

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

**VAR n. 8 al PI**  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola

--	--	--

Scala

--

## REPERTORIO NORMATIVO

### ESTRATTO MODIFICHE EFFETTUATE

Progettazione - Quadro Conoscitivo

**STUDIO DI  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E  
PROGETTAZIONE URBANISTICA**  
arch. DANIEL MANTOVANI  
collaboratori  
arch. Andrea Mantovani  
pian. terr. Katia Brunelli  
arch. iunior Valentina Mantovani  
arch. Mattia Filippini

Compatibilità Idraulica

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Alberto Martelletto

Progettista



arch. Daniel Mantovani

P.I. approvato con D.C.C. n. 47 del 29 dicembre 2009  
Progettazione arch. Valentino Gomitolo

aprile 2016

Il presente elaborato individua le modifiche effettuate all'interno del Repertorio Normativo con la variante n. 8 al Piano degli Interventi. I parametri che seguono sono stati estratti dall'elaborato vigente e le modifiche effettuate sono state così individuate:

- in grassetto il testo inserito ex-novo;
- ~~- in barrato il testo stralciato.~~

## Zona Omogenea C1.5

<b>C1.5</b> n	<b>ZTO di completamento edilizio C1.5</b>		
Volume massimo	<b>C1.5/1 = 800 mc</b>	<b>C1.5/2 = 600 mc</b>	<b>C1.5/3 = 900 mc</b> <b>C1.5/4 = 3318 mc</b>
Rapporto di copertura	35% - <b>C1.5/4 = 25%</b>		
Numero dei piani	2		
Altezza massima	ml 7,00		
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		
Destinazioni d'uso ammesse	<b>R</b> <b>CM</b> Sempre ammesso al PT <b>DR</b> Sempre ammesso al PT 10% volume dell'organismo edilizio al P1 <b>S</b> Sempre ammesso al PT		

- **C1.5/1:**  
 - L'area di intervento comprende anche la realizzazione della zona destinata a parcheggio pubblico adiacente F4/40. L'intervento dovrà attuarsi mediante convenzione con il Comune in cui il soggetto privato attuatore si assume l'impegno e l'onere di realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale tale area a parcheggio pubblico.  
 - Dovranno essere previste adeguate opere di sostegno relative alle scarpate della soprastante strada comunale Via Chiesa

- **C1.5/2:**  
 - L'intervento dovrà attuarsi attraverso PdC convenzionato (D.P.R. n. 380/2001 art. 28-bis) in cui il soggetto privato attuatore si assume l'impegno e l'onere di realizzare e cedere il parcheggio pubblico all'Amministrazione Comunale.

- **C1.5/3:**  
 - L'intervento dovrà attuarsi attraverso PdC convenzionato (D.P.R. n. 380/2001 art. 28-bis) in cui il soggetto privato attuatore si assume l'impegno e l'onere di realizzare e cedere il parcheggio pubblico all'Amministrazione Comunale.

## Zona Omogenea D2

<b>D2</b> 11	<b>ZTO Industriale – Artigianale di Espansione D2/10 - D2/11</b>
Indice di edificabilità territoriale	-----
Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria
Superficie minima a servizi	Art. 31 LR 11/2004
Distanza minima dal confine stradale	D. Lgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo 5,00
Distanza minima tra fabbricati	H/2 con minimo 10,00 fra edifici appartenenti ad unità produttive differenti (lotti adiacenti)

Si tratta di una zona di espansione produttiva destinata ad insediamenti di attività produttive, sia di tipo tradizionale che innovativo. Per attività innovative s'intende precisamente:

- Attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
- Attività connesse alla logistica;
- Sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
- Strutture destinate ad accogliere imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
- Strutture di servizio all'impresa e all'uomo destinate ad accogliere uffici tecnici e direzionali, sportelli bancari, servizi pubblici ed amministrativi, centri di ricerca applicata, mostre permanenti o temporanee, attrezzature ricettive, ricreative e di ristoro, Centri Congressi;
- All'interno delle ZTO D2/10 e D2/11 l'attività di trasformazione territoriale e di pianificazione avviene attraverso uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione) esteso a tutto l'ambito di intervento indicato negli elaborati e con il rispetto degli indici urbanistici ad essa relativi e delle altre Norme specifiche ad essa riferite. Si precisa che il Piano Attuativo deve comprendere sia la zona D2/10 che la zona D1.2/4 esistente; quest'ultima concorrerà alla formazione dello stesso in base ai parametri urbanistici ed alle quantità di aree a standard stabiliti dalla propria norma di zona;
- Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà porre particolare attenzione allo studio della viabilità di penetrazione;
- La strada di penetrazione lungo il confine meridionale sarà l'unico accesso alle ZTO D2/10 e D2/11 e dovrà essere la direttrice principale su cui il Piano Urbanistico Attuativo avrà il compito di organizzare l'intera viabilità interna; quest'ultima avrà ulteriore scopo di servire la zona produttiva D1.2/4 esistente posta nella parte centro-settentrionale dell'ambito di intervento. In tal modo l'area D1.2/4 esistente diventerà funzionalmente integrata all'intero reticolo viabilistico ed infrastrutturale dello Strumento Urbanistico Attuativo previsto;
- Il tracciato della nuova viabilità di penetrazione ipotizzata lungo il confine meridionale dell'ambito di intervento, localizzato verso la campagna aperta, dovrà essere definito con maggiore precisione dal Piano Urbanistico Attuativo, il quale dovrà prevedere la messa a dimora di un'adeguata piantumazione arborea su entrambi i lati dello stesso, al fine di mitigare l'impatto visivo dei nuovi corpi di fabbrica e/o migliorarne l'inserimento ambientale della zona produttiva. Al fine di aumentare l'efficacia degli accorgimenti da adottare per ottenere la succitata mitigazione visiva, ai lati di tale strada di penetrazione dovranno essere ubicati almeno parte degli standard di lottizzazione a verde e parcheggio, integrandoli tra loro, in modo da realizzare degli spazi di parcheggio nel verde alberato, anche con profondità variabile;

Ad Est della SP per Castelletto di Belfiore esiste una piccola porzione di territorio comunale classificata come Verde Privato (VP 35). Si consiglia che in fase attuativa il PUA prenda in considerazione anche tale area, definendone un uso compatibile con la sistemazione delle aree contermini.

### - Sistemi disperdenti compensativi.

Gli elaborati cartografici individuano un'area, posta all'estremo sud, che dovrà essere destinata a bacino di laminazione secondo le specifiche definite dal Consorzio. Tale area comunque non potrà essere destinata in qualsiasi modo a superficie produttiva.

Il Piano Urbanistico Attuativo con adeguati specifici elaborati dovrà individuare e dimensionare il sistema disperdente compensativo più opportuno sulla base dei dati quantitativi (superficie impermeabilizzata e a verde) e delle informazioni puntuali sul terreno (granulometria ed impermeabilità del terreno, profondità della falda) da verificare nei vari siti mediante

obbligatorie indagini geognostiche ed idrogeologiche dirette certificate da Geologo abilitato. All'interno della predetta area, fermo restando quanto prescritto dal Consorzio in merito al dimensionamento del volume di invaso necessario, potrà essere prevista la sistemazione a verde, ad aree boscate e a fruizione pubblica.

Gli interventi di trasformazione del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute all'art. 66 Tutela idraulica delle NTO ed inoltre dovranno essere soddisfatte le seguenti ulteriori prescrizioni:

- prima della realizzazione dovranno essere prodotti idonei elaborati descrittivi delle modalità di accumulo e smaltimento delle acque meteoriche;
- gli elaborati dovranno essere preventivamente approvati dal Consorzio di Bonifica, anche in relazione agli eventuali punti di immissione degli scarichi nella rete di bonifica;
- per le superfici destinate a viabilità, parcheggi, accessi carrabili etc. lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà prevedere anche il trattamento delle acque di prima pioggia, cioè quelle corrispondenti ai primi 5 mm di ogni evento meteorico.

In sede di attuazione (PUA) dovranno essere rispettate le direttive previste dal Consorzio di Bonifica "Alta Pianura Veneta" all'interno del parere espresso con prot. n. 14637 del 15/10/2014 e di seguito riportate:

1. l'intervento andrà studiato e analizzato in fase di PUA in modo approfondito in relazione alla stima delle portate e i relativi volumi di mitigazione nonché i relativi particolari esecutivi, aggiornati coerentemente con quanto delineato dallo scrivente;
2. in assenza dei dati utili (in particolare di tavole recanti le piante e i prospetti dei particolari costruttivi delle opere di mitigazione) al fine di poter effettuare la valutazione tecnica più appropriata, la presente nota consta in una valutazione di massima della trasformazione territoriale proposta; pertanto relativamente alla realizzazione di tale intervento che ricade all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, lo scrivente si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in approvazione della fase successiva al Piano, nonché l'analisi ed il riesame completo dello studio idraulico;
3. dovranno essere effettuati specifici studi idraulico territoriali, anche in collaborazione con lo scrivente al fine di mantenere l'invarianza idraulica e ottimizzare le condizioni di scarico attraverso l'adeguamento e il risonamento idraulico dei ricettori finali, al fine di non compromettere lo scolo delle acque dei terreni limitrofi; a tal proposito la portata allo scarico non dovrà essere superiore ai 5 l/s per ettaro dell'intera superficie trasformata;
4. Si evidenzia inoltre che:  
in riferimento allo schema delle caratteristiche tecniche di intervento e alla presenza di falda freatica si manifestano perplessità circa l'ubicazione in tale zona delle vasche di laminazione per i seguenti motivi:
  - a) le falde subiscono delle variazioni di portata lungo il corso dell'anno; la portata maggiore affiorante è durante la stagione estiva (da fine maggio a fine agosto); tale condizione favorirebbe la creazione di fenomeni di ristagno idrico a svantaggio di un efficace smaltimento delle acque meteoriche;
  - b) i cambiamenti climatici, l'intensità delle piogge e gli eventi alluvionali sempre più frequenti contribuiscono a un progressivo disequilibrio del sistema idrogeologico portando alla presenza costante di acqua a sfavore della mitigazione;
  - c) per i motivi sopracitati si sconsiglia pertanto di intervenire approntando modifiche radicali all'area esondabile;
5. Vista la condizione di fragilità idrogeologica territoriale e la conferma da parte dello scrivente che una superficie considerevole di essa è soggetta, per sua natura, ad allagamenti nonché classificata dal Piano di Gestione delle Alluvioni come area esondabile anche per eventi meteorici con tempo di ritorno di 30 anni; dovranno essere apportate tutte le precauzioni progettuali sufficienti a fronteggiare situazioni di eventuale grave dissesto idrogeologico come l'adozione di piani di imposta rialzati; sempre a tal proposito si sconsiglia, nei casi specifici, la costruzione di seminterrati (vedi le indicazioni comuni per le aree soggette a pericolosità e di attenzione idraulica indiate dall'Autorità di bacino competente); è necessario inoltre pianificare, in collaborazione con gli Enti competenti, eventuali piani di emergenza; a tal proposito lo scrivente si ritiene esonerato da ogni eventuale futura problematica di tipo idraulico che potrebbe crearsi nell'area medesima;
6. In riferimento alle caratteristiche tecniche delle misure di mitigazione, ai fini della sicurezza e del mantenimento dell'efficienza della mitigazione idraulica, dovrà pervenire allo

scrivente un opportuno Piano di Manutenzione, recante le misure da adottare ai fini dell'ottimale funzionamento della laminazione;

7. Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio della acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;

8. Tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiare sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;

9. Ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza dello scrivente consorzio, la portata, in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete;

- Stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici, non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenza arbustive per una distanza di 5 m dal ciglio del canale; allo scrivente dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi ecc.....) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica" ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.

In sede di attuazione (PUA) dovranno essere rispettate le soluzioni e misure compensative approvate con parere Genio Civile n. 447499 del 24/10/2014, definite in 5.656mc per l'area D2/10 (673mc/ha) ed in 3.510 mc per l'area D2/11 (662 mc/ha) e individuate nella relazione di compatibilità idraulica allegata alla variante n.3 al Piano degli Interventi.

## Zona Omogenea D5

	<b>Zona Direzionale e Commerciale</b>	
Indice di edificabilità fondiaria	.....	
Superficie minima del lotto	.....	
Rapporto di copertura	50% della superficie fondiaria	
Superficie minima a servizi	Art. 7 N.T.O. e art. 31 LR 11/2004	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs n. 285/92, DPR n. 495/92, DM n. 1444/68	
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo ml 5,00 o in aderenza	
Distanza minima tra fabbricati	minimo ml 10,00 o in aderenza	

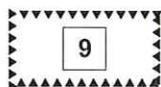
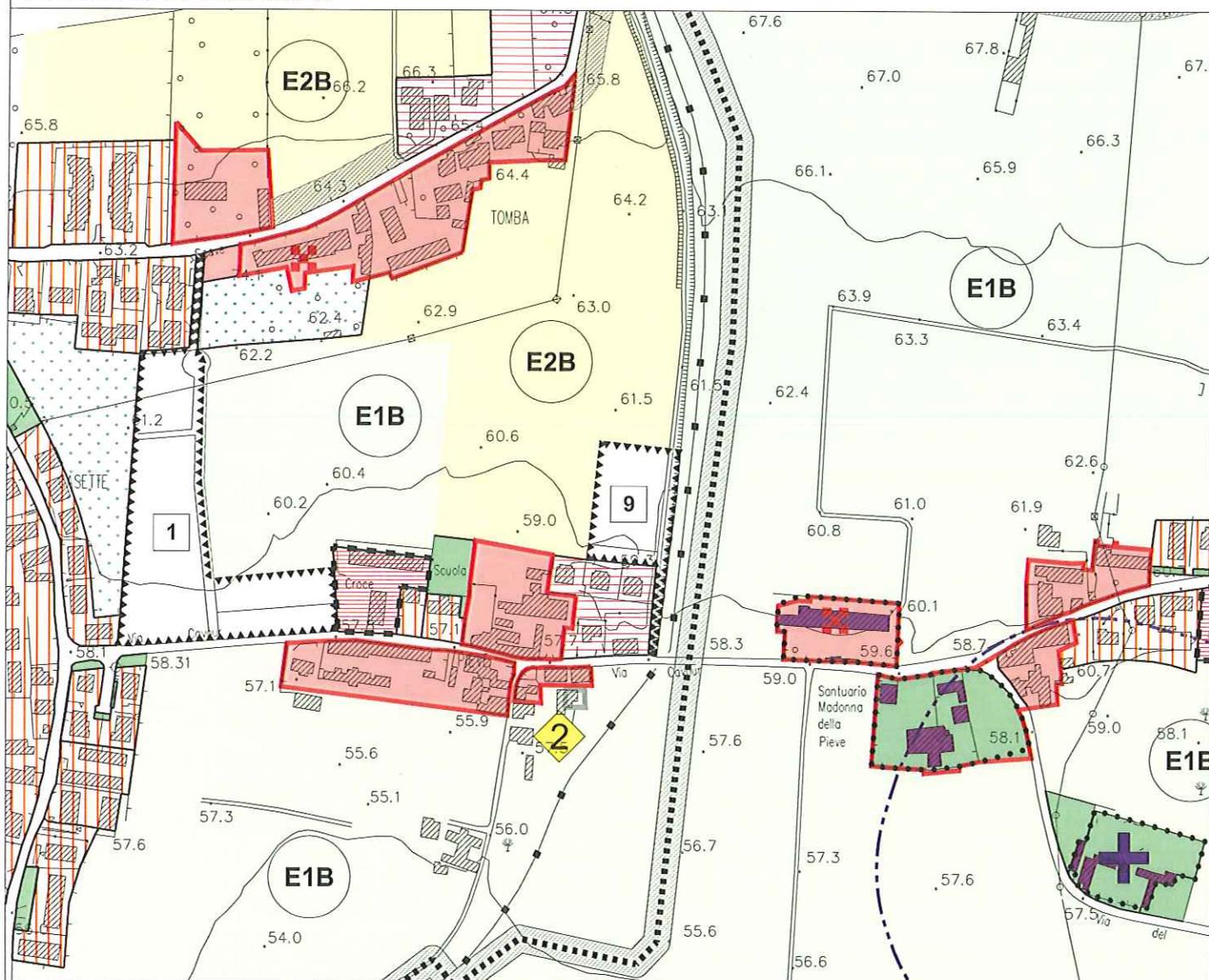
**ATO  
4B**

Denominazione:  
Area mista servizi e residenza  
Ubicazione:  
Pieve: Via della Pieve Vecchia

**SCHEDA DI PIANO NORMA**

**9**

**ESTRATTO PI scala 1:5000**



**9** Ambito interessato da accordo pubblico - privato  
art. 6 LR 11/04

**Descrizione dell'intervento:**

Trattasi di un'area situata in località Pieve, delimitata a est da via della Pieve Vecchia, da cui si accede mentre i lati nord e ovest si aprono verso la campagna.  
L'intervento prevede un ambito di intervento per una espansione residenziale di mq 6500, la volumetria massima sarà di mc 2500. L'intervento prevede contestualmente la sistemazione della via della Pieve Vecchia organizzata con la pista ciclabile e la messa in sicurezza del canale irriguo.

**ATO  
4B**Denominazione:  
Area mista servizi e residenza  
Ubicazione:  
Pieve: Via della Pieve Vecchia**SCHEMA DI PIANO NORMA****9****PRESCRIZIONI**

- In tale area qualsiasi intervento è subordinato alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo unitario di iniziativa privata in conformità ai contenuti normativi prescrittivi e allo schema di indirizzo urbanistico della presente scheda.

- In sede di P.U.A. potranno essere apportate all'ambito di intervento modifiche di perimetro e di superficie fino al 10%, in più o in meno, per assestamenti dovuti al maggior livello di definizione del piano attuativo rispetto allo strumento urbanistico generale senza, comunque, modificare la potenzialità edificatoria assegnata.

- Il P.U.A. dovrà prevedere tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti.

- *Nuovi edifici*: dovranno rispettare i parametri urbanistici di seguito riportati.

- *Viabilità-percorsi pedonali*: dovranno essere organizzati secondo lo schema di indirizzo urbanistico, in particolare dovrà essere previsto e realizzato il tratto di percorso pedociclabile a partire da via Cavour fino alla fine dell'ambito.

- *Spazi verdi e spazi non costruiti*: dovrà essere redatto un progetto di sistemazione e piantumazione delle aree esterne a verde, degli spazi scoperti, prevedendo in particolare modo l'impiego di specie vegetali autoctone.

Particolare attenzione dovrà essere posta a tutti gli elementi dell'arredo urbano, quali illuminazione pubblica, organizzazione della raccolta RSU, modalità di esecuzione dei marciapiedi e delle altre bordature stradali e modalità di realizzazione delle recinzioni.

Le superfici scoperte, quali percorsi pedonali, piazzali e parcheggi dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.

- *Compatibilità Idraulica*: l'intervento dovrà prevedere misure compensative di mitigazione ai fini dell'invarianza idraulica di cui alla DGRV 2948 del 6 ottobre 2009, tenendo conto delle indicazioni, sviluppate con definizione progettuale a livello preliminare e di studio di fattibilità, contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.I. n.8.

**Comune di Colognola ai Colli**

Provincia di Verona

anno 2015

**Piano degli Interventi**

art. 17 L.R. 11/2004

**ATO  
4B**Denominazione:  
Area mista servizi e residenzaUbicazione:  
Pieve: Via della Pieve Vecchia**SCHEMA 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

$$\frac{\text{Volume mc}}{\text{mc/ab}}$$

$$\frac{2.500}{150} = 16,6 \text{ ab. teorici}$$

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
	<b>Totale 33 mq x ab. teorico</b>	<b>547,80 mq</b>
Strade e percorsi ciclopeditoni	come da elaborato grafico	

**ATO  
4B**

Denominazione:  
Area mista servizi e residenza

Ubicazione:  
Pieve: Via della Pieve Vecchia

## SCHEDA DI PIANO NORMA

# 9

### Schema di indirizzo urbanistico scala 1:2000



9

Ambito interessato da accordo pubblico - privato n. 9  
art. 6 LR 11/04 soggetto a Scheda di Piano Norma



Strada esistente



Ambito di concentrazione  
dell'edificazione



Sagoma di massimo ingombro



Strada di lottizzazione



Area per standard urbanistici