

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI  
Provincia di Verona

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

Tavola

--	--	--

Scala

--

## NORME TECNICHE OPERATIVE

### ESTRATTO DEGLI ARTICOLI MODIFICATI

Progettazione - Quadro Conoscitivo

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

Compatibilità Idraulica

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Alberto Martelletto

Progettista



arch. Daniel Mantovani

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

aprile 2016

Il presente elaborato individua le modifiche effettuate all'interno delle Norme Tecniche Operative con la variante n. 8 al Piano degli Interventi. Gli articoli che seguono sono stati estratti dall'elaborato vigente e le modifiche effettuate sono state così individuate:

- in grassetto il testo inserito ex-novo

## **Art. 7 Opere di urbanizzazione e Standard urbanistici**

[...omissis...]

### **SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI**

**Il presente articolo viene redatto ai sensi della L.R. n. 50/2012 e i parametri determinati sono definiti in deroga alla L.R. n. 11/2004 (art. 5 L.R. n. 50/2012).**

**Le delimitazioni di Centro Storico sono quelle definire dagli elaborati di PI., mentre le delimitazioni di Centro Urbano sono quelle determinate dagli elaborati di cui alla D.G.C. 62 del 4/04/2016.**

#### **All'interno del Centro Storico**

**Per gli esercizi di vicinato, in aggiunta agli spazi pertinenziali, deve essere individuata a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico almeno una quantità di 0,6 mq/mq di superficie lorda a destinazione commerciale.**

**Per le medie strutture di vendita, in aggiunta agli spazi pertinenziali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, comunque in misura non inferiore a 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento.**

**In caso di ampliamento di superfici commerciali le dotazioni di spazi a parcheggio sono rapportate alla sola superficie ampliata.**

#### **All'interno del Centro Urbano**

**Per gli esercizi di vicinato, in aggiunta agli spazi pertinenziali, deve essere individuata a parcheggio pubblico o privato ad uso pubblico almeno una quantità di 1 mq/mq di superficie lorda a destinazione commerciale.**

**Per le medie strutture di vendita, in aggiunta agli spazi pertinenziali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, comunque in misura non inferiore a 1,0 mq/mq della superficie lorda di pavimento.**

**Per le grandi strutture di vendita, nelle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio una quantità di 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, compreso anche di ristrutturazione urbanistica una quantità di 0,5 mq/mq della superficie lorda di pavimento.**

**In caso di ampliamento di superfici commerciali le dotazioni di spazi a parcheggio sono rapportate alla sola superficie ampliata.**

**Al di fuori del Centro Urbano**

**Per le grandi strutture di vendita:**

- a) per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq/mq della superficie di vendita di cui l'area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 mq/mq della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenti per i clienti e per gli approvvigionamenti;
- b) per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 della superficie lorda di pavimento a destinazione commerciale; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili e legnami.

**Nel caso di ampliamento di grandi strutture di vendita il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento ai sensi dell'art. 5 comma 5 del Regolamento Regionale n. 1/2013.**

**Gli spazi a parcheggio di cui ai punti precedenti devono essere ricavati anche nel caso di cambi di destinazione d'uso, con o senza opere.**

**Per gli spazi a parcheggio deve essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree od il vincolo di destinazione ad uso pubblico con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del privato proprietario. La convenzione di cui al comma 2 dell'art. 5 del Reg. n. 1/2013 dovrà prevedere obblighi manutentivi ordinari a carico dei privati anche nel caso di cessione al Comune.**

**Per gli insediamenti commerciali al di fuori del Centro Urbano i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50 per cento, anche mediante il vincolo di destinazione d'uso a parcheggio delle aree private dei lotti commerciali o in zone con destinazione d'uso appropriata.**

**Le superfici destinate a parcheggio concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare.**

**Nel Centro Storico, l'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime di cui sopra, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche architettoniche ed urbane o della conformazione e delle funzioni della stessa, può concedere la monetizzazione degli spazi destinati a parcheggio sulla base dei valori stabiliti da apposito provvedimento comunale o, in assenza di questo, facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su esse devono essere realizzate. Qualora le superfici a parcheggio di cui ai commi precedenti superino il limite di 500 mq non ne è ammessa la monetizzazione.**

**Art. 38 Modi di attuazione**

[...omissis...]

**AREE INEDIFICABILI**

Riguarda gli spazi già oggi ineditati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- b) pavimentate in acciottolato, lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali, mattoni in laterizio, ghiaino.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm. in modo da garantire anche la sistemazione di cui al punto a); tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime dei fabbricati con grado di protezione 6.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo anche a carattere precario **se non puntualmente consentito sui relativi elaborati.**

[...omissis...]

**Art. 47 Cippi significativi e manufatti di interesse storico – ambientale**

Sono numerosi i manufatti di interesse storico – ambientale, sparsi nel territorio comunale, che testimoniano la storia, la cultura e la tradizione locale.

Alcuni di essi sono:

- il cippo nei pressi della Pieve di Santa Maria;
- l'edicola del XVIII-XIX sec. a San Zeno;
- la croce marmorea del 1772 a Monte;
- i Molini, coi percorsi dell'acqua forzati, a san Vittore;
- **ponti cinquecenteschi nei pressi della località Calò.**

Per questi manufatti ed eventuali altri, individuati successivamente, sono ammessi interventi di tutela e valorizzazione.

Le aree adiacenti possono essere sistemate ed eventualmente attrezzate per la loro fruizione, anche con la sosta, purché in coerenza con il contesto ambientale, con quello dell'insediamento storico o con le eventuali sistemazioni circostanti di interesse paesaggistico, con i criteri e le modalità delle aree a servizi della Città Pubblica.

**Art. 57 Parametri edificatori comuni alle diverse sottozone**

[...omissis...]

- **Nelle sottozone ETA, E1A, E2A è consentita la realizzazione di recinzioni, obbligatoriamente mascherate da essenze vegetali di specie autoctone, formate da elementi metallici semplici (rete a maglia plastificata) e murature piene in sasso locale, di altezza complessiva fino a 2,00 metri.**

**Nelle sottozone E1B ed E2B, oltre che con i materiali di cui sopra, le recinzioni potranno essere realizzate anche con elementi metallici semplicemente lavorati ed integrati con siepi, su muretti sporgenti da terra non più di 50 cm e di altezza complessiva fino a 1,50 metri.**

[...omissis...]

#### **Art. 76 Gradi di Protezione**

[...omissis...]

### **10 ADEGUAMENTO AMBIENTALE**

[...omissis...]

- Gli elaborati grafici di Piano individuano i perimetri entro i quali per tutti gli edifici con grado di protezione 10, che vi ricadono all'interno, non sono ammessi interventi che prevedono ampliamenti, sopraelevazioni e/o demolizioni con traslazione di volume di cui ai precedenti commi 3 e 4, **fatto salvo per gli stessi, indicati con il simbolo \*, per i quali è ammessa l'applicazione della L.R. n. 14/2009 e s.m.i.;**

[...omissis...]

#### **Art. 119 Zona **D5** direzionale – commerciale di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica soggette a PdR**

È un'area posta in prossimità dello snodo tra la SR11 e la SP10, tra un'ampia porzione di territorio aperto (E2B), ad est, ed un brano consistente di area urbana consolidata, ad Ovest.

Nell'area sono presenti degli immobili, un tempo annessi di una proprietà più ampia successivamente frazionata, adibiti ad attività commerciale sin dagli anni '60 del secolo scorso (sec. XX).

L'area, collocata in una situazione particolarmente felice sotto il profilo dell'accessibilità e già servita di infrastrutture a rete primarie, è naturalmente vocata alla destinazione d'uso commerciale-direzionale, ma allo stato delle cose non risulta adeguata alla funzione cui è chiamata a svolgere.

Pertanto l'area viene assoggettata ad un Piano di Recupero, di iniziativa privata, di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica a parità di superficie e di volumi attualmente esistenti, con l'individuazione di standard urbanistici di cui all'art.7 delle presenti norme. Gli interventi previsti sono espressi e riportati, per la zona di appartenenza, nel *Repertorio Normativo*.

**Art. 120bis L.R. n. 50/2012 – Scheda area degradata**

Trattasi di aree degradate localizzate all'interno del centro urbano (L.R. n. 50/2012 art. 3, comma 1, lett. m) individuate attraverso le schedature redatte secondo quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 1/2013, ed approvate con D.G.C. n. 62 del 4/04/2016.

Tali aree ricadono all'interno del Centro Storico come individuate dal P.I. e gli interventi di recupero sono definiti dai seguenti elaborati:

- TAV. 1a “DELIMITAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE (art. 3, comma 1, lett. m), L.R. n. 50/2012”;
- TAV. 1b “DELIMITAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE (art. 3, comma 1, lett. m), L.R. n. 50/2012”;
- ELABORATO A “DELIMITAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE (art. 3, comma 1, lett. m), L.R. n. 50/2012”.

In particolare le schede sono così classificate:

- SCHEDA 4 – A.T.O. 8B – AREA EX FERRO;
- SCHEDA 5 – A.T.O. 8B – AREA EX VENERI.

Le aree saranno soggette a Piano di Recupero i cui parametri dimensionali sono definiti dalle tavole di dettaglio con l'individuazione di standard urbanistici di cui all'art. 7 delle presenti norme anche in relazione all'aspetto commerciale.

**Art. 121 Accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 L.R. n. 11/2004)**

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 Stimmatini - Delibera n.137 del 05/10/2009;
- 2) Ferro Carlo ed eredi Ferro Luigi - Delibera n.138 del 05/10/2009;
- 3) “Accordo soppresso”
- 4) “Accordo soppresso”
- 5) “Accordo soppresso”
- 6) Società semplice agricola Molinarolo Angelo - Delibera n.133 del 05/10/2009;
- 7) Edificazione diffusa in località Cubetta;
- 8) Gugole Rino e Giunti Rossana – Delibera n.134 del 05/10/2009;
- 9) Bertini Luigi, Bertini Antonio, Bertini Lino, Bertini Luigia, Bertini Paola e Bertini Teresa – Delibera n. 58 del 31/03/2016;

[...omissis...]