

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Provincia di Verona

VAR n. 3 al PI
art. 17 L.R. 11/2004



VARIANTE N. 3 AL P.I. REPERTORIO NORMATIVO

Variante n. 2 al P.I. approvato con D.C.C. n. 28 del 19 settembre 2013

Progettazione - Quadro Conoscitivo

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

Compatibilità Idraulica

dott. geologo ROMANO RIZZOTTO

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 2014

**ESTRATTO DEL REPERTORIO
NORMATIVO AGGIORNATO**

Zona Omogenea D2

	ZTO Industriale – Artigianale di Espansione D2/10 – D2/11
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	DLgs 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 della ~~Zona D2/9~~ **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 ~~essere coordinato allo Strumento Urbanistico Attuativo dell'area produttiva contigua, posta ad est nel Comune di Soave,~~ **porre particolare attenzione allo studio della viabilità di penetrazione** con l'obbligo di prevedere lo studio di un'apposita rotatoria sulla Strada Provinciale per Castelletto di Belfiore ed una viabilità di penetrazione dalla stessa rotatoria lungo il confine meridionale dell'ambito d'intervento;
 - La strada di penetrazione lungo il confine meridionale sarà l'unico accesso alla nuova zona produttiva **D2 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 l'ulteriore scopo di servire la zona produttiva D1.2/4 esistente posta nella parte centro-settentrionale dell'ambito d'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 Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere il potenziamento della viabilità esistente sul fronte occidentale da connettere alla direttrice principale di cui sopra fino al tracciato ferroviario. Tale viabilità da potenziare sul fronte occidentale potrà essere collegata con la viabilità di lottizzazione soltanto come accesso in entrata con direzione Est, mantenendo come unico accesso in entrata e uscita della lottizzazione la prevista rotatoria sulla Strada Provinciale per Castelletto di Belfiore;~~
 - ~~Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere il coordinamento delle infrastrutture con lo Strumento Attuativo dell'area produttiva contigua del Comune di Soave;~~
 - Il tracciato della nuova viabilità di penetrazione ipotizzata lungo il confine meridionale dell'ambito di intervento, localizzato verso la campagna aperta ~~è individuato indicativamente in cartografia~~ e dovrà essere definito con maggiore precisione dal Piano Urbanistico Attuativo, il quale dovrà prevedere la messa a dimora di un'ideale 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, come tra l'altro segnalata dall'accordo di pianificazione sottoscritto dalla Provincia di Verona (Decreto del Presidente della Provincia di Verona n.29 del 26/05/2004 per la Pianificazione Coordinata con la Provincia ai sensi della LRn.35/2002).

- 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;

- il volume degli invasi destinati alla laminazione, stimato in 400 mc/ettaro, dovrà essere applicato all'intero ambito di lottizzazione e non solamente alla superficie coperta dei fabbricati; per il dimensionamento delle trincee drenanti dovrà essere ipotizzata una riduzione nel tempo della capacità filtrante pari ad almeno il 50%;

- 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.

ZTO A/25 Centro Storico – F3/70

Trattasi di un'area situata in località Villa nelle vicinanze della sede municipale di proprietà pubblica. L'ambito oggetto di P.P. ricomprende il complesso storico di Villa Aquadevita ricadenti nelle ZTO/25 di Centro Storico e F3 per destinazione pubblica.

L'intervento consiste nel recupero e riuso del compendio storico da destinare a centro civico municipale, con la realizzazione di una piazza municipale e di un parco urbano con relativi percorsi pedonali e spazi a parcheggio, quale luogo centrale di aggregazione socio-economico e culturale.

PRESCRIZIONI

In tale area qualsiasi intervento è subordinato alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica unitario esteso a tutto l'ambito di intervento, in conformità ai contenuti normativi relativi alle zone di appartenenza. La composizione urbanistica dovrà rispettare i caratteri dell'ambiente e qualificare le preesistenze di valore storico, architettonico ed ambientale.

In sede di Piano particolareggiato potranno essere apportate all'ambito di intervento, previsto nel Piano degli Interventi, modifiche di perimetro e di superficie fino al 15% in più o in meno, per assestamenti dovuti al maggior livello di definizione del Piano Attuativo, rispetto allo strumento urbanistico generale.

Lo stesso Piano Particolareggiato può prevedere l'attuazione operativa degli interventi secondo l'individuazione di comparti funzionali

All'interno dell'ambito di intervento è presente una porzione di Centro Storico comprendente l'edificio vincolato ai sensi della L.R. n. 42/2004 di Villa Aquadevita con edifici accessori e l'area pertinenziale scoperta. Gli interventi ricadenti in tale brano di Centro Storico sono soggetti alla specifica normativa e disciplina di tutela del Piano di Settore Centro Storico del Comune di Colognola ai Colli, confermato dal PATI, sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree scoperte.

Per tutti gli interventi previsti nella presente scheda ci si dovrà, comunque, attenere ai disposti normativi di carattere generale e locale del PATI.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti.

Spazi verdi e spazi non costruiti: in considerazione delle caratteristiche qualitative che dovrà assumere l'intervento di trasformazione, in tale ambito il Piano Particolareggiato deve prevedere specifiche indicazioni progettuali generali e di dettaglio inerenti alla realizzazione delle aree scoperte destinate a verde pubblico attrezzato a parco, a piazza civico municipale, alle modalità di realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree di sosta, del sistema della mobilità veicolare e pedonale, nonché degli altri componenti dell'arredo urbano.

Per tutte le aree a verde la progettazione si baserà sulla valutazione dei seguenti elementi:

- a) rapporti visuali tra gli alberi ad alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici esistenti, gli elementi naturali del territorio, ecc.
- b) funzione delle alberature: delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
- c) caratteri delle alberature: specie a foglia persistente e caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.
- d) esigenze di manutenzione: irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.

Particolare cura 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.

In particolare l'illuminazione artificiale degli spazi esterni andrà considerata come fattore

primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un'ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.

Le superfici scoperte destinate a piazzali, parcheggi e percorsi pedonali saranno pavimentate utilizzando accorgimenti che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel terreno. In particolare si dovranno utilizzare per le aree a parcheggio veicolare pubblico pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo, che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1cm/m.

Il Piano Particolareggiato a mezzo di apposita indagine critica, dovrà prevedere il recupero del muro di brolo esistente in prossimità del confine est e sud dell'ambito di intervento.

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.

In particolare:

- la portata in uscita dell'area di intervento non dovrà superare i 10l/sec per ettaro di lottizzazione
- il volume specifico di invaso di laminazione dovrà essere pari ad almeno 470 mc per ettaro di lottizzazione
- i parcheggi dovranno essere realizzati su superfici drenanti.

La progettazione definitiva delle misure compensative dovrà essere sviluppata nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo e della successiva progettazione esecutiva, verificando le assunzioni preliminari considerate a livello PI, sulla base della progressiva maggior definizione degli interventi di trasformazione territoriale.

INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSI

VILLA AQUADEVITA: fabbricato facente parte del Centro Storico per il quale sono ammessi interventi di restauro propositivo, come da grado di protezione assegnato e relativa normativa di Centro Storico vigente. Trattandosi di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli sono previste le seguenti funzioni di pubblico interesse quali centro civico, spazi polivalenti per convegni-congressi, esposizioni, mostre, attività decentrate della Pubblica Amministrazione nonché altre attività legate alla funzione pubblica e relativi servizi di supporto a condizione che siano comunque consone e rispettose delle caratteristiche e connotazioni architettoniche dell'immobile.

Sul fronte orientale in aderenza di Villa Aquadevita esiste un fabbricato di minor pregio architettonico per il quale sono ammessi interventi di ristrutturazione globale. Ogni intervento su tale fabbricato dovrà relazionarsi e coordinarsi con l'edificio principale, anche per quanto riguarda la destinazione d'uso.

FABBRICATI ACCESSORI DI VILLA AQUADEVITA: trattasi di fabbricati situati in Centro Storico facenti parte del compendio di Villa Aquadevita e ubicati lungo il fronte ovest della stessa, per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione parziale Tipo A e di ristrutturazione parziale Tipo B. Anch'essi di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Colognola ai Colli sono destinati a funzioni di servizio e di supporto all'edificio pubblico principale quali attività di ristorazione ed altri servizi, comunque connessi alla funzione pubblica di Villa Aquadevita.

AREE SERVIZI: le aree per servizi dovranno essere organizzate con la previsione del parco urbano, della piazza civico municipale, del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi pubblici e della sosta.

**ATO
6B**

Denominazione:

Area mista servizi e residenza

Ubicazione:

Villa: Via Trento, vicinanze Sede Municipale

SCHEDA DI PIANO NORMA**7****PRESCRIZIONI**

In tale area è ammesso l'intervento diretto subordinato alle condizioni previste nell'accordo P/P.

Compatibilità Idraulica: l'intervento dovrà prevedere misure compensative di mitigazione ai fini dell'invarianza idraulica di cui alla DGRV 2948 del 6/10/2009, tenendo conto delle indicazioni, sviluppate con definizione progettuale a livello preliminare e di studio di fattibilità, contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

AREA DESTINATA ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

E' ammessa la realizzazione di un edificio unifamiliare o bifamiliare con destinazione residenziale.

Gli spazi scoperti non occupati dall'edificazione sono destinati a verde privato. Le superfici scoperte dovranno utilizzare accorgimenti che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel terreno.

AREA DESTINATA A PARCHEGGIO

Le superfici scoperte destinate a parcheggi e percorsi pedonali saranno pavimentate utilizzando accorgimenti che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel terreno. In particolare si dovranno utilizzare per le aree a parcheggio veicolare pubblico pavimentazioni di tipo drenante ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo, che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1cm/m.

Comune di Colognola ai Colli

Provincia di Verona

anno 2014

Piano degli Interventi

art. 17 L.R. 11/2004

**ATO
6B**Denominazione:
Area mista servizi e residenzaUbicazione:
Villa: Via Trento, vicinanze Sede Municipale**SCHEDA DI PIANO NORMA****7****PARAMETRI URBANISTICI**

indice territoriale max ammissibile (i.t.)	----
superficie territoriale (s.t.)	2.695,95 mq
volume max ammissibile da prevedere nell'area di concentrazione dell'edificazione	1.000,00 mc
altezza max ammissibile	7 ml
numero di piani	2 ml
tipologia ammessa	unifamiliare o bifamiliare
distanza dalle strade	secondo Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968
distanza minima dai confini	5 ml
distanza minima dai fabbricati	10 ml

Standard urbanistici

Dimensionamento teorico nuovo insediamento

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

$$\frac{1.000}{150} = 6,66$$

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	200 mq x ab.
	3 mq x ab. teorico per spazi riservati a parco, gioco e sport	20 mq x ab.
	Totale 33 mq x ab. teorico	220 mq x ab.
Strade e percorsi ciclopedonali		----

**ATO
6B**

Denominazione:
Area mista servizi e residenza

Ubicazione:
Villa: Via Trento, vicinanze Sede Municipale

SCHEDA DI PIANO NORMA

7

Schema di indirizzo urbanistico scala 1:2000



Ambito interessato da accordo pubblico - privato n. 7
art. 6 LR 11/04 soggetto a Scheda di Piano Norma



Sagoma di massimo ingombro



Parcheggi pubblici



Ambito di concentrazione
dell'edificazione