



Comune di
Arcole

Provincia di
Verona

**P.I. 2022
variante XIV**

Elaborato

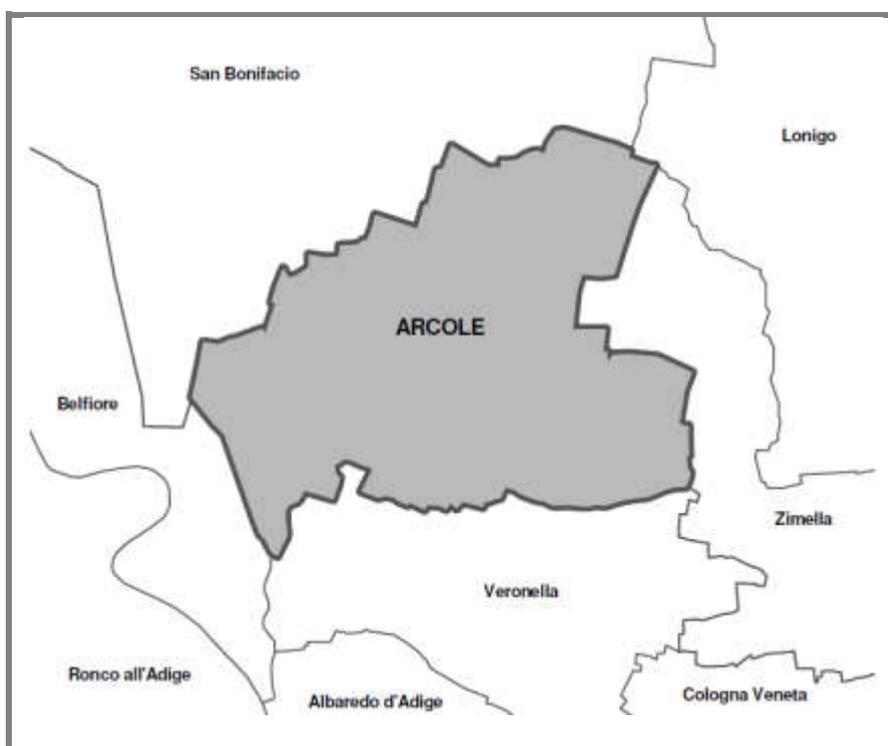


Scala



Variante parziale per modifiche puntuali al P.I.

V.C.I. - ASSEVERAZIONE



P.I. 2014

GRUPPO DI LAVORO

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Indagini Conoscitive
Arch. Nicola Grazioli

Quadro Conoscitivo
Studio Medici
Geom. Fabiano Zanini

Valutazione Compatibilità Idraulica
Ing. Amb. Agnese Tosoni

Comune di Arcole

SINDACO:
Alessandro CERETTA

RESPONSABILE AREA TECNICA:
arch. Rita STRAPPARAVA

**P.I. 2022
variante XIV**

PROGETTISTA:
dott. Mauro Costantini urbanista

COLLABORAZIONE
dott. Enrico Costantini pianificatore
geom. Nicola Costantini

settembre 2022

1 PREMESSA

Il comune di Arcole è dotato di PAT adottato con deliberazione di C..C n. 3 del 14.01. e approvato con Conferenza di Servizi in data 10.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1402 del 06.09.2011 pubblicata nel BUR n. 71 del 20.09.2011.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 25.07,2022 è stata approvata la variante Tecnica al PAT per adeguamento alla L.R. 14/2017 sul consumo del suolo.

Il primo PI del Comune di Arcole è stato approvato con DCC n° 5 dell'8/03/2012; successivamente è stata redatta la prima variante al P.I. con un intervento complessivo di riordino e adeguamento della strumentazione normativa e delle previsioni vigenti, variante approvata con DCC n. 8 del 04.04.2014 che ha acquisito il parere relativo alla valutazione di Compatibilità Idraulica prot. 3116 del 11.03.2014 da parte del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e prot. 3992 del 01.04 del Genio Civile di Verona.

L'intero territorio comunale di Arcole ricade in zona sismica 3 – primo livello di attenzione - ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09 marzo 2021.

L'Amministrazione comunale intende ora procedere alla redazione di una variante puntuale al Piano degli Interventi per l'individuazione di alcune (quattro) modifiche puntuali la riconferma di una precedente modifica già approvata (e valutata con VCI 2014) e successivamente decaduta.

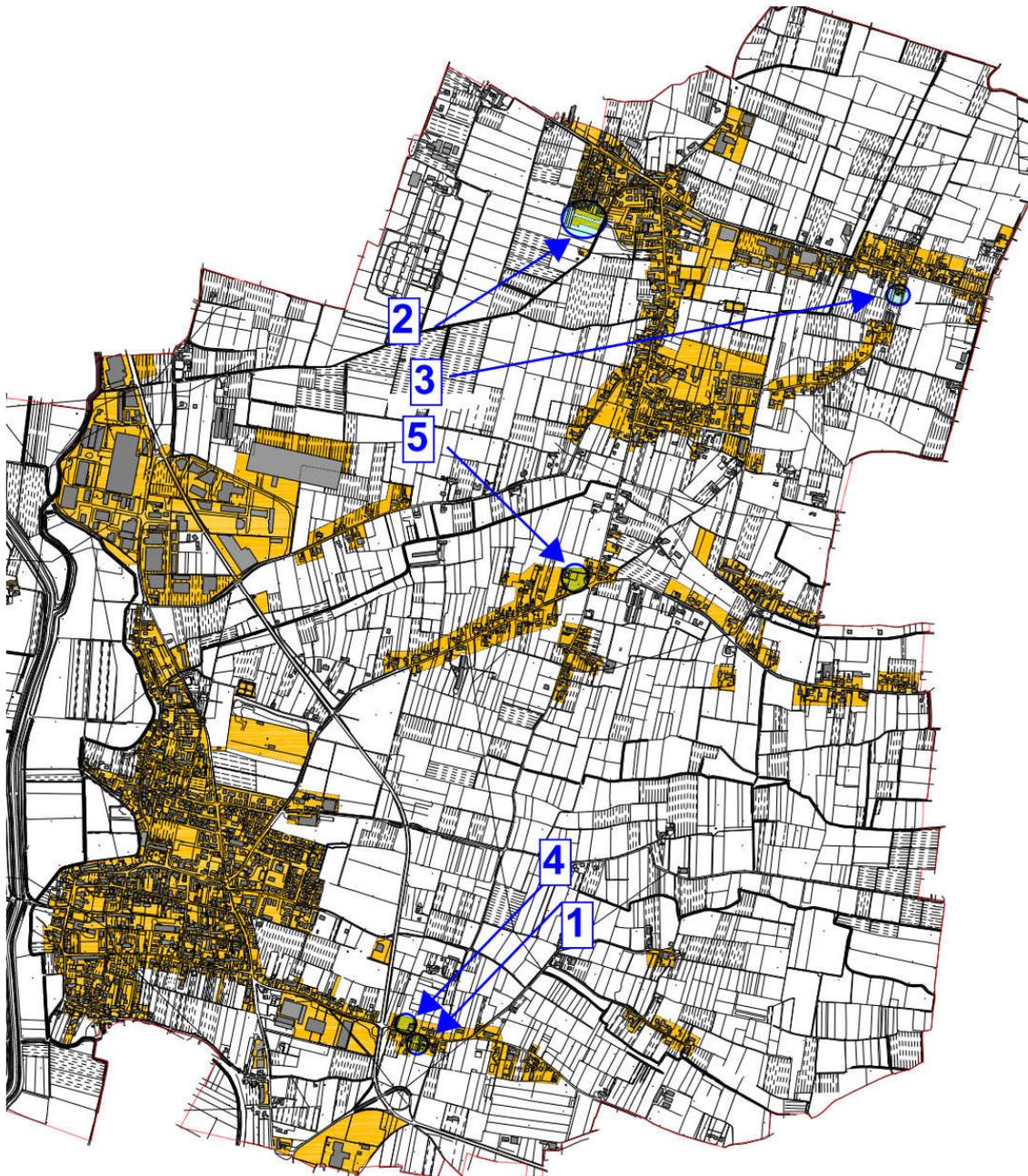
Il presente documento di asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica della variante è redatto secondo quanto indicato nell'Allegato A della DGR 2948/2009, allo scopo di valutare nella progettazione urbanistica le interferenze che gli interventi di nuova edificazione o di modifica dell'uso del suolo avranno con i dissesti di natura idraulica presenti o potenziali, perseguendo la "*messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico*", applicando il "**principio d'invarianza idraulica**", secondo cui l'aumento di volume meteorico che affluisce alla rete come conseguenza dell'incremento di superficie impermeabile, deve essere compensato con opportuni sistemi d'invaso, da realizzarsi all'interno delle aree in cui sono previste le trasformazioni, per non aggravare situazioni di rischio esistenti o introdurre nuove criticità idrauliche.

2. SINTESI DELLE MODIFICHE

la Variante consiste in:

n°	sintesi della modifica
1	inserimento nuovo lotto edificabile per mq 780 (vol. edificabile mc 600) in area di urbanizzazione consolidata - ambito di edificazione diffusa.
2	riconferma della previsione della zona di espansione C2 di cui all'accordo 15/A introdotto con la variante n.1 al P.I. del 2014 sup terr. mq 8.147
3	ampliamento ZTO C1/1 mq 800 per nuovo volume edificabile mc 800 in località Gazzolo-Volpino
4	inserimento nuovo lotto edificabile per mq 900 (vol. edificabile mc 800) in area di urbanizzazione consolidata - ambito di edificazione diffusa.
5	nuovo volume residenziale per formazione 2 lotti (mc 1200 – mq 1200 in area di urbanizzazione consolidata - ambito di edificazione diffusa. ridefinizione percorso ciclopeditonale connesso all'opera pubblica per rotatoria S.P. n. 39

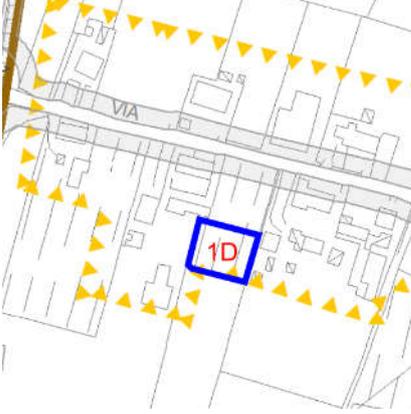
Estratto PAT tav. 5 – A.U.C. ambiti di urbanizzazione consolidata – ubicazione delle modifiche



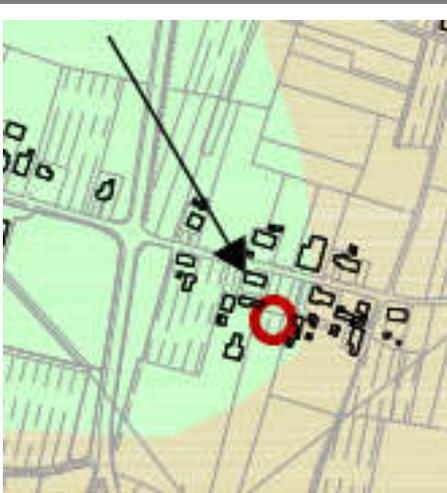
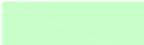
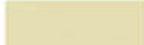
3. ANALISI DELLE MODIFICHE

Mod. 1

Inserimento previsione nuova edificazione di ulteriori mc 600 (oltre quanto già ammesso direttamente dall'art. 31 delle NTO) nell'ambito di proprietà interno al diffuso e consolidato del PAT

immagine aerea	P.I. estratti della modifica	dati stereometrici
	 <p>PRESCRIZIONI: verde privato permeabile 50% delle superficie fondiaria la perimetrazione d'ambito ha carattere indicativo all'interno del mappale n° 157 del foglio 23° del NCT, fermo restando i parametri stereometrici di variante e il perimetro di zona del P.I. .</p>	<p>nuovo volume mc 600 cambio d'uso mc 0 consumo del suolo mq 0 verde privato permeabile: mq 390 consumo SAU mq 780</p> <p>NB: VERDE PRIVATO PERMEABILE: Tali ambiti possono essere adibiti a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessati da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. per una percentuale superiore al 20% della superficie</p>

	<p>estratto VCI del PAT Carta della soggiacenza della falda freatica</p> <ul style="list-style-type: none">  area con profondità della falda freatica compresa tra 0 e 2 metri dal p.c.;  area con profondità della falda freatica compresa tra 2 e 5 metri dal p.c.;  area con profondità della falda freatica compresa tra 5 e 10 metri dal p.c.. <p>L'ambito in oggetto rientra in area con profondità della falda freatica compresa fra 5 e 10 metri dal piano campagna</p>
---	---

	<p>estratto Tav 3 – Fragilità - del PAT idoneità edificatoria dei terreni</p> <ul style="list-style-type: none">  Area Idonea  Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica  Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti  Area non Idonea  Area esondabile o a periodico ristagno idrico <p>L'ambito in oggetto rientra in Area Idonea</p>
---	--

estratto PGRA tav. AI 14

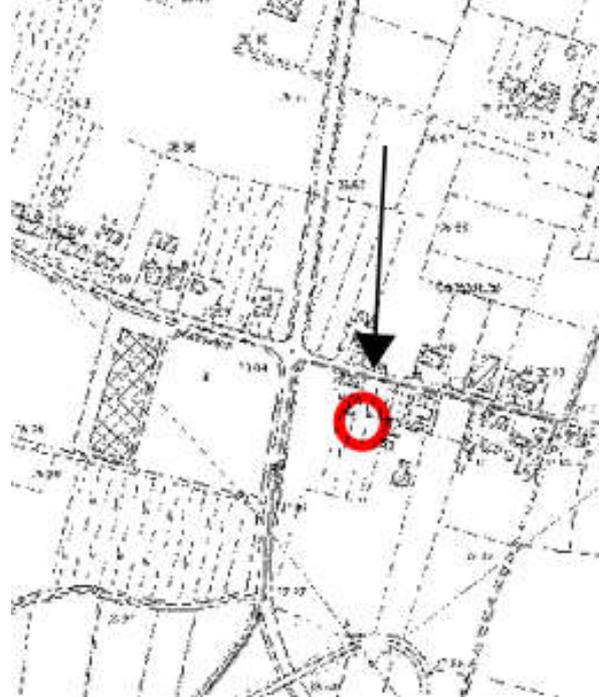
Carta della pericolosità idraulica



Il PGRA 2020 non riscontra condizioni di pericolosità idraulica

estratto PGRA tav. AI 14

Carta del rischio idraulico



Il PGRA 2020 non riscontra condizioni di rischio idraulico

La trasformazione proposta con la variante a in oggetto, comporta la trasformazione da agricola “permeabile” a “lotto edificabile” di una superficie pari a mq 780 per residenza uni familiare che potrà comportare una copertura del suolo massima pari al 30% della superficie fondiaria (art. 31 delle NTO), pari cioè a 234 mq (dato già questo ampiamente sovrastimato in quanto 600 mc su una superficie coperta di 234 darebbe luogo ad un edificio con altezza media 2,56 ml, ovvero inferiore ai 2,70 propri di una residenza al solo piano terra).

Inoltre con la variante si prescrive che il 50% dello scoperto non possa essere impermeabilizzato da pavimentazioni o altro per l'80% della superficie stessa. Deriva:

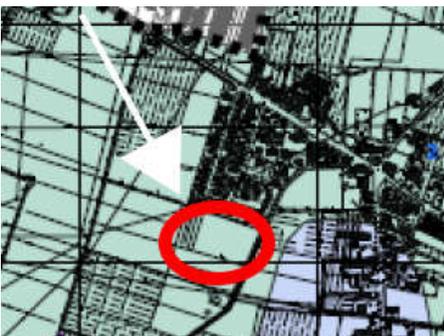
Sup. Fond.	sup. cop. max 30%	sup. scoperta	sup. scop. imperm. max 50% x 0,80	sup. impermeabilizzabile potenziale massima
780	234	546	218,4	561,6

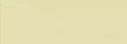
L'entità dell'intervento realizzabile in forza della nuova previsione di variante al P.I., comporta quindi una impermeabilizzazione potenziale inferiore a 0,1 ha e rientra nella condizione di cui all'allegato A delle DGR 2948/2009 classe di intervento “Trascurabile impermeabilizzazione potenziale”.

Mod. 2

riconferma della previsione della zona di espansione C2 di cui all'accordo 15/A introdotto con la variante n.1 al P.I. del 2014, zona di espansione residenziale soggetta a PUA con superficie territoriale mq 8.147

immagine aerea	P.I. estratti della modifica	dati stereometrici
	 <p>PRESCRIZIONI: verde privato permeabile 50% delle superficie fondiaria scoperta aggiornamento dell'accordo ex 15/A della V.1/2014 rispetto ai valori di cui alla D.G.C. n. 85 del 01.07.2022</p>	<p>sup terr. mq 8.147 superficie fondiaria mq 5970 nuovo volume mc 8.147 consumo del suolo mq 0 verde privato perm: 50% della fondiaria sup scoperta consumo SAU mq 7.497 NB: VERDE PRIVATO PERMEABILE: Tali ambiti possono essere adibiti a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessati da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. per una percentuale superiore al 20% della superficie</p>

	<p>estratto VCI del PAT Carta della soggiacenza della falda freatica</p> <ul style="list-style-type: none">  area con profondità della falda freatica compresa tra 0 e 2 metri dal p.c.;  area con profondità della falda freatica compresa tra 2 e 5 metri dal p.c.;  area con profondità della falda freatica compresa tra 5 e 10 metri dal p.c.. <p>L'ambito in oggetto rientra in area con profondità della falda freatica compresa fra 0 e 2 metri dal piano campagna</p>
---	--

	<p>estratto Tav 3 – Fragilità - del PAT idoneità edificatoria dei terreni</p> <ul style="list-style-type: none">  Area Idonea  Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica  Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti  Area non Idonea  Area esondabile o a periodico ristagno idrico <p>L'ambito in oggetto rientra in Area Idonea a condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti.</p>
---	---

estratto PGRA tav. AH 14

Carta della pericolosità idraulica



Il PGRA 2020 riscontra condizioni di pericolosità idraulica di tipo P1

estratto PGRA tav. AH 14

Carta del rischio idraulico



Il PGRA 2020 riscontra condizioni di rischio idraulico di tipo P1 con un marginale presenza di rischio P2

l'ambito in oggetto di trasformazione urbanistica è inserito dalla tavola AH14 nelle zone a pericolosità idraulica moderata P1 (P1 – zone allagabili con basso tirante) e l'intervento dovrà essere dunque conforme alle prescrizioni dettate dalle norme del nuovo PGRA 2021 – 2027 (nuove realizzazioni: piano imposta di +50cm rispetto al PC, e verifica di compatibilità idraulica come da all. A PGRA per Tr=100 anni nel caso di superamento R2 – cfr. art. 14); andrà inoltre applicato l'art. 15 comma 2 delle NT del PGRA:

“2. Nelle aree a pericolosità idraulica moderata P1 e nelle zone di attenzione, la programmazione e la realizzazione di interventi aventi ad oggetto locali interrati e seminterrati è subordinata alla redazione di una relazione tecnica che asseveri l'adozione, sia in fase progettuale che esecutiva, di appositi dispositivi ed impianti a garanzia dell'incolumità delle persone e dei beni esposti e in grado di garantire la sicura evacuazione dai locali in qualsiasi condizione di allagamento o di presenza di materiale solido.”

In merito va richiamato che già con il P.I. del 2014 la previsione era stata oggetto di valutazione di compatibilità idraulica di cui al parere prot. 3116 del 11.03.2014 del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e prot. 3992 del 01.04 del Genio Civile di Verona.

In questa sede quindi viene richiamato e riportato in estratto l'elaborato relativo alla VCI relativa.

4.2.8 Richiesta 22 – Accordo 15A

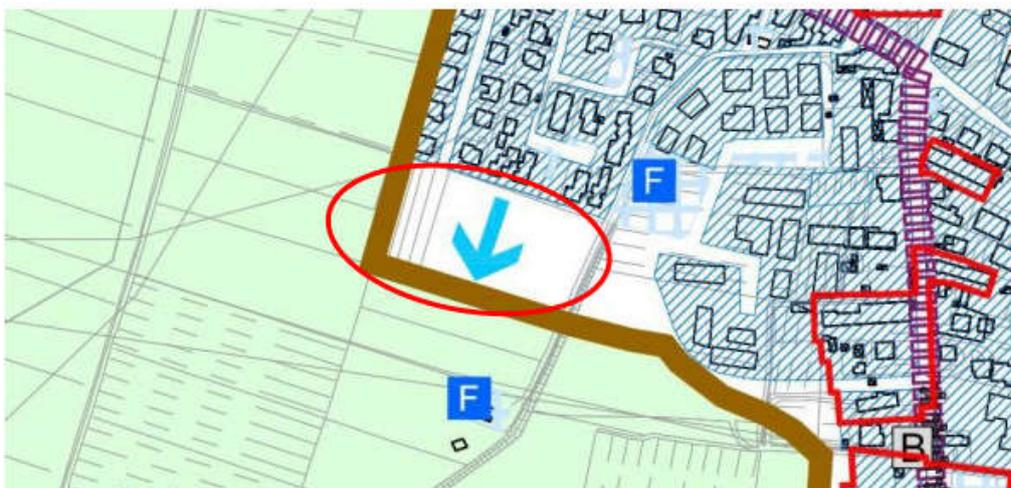
ATO n.5	Località: Gazzolo	Accordo RINALDI VITTORIO	15A
	Ubicazione: Via Chiesa, 41		

Inquadramento dell'area:

L'ambito si trova a Gazzolo in via Chiesa n. 41



Inquadramento su foto aerea



Estratto tav 4 del PAT

Stato PI vigente

Attualmente l'area è in zona agricola



Estratto PI vigente

Previsione urbanistica di variante al PI

Trasformazione residenziale con obbligo di PUA su un'area di 8.147 mq



Estratto PI variato

Classificazione dell'area ai sensi della DGRV n. 2948 del 2009

Area a modesta impermeabilizzazione potenziale

Estratto VCI Piano degli Interventi 2014

COMUNE DI ARCOLE (VR)

Variante 1 al Piano degli Interventi - Valutazione di Compatibilità Idraulica

I dati dell'intervento sono illustrati nella seguente planimetria fornita dai progettisti



LEGENDA	
Ambito P. di L.	—
Edifici fuori ambito	
Limite di edificazione (sagome)	
Accesso carraio	→
Viabilità	Strada
	Marciapiede
	Ciclabile
	Verde - aiuola
Standard primari	Parcheggio
Fascia di rispetto depuratore	
100,00 ml dal confine	
recinzione dello stesso impianto	

Terreno in proprietà Fg 2° m.n. 270 di mq 10.566

Terreno ESCLUSO dal PUA e dall'accordo mq 2.419

Volume edificabile mq $(10.566 - 2.419) \times 1 \text{ mc/mq} = 8.147,00 \text{ mc}$

Abitanti insediabili $8.147,00 \text{ mc} / 203 \text{ mc/ab} = 40,13 \text{ abitanti (appross. 40)}$

Superficie a strada e marciapiede = 1.188,00 mq

PISTA CICLABILE + AIUOLA = 589,00 mq **Perequazione**

Superficie a STANDARD (parcheggio) = 400,00 mq

Superficie edificabile 5.970,00 mq

Estratto VCI Piano degli Interventi 2014

COMUNE DI ARCOLE (VR)

Variante 1 al Piano degli Interventi - Valutazione di Compatibilità Idraulica

DATI PLANO VOLUMETRICI 8.147,00 mc							
LOTTO n°	superficie fondiaria	VOLUME		AREA COPERTA		ALTEZZA MAX	PIANI n°
		indice	mc	indice	mq		
1	696	1.365	950,04	35%	243,60		2
2	690	1.365	941,85	35%	241,50		2
3	681	1.365	929,57	35%	238,35		2
4	700	1.365	955,50	35%	245,00		2
5	970	1.365	1.324,05	35%	339,50		2
6	733	1.365	1.000,54	35%	256,55		2
7	734	1.365	1.001,91	35%	256,90		2
8	766	1.362	1.043,54	35%	268,10		2
		5.970					

STRADE + MARCIAPIEDE	mq	1.188			
CICLABILE + AIUOLA	mq	589	mq	1.777	
PARCHEGGIO (tutti gli standard primari 10 mq/ab)	mq	400			mq 8.147

Si riporta una tabella di sintesi con le superfici interessate dall'intervento (stimate in base alle informazioni degli urbanisti). In particolare si tiene conto del 35% di copertura impermeabile dei lotti (come riportato nello schema precedente). Il rimanente 65% dei lotti viene scomposto in 35% verde privato, 20% superfici semipermeabili, 10% superfici impermeabili.

ATO	SCHEDA ACCORDO	Descrizione	Superficie territoriale mq	Superficie copertura mq	Superficie verde mq	Superficie parcheggi mq	Superfici strade mq
5	15A	Trasformazione in area residenziale con obbligo di PUA	8.147	2089,5	1785	1684,5	2588

Volumi di invaso per la compensazione idraulica
L'area era stata valutata all'interno della Valutazione Idraulica allegata al PAT, inerente l'area di espansione residenziale T12. In tale documento è stato stimato un volume specifico di invaso per garantire la compatibilità idraulica pari a 715 m³/ha. Di seguito vengono effettuati calcoli specifici per l'area di accordo in esame. Il volume da considerare sarà il maggiore tra quello considerato con il metodo razionale, il metodo di invaso e la valutazione fornita nel PAT.

metodo invaso		metodo razionale		volume di compensazione da considerare ai sensi della DGRV n. 2948 del 2009 (MAX TRA I DUE METODI E IL VOLUME DEL PAT)	
Volume specifico di invaso post operam (m ³ /ha)	Volume (m ³)	Volume specifico di invaso post operam (m ³ /ha)	Volume (m ³)	Volume specifico di invaso post operam (m ³ /ha)	Volume (m ³)
333	272	692	564	715	582

Indicazioni per lo smaltimento delle acque ammesse allo scarico

La portata d'acqua ammessa allo scarico potrà essere smaltita attraverso:

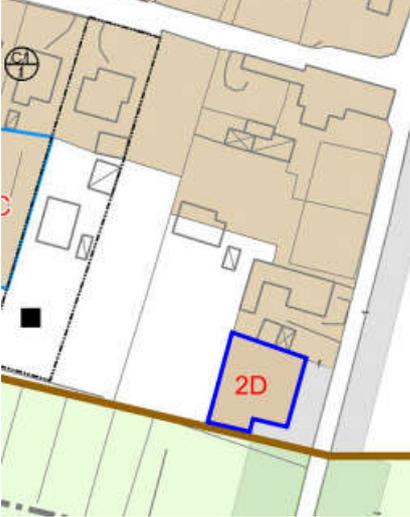
- collettamento nella rete fognaria comunale previa verifica della disponibilità alla concessione da parte dell'Ente Gestore
- collettamento nel corso d'acqua Dugale previa richiesta concessione

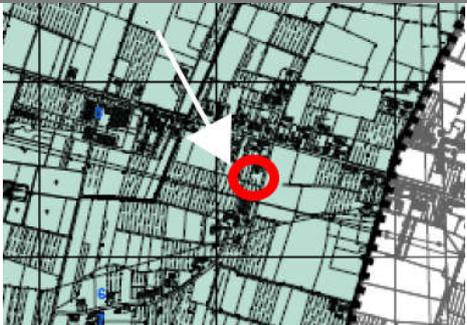
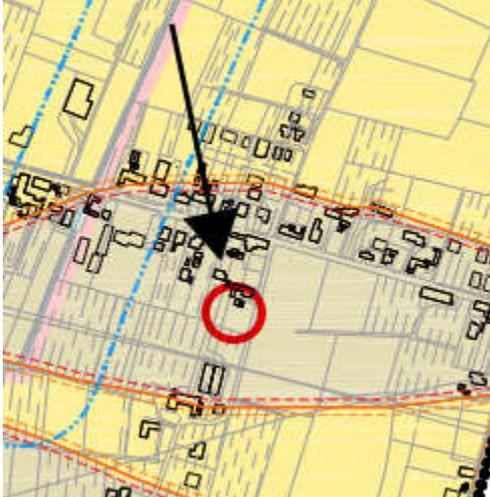
Con la presente variante viene introdotta la richiamata precisazione riguardo alla permeabilità idraulica delle superfici fondiarie con la prescrizione relativa al “verde privato permeabile” che di fatto conferma quanto già contabilizzato dalla VCI 2014.

Rimane che per l’attuazione della previsione è prescritto il ricorso ad un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che dovrà contenere una specifica valutazione di compatibilità relativa all’invarianza idraulica, da sottoporre a pare dell’autorità competente, che quindi andrà a approfondire e specificare meglio, anche operativamente, i temi fin qui esposti o richiamati.

Mod. 3

Ampliamento ZTO C1/1 (consolidato residenziale) a ricomprendere aree pertinenziali dell'edificio esistente per mq 800 e nuovo volume edificabile mc 800

immagine aerea	P.I. estratti della modifica	dati stereometrici
	 <p>PRESCRIZIONI: verde privato permeabile 50% delle superficie fondiaria scoperta</p> <p>Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004</p>	<p>superficie mq 800 nuovo volume mc 800 consumo del suolo mq 800 verde privato perm: 50% della sup fondiaria scoperta consumo SAU mq 45</p> <p>NB:</p> <p>VERDE PRIVATO PERMEABILE:</p> <p>Tali ambiti possono essere adibiti a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessati da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. per una percentuale superiore al 20% della superficie</p>

	<p>estratto VCI del PAT Carta della soggiacenza della falda freatica</p> <ul style="list-style-type: none"> area con profondità della falda freatica compresa tra 0 e 2 metri dal p.c. area con profondità della falda freatica compresa tra 2 e 5 metri dal p.c. area con profondità della falda freatica compresa tra 5 e 10 metri dal p.c. <p>L'ambito in oggetto rientra in area con profondità della falda freatica compresa fra 0 e 2 metri dal piano campagna</p>
	<p>estratto Tav 3 – Fragilità - del PAT idoneità edificatoria dei terreni</p> <ul style="list-style-type: none"> Area Idonea Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti Area non Idonea Area esondabile o a periodico ristagno idrico <p>L'ambito in oggetto rientra in Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica</p>



La trasformazione proposta con la variante a in oggetto, comporta la trasformazione da agricola “permeabile” a “lotto edificabile” di una superficie pari a mq 800 per residenza uni familiare che potrà comportare una copertura del suolo massima pari al 30% della superficie fondiaria (art. 31 delle NTO), pari cioè a 240 mq (dato già questo probabilmente sovrastimato in quanto 800 mc su una superficie coperta di 240 mq darebbe luogo ad un edificio con altezza media 3,33 ml ovvero di una residenza esclusivamente al solo piano terra). L’ambito si presenta in parte già impermeabilizzato in forza di alcune strutture precarie e pertinenziali preesistenti.

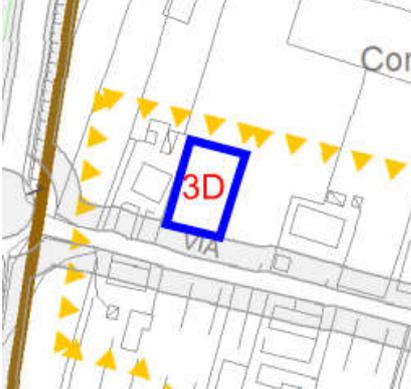
Inoltre con la variante si prescrive che il 50% dello scoperto non possa essere impermeabilizzato da pavimentazioni o altro per l’80% della superficie stessa. Deriva:

Sup. Fond.	sup. cop. max 30%	sup. scoperta	sup. scop. impermeabilizzabile max 50% x 0,80	sup. impermeabilizzabile potenziale massima
800	240	560	224	576

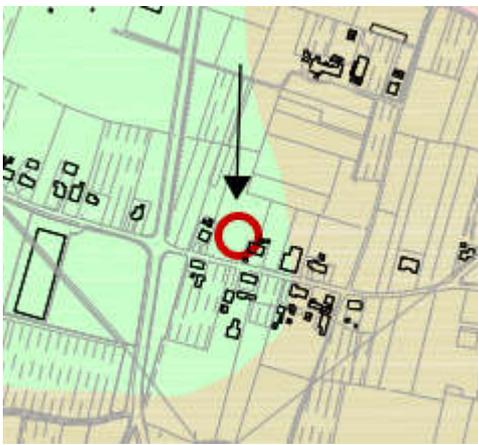
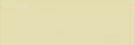
L’entità dell’intervento realizzabile in forza della nuova previsione di variante al P.I., comporta quindi una impermeabilizzazione potenziale inferiore a 0,1 ha e rientra nella condizione di cui all’allegato A delle DGR 2948/2009 classe di intervento “Trascurabile impermeabilizzazione potenziale”.

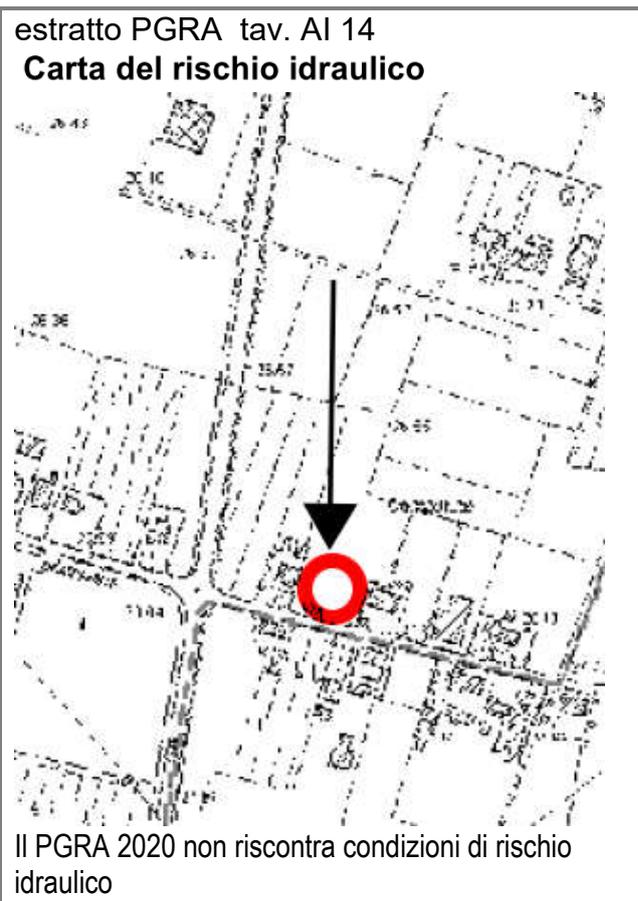
Mod. 4

Inserimento previsione edificazione di mc 800 nell'ambito di proprietà interno al diffuso e consolidato del PAT, quantità già ammessa dal P.I. ma che mediante accordo specifico viene svincolata dall'obbligo di parentela fra proprietario dell'area e destinatario dell'edificazione.

immagine aerea	P.I. estratti della modifica	dati stereometrici
	 <p>PRESCRIZIONI: verde privato permeabile 50% delle superficie fondiaria scoperta</p> <p>Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004</p> <p>applicazione art. 31 co. 10.a delle NTO var 14</p>	<p>sup fondiaria. mq 900 nuovo volume mc 800 consumo del suolo mq 0 verde privato perm: 50% della sup fondiaria scoperta consumo SAU mq 900</p> <p>NB: VERDE PRIVATO PERMEABILE: Tali ambiti possono essere adibiti a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessati da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. per una percentuale superiore al 20% della superficie</p>

	<p>estratto VCI del PAT Carta della soggiacenza della falda freatica</p> <ul style="list-style-type: none">  area con profondità della falda freatica compresa tra 0 e 2 metri dal p.c.;  area con profondità della falda freatica compresa tra 2 e 5 metri dal p.c.;  area con profondità della falda freatica compresa tra 5 e 10 metri dal p.c. <p>L'ambito in oggetto rientra in area con profondità della falda freatica compresa fra 5 e 10 metri dal piano campagna</p>
---	--

	<p>estratto Tav 3 – Fragilità - del PAT idoneità edificatoria dei terreni</p> <ul style="list-style-type: none">  Area Idonea  Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica  Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti  Area non Idonea  Area esondabile o a periodico ristagno idrico <p>L'ambito in oggetto rientra in Area Idonea</p>
---	--



La trasformazione proposta con la variante a in oggetto, comporta la trasformazione da agricola “permeabile” a “lotto edificabile” di una superficie pari a mq 900 per residenza uni familiare che potrà comportare una copertura del suolo massima pari al 30% della superficie fondiaria (art. 31 delle NTO), pari cioè a 270 mq (dato già questo probabilmente sovrastimato in quanto 800 mc su una superficie coperta di 270 mq darebbe luogo ad un edificio con altezza media 2,96 ml ovvero di una residenza esclusivamente al solo piano terra).

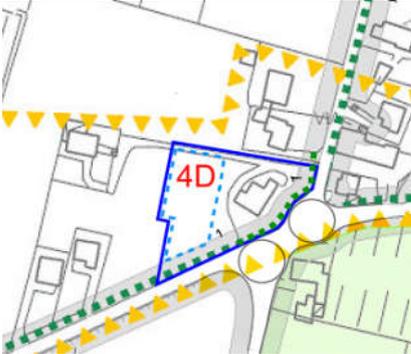
Inoltre con la variante si prescrive che il 50% dello scoperto non possa essere impermeabilizzato da pavimentazioni o altro per l’80% della superficie stessa. Deriva:

Sup. Fond.	sup. cop. max 30%	sup. scoperta	sup. scop. impermeabilizzabile max 50% x 0,80	sup. impermeabilizzabile potenziale massima
900	270	630	252	648

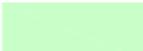
L’entità dell’intervento realizzabile in forza della nuova previsione di variante al P.I., comporta quindi una impermeabilizzazione potenziale inferiore a 0,1 ha e rientra nella condizione di cui all’allegato A delle DGR 2948/2009 classe di intervento “Trascurabile impermeabilizzazione potenziale”.

Mod. 5

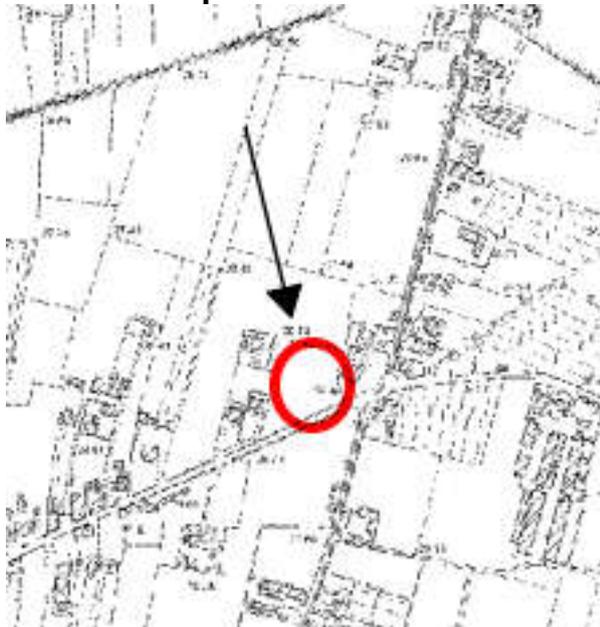
nuovo volume residenziale per formazione 2 lotti in ambito diffuso con accordo per ridefinizione percorso ciclopedonale connesso all'opera pubblica per rotatoria via Monte Crosaron e via Crosette di Sopra- S.P. n. 39 nell'ambito di proprietà interno al diffuso e consolidato del PAT, quantità già in parte ammessa dal P.I. ma che mediante accordo specifico viene svicolata dall'obbligo di parentela fra proprietario dell'area e destinatario dell'edificazione.

immagine aerea	P.I. estratti della modifica	dati stereometrici
 	 <p>PRESCRIZIONI: nuova edificazione interna all'ambito in tratteggio pervio cessione aree per opera pubblica incrocio S.P. 39 Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 verde privato permeabile 50% delle superficie fondiaria scoperta applicazione art. 31 co. 10.a delle NTO var 14</p>	<p>sup territoriale mq 2.703 sup fondiaria. mq 1.200 nuovo volume mc 600 + 600 consumo del suolo mq 0 verde privato perm: 50% della sup fondiaria scoperta consumo SAU mq 0</p> <p>NB: VERDE PRIVATO PERMEABILE: Tali ambiti possono essere adibiti a orto, giardino, brolo, e non potranno essere interessati da pavimentazioni non drenanti, coperture o altre forme di impermeabilizzazione che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. per una percentuale superiore al 20% della superficie</p>

	<p>estratto VCI del PAT Carta della soggiacenza della falda freatica</p> <ul style="list-style-type: none">  area con profondità della falda freatica compresa tra 0 e 2 metri dal p.c.;  area con profondità della falda freatica compresa tra 2 e 5 metri dal p.c.;  area con profondità della falda freatica compresa tra 5 e 10 metri dal p.c. <p>L'ambito in oggetto rientra in area con profondità della falda freatica compresa fra 2 e 5 metri dal piano campagna</p>
---	--

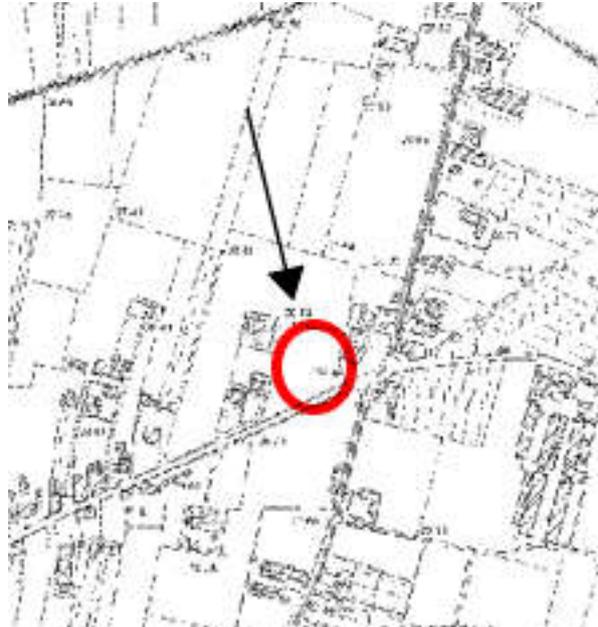
	<p>estratto Tav 3 – Fragilità - del PAT idoneità edificatoria dei terreni</p> <ul style="list-style-type: none">  Area Idonea  Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica  Area Idonea a Condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica e terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti  Area non Idonea  Area esondabile o a periodico ristagno idrico <p>L'ambito in oggetto rientra in Area Idonea a condizione per ridotta soggiacenza della falda freatica</p>
---	---

estratto PGRA tav. AH 14
Carta della pericolosità idraulica



Il PGRA 2020 non riscontra condizioni di pericolosità idraulica

estratto PGRA tav. AH 14
Carta del rischio idraulico



Il PGRA 2020 non riscontra condizioni di rischio idraulico

La trasformazione proposta con la variante a in oggetto, comporta la trasformazione una superficie già pertinenziale (parcheggio in materiale stabilizzato e ghiaia) a “lotto edificabile” di una superficie pari a mq 1.200 per due unità residenziali che potrà comportare una copertura del suolo massima pari al 30% della superficie fondiaria (art. 31 delle NTO), pari cioè a 360 mq (dato già questo probabilmente sovrastimato in quanto 800 mc su una superficie coperta di 360 mq darebbe luogo ad un edificio con altezza media 3,33 ml ovvero di una residenza esclusivamente al solo piano terra).

Inoltre con la variante si prescrive che il 50% dello scoperto non possa essere impermeabilizzato da pavimentazioni o altro per l'80% della superficie stessa. Deriva:

Sup. Fond.	sup. cop. max 30%	sup. scoperta	sup. scop. imperm. max 50% x 0,80	sup. impermeabilizzabile potenziale massima
1200	360	840	336	864

L'entità dell'intervento realizzabile in forza della nuova previsione di variante al P.I., comporta quindi una impermeabilizzazione potenziale inferiore a 0,1 ha e rientra nella condizione di cui all'allegato A delle DGR 2948/2009 classe di intervento “Trascurabile impermeabilizzazione potenziale”.

Per l'area destinata a percorso ciclopedonale in variante al P.I. (di cui con l'accordo si prevede la cessione dell'area) vigente si rinvia alla VCI dell'opera pubblica relativa.

Tabelle riassuntive:

mod. n°	tipo modifica	comparazione rispetto alla previsione vigente	comparazione rispetto stato attuale
1.	inserimento nuovo lotto edificabile per mq 780 (vol. edificabile mc 600)	<p>Vigente: area di urbanizzazione consolidata - ambito di edificazione diffusa- zone edificabili con basso indice</p> <p>Variante: quantità già ammessa direttamente dal P.I. ma che mediante accordo specifico viene svincolata dall'obbligo di parentela fra proprietario dell'area e destinatario dell'edificazione</p>	<p>Stato attuale: seminativo.</p> <p>Previsione: edificazione mc 600 superficie fondiaria mq 780 superficie coperta max 30% verde permeabile 50% della superficie fondiaria</p>
2.	riconferma della previsione della zona di espansione C2 di cui all'accordo 15/A introdotto con la variante n.1 al P.I. del 2014	<p>Vigente: zona agricola in forza della decadenza della previsione previgente (art. 18 co 7 LR 11/2004).</p> <p>Variante: zona C2/1 come da precedente previsione e relativa VCI</p>	<p>Stato attuale: seminativo.</p> <p>Previsione: zona di espansione residenziale con superficie territoriale mq 8.147, soggetta a PUA, con VCI del P.I. 2014 da sviluppare e dettagliare operativamente in sede di PUA</p>
3.	Ampliamento ZTO C1/1 a ricomprendere aree pertineziali dell'edificio esistente per mq 800 e nuovo volume edificabile mc 800	<p>Vigente: zona agricola.</p> <p>Variante: riclassificazione area in ZTO C1/1 edificabile per mc 800</p>	<p>Stato attuale: area pertinenziale di edifici esistenti, parzialmente impermeabilizzata (mq 100 su 800)</p> <p>Previsione: Zona residenziale di completamento edificazione mc 800 superficie fondiaria mq 800 superficie coperta max 30% verde permeabile 50% della superficie fondiaria scoperta</p>
4.	Inserimento previsione edificazione di mc 800 su superficie mq 900,	<p>Vigente: area di urbanizzazione consolidata - ambito di edificazione diffusa- zone edificabili con basso indice</p> <p>Variante: quantità già ammessa direttamente dal P.I. ma che mediante accordo specifico viene svincolata dall'obbligo di parentela fra proprietario dell'area e destinatario dell'edificazione</p>	<p>Stato attuale: seminativo.</p> <p>Previsione: edificazione mc 800 superficie fondiaria mq 900 superficie coperta max 30% verde permeabile 50% della superficie fondiaria</p>
5.	nuovo volume residenziale per formazione 2 lotti da 600 mc in ambito diffuso con accordo per ridefinizione percorso ciclopedonale connesso all'opera pubblica per rotatoria via Monte Crosaron e via Crosette di Sopra- S.P. n. 39	<p>Vigente: area di urbanizzazione consolidata - ambito di edificazione diffusa- zone edificabili con basso indice</p> <p>Variante: quantità già parzialmente ammessa direttamente dal P.I. ma che mediante accordo specifico viene svincolata dall'obbligo di parentela fra proprietario</p>	<p>Stato attuale: area pertinenziale a parcheggio con sottofondo stabilizzato e ghiaia.</p> <p>Previsione: edificazione mc 1200 superficie fondiaria mq 1200 superficie coperta max 30% verde permeabile 50% della superficie fondiaria.</p>

n°	TIPO MODIFICA:	impermeabilizzazione potenziale conseguente alla Variante
1.	inserimento nuovo lotto edificabile per mq 780 (vol. edificabile mc 600) in area di urbanizzazione consolidata - ambito di edificazione diffusa - . zone edificabili con basso indice	trascurabile (stimati potenziali max mq 561,6)
2.	riconferma della previsione della zona di espansione C2 di cui all'accordo 15/A introdotto con la variante n.1 al P.I. del 2014 soggetta a PUA	modesta (stimati potenziali max mq 6.362, già valutati con VCI P.I. 2014 - parere prot. 3116 del 11.03.2014 da parte del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e prot. 3992 del 01.04 del Genio Civile di Verona)
3.	Ampliamento ZTO C1/1 a ricomprendere aree pertineziali dell'edificio esistente per mq 800 e nuovo volume edificabile mc 800	trascurabile (stimati potenziali max mq 576)
4.	Inserimento previsione edificazione di mc 800 su superficie mq 900, area di urbanizzazione consolidata - ambito di edificazione diffusa- zone edificabili con basso indice	trascurabile (stimati potenziali max mq 648)
5.	nuovo volume residenziale per formazione 2 lotti da 600 mc in area di urbanizzazione consolidata - ambito di edificazione diffusa- zone edificabili con basso indice	trascurabile (stimati potenziali max mq 864)



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale - 8^a legislatura

ALLEGATO A Dgr n. 2948 del 6 ottobre 2009 pag. 1/6

Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici Modalità operative e indicazioni tecniche

Classe di Intervento	Definizione
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1 ha
Modesta impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha
Significativa impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha; interventi su superfici di estensione oltre 10 ha con Imp<0,3
Marcata impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici superiori a 10 ha con Imp>0,3

4. CONCLUSIONI E INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE IDRAULICA

La presente valutazione ha verificato la coerenza tra le analisi e le valutazioni idrauliche svolte nel PAT e dal P.I. precedentemente approvati rispetto ai contenuti del progetto di variante.

La trasformazione proposta con la variante a in oggetto, comporta previsioni di trasformazione puntuali che comportano impermeabilizzazioni potenziali unitariamente trascurabili.

Unica modifica che comporta trasformazione potenziale “modesta” afferisce ad una mera riconferma di quanto già previsto con variante al P.I. 2014 e valutato con specifica VCI qui richiamata, e di cui al parere di valutazione di Compatibilità Idraulica prot. 3116 del 11.03.2014 da parte del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e prot. 3992 del 01.04 del Genio Civile di Verona.

Si prescrive che lo studio e il dimensionamento delle compensazioni per l'unica scheda di modesto potenziale impatto andranno svolti in sede di progettazione dell'intervento, e che tale progetto andrà sottoposto al Consorzio di Bonifica.

Per tutte le altre aree di trasformazione con destinazione residenziale, che presentano superfici unitarie di ridotte dimensioni, sarà sufficiente seguire le misure compensative in generale rappresentate da invasi d'infiltrazione facilitata e laminazione del colmo di portata conseguente all'evento di pioggia.

Gli invasi andranno comunque supportati dalla sistematica applicazione di “*buone pratiche*”, che potranno essere oggetto di raccomandazione o prescrizione durante il rilascio di autorizzazione edilizia e del permesso di costruire.

La presente VCI fa pertanto proprie tutte le prescrizioni e le indicazioni inerenti alla riduzione del rischio idraulico e il mantenimento della permeabilità del suolo indicate negli elaborati “Norme Tecniche Operative (NTO)” e “Prontuario della qualità architettonica e delle mitigazioni ambientali” vigenti.

Pertanto l'entità degli interventi realizzabile in forza delle nuove previsioni della variante n. 14 al P.I. del Comune di Arcole comporta quindi una impermeabilizzazione potenziale che rientra nella condizione di cui all'allegato A delle DGR 2948/2009 classe di intervento “Trascurabile impermeabilizzazione potenziale”.

ASSEVERAZIONE PER INTERVENTI IN CASO DI RISPETTO DEL REGIME IDRAULICO ESISTENTE, ai sensi della DGRV 2948/2009

Al Comune di Arcole (*Provincia di Verona*) – Asseverazione per l'acquisizione di parere idraulico.

Oggetto: Studio di compatibilità idraulica relativo a: VARIANTE 14 AL P.I. del comune di ARCOLE (VR) per modifiche puntuali al P.I. vigente.

Il sottoscritto dott. COSTANTINI MAURO urbanista, residente in via SAN GIROLAMO n° 10, Comune di ESTE, CAP 35042, iscritto all'ordine degli "architetti pianificatori paesaggisti conservatori – sez. A pianificatore territoriale" della provincia di Padova al n° 2424, in qualità di tecnico estensore del progetto relativo all'istanza in parola, sotto la propria personale responsabilità e per le finalità contenute nella D.G.R.V. n°2948/2009, trovandosi a essere esercente di un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale

ASSEVERA

che la variante n.14 al Piano degli Interventi del Comune di ARCOLE (VR) di cui all'oggetto, di cui si trasmette al Consorzio di Bonifica "Alta Pianura Veneta" di San Bonifacio la documentazione progettuale essenziale, assieme al presente documento per la presa visione e per le verifiche del caso, comporta una **"trascurabile impermeabilizzazione potenziale nel territorio in argomento."**

L'unica modifica puntuale che comporta trasformazione con **"modesta impermeabilizzazione potenziale"** afferisce alla mera riconferma di quanto già previsto con variante al P.I. 2014 e valutato con specifica VCI di cui al parere di Valutazione di Compatibilità Idraulica prot. 3116 del 11.03.2014 da parte del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e prot. 3992 del 01.04 del Genio Civile di Verona, e per la quale si prescrive che lo studio e il dimensionamento delle compensazioni andranno svolti in sede di progettazione dell'intervento, e che tale progetto andrà sottoposto al Consorzio di Bonifica.

Si allega documento di identità n. 095170 del tecnico estensore del progetto.

Este, 13 settembre 2022

FIRMA



