

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

VAR n. 14 al PI  
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola

Scala

## ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE

Var. n. 14 al P.I. - D3 Economico produttiva di espansione

**Responsabile del Procedimento**

geom. Giancarlo Zenaro

**Sindaco**

Avv. Claudio Carcereri De Prati

**Progettista**

arch. Marco Zambelli

aprile 2019

**Art. 66 Tutela idraulica**

- 1) Gli interventi di trasformazione del territorio devono essere attuati in coerenza con quanto previsto dalla DGR n.1841 del 19 Luglio 2007 e rispettare le disposizioni e le prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI e dei pareri del Consorzio di Bonifica Zerpano Alpone Adige Guà e del Genio Civile di Verona.
- 2) In particolare tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo, che provocano una variazione di permeabilità superficiale non trascurabile ( $S > 0,1$  ha), devono essere sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica Zerpano Alpone Adige Guà, contenendo gli elaborati tecnici esecutivi col dimensionamento ed i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica, che dovranno fare riferimento a quanto riportato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PI, e dovranno utilizzare quale volume d'invaso quello definito, in mc per ettaro di lottizzazione, nel parere del Consorzio di Bonifica Zerpano Alpone Adige Guà e del Genio Civile di Verona.
- 3) In sede di PUA è possibile richiedere una variazione dei volumi d'invaso qualora le tipologie e le caratteristiche dell'intervento non coincidessero con quelle definite in sede di PI. Si dovrà però presentare una dettagliata relazione idraulica da sottoporre all'approvazione degli enti competenti summenzionati.
- 4) Relativamente alle aree soggette a trasformazione urbanistica, ricadenti nell'ambito delle aree critiche, individuate nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PI, dovrà essere prodotta un'accurata analisi idraulica finalizzata alla valutazione delle potenzialità ricettive dell'eventuale corso d'acqua interessato.
- 5) Qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico.
- 6) Le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:
  - a) aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
  - b) bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
  - c) realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che e/o puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
  - d) sistemi vegetati (fasce filtro, aree tamponi, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
  - e) sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-3}$  m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda.
- 7) Per le reti di smaltimento delle acque si dovranno prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri.
- 8) Tutte le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazione poggiante su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,5 m e condotte drenanti

- diametro 200 mm alloggiante al suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.
- 9) Tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici (es. elementi grigliati, etc.) che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno.
  - 10) Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia" o "di riutilizzo della risorsa idrica".
  - 11) Le vie di deflusso dell'acqua devono essere salvaguardate per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, con la salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza) e il mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno, evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde.
  - 12) L'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazioni idraulica adeguate e previo parere degli enti competenti.
  - 13) Nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali, gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso preesistente e il rispetto del volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata).

## **Art. 71 Compatibilità idraulica**

Gli interventi di trasformazione previsti dal PI devono essere conformi alle prescrizioni contenute nello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PATI e secondo quanto previsto nella Tavola 11 Carta della compatibilità idraulica e nella *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI.

Tutte le altre trasformazioni non contemplate nella *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI dovranno essere oggetto di puntuale valutazione, redatta da tecnico competente in fase di presentazione della richiesta di permesso di costruire.

## **Art. 100 La Città Consolidata economica - produttiva**

Alla data di adozione del PI il tessuto urbano, nei suoi molteplici aspetti, esistente all'interno della Città Consolidata economica - produttiva è riconosciuto e confermato.

Nella Città Consolidata economica - produttiva sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001 e quanto previsto e consentito dalle presenti norme per ogni ZTO di appartenenza.

L'attività di trasformazione edilizia nella Città Consolidata economica - produttiva avviene per intervento edilizio diretto (**IED**) nel rispetto delle presenti norme, ad eccezione degli interventi corrispondenti ad ambiti assoggettati a PUA previsti dal PI.

L'attività per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.

All'interno della Città Consolidata economica – produttiva l'altezza massima degli edifici, ove specificata, non è comprensiva dei volumi tecnici e degli spazi tecnologici, anche se estesi all'intera superficie del manufatto.

La Città Consolidata economica – produttiva deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'art.7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.

La Città Consolidata economica - produttiva ha prevalente destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale.

Oltre alle attività produttive tradizionali sono ammesse anche attività che operano in settori innovativi quali:

- attività direzionali;
- attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
- vivaio di aziende inteso come strutture destinate ad imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
- sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
- logistica ed attività connesse;
- mostre permanenti e/o temporanee.

Sono ammesse anche attività commerciali nei termini e nei modi indicati nella specifica normativa di zona.

La Città Consolidata economica – produttiva può prevedere *Centri Integrati di Servizio*, intesi come l'insieme di servizi all'impresa e all'uomo, organizzati in apposite ed idonee strutture. I *Centri Integrati di Servizio* possono accogliere:

- uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
- incubatori (incubator) dedicati alle aziende all'inizio della loro attività (start up) con programmi atti ad accelerare lo sviluppo delle stesse attraverso risorse di sostegno;
- attività di formazione e specializzazione professionale;
- direzionale, come uffici, sportelli bancari e servizi pubblici ed amministrativi, etc.;
- centro congressi;
- attrezzature ricettive;
- attrezzature di ristoro;
- attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere;
- mostre permanenti e/o temporanee ed attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali;
- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo.

La Città Consolidata economica – produttiva ammette anche destinazioni d'uso quali:

- residenza per il proprietario o il personale di custodia delle attività insediate.
- autorimesse di uso pubblico e privato.
- stazioni di servizio per carburanti.

### **Art. 103 Zona D3 economico – produttiva di espansione con Centro Servizi integrato**

L'area si trova nella parte della Città Consolidata economico-produttiva più consistente, ad ovest del territorio comunale. È già dotata delle opere di urbanizzazione primaria, come da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato dal CC con delibera n.39 del 28/10/2003.

#### **Destinazioni d'uso ammissibili**

Nella zona territoriale omogenea D3 sono ammessi edifici a destinazione d'uso produttiva, artigianale e industriale, e relativi servizi come mensa, uffici aziendali, mostre permanenti, magazzini, depositi, autorimesse, alloggi del personale di custodia o del proprietario, oltre a destinazioni d'uso proprie del Centro Integrato di Servizio come definito all'art.100 delle presenti norme.

Le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso e sono vietati i depositi di materie maleodoranti e insalubri.

La porzione orientale dell'area è destinata, in modo particolare, a sole attività di Centro Servizi, come indicato nelle tavole del PI, che raccoglie in sé le destinazioni d'uso proprie del *Centro Integrato di Servizio* all'impresa ed all'uomo, come sportelli bancari, uffici tecnici e direzionali, servizi pubblici e amministrativi, centri di ricerca applicata, mostre permanenti, attività ricettive e di ristoro e di fruizione del tempo libero etc..

Sono ammesse attività commerciali a condizione che siano reperiti gli standard necessari come previsto all'art. 31 della LR 11/2004 e all'art.7 delle NTO e che gli accessi lungo la viabilità pubblica non creino conflittualità al traffico veicolare.

Non sono ammesse le attività commerciali relative alle grandi strutture di vendita così come definite all'art.7 comma 1 punto c) LR 15/2004.

Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.

#### **Modalità di intervento**

L'attività di trasformazione territoriale e di edificazione nella ZTO D3 avviene con lo Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, Piano Particolareggiato, esteso a tutto l'ambito d'intervento e con il rispetto degli indici urbanistici e delle altre norme specifiche ad essa relativi, di cui al presente articolo e al *Repertorio Normativo* di zona.

Il Piano Particolareggiato deve essere adeguato alle presenti norme.

#### **Parametri di intervento**

I parametri di intervento di ZTO D3 sono definiti e riportati nel *Repertorio Normativo*.

#### **Prescrizioni progettuali operative**

- La localizzazione e il dimensionamento degli standard deve tener conto della ripartizione tra area produttiva e Centro Servizi, perché siano ordinati ed organizzati in maniera armonica in funzione alle diverse specifiche funzioni previste all'interno della ZTO D3.
- Idonea piantumazione arborea dovrà essere posta a dimora in corrispondenza del confine settentrionale dell'ambito d'intervento con la campagna aperta, onde mitigare l'impatto visivo dei nuovi corpi di fabbrica.