal punto di vista visivo che sonoro, dell'infrastruttura autostradale.

Il progetto prevede uno sviluppo su tre livelli: il piano terra ospita una funzione principalmente pubblica con due ingressi rispettivamente destinati alle camere e al ristorante, il piano primo è completamente dedicato alle camere da letto e alla residenza mentre al secondo piano si prevede la predisposizione per la creazione futura di un appartamento. Una caratteristica peculiare del nuovo intervento è la particolare apertura verso il lato Nord-Est con terrazze e vetrate a tutt' altezza, che dimostra la volontà di incanalare la visuale verso il territorio e nascondere la presenza autostradale collocata a Sud-Ovest attraverso una quasi totale chiusura della facciata.

Un punto di forza dell'intervento è inoltre il fatto che l'area stessa si inserisca in un sistema di relazioni che rivolgono particolare attenzione al turismo sostenibile e creano quindi una fitta rete che permette di entrare in contatto con i paesaggi più suggestivi e di conoscere le ville e le corti storiche del paese ponendo le basi per un grande progetto di valorizzazione culturale.

Gli edifici oggetto di recupero e trasformazione si collocano nel lato orientale del territorio comunale in prossimità del declivio terminale della val Tramigna. Per questo, e per la posizione appena sopraelevata che consente di godere una splendida vista dell'ansa collinare, si propone di creare un luogo di ricezione tra le diverse aree e i percorsi ciclabili, che ambisca a valorizzare una porzione di territorio generalmente povera di servizi e di strutture utili a tale scopo.

L'intervento proposto, inoltre, attraverso il recupero della volumetria esistente e grazie alle variazioni apportate che consentono un adeguamento ai moderni usi, si inserisce nell'ottica del riuso e della valorizzazione del patrimonio esistente, recuperando un brandello di territorio già compromesso che necessita di cura e conservazione.



Vista del modello di studio. Si noti la lieve variazione dell'asse del nuovo corpo che si adegua al disegno costituito dai vigneti della campagna antistante da Colognola fino a Soave.

Il progetto di variante, contestuale al piano di recupero, consiste nell'adattamento degli spazi alla nuova funzione da inserire all'interno del complesso.

Lo spazio destinato a ristorante sarà collocato nella zona prospiciente la campagna con la presenza della terrazza che consentirà di poter valorizzare la vista del paesaggio agrario di fronte e aprirsi verso nord al giardino contiguo. La cucina è stata collocata in prossimità dell'ingresso, in aderenza al corpo scale est, dal quale sarà facile raggiungere gli spazi al piano inferiore destinati a magazzino e spogliatoio.

Sul lato opposto, al piano terra, verrà collocato l'ingresso alle camere e contiguo a quest'ultimo uno spazio flessibile che potrà essere utilizzato come living sia per il ristorante che per le camere.

Questi spazi sono direttamente connessi sia alla corte che al giardino posteriore.

Al piano superiore, sono presenti le camere sul lato sinistro e un appartamento sul lato destro, come previsto dal progetto approvato. Gli spazi del sottotetto, al momento, sono in attesa di definizione e mantengono la funzione residenziale.

Rispetto al progetto assentito, si propongono le seguenti variazioni:

Apertura zona scale lato est

Il progetto propone la rimozione delle chiusure vetrate che costituivano il volume della scala al piano primo, mantenendo la spazialità aperta e rendendo il vano maggiormente trasparente e connesso con gli spazi del giardino. In tal modo sarà possibile, dalla corte interna in corrispondenza dell'ingresso del ristorante, trapiantare il paesaggio e, alzando lo sguardo, ottenere delle inquadrature sullo sfondo azzurro del cielo attraverso la scatola architettonica. Inoltre questa modifica consentirà anche di alleggerire la percezione volumetrica del complesso favorendo l'ingresso del verde rampicante all'interno della scatola.

Realizzazione di una scala di collegamento lato nord

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova scala di collegamento nel giardino posteriore connessa a dei sistemi di contenimento del terreno, che ospiteranno le nuove essenze arboree e la realizzazione di un nuovo cancello di ingresso secondario posteriore.

Modifiche alla distribuzione interna dei locali

Il progetto prevede alcune lievi modifiche alla distribuzione interna legate, in particolare, al perfezionamento degli spazi ai fini di una corretta abitabilità dei locali. Al piano primo sono previste le cinque camere che saranno destinate all'attività di affittacamere. Ogni camera sarà dotata di bagno al suo interno e avrà una metratura adeguata

Modifica al terreno lato giardino posteriore

Il progetto, in accordo con la committenza, prevede la modifica al tracciato del percorso carrabile presente nel progetto assentito, che collegava direttamente, sul lato nord, la strada con le autorimesse al piano interrato. La nuova proposta consiste nel mantenimento del livello del terreno prima dei lavori, annullando il collegamento carraio. Inoltre si intende spingere il percorso dei mezzi agricoli il più possibile in aderenza alle coltivazioni per garantire la formazione di uno spazio verde a giardino direttamente collegato con il ristorante e la zona colazioni al piano terra, arricchendo così la trama di relazioni tra interno ed esterno che costituisce parte precipua dell'intento progettuale originario.

Questo spazio giardino verrà adeguatamente piantumato, sia con piante autoctone quali olivi, cipressi e piante da frutto, che con arbusti di tipo officinale come salvia, lavanda, rosmarino ecc.

Sarà parte integrante del progetto prevedere la corretta mitigazione degli spazi attraverso la presenza del verde.

Localizzazione dello spazio unità esterne condizionamento

Il progetto di variante prevede inoltre la creazione di uno spazio atto a mascherare l'impiantistica esterna collegata agli impianti di condizionamento dell'aria all'interno della struttura. La posizione individuata, consiste nel limite meridionale dell'ambito, in corrispondenza dell'area verde. La presenza dei dislivelli del terrapieno costituirà il primo intervento di mitigazione degli impianti e, attraverso la piantumazione di siepi all'intorno, sarà garantita al minimo la visibilità.

Modifica della posizione del fotovoltaico

Il progetto prevede la ricollocazione dell'impianto fotovoltaico, favorendo la copertura a falda inclinata per una migliore garanzia di soleggiamento e quindi per una migliore resa.

Realizzazione di nuovi ingressi

Nel progetto viene inserito anche il rinnovamento degli ingressi carrai. Il lato sud, caratterizzato dall'ingresso principale alla corte, sarà dotato di un cancello realizzato in metallo prevalentemente chiuso da doghe orizzontali, a guisa dei portoni lignei delle corti antiche presenti sul territorio. Sul lato destro, mascherate dal medesimo disegno, saranno presenti le armadiature contenitive dei contatori del gas e dell'energia elettrica. Anche questa struttura, come altre parti del progetto, necessita di essere il più possibile integrata al contorno con la presenza del verde.

Il lato posteriore sarà invece dotato di un ingresso più contenuto, realizzato con legno di recupero del cantiere preventivamente pulito e trattato.

Parametri di progetto Piano di Recupero:

	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 è stato considerato il volume oggetto del cambio d'uso a destinazione turistico-ricettiva dell'edificio e della restante volumetria a destinazione residenziale.

Verifica degli standard:

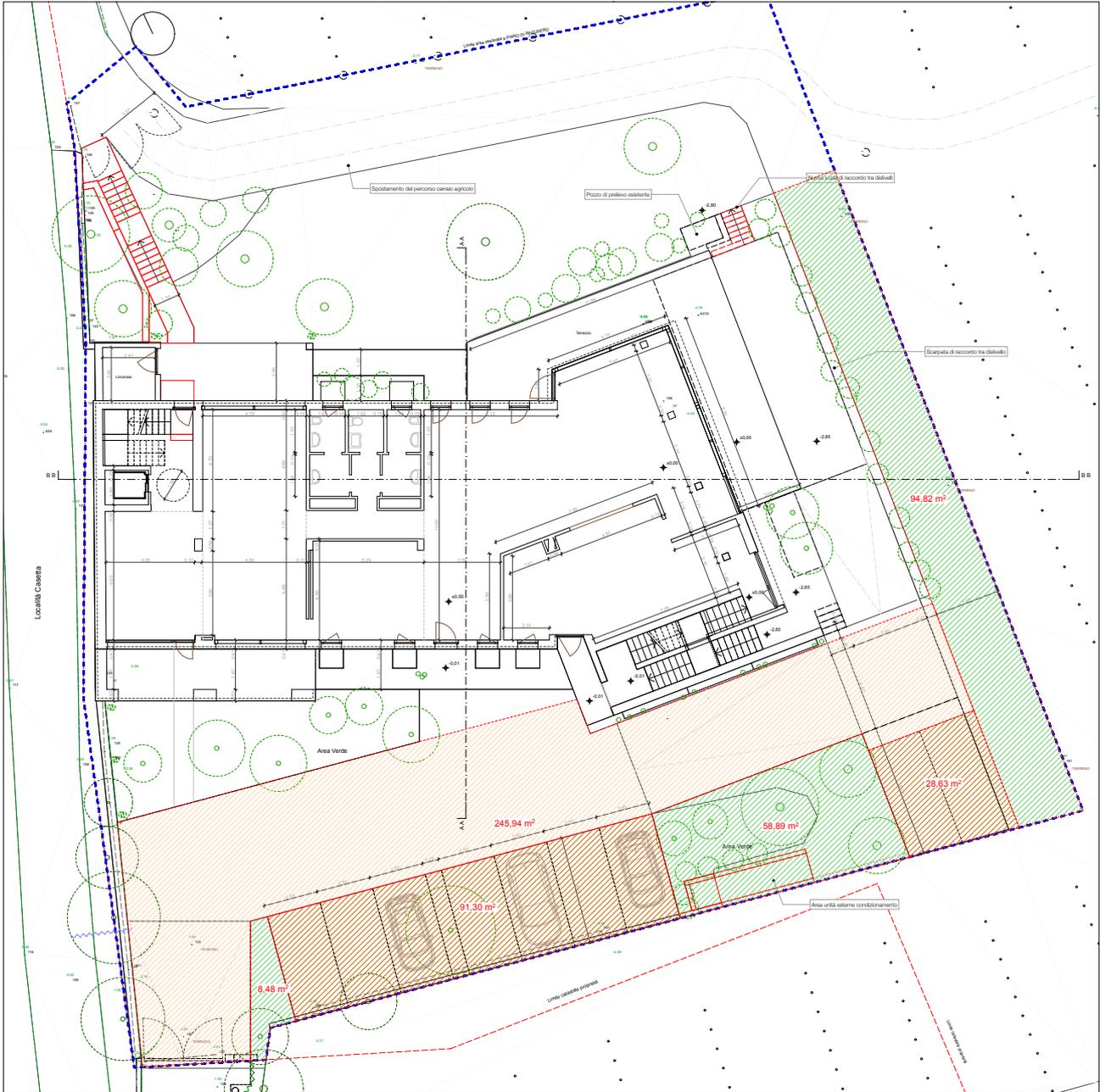
Gli standard sono calcolati sulla volumetria complessiva dell'immobile, pari a mc 2.884,81 m³.

CALCOLO STANDARD	
VOLUME COMPLESSIVO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE + 1/2 SPAZIO COMUNE (Scala di risalita) 196,61 mc : 2 =	926,09 m ³ 98,30 m ³
TOTALE	1.024,39 m ³
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.	
CALCOLO STANDARD	
6,83 abitanti teorici x 30mq/ab = 204,90 m²	
VOLUME COMPLESSIVO A DESTINAZIONE TURISTICO - RICETTIVA + 1/2 SPAZIO COMUNE (Scala di risalita) 196,61 mc : 2 =	1.762,11 m ³ 98,30 m ³
TOTALE	1.860,41 m ³
art.31 comma 3d L.R.11/2004	
CALCOLO STANDARD	
15 m ² / 100 m ³	
1.860,41 m ³ / 100 m ³ = 18,60 x 15 m ² = 279,00 m²	
numero camere 5	
TOTALE STANDARD	204,90 m ² + 279,00 m ² = 483,90 m²

Considerando il particolare contesto in cui si inserisce l'intervento e quindi l'assenza di una necessità reale di aree da destinare a servizi, si propone di vincolare ad uso pubblico una quota delle superfici richieste all'interno dell'ambito individuate all'interno della Tav.4 e di richiedere la monetizzazione delle restanti superfici.

Di seguito una tabella riassuntiva della suddivisione delle aree a standard proposte:

AREE PREVISTE DA DESTINARE A STANDARD			
AREA A PARCHEGGIO	Area 1:	91,30 m ²	119,93 m ² 9 posti auto
	Area 2:	28,63 m ²	
AREA A VERDE	Area a verde 1:	8,49 m ²	162,20 m ²
	Area a verde 2:	58,89 m ²	
	Area a verde 3:	94,82 m ²	
TOTALE AREE A STANDARD VINCOLATE AD USO PUBBLICO			282,13 m²
TOTALE STANDARD richiesta monetizzazione			201,77 m ²
CORSIE DI MANOVRA			245,94 m ²
TOTALE AREE A SERVIZIO PER RAGGIUNGERE LE AREE DA VINCOLARE			245,94 m²



Estratto Tav.04: Individuazione delle aree da vincolare ad uso pubblico

4. Documentazione Fotografica



Foto 1: Vista del cantiere lato est



Foto 2: Vista del cantiere lato nord



Foto 3: Vista del cantiere, lato est



Foto 4: Vista del cantiere, lato nord-est: Si nota il mantenimento del terreno allo stato attuale



Foto 5: Vista del cantiere, lato sud-est



Foto 6: Vista del cantiere- piano primo



Foto 7: Vista del cantiere, la corte interna



Foto 8: Vista da Via Casetta



Foto 9: Vista da Via Casetta



Foto 10: Vista del cantiere lato est.



Foto 11: Vista del cantiere, piano primo.



Foto 12: Vista del lato sud est dalla strada



Stato Assentito
Vista dalla campagna lato sud



Stato di Progetto
Vista dalla campagna lato sud

Si nota il leggero innalzamento della copertura dell'edificio posteriore.
La sagoma del corpo ampliato verso la campagna rimane invariata.



Fotomontaggio dell'intervento Vista del fronte sud dall'interno della corte
Stato di Progetto
Vista dalla campagna lato sud



Fotomontaggio dell'intervento
Stato di Progetto
Vista dalla campagna lato sud