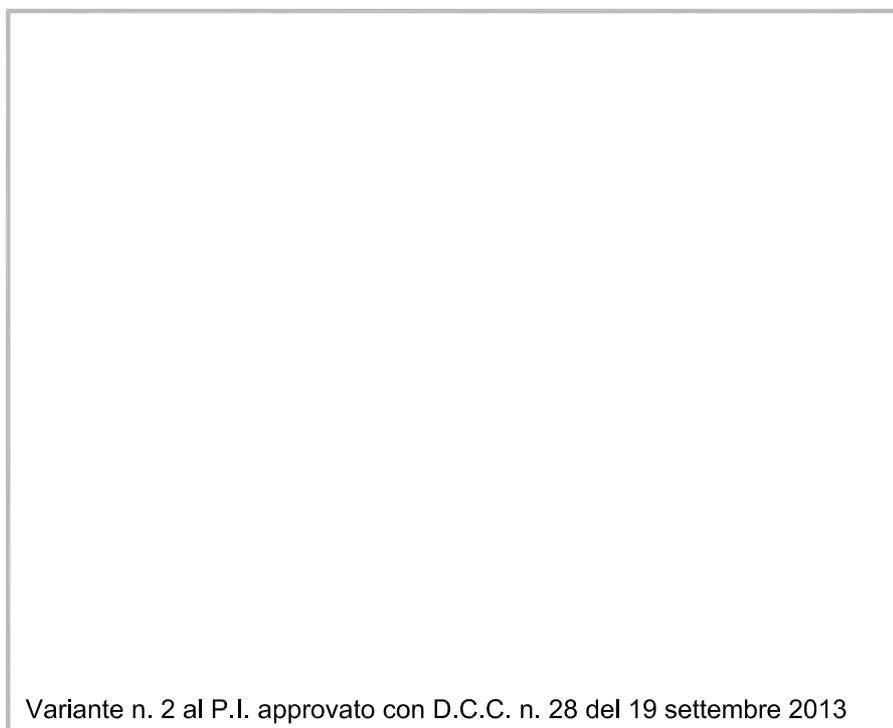


COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Provincia di Verona

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



VARIANTE N. 3 AL P.I. NORME TECNICHE OPERATIVE



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 DELLE NORME TECNICHE
OPERATIVE AGGIORNATE**

Art. 7 Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici (*modifica b*)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definite all'art.16 comma 7 e successivi del DPR 380/2001 e per quanto riportato all'art.31 della LR n.11/2004, sono:

a) Opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui all'art.86, comma 3 del DLgs n.259/2003;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'insediamento edilizio, **comprese le aree destinate a bacini di laminazione.**

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
(nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
- aree verdi di quartiere, per il gioco la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani e le aree boscate pubbliche;
- spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, compresi i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclopeditoni urbani ed extraurbani, nonché gli elementi di riqualificazione urbana etc..

1. Tutti gli interventi devono soddisfare gli standard urbanistici di legge in relazione alla destinazione d'uso, salvo gli interventi previsti dalle schede norma se diversamente assentito e quelli diretti, come riportato nelle tabelle seguenti.

Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc di volume residenziale lordo.

2. La dotazione minima di aree destinate a standard urbanistici primari e secondari deve soddisfare quanto previsto nel dimensionamento di ciascun ATO del Comune di Colognola ai Colli, ai sensi degli artt.31 e 32 della LR n.11/2004.

STANDARD URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI	
Art. 31 comma 3a LR n.11/2004	30 mq/abitante
1) Standard urbanistici primari	10 mq/abitante
2) Standard urbanistici secondari	20 mq/abitante
Art. 31 comma 2e LR n.11/2004	
PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale	3 mq/abitante di aree a parco, gioco e sport aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2)
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione residenziale > 3 ha oppure PUA con destinazione residenziale > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi agli standard urbanistici 1) e 2) fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004

STANDARD URBANISTICI PER ALTRE DESTINAZIONI	
Articolo 31 comma 3b LR n.11/2004	
Industria ed artigianato	10 mq/100 mq superficie lorda di pavimento
Articolo 31 comma 3c LR n.11/2004	
Commercio e direzionale	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento
Articolo 31 comma 3d LR n.11/2004	
Turismo	15 mq/100 mc
nel caso di insediamenti all'aperto	100 mq/100 mq
Art. 32 comma 4 LR n.11/2004	
PUA con destinazione direzionale > 3 ha oppure PUA con destinazione direzionale > 50.000 mc	10 mq/abitante di standard aggiuntivi fatto salvo quanto previsto all'art.32 comma 2 LR n.11/2004
Art. 31 comma 10 LR n.11/2004	
Per nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla LR n.33/2002 e sm	almeno un posto auto per ogni camera
Per ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto	

3. Il conseguimento degli standard, di cui al presente articolo, è assicurato con la cessione di aree o vincolo di destinazione d'uso pubblico; può essere in parte assicurato anche mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
4. La cessione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolamentata dalle leggi e dalle disposizioni vigenti e dalle presenti norme.
5. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
6. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi di completamento, che comprendono aree destinate a parcheggi pubblici o a verde pubblico, dovranno essere realizzati contestualmente alle opere suddette. In tal caso l'intervento è sottoposto a convenzione.

7. Dotazioni di aree per servizi nei PUA:
 - a) Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
 - b) Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della LR n.11/2004.
 - c) Nel caso in cui all'interno del PUA le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR n.11/2004.
 - d) La monetizzazione è riferita al costo complessivo per la loro realizzazione, calcolato come valore delle aree e delle opere che in esse devono essere realizzate. Gli oneri monetizzati saranno impegnati ed impiegati per la realizzazione di aree a standard pubbliche che il Comune individuerà tra quelle previste dallo strumento urbanistico vigente.
 - e) I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto previsto ai punti b, c).
 - f) Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
8. Nel caso di interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione, oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione.
9. In caso di utilizzazione dell'Indice Territoriale, ogni area a standard, individuata all'interno dell'ambito di intervento dell'area a destinazione omogenea di zona, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, concorre alla determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
10. In caso di utilizzazione dell'Indice Fondiario, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, le aree destinate a standard non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita, come da normativa di zona.
11. Il PI assume gli standard urbanistici, di cui al presente articolo, come valore minimo e non ne prevede alcuna ripartizione percentuale o numerica tra le diverse specificità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla luce della nuova filosofia della LR n.11/2004, che mira a superare la logica strettamente quantitativa delle aree da adibire a servizi, per puntare alla realizzazione di standard legati alle reali necessità territoriali, alle esigenze della collettività ed alla dimensione reale degli insediamenti urbani, che siano anche migliorativi della qualità degli spazi urbani, della loro fruibilità e della qualità di vita che ne consegue.

Art. 38 Modi di attuazione (*modifica d*)

....OMISSIS...

DESTINAZIONI D'USO

Per le corti rurali con valore di Beni Culturali (BC), individuati nelle schede e nelle tavole di Piano, è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, **le destinazioni previste dalla L.R. 11/2004 per il territorio agricolo, con l'esclusione degli allevamenti zootecnici**, la destinazione per attività direzionali nonché economiche connesse e attività di agriturismo nel caso in cui la nuova destinazione non sia radicalmente incompatibile con le caratteristiche degli edifici.

Si precisano di seguito le funzioni ammesse negli edifici facenti parte dei BC in relazione al rispettivo grado di protezione:

1) edifici con grado di protezione 1 sono ammesse:

- funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico degli edifici;
- residenza, ed attività direzionali (uffici ecc.) qualora compatibili con le tipologie ed il valore degli edifici;
- attività per agriturismo
- **destinazione d'uso agricola.**

2) edifici con grado di protezione da 2 a 4:

- è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività direzionali (uffici ecc.), funzioni pubbliche (banche, alberghi, ristoranti, ecc.);
- è ammesso compatibilmente con i vincoli edilizi l'uso dei piani terreno ad attività commerciali ed artigianato di servizio;
- attività per agriturismo;
- **destinazione d'uso agricola.**

3) edifici con grado di protezione 5, 7 e 8:

- sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste per gli edifici con maggiore grado di protezione (1, 2, 3, 4) purché esse siano chiaramente definite e quantificate nel progetto di cui alla Permesso di Costruire;
- **destinazione d'uso agricola.**
- ~~E' prevista altresì la destinazione ad annesso rustico.~~

....OMISSIS...

Art. 40 Interventi soggetti a Piano Attuativo (*modifica d*)

Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, vengono a realizzarsi entro le "Unità Minime di Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio" puntualmente individuate nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.

Per tali ambiti dovrà essere costituito un Consorzio.

Gli interventi alla scala edilizia successivi al PdR potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con il Piano Urbanistico Attuativo.

Per quanto riguarda gli edifici soggetti a grado di protezione 7, Ristrutturazione urbanistica, non è ammesso un aumento di volume né di superficie coperta, a meno che questo non sia diversamente precisato dalla specifica normativa indicata nella Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.

L'intervento con strumento urbanistico attuativo (PdR) è previsto altresì nei seguenti casi:

- per edifici soggetti a grado di protezione 8), con la traslazione e la ricomposizione dei volumi;
- per gli edifici soggetti a grado di protezione dal **3** all' 8, qualora venga dimostrata la necessità oggettiva di applicare **la variazione di un grado di protezione** ~~una graduatoria di maggiore tutela~~, rispetto a quella prevista dal cartiglio del PI, supportata da adeguata specifica documentazione di analisi, comprendente il rilievo critico dell'immobile, considerato come fattore determinante per le scelte relative alle tipologie di intervento. L'approfondimento dell'indagine di analisi, si dovrà necessariamente ricomprendere, nello strumento attuativo, le aree e gli edifici contigui a quello oggetto di proposta di cambiamento di operatività, affinché la variazione stessa risulti compatibile al contesto architettonico-formale e ambientale circostante. La nuova classificazione, risultante dalla documentazione di analisi, facente parte del Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), dovrà ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia Comunale e del Consiglio Comunale.
- nel caso in cui venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, onde adeguare tutto il contesto del Bene Culturale, come delimitato nel cartiglio di riferimento, alla nuova destinazione (standard e realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria).

Art. 108 La Città Pubblica (*modifica b*)

La Città Pubblica è costituita da parti del tessuto urbano cui si attribuiscono funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità, nell'accezione più ampia.

Nonostante la sua marcata specificità, la Città Pubblica si rapporta con continuità alle altre parti del Sistema Insediativo.

La Città Pubblica si realizza e si sviluppa per iniziativa pubblica e/o privata convenzionata, anche attraverso l'applicazione degli strumenti compensativi e perequativi ai sensi degli artt.114, 115, 116 delle presenti norme.

Sono ammesse la proprietà e la gestione di servizi, attrezzature ed impianti di interesse pubblico da parte di Privati, purché regolarmente convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Le aree di interesse collettivo possono essere attuate per intervento edilizio diretto (IED) o con PUA in relazione alla specificità dell'area stessa e del tipo di intervento.

Trattandosi di Città Pubblica, le nuove zone F saranno regolamentate dal progetto di opera pubblica che definirà i parametri quantitativi (indici stereometrici) nel rispetto della normativa vigente e di quella specifica eventuale dell'opera stessa.

Qualora si ritenga necessario, in tutte le zone F è ammessa la realizzazione di un alloggio per il custode, per un volume massimo di 500 mc.

La dotazione dei parcheggi pubblici nelle diverse zone deve essere assicurata ed adeguata ai servizi, attrezzature ed impianti, cui è rivolta, in funzione della valenza e della capacità attrattiva degli stessi.

La Città Pubblica si distingue in:

- 1) **Zona F1** Aree per attrezzature ed impianti di interesse collettivo destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, le attività civiche, culturali, sociali, religiose, di servizio pubblico e relativi servizi, etc.

I cimiteri sono classificati come Zona F1 e sono disciplinati dalle specifiche disposizioni di legge e da quelle di cui all'art.26 delle presenti norme, inerenti alle fasce di rispetto.

- Sono vietate nuove costruzioni, salvo le opere riguardanti i cimiteri ed i parcheggi di pertinenza.
- L'ampliamento dei cimiteri può interessare la zona agricola e comporta lo spostamento della corrispondente zona di tutela.
- Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001.
- Sono ammesse le piantumazioni e le colture arboree tipiche autoctone e quelle tradizionalmente legate all'uso ed al culto di questi luoghi.

- 2) **Zona F2** Aree per istruzione destinate alle strutture ed impianti per l'istruzione pubblica di ogni ordine e grado sino alle medie superiori, incluse, e i relativi servizi e strutture di supporto.

- 3) **Zona F3** Spazi aperti pubblici attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e relativi servizi, **nonché le aree scoperte destinate a bacini di laminazione.**

- L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'iniziativa privata per la realizzazione e la gestione delle aree destinate a Zona F3, assieme ai relativi impianti, con la concessione regolata da apposita convenzione in cui si stabiliscono le forme di utilizzazione e di gestione delle stesse aree pubbliche o di uso pubblico.
- Nelle aree destinate a Zona F3 si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione delle stesse, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature di supporto e di servizio, piste ciclo-pedonali **nonché spazi per la sosta.**
- Nelle aree per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 40% di quella complessiva.

- 4) **Zona F4** Aree per parcheggi ad uso pubblico destinate alla sosta degli autoveicoli, quali le aree a parcheggio e/o autorimesse.

- Le sole strutture ammesse sono quelle per il ricovero degli autoveicoli.
- L'Amministrazione Comunale può autorizzare l'iniziativa privata per la realizzazione e la gestione dei parcheggi pubblici e relativi impianti con la concessione regolata da apposita convenzione in cui si stabiliscono le forme di utilizzazione e di gestione delle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
- Nelle aree destinate a parcheggio pubblico si possono realizzare costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio e connessioni ciclo-pedonali.
- Le aree destinate a parcheggio pubblico devono essere opportunamente dotate di filari alberati con essenze latifoglie caduche e di verde a valenza ambientale, appartenenti alla vegetazione locale.
- La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio pubblico devono essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di

smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla DGR n. 2948/2009 e agli artt. 66 e 71 delle presenti norme.

- 5) **Zona F5** Aree per servizi tecnologici destinate ad impianti, strutture e servizi strettamente tecnologici sia di interesse generale che di interesse locale, quali centrali elettriche, sedi, depositi ed impianti delle Aziende municipali etc..
- I servizi tecnologici possono realizzarsi in tutte le zone ed aree, previo consenso del Comune, escludendo le aree vincolate e quelle di pregio ambientale, garantendo, inoltre, la tutela di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico ed ambientale.
 - I manufatti devono rispettare le specifiche norme di legge e quanto previsto dalle presenti norme.

Art. 121 Accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/2004) (modifica a) e c)

1) Il PI individua e recepisce come parte integrante gli accordi tra soggetti pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/04 approvati con DGC n. 104 del 13.07.2009 finalizzati al perseguimento di interessi pubblici attraverso interventi di trasformazione urbanistica, che di seguito sono elencati:

1. Scuola Apostolica Bertoni degli Stigmatini - Delibera n. 137 del 05/10/2009;
- ~~2. Ferro Carlo ed eredi Ferro Luigi - Delibera n. 138 del 05/10/2009;~~
- ~~3. Baldo Michele - Delibera n. 136 del 05/10/2009;~~
- ~~4. Comune di Colognola ai Colli, Gugole Rino e Giusti Rossana Delibera n. 134 del 05/10/2009;~~
5. Società semplice agricola Molinarolo Angelo - Delibera n.133 del 05/10/2009.
6. **Gugole Rino e Giusti Rossana Delibera n. 134 del 05/10/2009;**

2) Gli ambiti degli accordi pubblico-privato sopra elencati sono stati individuati nelle tavole del PI e trattati con specifiche schede di Piano Norma finalizzate a fornire con maggior livello di definizione le prescrizioni qualitative e quantitative a cui si dovranno conformare i piani attuativi e i progetti alla scala edilizia negli interventi previsti.

3) Le modalità di attuazione e l'operatività degli accordi pubblico-privato avvengono all'interno degli ambiti puntualmente individuati dal PI, secondo quanto precisato nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dai privati proponenti, con le prescrizioni e le norme contenute nelle corrispondenti schede di Piano Norma.