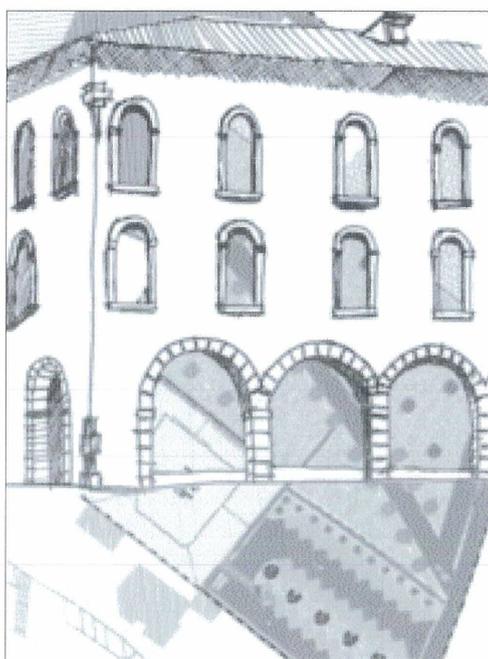


COMUNE DI
COLOGNOLA AI COLLI



PROVINCIA DI
VERONA

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA,
DENOMINATO SCHEDA DI PIANO NORMA 8 –
VILLA AQUADEVITA



Committente
COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Progettista

ORDINE
arch. Francesco Fasoli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Francesco Fasoli
n° 2061
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

note:

FILE di progetto:
Aquadevita particolareggiato idraulica.dwg

Cartella:
Aquadevita

tavola

10

APRILE

20
15

Descrizione:

**PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE
AMBIENTALE
NORME DI ATTUAZIONE LOTTO 1**

**COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
PROVINCIA DI VERONA**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO
"SCHEDE DI PIANO NORMA 8 VILLA AQUADEVITA".**

PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il presente elaborato costituisce supporto normativo e di compendio delle specifiche Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, al fine di prescrivere idonee misure di mitigazione e di compensazione, derivanti dai potenziali impatti, che possono influire negativamente sulle varie componenti ambientali dell'area oggetto di intervento.

Nel presente prontuario le misure di mitigazione vengono analizzate a seconda della componente ambientale alla quale fanno riferimento (ARIA, ACQUA, URBANISTICA, PAESAGGISTICA).

COMPONENTE ARIA

A - EFFETTI ATTESI DALL'UTILIZZO EDIFICATORIO DELL'AREA

L'intervento urbanistico interessa una porzione relativamente modesta del territorio. La volumetria massima realizzabile (compresi gli immobili storici esistenti) è di mc. 8.500, della quale solamente mc. 1.000 da realizzare ex-novo.

A seguito della sua realizzazione, occorre considerare un modesto aumento della produzione di gas inquinanti legati all'aumento del traffico veicolare e al riscaldamento domestico. Allo stesso modo si prospetta un limitato aumento sia dell'inquinamento elettromagnetico che luminoso, dovuto parte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e parte alla realizzazione dei nuovi fabbricati.

Per quanto riguarda il clima acustico, rispetto alla situazione attuale, i livelli di immissione di rumore subiranno variazioni in aumento di circa 0,8 dB. Il clima acustico atteso a seguito detta edificazione, sarà compatibile con i limiti fissati dal DPCM 14.11 .1997 per la classe 1" "aree particolarmente protette" e classe 2" "aree prevalentemente residenziali".

Vista la natura dette opere previste nel progetto si escludono sensibili rilasci nell'ambiente di sostanze tossiche, sversamenti accidentali o sostanze pericolose.

B- MISURE DI MITIGAZIONE

Si ritiene che le opere previste in questo progetto non richiedano un cantiere di betonaggio, bensì la fornitura del calcestruzzo cementizio prodotto in stabilimento, che sarà approvvigionato e gettato in opera mediante autobetoniera e con l'ausilio di pompe con modalità coordinate con le varie fasi di lavorazione.

Il piano attuativo elaborato, contiene alcuni elementi di impostazione sensibili alle problematiche ambientali analizzate:

l'organizzazione del sistema della circolazione che non consente un traffico di attraversamento delle aree residenziali;

l'impostazione dei percorsi pedonali, che contribuisce al potenziamento della rete ciclo-pedonale urbana, riducendo la necessità d'uso di automezzi;

l'inquadramento della piazza civica e delle aree a verde, persegue l'obiettivo di configurare il sito come "isola ambientale", dotata di specifica identità e di requisiti qualitativi legati alla sicurezza, alla riduzione dell'inquinamento ed alla gradevolezza della scena urbana;

l'adozione di soluzioni planivolumetriche che riducono la necessità di energia per il riscaldamento ed il raffrescamento dei futuri fabbricati, contribuendo così alla diminuzione dell'emissione di gas inquinanti.

Nella progettazione edilizia si dovranno rispettare i requisiti previsti dalle vigenti normative in materia di comfort acustico nelle abitazioni.

COMPONENTE ACQUA

A - EFFETTI ATTESI DALL'UTILIZZO EDIFICATORIO DELL'AREA

L'intervento comporta un lieve aumento dei consumi di acqua potabile.

La trasformazione urbanistica richiesta altera, per quanto in maniera contenuta, anche il regime idraulico ed idrogeologico rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Dai dati emersi dalla Valutazione di compatibilità idraulica, la parziale impermeabilizzazione dell'area dovuta all'urbanizzazione della stessa, potrà essere compensata tramite specifiche opere di mitigazione idraulica.

Le precipitazioni, visto l'assetto idrogeologico locale scarsamente permeabile e tenuto conto della presenza di acque sotterranee in alcuni punti anche rilevante, si ritiene opportuno vengano convogliate nei corsi d'acqua esistenti ai margini dell'area d'intervento.

Trattandosi di area residenziale, o riconducibile ad essa, le acque da infiltrare avranno requisiti di qualità che soddisfano i limiti imposti dalle normative vigenti.

Anche la qualità delle acque superficiali potrà subire un lieve peggioramento a causa della presenza di inquinanti dovuti al transito e al parcheggio degli autoveicoli, ma in misura tale da non ritenere necessaria la predisposizione di veri e propri pozzi disoleatori.

B- MISURE DI MITIGAZIONE

Il piano attuativo elaborato, contiene alcuni elementi di impostazione sensibili alle problematiche ambientali analizzate e nel rispetto delle indicazioni di seguito elencate:

- Gli impianti morfologici proposti per il nuovo edificato sono stati elaborati tenendo conto della giacitura dei terreni, del loro orientamento (esposizione al sole, protezione dai venti dominanti) e delle curve di livello.

Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e nel disegno degli spazi aperti vengono limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modificano il regime e la composizione delle acque.

Il piano prevede l'uso di materiali e tecnologie per le opere di urbanizzazione che consentano, per quanto possibile, l'assorbimento diretto delle acque piovane ed in genere la realizzazione di sistemazioni esterne mirando a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate.

Dato che il terreno presenta caratteristiche geotecniche mediocri, è stato predisposto lo specifico elaborato contenente le misure di mitigazione idraulica, attraverso un bacino di contenimento pari a ca. 240 mc..

Per un miglior uso dell'acqua si rende obbligatorio quanto prescritto dall'art. 138 delle Norme Tecniche Operative del P.I.:

"1) Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, si dovrà prevedere nelle aree residenziali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

2) Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si dovrà prevedere nelle aree produttive commerciali il riutilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, quali acque di processo o per usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

3) Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviometri e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

4) Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici interessati a interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in cui è previsto il rifacimento dell'impianto idraulico, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 metri quadrati, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:

- consumo annuo totale di acqua per irrigazione;

- volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso e dall'efficienza del filtro.

5) Il fabbisogno idrico dovrà essere calcolato in funzione del numero di abitanti, del tipo di apparecchi irrigui utilizzati e di irrigazione prescelta. Verificato che il fabbisogno idrico sia inferiore alla quantità di acqua piovana che può essere raccolta, il calcolo della capienza minima della vasca dovrà essere effettuato tenendo conto del periodo secco medio (numero di giorni consecutivi durante i quali si ha assenza di precipitazioni).

$\text{Volume minimo vasca} = \text{fabbisogno annuo} \times \text{numero giorni periodo secco} / 365.$

6) La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtrazione per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla rete meteoriche per gli scarichi negli invasi di laminazione, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso, e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

7) L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente."

COMPONENTE URBANISTICA

A - EFFETTI ATTESI DALL'UTILIZZO EDIFICATORIO DELL'AREA

Gli impatti previsti possono essere così schematizzati:

- sottrazione di superfici agricole a vigneto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e un parziale utilizzo edificatorio;
- movimentazione di materiali, mediante scavi e riporti;
- emissione di rumori, polveri, liquidi e gas durante le varie fasi di trasformazione;
- fornitura e posa di materiali vari e relativi alle reti tecnologiche e alle costruzioni edili;
- aumento della impermeabilizzazione dei suoli;
- modifica degli scambi energetici con l'atmosfera, derivati dalla differenza di assorbimento/riflessione dell'energia radiante solare;
- aumento delle emissioni di gas derivanti da aumento delle attività, in modo particolare degli impianti di riscaldamento e dal traffico veicolare.

B- MISURE DI MITIGAZIONE

Il piano attuativo elaborato, contiene alcuni elementi di impostazione urbanistica, già in precedenza accennati, che sono finalizzati all'alterazione minima indispensabile dei suoli esistenti.

Sinteticamente possono essere così riassunti:

- realizzazione dei percorsi d'accesso alle aree insediative, di dimensioni contenute;
- distribuzione della volumetria urbanistica prevedendo una progettazione edilizia unitaria per il singolo sito insediativo;
- dimensionamento planialtimetrico conforme agli organismi edilizi contestualizzati;
- copertura minima dei suoli mediante un'edificazione semi-compatta in analogia ai criteri insediativi tradizionali;
- impermeabilizzazione contenuta dei terreni trasformati ad uso diverso dall'attuale per alterare minimamente la loro attuale funzione all'interno del sistema idro-geologico, tramite l'uso di materiali bio-compatibili;
- progettazione degli spazi aperti, con particolare riguardo alla messa a dimora di essenze arboree autoctone in forma di quinte o schermature alberate;
- introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della ' qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio.

COMPONENTE PAESAGGISTICA

A - EFFETTI ATTESI DALL'UTILIZZO EDIFICATORIO DELL'AREA

Va innanzitutto premesso che, come precisato nella valutazione d'incidenza allegata al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, il progetto urbanistico risulta essere ben lontano sito Natura 2000. Tuttavia determinerà una riduzione dell'attuale area a vigneto a ridosso dell'edificato esistente. La limitatezza dell'area insediativa per i nuovi fabbricati e la sua localizzazione, obbliga a pensare ad un intervento che entri in relazione con il paesaggio agricolo-collinare circostante e al contempo rappresenta un segno conclusivo all'espansione edilizia su questo versante urbano.

B. MISURE DI MITIGAZIONE

La redazione dello strumento urbanistico, è stata affrontata avendo presente la questione paesaggistica come situazione di massima criticità.

Ci si propone di modificare questo brano di paesaggio innovando nella tradizione.

Si è considerata gradita la riconoscibilità del nuovo ma non la rottura con il passato, come pure l'identità individuate deve trovare armonia con la pluralità di situazioni ed il contesto della zona di Centro Storico.

Fatte proprie dette considerazioni si è cercato di cogliere lo spirito insediativo degli aggregati urbani di "Villa Aquadevita".

In analogia con questi buoni esempi del passato, il progetto si è prefisso di riformulare un patto con il sito, rispettandone le peculiarità ed esaltandone le differenze.

L'organizzazione generale dei diversi spazi e delle diverse strutture prenderà forma ispirandosi a criteri di rispetto dell'ambiente e della possibilità di percepire l'identità del luogo da parte della comunità locale.

Con il contributo delle norme tecniche operative, le nuove costruzioni saranno inserite in modo corretto nel paesaggio circostante nel rispetto delle tradizioni costruttive locali.

A tale proposito si rimanda a quanto di seguito prescritto:

a) COPERTURE

La copertura dovrà essere esclusivamente a 2 falde, secondo l'inclinazione tradizionale, seguendo l'andamento delle falde adiacenti. Il manto deve essere in coppi, con esclusione di ogni altro materiale (non sono ammessi tegole in cotto, in cemento, lastre in cemento amianto, lamiera, ecc.).

Sulla copertura possono realizzarsi abbaini, escludendo in ogni caso l'interruzione dei cornicioni o il profilo delle fronti.

E' vietata ogni tipo di pensilina o copertura sopra gli ingressi ed in generale sopra tutte le aperture degli edifici.

b) CORNICIONI E PLUVIALI

Negli interventi di nuova costruzione, i cornicioni potranno essere eseguiti con materiali attuali, rispettando le sporgenze tradizionali.

c) COMIGNOLI E CAMINETTI

I comignoli dovranno essere improntati a semplicità di forma o ricostruiti secondo le tecniche tradizionali.

Non è ammessa la costruzione di caminetti nelle logge e nei poggioli.

d) POGGIOLI

Negli interventi di nuova costruzione potranno realizzarsi esclusivamente logge in arretramento rispetto al filo di facciata, escludendo tassativamente i poggioli sporgenti a sbalzo.

Le logge potranno realizzarsi solamente sui fronti principali dell'edificio (fronte dell'ingresso e fronte opposto), nei fronti secondari saranno consentite solamente porte-finestre.

Alle logge nuove dovrà essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.

e) PARAPETTI E RECINZIONI

Saranno tassativamente vietati: parapetti pieni, le ringhiere in ferro lavorato pieno e che non siano di sobrio disegno, i parapetti e recinzioni con lastre di vetro retinato, ondulato o vetrocemento, parapetti e recinzioni in grigliato di cotto o cemento.

f) FINESTRE

Negli interventi di nuova costruzione, i fori di facciata dovranno essere considerati come semplici bucatore nel paramento murario, senza l'impiego di cornici.

I fori dovranno essere improntati a semplicità di forma, con l'esclusione di oblò, finestre ad arco e simili.

Potranno essere consentite, aperture di concezione contemporanea, che risultino dall'interruzione di setti murari o dal distacco di diversi elementi costruttivi o architettonici. Le finestre, di forma rettangolare dovranno essere impostate con l'asse maggiore verticale.

Il sistema di oscuramento dovrà essere costituito da balconi in legno alla vicentina o a due ante, con esclusione delle tapparelle e delle gelosie.

h) INTONACI, PITTURE, COLORI

Non saranno consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, nullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola. Gli intonaci di calce dovranno essere finiti al frattazzo, tirati al grezzo o a fino. Incorrispondenza di cornici o elementi lapidei, si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.

Si prescrivono le seguenti finiture dei paramenti murari:

finitura a malta fine colorata;

finitura marmorino;

finitura a pittura a base di calce, terre colorate, anche tamponata con spugna a secco.

Le tinteggiature dovranno essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra e delle terre rosse, escludendo i bianchi, i grigi, i verdi e gli azzurri, potranno essere comprese le varie tonalità dell'avorio. La tinteggiatura dovrà essere estesa con un unico colore dell'intera unità edilizia (intera compagine strutturale e figurativa), escludendo tassativamente diverse coloriture corrispondenti alle relative unità immobiliari.

Saranno escluse tinteggiature a fasce orizzontali o verticali (fasce corrispondenti ai pieni o vuoti o fascia interpiano).

Particolare importanza assume l'ubicazione delle aree a parcheggio e a verde .

Il parcheggio collocato al margine sud-ovest dell'ambito consentirà il completo defilamento del traffico veicolare consentendo il soddisfacimento degli standards urbanistici.

Nella realizzazione delle aree a verde particolare valenza è stata data alla scelta e alla distribuzione delle essenze arboree rapportandosi al momento del massimo sviluppo delle alberature prescelte. Va inoltre considerata l'opportunità di posizionare "piante autoctone a foglia caduca". Il tutto al fine di ottenere un comfort climatico nelle abitazioni grazie all'ombreggiamento e raffrescamento estivo oltre alla protezione dai venti invernali.

L'ubicazione della vegetazione dovrà rispondere, oltre che a criteri estetici e cromatici, anche alla funzione di regolazione microclimatica (ombreggiatura, ventilazione, umidità, ecc).

Lungo i marciapiedi e le strade vanno piantumati filari alberati e/o siepi in modo da costituire un'efficace quinta paesaggistica.

La pavimentazione scelta sia per il sistema veicolare che per il sistema ciclo-pedonale, sarà costituita da conglomerante ecologico con additivo tipo Biostrasse o equivalente mediante l'utilizzo di prodotti inorganici, privi di etichettatura di pericolosità di rischio e totalmente privo di materie plastiche in qualsiasi forma, a tutela dell'ecosistema ambientale.

Altro aspetto particolarmente importante sarà la ricomposizione delle murature di brolo.

Riguarda strutture murarie indicate nelle tavole di Piano, quali muri di suddivisione di fondi di antica origine, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale o ciottoli di fiume e malta di calce.

Si precisa inoltre che gli esistenti muri di recinzione, sia verso spazi pubblici che privati, vanno comunque mantenuti o ripristinati, anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

NORME DI ATTUAZIONE

LOTTO 1	Superficie lotto 1.000 mq
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,00
Rapporto di copertura max ammissibile	35 %
Numero dei piani	2
Altezza massima	ml. 6,00
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	ml. 5,00
Distanza minima tra fabbricati	ml. 10,00
Superficie minima a verde	20 %
Indice di edificabilità fondiaria	R CM Sempre ammesso al PT DR Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 S Sempre ammesso al PT

Si prescrive il sistema di copertura a due falde secondo la disposizione della retrostante ZTO A/25.
Obbligo di osservare i disposti realizzativi dell'allegato PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE.