

ALLEGATO 3

“VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ E COMPATIBILITÀ AGLI INDIRIZZI ED ALLE NORME DEL PTRC, PAQE E PTCP”

L'art. 2 comma 6 bis delle N.T.O. del P.I., come novellato dalla variante n. 22 al P.I. approvata con D.C.C. n. 8 del 16/02/2017 stabilisce che *“Per gli effetti di cui al precedente comma 5, le schede norma già approvate in Giunta, stipulate con atto pubblico e che hanno versato tutto o in parte il contributo di sostenibilità finalizzato alla realizzazione della città pubblica, sono confermate con la Variante 22, ugualmente le aree residue AR16 e AR19 sono confermate e integrate con le destinazioni d'uso UT3 dei tessuti per attività produttive, previa verifica della loro sostenibilità e compatibilità agli indirizzi ed alle norme del PTRC, PAQE e PTCP.”*

Sistema Ambientale

Il confronto tra gli elaborati del Sistema Ambientale del PTCP e quelli della Rete Ecologica del Piano degli Interventi del Comune di Verona, con i relativi tematismi e norme, ha evidenziato delle differenze per alcuni ambiti.

1) Aree di *“Connessione naturalistica”*

Nella parte Nord del territorio comunale il PTCP estende l'area di *“Connessione naturalistica”* (artt. 47 e 50 delle NTA) all'ambito pedecollinare e vallivo della Valpantena ricomprendendo i nuclei abitati di:

- Quinzano
- Poiano, Quinto, Marzana e S. Maria in Stelle;
- Novaglie;
- Mizzole.

Tale individuazione non è in tutto coincidente con l'individuazione dell' Area di connessione Naturalistica individuata dal P.I. nella tavola 3.2 - Rete Ecologica

Considerato che la Variante 22 al P.I., secondo l'art. 2 comma 6 bis, conferma le previsioni operative di alcune schede norma approvate nel primo Piano degli Interventi approvato con DCC 91 del 23.12.2011, la presente verifica analizza solo quelle ricadenti negli ambiti in cui si sono riscontrate differenze fra le previsioni del PTCP e quelle del P.I. .

Negli ambiti di cui al precedente punto 1) la Variante 22 al P.I. conferma le seguenti le previsioni operative:

- sn 572, SUL produttiva 10.580 mq: questa trasformazione prevede l'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente su area contigua a questo all'interno dell'ambito già consolidato nella frazione di Quinto;
- sn 331, SUL residenziale 650 mq: tale trasformazione prevede il completamento dell'ambito residenziale della frazione di Quinto, compreso tra via Degli Alpinisti Veronesi e via Santa Maria in Stelle.
- area residua n. 19, SUL produttiva 22.616 mq: l'edificabilità confermata per tale ambito sito a Nord di Montorio deriva da previsioni urbanistiche ante Piano degli Interventi, ed è

soggetta al rispetto dei parametri di permeabilità e di densità arborea arbustiva del Pi al fine di mitigarne l'impatto sul territorio circostante.

Le direttive del PTCP per le aree di connessione naturalistica richiedono che nella redazione del PRC sia incentivata la rilocalizzazione di attività ed impianti non agricoli; che sia incentivato il recupero delle aree ai fini della fruizione ambientale; che siano mantenute le caratteristiche del ruolo ecorelazionale di tali aree; che sia incentivato l'utilizzo di edifici esistenti non più funzionali all'attività agricola e che siano incentivati interventi di mitigazione degli insediamenti civili e produttivi esistenti.

Effettuate le richieste verifiche di cui all'art. 2 c.6 bis, anche ai sensi dell'art. 7 bis comma 1 delle NTO del PI, considerato che tutte le trasformazioni elencate prevedono interventi di mitigazione e di rispetto dell'equilibrio ecologico ambientale esistente, con l'applicazione dei parametri di permeabilità e di densità arborea arbustiva del PI, si riscontra la sostanziale congruità delle stesse con il P.T.C.P.

Si ritiene comunque necessario precisare che il PUA relativo all'Area residua n.19 è opportuno venga progettato ponendo particolare attenzione al rispetto delle direttive di cui all'art. 50 comma 2 lett. b) e c) delle Norme Tecniche del P.T.C.P.

2) *Isola ad elevata naturalità e Corridoio ecologico*

Nella parte Sud-Est del territorio comunale nel quartiere S. Michele a confine con il comune di S. Martino B.A. il PTCP ha individuato come *Isola ad elevata naturalità e Corridoio ecologico* (artt. 47 e 49 delle NTA) un'area che nel PI è riconosciuta come Zona a prevalente destinazione agricola.

Negli ambiti di cui al precedente punto 2) la Variante 22 al P.I. prevede la conferma di un'unica previsione operativa relativa alla scheda norma n. 160 (SUL residenziale 2.240 mq). Tale trasformazione prevede solamente il cambio di destinazione degli annessi rustici della corte rurale ad esclusivo scopo abitativo.

Le direttive del PTCP per le *Isole ad elevata naturalità* sono orientate ad una limitazione degli ampliamenti delle aree edificabili esistenti ed indicano per le aree agricole interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici esistenti ed autorizzati e i cambi d'uso in destinazione abitativa, ricettiva, ricreativa e sportiva mirati alla fruizione del territorio circostante; incentivano interventi di mitigazione e compensazione ambientale per gli insediamenti esistenti ed il mantenimento delle attività agro-silvo pastorali.

Effettuate le richieste verifiche di cui all'art. 2 c.6 bis, anche ai sensi dell'art. 7 bis comma 1 delle NTO del PI, si ritiene che la trasformazione prevista dalla S.N. 160 sia congruente con le direttive del PTCP, essendo finalizzata solo al recupero funzionale degli edifici esistenti, prevedendo comunque interventi di mitigazione e di rispetto dell'equilibrio ecologico ambientale esistente, con l'applicazione dei parametri di permeabilità fissati dal P.I.

3) Sistema Insediativo - produttivo

Le direttive del P.T.C.P. per il sistema insediativo produttivo di interesse comunale subordinano gli eventuali ampliamenti ed espansioni a determinate condizioni, ammettendo tuttavia alcune deroghe ed in particolare per gli ampliamenti di ditte esistenti già insediate.

Negli ambiti di cui al precedente punto 3) la Variante 22 al P.I. prevede la conferma delle

seguenti previsioni operative:

- scheda norma n. 572 (SUL produttiva 10.580 mq) nella frazione di Quinto;
- area residua n. 19 (SUL produttiva 22.616 mq) a Nord di Montorio.

Effettuate le richieste verifiche di cui all'art. 2 c.6 bis, anche ai sensi dell'art. 7 bis comma 2 delle N.T.O. del P.I., si ritiene che la trasformazione prevista dalla S.N. 572 sia congruente con le direttive del PTCP, configurandosi come un ampliamento di un insediamento produttivo esistente su area contigua, localizzato all'interno dell'ambito già consolidato nella frazione di Quinto e che l'Area residua n. 19 quale ampliamento dell'area produttiva di Montorio sia anch'essa congruente con le direttive del P.T.C.P. in quanto individuata nella Tav. 4 – *Sistema insediativo-infrastrutturale* come ambito produttivo esistente di interesse comunale.

4) Sistema Infrastrutturale

Le direttive del P.T.C.P. per il sistema infrastrutturale sono orientate alla riduzione dei flussi viabilistici fornendo una strategia generale per la sicurezza della viabilità stradale.

In particolare l'art. 78 comma 1 delle N.T. prescrive che *“l'accesso alla rete viaria principale -indicata alla Tav. 4 del Piano- avvenga solamente attraverso svincoli con viabilità pubblica di vario rango, escludendo accessi privati”*.

Il confronto tra gli elaborati del Sistema Infrastrutturale del PTCP e il Piano degli Interventi vigente ha evidenziato la presenza di una scheda norma, approvata con il primo Piano degli Interventi (DCC 91 del 23.12.2011) e confermata con la Variante n. 22, in prossimità della rete viaria principale di cui all'art.78 delle Norme tecniche del PTCP.

Nello specifico si tratta della S.N. 402, localizzata a S. Michele Extra in prossimità del confine con S. Martino Buon Albergo; tale trasformazione prevede che l'accesso alla rete viaria principale avvenga sul raccordo autostradale a Nord dell'ambito, mediante realizzazione di svincoli con viabilità pubblica già concordata con gli Enti gestori della viabilità di rango superiore, escludendo quindi accessi privati.

Effettuate le richieste verifiche di cui all'art. 2 c.6 bis, anche ai sensi dell'art. 7 bis comma 2 delle N.T.O. del P.I., si ritiene che la trasformazione prevista dalla S.N. 402 sia congruente con le direttive del PTCP, in quanto prevede che l'accesso alla rete viaria principale avvenga soltanto mediante svincoli con viabilità pubblica.

Dall'analisi effettuata risulta complessivamente verificata la sostenibilità e la compatibilità della Variante 22 al P.I. agli indirizzi ed alle norme del P.T.C.P. poiché le trasformazioni descritte attuano interventi di completamento e di ricucitura dei tessuti edilizi esistenti, in ambiti già infrastrutturati che definiscono realtà da tempo consolidate.

Si dà atto inoltre che le previsioni operative confermate con la Variante 22 al P.I. sono necessariamente conformi anche al PTRC e al PAQE vigenti, nonché alle loro Varianti in salvaguardia alla data di approvazione dello stesso P.I. approvato con D.C.C. n. 91/2011 e comunque è stata effettuata un'ulteriore verifica che non ha evidenziato alcuna difformità o contrasto con i suddetti strumenti di pianificazione urbanistica di ordine superiore.