



Comune
di Verona



PIANO REGOLATORE COMUNALE

P A T

PIANO di ASSETTO del TERRITORIO

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

Sindaco
Flavio Tosi

Assessore all'Urbanistica
avv. Vito Giacino

ADOTTATO con D.C.C. n.15 del 24.03.2006
D.C.C. di CONTRODEDUZIONI n.34 del 10.04.2007

Advisor del Sindaco, Quality controller, Coprogettista
prof. arch. Umberto Trame

Direttore Area del Territorio
arch. Luciano Marchesini

Coprogettisti
arch. Paolo Boninsegna
arch. Cristina Salerno

Consulenti
Consulenza legale e giuridica NTA
avv. prof. Giovanni Sala
Consulenza statistica e dimensionamento
arch. Francesco Sbeti
Consulenza geologica e studio di compatibilità idraulica
dott. Romano Rizzotto
Consulenza agronomica
dott. Gino Benincà
Consulenza viabilità
arch. Ugo Baldini

Unità di progetto
Ufficio di Piano
arch. Chiara Tassello
geom. Stefano Menini
arch. Carlo Visioli
arch. Valeria Leoni
m.a. Valentino Zanini
con
arch. Barbara Ceschi
dott. Luigi Di Tullio
dott. Giorgia Guarino
arch. Emanuela Zorzoni

Parte Normativa
geom. Daniele Iselle
dott. Donatella Fragiaco

S.I.T.
arch. Giorgio Zanata Ventura
geom. Ezio Piccoli
arch. Andrea Zenatto

Segreteria
Giovanna Residori
Elisa Biasi

D.C.C. di CONTRODEDUZIONI n.96 del 30.11.2007
APPROVATO con D.G.R.V. n.4148 del 18.12.07

Direttore Area del Territorio
arch. Luciano Marchesini

Responsabile Provvedimento
arch. Mauro Grison

Responsabile Procedimento
arch. Paolo Boninsegna

Collaboratori
arch. Chiara Tassello
geom. Stefano Menini
arch. Andrea Zenatto
arch. Carlo Visioli
geom. Ezio Piccoli
m.a. Valentino Zanini
dott. Luigi Di Tullio
arch. Emanuela Zorzoni
arch. Roberto Carollo
dott. Rosa Cimmino
dott. Silvia Ederle

Parte Normativa
geom. Daniele Iselle
dott. Donatella Fragiaco
arch. Paola Prospero

S.I.T.
arch. Giorgio Zanata Ventura

Segreteria
Giovanna Residori
Elisa Biasi

TITOLO I: NORME GENERALI.....	5
1. Finalità.....	6
2. Obiettivi generali e principi	7
3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione	8

TITOLO II: NORME DI TUTELA , INVARIANTI, FRAGILITÀ E LIMITI ALLA TRASFORMABILITÀ	10
4. Beni Paesistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004	11
5. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	13
6. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004.....	14
7. Vincolo idrogeologico - forestale	15
8. Vincolo sismico.....	16
9. Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE	17
10. Ambiti di ricomposizione paesaggistica del PAQE	20
11. Aree a rischio idraulico del bacino dell'Adige in riferimento al PAI	21
12. Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale	23
13. Centro storico e centri storici minori	25
14. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo	29
15. Area sottoposta a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità.....	30
16. Strade Romane	31
17. Idrografia – fasce di rispetto	32
18. Discariche – fasce di rispetto.....	33
19. Cave – fasce di rispetto	34
20. Impianti di depurazione – fasce di rispetto	35
21. Metanodotti – fasce di rispetto.....	36
22. Pozzi, sorgenti, sguaZZi, fontanili e laghetti – fasce di rispetto	37
23. Risorse idropotabili – fasce di rispetto	38
24. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto	39
25. Ferrovie - fasce di rispetto	40
26. Aeroporti – fasce di rispetto	41
27. Insediamenti militari ed Istituti di pena – fasce di rispetto.....	42
28. Elettrodotti – fasce di rispetto	43
29. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto	44
30. Cimiteri e fasce di rispetto	46

31. Invarianti di natura geo morfologia, aree a bassa trasformabilità: Monumenti geologici, arene naturali, doline, forre, grotte	47
32. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità: Fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.....	48
33. Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità: Cime, crinali e con visuali (vedute).....	49
34. Invarianti di natura ambientale, aree a bassa trasformabilità: Paleoalvei	51
35. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità: Forti, mura magistrali, centri storici, Lazzaretto, Castello di Montorio, giardini storici.....	52
36. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: reti idrauliche storiche, corti rurali, elementi di archeologia industriale	54
37. Penalità ai fini edificatori, aree a bassa trasformabilità geologica	56
38. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, invarianti o aree a bassa trasformabilità geoambientali.....	57
39. Aree soggette a dissesto idrogeologico. Invarianti o aree a bassa trasformabilità: aree di frana, esondabili o periodico ristagno idrico	60
40. Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale.....	62
41. Aree già destinate a bosco interessate da incendi. Invarianti o aree a bassa trasformabilità.....	63
42. Invarianti o aree a bassa trasformabilità: impianti ad alto rischio	64

TITOLO III: PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I..... 66

43. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	67
44. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	70
45. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.	71
46. Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.....	72
47. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola	73
48. Dimensionamento insediativo e dei servizi.....	74
49. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile.	76
50. Ambiti di urbanizzazione consolidata	78
51. Aree residuali e periurbane	79
52. Limiti fisici alla nuova edificazione	80
53. Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.....	81
54. Aree strategiche per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona Sud	82
55. Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	84
56. Ambiti disciplinati dalle varianti n.1 e n.2 al PAQE	85

57. Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso.....	86
58. Servizi di interesse comune di maggior rilevanza.....	87
59. Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.....	88
60. Zone a prevalente destinazione agricola.....	94
61. Zona agricola di ammortizzazione e transizione.....	96
62. Ambiti rurali da riqualificare	97
63. Rete ecologica locale	99
64. Infrastrutture della mobilità: ferrovia, alta velocità, alta capacità	100
65. Infrastrutture della mobilità: autostrada e complanare.....	101
66. Infrastrutture della mobilità: viabilità di progetto di scala urbana e territoriale.....	102
67. Infrastrutture della mobilità: tramvia	103
68. Infrastrutture della mobilità: linea forte di trasporto pubblico	104
69. Infrastrutture della mobilità: piste ciclabili	105
70. Infrastrutture della mobilità: svincoli da potenziare o di progetto	106
71. Infrastrutture della mobilità: parcheggi scambiatori	107
72. Infrastrutture della mobilità: ambito aeroportuale	108
73. Interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria	109
74. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98	110
75. Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.....	111
76. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS	112
77. Criteri di interdipendenza tra le previsioni del PAT, del P.I. e del Piano Urbano della Mobilità (PUM).....	113

TITOLO IV: NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI 114

78. Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condono Edilizio)	115
79. Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.....	116

TITOLO I: NORME GENERALI

1. Finalità

- 1.0 Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individua le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.

2. Obiettivi generali e principi

2.01 Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale del Piano Regolatore Generale del comune di Verona, articolate in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI), si ispirano ai seguenti principi che ne costituiscono il quadro di riferimento:

- a) **sostenibilità**, attraverso lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica, affinché il progetto di sviluppo urbanistico, edilizio che soddisfa i bisogni del presente, non comprometta la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri. In particolare il PAT affronta il tema della sostenibilità su tre dimensioni:
 1. **dimensione ecologica**, che prende in considerazione la stabilità degli ecosistemi e la riproducibilità delle risorse;
 2. **dimensione economica**, che prende in considerazione il sostentamento della popolazione e l'efficienza;
 3. **dimensione sociale**, che prende in considerazione l'equità, sia all'interno di una stessa generazione, sia tra generazioni diverse.
- b) **sviluppo compatibile**, secondo il quale l'uomo è portatore di una responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente per le generazioni presenti e future; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;
- c) **sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza**, mediante:
 - c 1. garanzia di trasparenza e partecipazione;
 - c 2. l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili;
 - c 3. coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali, nonché alla loro attuazione;
- d) **copianificazione**, che influenza il carattere della pianificazione e la natura cooperativa e consensuale delle relazioni con la pianificazione sovra comunale, attuativa e di settore, nonché rispetto ai programmi di area vasta;
- e) **perequazione urbanistica**, che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:
 - e 1. dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
 - e 2. dalla realizzazione diretta e/o assunzione delle spese relative alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari di cui al precedente punto e1.;
 - e 3. dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- f) **compensazione e credito edilizio** come ipotesi privilegiate per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana.
- g) **qualità architettonica**, intesa come l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale ed estetico poste a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante.

3. Contenuti, ambito di applicazione, efficacia ed attuazione

- 3.01 Le norme tecniche definiscono direttive, prescrizioni e vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche contenute nel PAT, ed in particolare:
- a) disciplinano, attribuendo una specifica normativa di tutela, le invarianti ed i limiti di trasformabilità di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, anche in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
 - b) disciplinano gli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, all'interno degli ambiti territoriali;
 - c) definiscono le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche nell'ambito dei siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario;
 - d) determinano il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004;
 - e) dettano una specifica disciplina con riferimento:
 - 1. ai centri storici, alle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici ed ai complessi di valore monumentale e testimoniale, determinando:
 - a) previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui gli stessi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, attribuendo valori di tutela in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
 - b) per ogni categoria di cui alla lettera a) gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili;
 - c) i margini di flessibilità ammessi dal piano degli interventi (P.I.);
 - 2. alle zone di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 41 della L.R. 11/2004;
 - 3. alle zone agricole:
 - a) le destinazioni d'uso compatibili degli edifici con valore storico-ambientale;
 - b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti con particolare attenzione a quelli di cui alla precedente lettera a);
 - c) i limiti fisici alla nuova edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
 - f) definiscono gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare, relativamente alle opere incongrue, agli elementi di degrado, agli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio, definendone le modalità applicative;
 - g) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004;
 - h) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
 - i) determinano, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
 - j) stabiliscono le modalità di riserva o cessione con le quali, anche in rapporto alle aree per servizi, il piano degli interventi (P.I.) può prescrivere che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate, anche mediante la perequazione, delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

- k) dettano direttive, prescrizioni e vincoli per lo sviluppo insediativo e delle aree di riqualificazione e riconversione, definendone le linee preferenziali, e per la promozione e tutela della qualità architettonica;
- l) precisano le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 35 e 37 della legge regionale 11/2004;
- m) dettano i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, ed i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- n) disciplinano con direttive, prescrizioni e vincoli, l'edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata;
- o) prevedono direttive, prescrizioni e vincoli relativamente ai contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- p) stabiliscono i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni;
- q) dettano la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

- 3.02 Il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili a tempo indeterminato su tutto il territorio comunale di Verona.
- 3.03 La disciplina del PAT, è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati che lo compongono.
- 3.04 La simbologia usata nelle tavole e negli allegati al PAT va intesa secondo le legende indicate a margine di ciascuna.
- 3.05 Ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme. Altre informazioni, che servono a completare il senso logico delle indicazioni di progetto fornite con ciascuna tavola.
- 3.06 Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.
- 3.07 Le presenti norme tecniche di attuazione, sotto il profilo dell'efficacia, propongono direttive prescrizioni e vincoli. Le direttive, le prescrizioni ed i vincoli, hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al PAT.
- 3.08 Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo. In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella VAS, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità. I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento, anche scritto, facente parte del PAT che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle presenti norme tecniche di attuazione.
- 3.09 L'adozione del PAT, limitatamente alle prescrizioni ed ai vincoli espressamente previsti nelle presenti norme, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, fatta eccezione per le deroghe previste dall'art. 48 della L.R.V. n. 11 del 23.04.2004 per gli interventi ammessi sino all'approvazione del PAT.
- 3.10 Il piano di assetto del territorio (PAT) essendo lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, non ha efficacia conformativa della proprietà, e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio.

TITOLO II: NORME DI TUTELA , INVARIANTI, FRAGILITÀ E LIMITI ALLA TRASFORMABILITÀ

4. Beni Paesistici di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, art.134.

Rif. PAQE: Art. 61.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 4.01 I beni paesistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art. 134. La tavola 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale evidenzia a titolo ricognitivo le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate per legge ai sensi dell'art. 142.

DIRETTIVE

- 4.02 In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I. sulla base delle previsioni del PAQE e del PAT, precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.
- 4.03 In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il P.I. attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica. In attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, costituiscono obiettivi di qualità paesaggistica:
- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
 - b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO e delle aree agricole;
 - c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
- 4.04 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 4.05 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 4.06 Il prontuario allegato per gli interventi di zona agricola è orientativo. Il P.I. potrà per gli interventi di tali ambiti ridefinire il prontuario, da assumere solo come riferimento indicativo delle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e delle modalità di intervento per il recupero degli edifici.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 4.07 Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, dalle previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - *Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali* - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

- 4.08 Fino all'approvazione delle modifiche al prontuario previste dal P.I., per gli interventi in zona agricola, si dovrà fare riferimento solo ai principi generali desumibili dal prontuario in riferimento alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.
- 4.09 Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PAT sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
- 4.10 Dalla data dell'adozione del PAT le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenuti costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.
- 4.11 Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

5. Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

Rif. PAQE: Art. 74

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.
Tav. 3 – *Carta delle Fragilità*

- 5.01 Riguarda le aree o già sottoposte a vincolo archeologico o altre aree nelle quali la Soprintendenza per la tutela dei Beni archeologici del Veneto ritiene probabili ritrovamenti archeologici.
- 5.02 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 5.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

DIRETTIVE

- 5.04 Di concerto con la competente Soprintendenza, il Comune di Verona, mediante il P.I., provvederà a dettare norme di tutela e valorizzazione dei siti archeologici e della aree limitrofe secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 5.05 Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:
 - a) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, come sostituito dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio;
 - b) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici;
 - c) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici;
- 5.06 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del paragrafo precedente, sono subordinati ad autorizzazione dell'organo statale competente a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.
- 5.07 Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c) del paragrafo 5.05, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla D.I.A., alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
- 5.08 Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c) del comma 5.05 non sono subordinati agli adempimenti ivi previsti dal precedente comma 5.07, qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
- 5.09 In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 18, comma 1, lett. d) del D.P.R. 554/99 e art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

6. Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Rif. PAQE: Art. 71-71-BIS

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 6.01 Gli immobili sottoposti a vincolo monumentale sono tutti quelli sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

DIRETTIVE

- 6.02 Il P.I. aggiorna il censimento e l'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo, ne promuove la catalogazione ed individua i rispettivi ambiti di protezione e fruizione.
- 6.03 Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dagli strumenti urbanistici di livello superiore, il P.I. detta specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare ne prevede il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.
- 6.04 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue e gli elementi di degrado già individuati dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 6.05 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 6.06 Il P.I. detta norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville o corti monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 6.07 Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Salvo diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell' Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.
- 6.08 Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico - documentale caratterizzanti il sito.
- 6.09 Fino all'approvazione del P.I. con previsioni conformi alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al presente articolo, sugli immobili oggetto di tutela sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro, nonché quanto specificamente stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti, limitatamente agli interventi autorizzati dalla soprintendenza, o, in mancanza, alle previsioni non in contrasto con le disposizioni di cui ai commi precedenti.

7. Vincolo idrogeologico - forestale

Rif. Legislativo: R.D. 16.05.1926 n. 1126 – art. 41 L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 7.01 Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del R.D. 16.05.1926 n. 1126 e delle leggi regionali di settore.

DIRETTIVE

- 7.02 Il P.I. provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico – forestale secondo le vigenti disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 7.03 Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

8. Vincolo sismico

Rif. Legislativo: *D.P.R. 380/2001 – capo IV; D.C.R. 03.12.2003 n. 67*

Rif.: *Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.*

- 8.01 L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3 per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03.12.2003 n. 67.

9. Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE

Rif. PAQE: Art. 61

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 9.01 Le aree d'interesse paesistico - ambientale sono quelle delimitate dalle tav. 3a e 3b del PAQE e sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 61 delle N.T.A. del PAQE medesimo.

DIRETTIVE:

- 9.02 Il P.I., anche in osservanza di quanto disposto in materia dal Piano Generale di Bonifica e di Tutela del Territorio Rurale (qualora approvato dall'organo competente), prevede una puntuale disciplina dell'ambiente rurale regolamentando l'attività edificatoria ed individuando gli interventi consentiti, ivi comprese le serre, compatibilmente con la legislazione vigente e con quanto disposto dal PAT, ed inoltre:
- a) Identifica e salvaguarda gli edifici e il complesso degli elementi costituenti documenti significativi del paesaggio agrario (ponticelli, chiaviche, salti d'acqua, cippi, sentieri, fossati, muri a secco, balze, ecc.);
 - b) Riconosce e tutela i biotopi esistenti (emergenze floristiche, corpi idrici, boschetti, zone umide e simili) e prevede interventi finalizzati all'inserimento, al miglioramento e/o incremento di quinte arboree-arbustive lungo il perimetro delle zone umide, dei corsi d'acqua e delle zone coltivate, onde pervenire ad una maggiore articolazione della vegetazione che favorisca la formazione di biocenosi¹ associate al paesaggio agrario. A tal fine possono essere previsti interventi di riutilizzazione di aree mediante la realizzazione di forestazione urbana, orti di città, parchi campagna e simili;
 - c) Al fine di consentire la fruizione a scopo ricreativo e didattico - culturale delle aree di cui al presente articolo, individua idonei percorsi pedonali, ciclabili ed equestri a collegamento di emergenze storico-naturalistiche presenti e di manufatti di particolare pregio ambientale, e prevede il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture da destinare a funzioni di supporto, in prossimità delle quali individuare congrui spazi ad uso collettivo;
 - d) Individua gli agglomerati urbani che presentano particolari situazioni di degrado e prevede gli ambiti entro cui prescrivere la riqualificazione dei luoghi e l'eliminazione degli elementi detrattori subordinatamente all'approvazione di un P.U.A., anche mediante ricorso alla compensazione ed al credito edilizio;
 - e) Definisce le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, al fine di un loro corretto inserimento ambientale;
 - f) D'intesa con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi di categoria, promuove la riconversione delle produzioni agricole eccedentarie e non economicamente vantaggiose a favore della messa a dimora di boschi produttivi, incentivando le produzioni agricole biologiche e biodinamiche;
 - g) Individua e tutela gli elementi minuti quali muri a secco, siepi, filari, stagni, fontanazzi.
 - h) In fregio ai tracciati stradali di maggior scorrimento, di concerto con gli Enti Gestori, prevede interventi finalizzati all'inserimento, miglioramento e incremento di quinte arboree – arbustive e fasce boscate.
 - i) Individua e disciplina la tutela, realizzazione e gestione di piste ciclabili, i percorsi da destinare al cicloturismo, all'equiturismo, alle escursioni canoistiche e/o con imbarcazioni similari, e alle passeggiate di immersione rurale, individuando aree per la sosta dei veicoli e/o per manifestazioni all'aperto, edicole per informazioni, ristoro, noleggio biciclette, ecc.. Tali strutture sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione dell'art. 14 legge regionale n°39 del 30/12/1991.
 - j) Destina le aree di Castiglione e quelle a sud di San Pancrazio e di Pestrino prevalentemente ad agricoltura ecocompatibile. In tali aree individua e detta norme di valorizzazione dei paleovalvi,

delle riviere alberate, dei percorsi attrezzati di immersione rurale, degli elementi puntuali aventi carattere ambientale - naturalistico, le corti e gli edifici storici.

- k) Valorizza la zona del Lazzaretto, privilegiando la destinazione pubblica e/o di pubblico interesse del complesso edilizio e la gestione mediante forme di sussidiarietà orizzontale.

- 9.03 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado legittimamente assentiti, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 9.04 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 9.05 Nelle aree di interesse paesistico ambientale, sino all'approvazione del P.I. e nei limiti di cui alle prescrizioni e vincoli di cui alle presenti norme, sono fatti salvi gli interventi ammessi dalla strumentazione urbanistica comunale vigente, a residenza, attività produttive e servizi, con l'obbligo di prevedere per i progetti edilizi singoli la puntuale sistemazione degli spazi scoperti e l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.
- 9.06 Il P.I. può consentire limitate espansioni degli insediamenti esistenti purché compatibili con i valori naturalistico - ambientali dei luoghi, nonché verificare la perimetrazione delle aree di cui al presente articolo sulla base dello stato di fatto, dei provvedimenti di vincolo e da quanto previsto dagli strumenti di pianificazione superiori.
- 9.07 I nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli spazi scoperti.
- 9.08 Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del PAQE. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante. La ricomposizione ambientale delle cave, come previsto dalla legislazione vigente in materia, deve tendere preferibilmente alla realizzazione di zone umide, per favorire la formazione di particolari situazioni microclimatiche e il rimpinguamento delle falde.
- 9.09 Sono vietati nuovi interventi per la realizzazione di impianti di acquacoltura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento e l'ampliamento di quelli esistenti.
- 9.10 Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
- 9.11 Sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua, nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali.
- 9.12 Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi naturali territoriali e comunali; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.
- 9.13 Sono consentiti limitati lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela elencate nelle direttive del presente articolo e con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.
- 9.14 Le operazioni di miglioramento fondiario di tipo agronomico ammesse devono avvenire con compensazione tra sterri e riporti nell'ambito della medesima azienda agricola, con esclusione di asportazione del materiale al di fuori del perimetro dell'azienda medesima.
- 9.15 Sono ammesse esclusivamente sistemazioni agrarie a girappoggio e vietate quelle a ritocchino.
- 9.16 Il P.I. specifica e definisce gli interventi di miglioramento fondiario ammessi e le relative condizioni.

- 9.17 Sono consentiti interventi per l'esercizio e la manutenzione delle centrali idroelettriche e le relative opere idrauliche.
- 9.18 Fino all'approvazione delle modifiche al prontuario previste dal P.I., per gli interventi in zona agricola, si dovrà fare riferimento solo ai principi generali desumibili dal prontuario in riferimento alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

10. Ambiti di ricomposizione paesaggistica del PAQE

Rif. PAQE: Art. 64

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 10.01 Le aree di ricomposizione paesaggistica sono ambiti a margine della città di Verona caratterizzati dalla compresenza di zone a forte degrado paesaggistico - ambientale ed edilizio.

DIRETTIVE

- 10.02 Il P.I. provvederà ad individuare ed a classificare tali aree allo scopo di tutelare la partitura, rurale, esistente, di salvaguardare i biotopi presenti e di impedire l'edificazione diffusa in conformità con quanto previsto dall'art. 64 delle N.T.A. del PAQE
- 10.03 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 10.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue e gli elementi di degrado legittimamente assentiti, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 10.05 Nelle more dell'approvazione del P.I. non sono ammessi interventi edilizi, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, se non nell'ambito delle previsioni di tutela ed edificabilità del territorio agricolo di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, e secondo le prescrizioni e vincoli già previsti per le zone a prevalente destinazione agricola.
- 10.06 Fino all'approvazione delle modifiche al prontuario previste dal P.I., per gli interventi in zona agricola, si dovrà fare riferimento solo ai principi generali desumibili dal prontuario in riferimento alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

11. Aree a rischio idraulico del bacino dell'Adige in riferimento al PAI

Rif. Legislativo: Legge 183/89 e succ. modificaz. ed integraz.

Rif. PAQE: Art. 51-54

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale .

- 11.01 Trattasi di aree a rischio di esondazioni, frane o colate detritiche secondo le previsioni del PAI ricompresi nel bacino di rilievo nazionale del fiume Adige o nel bacino di rilievo interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco di cui il territorio comunale di Verona fa parte.

DIRETTIVE

- 11.02 Il P.I. deve dettare orme specifiche per la sicurezza geologica, idrogeologica ed idraulica del territorio recependo le indicazioni dei Piani per l'Assetto Idrogeologico e conformando le previsioni di trasformazione alle relative disposizioni normative, sulla base di una verifica di compatibilità geologica, idrogeologica ed idraulica delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti con le condizioni presenti o potenziali rilevate nei PAI, provvedendo altresì a recepire, approfondire e completare le prescrizioni, valutazioni ed indicazioni dello studio di compatibilità idraulica allegato al PAT.
- 11.03 Il P.I. provvederà a precisare ulteriormente l'individuazione e la classificazione di tali aree in armonia con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico (PAI), ed in conformità alle disposizioni di cui alla DGRV 1322/2006 e succ. modificaz. ed integraz. In particolare in sede di redazione del P.I. dovrà essere operata una stima delle portate aggiuntive prodotte dall'aumento delle superfici impermeabili, confrontando i risultati ottenuti con l'impiego dei modelli afflussi-deflussi di cui alla DGRV 1322/2006 o altri di comprovata attendibilità, ed assumendo i valori più cautelativi o comunque ritenuti opportuni dal progettista sulla base di studi approfonditi e documentati. Il P.I. dovrà inoltre prevedere per l'A.T.O. n. 10 che l'eventuale immissione di acque piovane in canali artificiali irrigui sia previamente approvata ed autorizzata dal Consorzio competente per territorio. Per la porzione di territorio ricadente nell'ambito di competenza del Consorzio di Bonifica Zerpano, Adige, Guà, il P.I. dovrà recepire le indicazioni e prescrizioni del parere di compatibilità idraulica rilasciato dal predetto Consorzio prot. N. 6231 del 09.11.2006.
- 11.04 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 11.05 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue legittimamente assentite determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 11.06 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 11.07 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 11.08 I vincoli, le norme e le direttive dei PAI e/o dei piani stralcio, approvati dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige e dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro - Canalbianco nei territori di rispettiva competenza, finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica nel territorio, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.
- 11.09 Le aree di pericolosità idraulica delimitate dal PAT si distinguono in:

- a) aree di pericolosità idraulica molto elevata;
- b) aree di pericolosità idraulica elevata;
- c) aree di pericolosità idraulica media;
- d) aree di pericolosità idraulica moderata.

- 11.10 Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e tutti gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica redatto secondo le disposizioni regionali vigenti per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi. I progetti attuativi dei previsti volumi d'invaso dovranno essere approvati dal Consorzio di Bonifica territorialmente competente.
- 11.11 La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del P.I. e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel PAI e nel PAT.
- 11.12 In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.
- 11.13 Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
- 11.14 Per la valutazione della compatibilità idraulica si applica la DGRV 1322/2006 e successive modifiche ed integrazioni.
- 11.15 In tutto il territorio comunale, oltre alle norme di salvaguardia del PAI ed alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, gli interventi diretti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) Le superfici pavimentate, diverse dai piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, prive di costruzioni sottostanti, dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.
 - b) Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.
- 11.16 Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del D. Leg.vo 152/99, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.

12. Siti di Interesse Comunitario e Zone di Protezione Speciale

Rif. Legislativo: direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004.

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

- 12.01 Trattasi di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione e zone di protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 settembre 1997, al D.P.R. 12 marzo 2003, n. 357, al D.M. 3 aprile 2000, nonché alla deliberazione della Giunta Regionale n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004.

DIRETTIVE

- 12.02 Sulla base di idoneo Piano di Gestione, definito dalla D.G.R. 4 ottobre 2002, n.2803 – Attuazione Direttiva Comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997 - Guida metodologica per la valutazione di incidenza – Procedure e modalità operative, come *“strumento idoneo a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle “Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000, elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio”, il P.I., provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria e delle zone di influenza limitrofe con particolare riferimento a:*
- 12.02.01 Mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie di cui alla DIR 92/43/CE;
 - 12.02.02 Tutela assoluta delle “praterie aride” (formazioni erbose su substrato calcareo – Festuca Brometalia – con fioritura di orchidee – Habitat prioritario) e pianificazione di forme di controllo dell' evoluzione in soprassuoli boschivi delle medesime;
 - 12.02.03 Mantenimento di produzioni agricole tradizionali ed a basso impatto ambientale;
 - 12.02.04 Conservazione del mosaico ambientale attuale (terrazzamenti, murature a secco, ecc.);
 - 12.02.05 Divieto di costruzione di nuove strade, anche non pavimentate, e di realizzazione di miglioramenti fondiari con sbancamenti e/o nuovi terrazzamenti;
 - 12.02.06 Riconversione dei boschi caratterizzati da essenze non autoctone o estranee alle vocazioni ecologiche dei siti.;
 - 12.02.07 Tutela degli argini e della vegetazione arbustiva idrofila e degli spazi golenali;
 - 12.02.08 Definire le vulnerabilità afferenti della idrodinamica fluviale e dell'alveo, e le limitazioni alle azioni di rettifica e rimodellamento delle sponde;
 - 12.02.09 Individuare i fattori di incidenza, anche conseguenti ad interventi sull'area del bacino scolante, che possono alterare negativamente l'habitat oggetto di tutela.
- 12.03 Il P.I. integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento già individuate dal PAT, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 12.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 12.05 Nell'ambito ed in prossimità dei siti di importanza comunitaria, tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali riguardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della

fauna selvatiche, e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 2803 del 4 Ottobre 2002 avente per oggetto: Attuazione direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. *Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative* e successive modificazioni ed integrazioni.

- 12.06 Fino all'approvazione del Piano di Gestione è vietato porre in essere comportamenti o atti in contrasto con gli obiettivi di valorizzazione e tutela di cui al precedente comma 12.02.
- 12.07 Nel P.I. e nella progettazione definitiva della previsione di infrastrutture viarie inserite nel PAT, sia contenuta la relazione di incidenza ambientale.
- 12.08 Nelle previsioni pianificatorie per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone e invasive.

13. Centro storico e centri storici minori

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004

Rif. PAQE: Art. 70

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale .

Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico

Tav. 4/B – Carta della trasformabilità- centri storici minori

- 13.01 Il PAT individua i perimetri del centro storico maggiore e dei centri storici minori e ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione. Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare l'organismo urbano-storico complessivo, costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche o private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico, in coerenza con il processo di formazione urbano
- 13.02 Il PAT provvede ad individuare i contesti di tutela del **centro storico maggiore** come segue:
- 13.03 **CONTESTO DI ALTISSIMA TUTELA**
- 13.03.01 È l'ambito di più antica formazione della città e corrisponde ai quartieri di Città Antica e Veronetta. È interessato da una forte concentrazione di edifici di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla presenza di edifici e contesti di valore monumentale.
- 13.03.02 Gli interventi ammessi sono principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo, disaggregati nei diversi gradi di protezione:
- c1) restauro filologico, con riferimento agli edifici monumentali.
- c2) restauro e risanamento conservativo, con riferimento agli immobili di notevole interesse architettonico che hanno conservato l'impianto tipologico e buona parte dei caratteri decorativi e formali.
- c3) restauro e risanamento propositivo, con riferimento agli edifici di interesse architettonico che hanno in parte perduto l'impianto tipologico originario.
- 13.04 **CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA**
- 13.04.01 È l'ambito corrispondente ai quartieri di San Zeno, per la parte prospiciente le Regaste e Cittadella per l'area di più antico impianto sorta sulla direttrice dell'attuale Via Marconi.
- 13.04.02 È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale. Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo (c1), c2) , c3)) e d1) ristrutturazione parziale, da applicarsi su edifici di antico impianto ma di minor pregio, sui quali, pur mantenendo le originarie caratteristiche sono ammesse parziali variazioni sulle strutture e la tipologia.
- 13.05 **CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO**
- 13.05.01 È l'ambito corrispondente alle parti del quartiere di Veronetta comprese tra l'edificato e l'interno delle mura magistrali, costituito dalla collina e dalla parte più centrale del Quartiere di San Zeno.
- 13.05.02 È interessato da immobili di valore storico architettonico, molti dei quali di tipo specialistico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico.
- 13.05.03 Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.
- 13.05.04 Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria d) ristrutturazione, nelle graduazioni d1) ristrutturazione parziale e d2) ristrutturazione totale da applicarsi su edifici recenti o di antica origine, ma dei quali non sono più leggibili le caratteristiche originarie. È comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

13.06 CONTESTO DI RECENTE FORMAZIONE

- 13.06.01 È l'ambito corrispondente a parte del quartiere di Cittadella e Orti di Spagna a San Zeno. È interessato da una forte concentrazione di edifici realizzati nel dopoguerra e di scarso valore architettonico, con la presenza di elementi puntuali di edifici di impianto storico.
- 13.06.02 Gli interventi ammessi saranno principalmente di graduazione d3) demolizione e ricostruzione, si applica ad edifici privi di valore architettonico e ambientale, avulsi dal contesto e non integrati nel tessuto edilizio circostante. Con questo tipo di intervento l'edificio potrà essere interamente riprogettato mantenendo la quantità di volume esistente. Il P.I. fissa indicazioni puntuali planimetriche.

13.07 Il PAT provvede ad individuare i contesti di tutela dei **centri storici minori** come segue:

13.08 CONTESTO DI RILEVANTE TUTELA

- 13.08.01 È l'ambito di più antico impianto.
- 13.08.02 È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale. Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria c) restauro e risanamento conservativo (c1), c2) , c3)) e d1) ristrutturazione parziale, da applicarsi su edifici di antico impianto, ma di minor pregio, sui quali, pur mantenendo le originarie caratteristiche sono ammesse parziali variazioni sulle strutture e sulla tipologia.

13.09 CONTESTO DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO

- 13.09.01 È l'ambito interessato da immobili di valore storico architettonico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico.
- 13.09.02 Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.
- 13.09.03 Gli interventi ammessi saranno principalmente di categoria d) ristrutturazione, nelle graduazioni d1) ristrutturazione parziale, d2) ristrutturazione totale da applicarsi su edifici recenti o di antica origine, ma dei quali non sono più leggibili le caratteristiche originarie e d3) demolizione e ricostruzione .

13.10 Il PAT assume e fa proprie, per costituirne parte integrante e sostanziale:

- 13.10.01 Per il Centro Storico Maggiore le previsioni della variante 33 al P.R.G. vigente, relativamente:
- a) alle analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, alle categorie in cui gli stessi sono stati raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche, ai valori di tutela attribuiti in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare;
 - b) per ogni categoria di cui alla precedente lettera a) , agli interventi e destinazioni d'uso ammissibili;
- 13.10.02 Per i Centri storici minori,
- a) le categorie di intervento, così come definite dalla Variante 33 al PRG, nelle quali vengono raggruppati i manufatti e gli spazi liberi esistenti sulla base delle loro caratteristiche tipologiche.

DIRETTIVE

- 13.11 In applicazione di quanto previsto all'art. 40, comma 3, lett. c) della L.R. 11/2004, nella redazione del P.I. sono ammessi i seguenti margini di flessibilità rispetto alle previsioni di cui ai precedenti punti:
- a) Il P.I. potrà, previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e salvaguardare, modificare i perimetri del Centri

storici minori tenendo comunque conto della perimetrazione individuata dagli atlanti provinciali pubblicati dalla Regione Veneto e dal PAQE.

Per i centri storici minori di Montorio Parona, Marzana, Quinto, Clocego, S. Maria in Stelle e San Michele Extra, poiché nei succitati atlanti, sono individuati come toponimi, i perimetri sono da considerarsi indicativi. Il P.I. potrà ridefinirli previa approfondita e puntuale analisi storica e delle caratteristiche tipologiche degli edifici e relativi specifici contesti da tutelare e salvaguardare.

- b) Il P.I. a seguito di dettagliata analisi storica che giustifichi le ragioni per le quali interventi di maggior respiro sono ammissibili e compatibili con il contesto della zona, può definire interventi di categoria diversa da quelli stabiliti per ogni singolo contesto.
- c) Il P.I., per i contesti di cui ai precedenti punti 13.06 e 13.09, potrà a seguito di ulteriori e dettagliate analisi, prevedere puntuali interventi di ristrutturazione urbanistica per la ricomposizione del tessuto urbano ed edilizio, individuando altresì eventuali ambiti da sottoporre a PUA.
- d) Per adempiere alle obbligazioni assunte a seguito della dichiarazione del Centro Storico di Verona quale Patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO o dal piano di gestione del sito UNESCO, il P.I. in sede di approfondimento delle analisi operate dal PAT, può procedere a classificazioni e graduazione di interventi più restrittive di quelle vigenti.

13.12 Il P.I. provvede altresì, sulla base delle direttive che precedono e dell'art. 70 del PAQE:

- a) Ad attribuire a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio;
- b) A privilegiare il recupero a destinazione residenziale, favorendo comunque l'integrazione della residenza con funzioni commerciali (secondo le previsioni del capo VIII^a della L.R. 15/2004), direzionali e turistiche ed a servizi, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità del centro storico, nonché di integrazione della popolazione, per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale;
- c) A limitare la modificazione del numero delle unità immobiliari, anche per singolo edificio, per evitare un eccessivo frazionamento degli immobili e quindi impedire l'aumento del carico urbanistico conseguente ed il deterioramento del tessuto edilizio tutelato;
- d) A prevedere l'eventuale completamento o integrazione del sistema insediativo esistente, laddove ciò sia necessario e non contrasti con la singolarità dei luoghi, ponendo particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell'immobile, sia pubblici (parchi, giardini, piazze, slarghi, corridoi urbani e spazi di collegamento, ecc..) e prevedendo norme per la loro conservazione, riuso e valorizzazione all'interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro antico, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico ed ambientale;

13.13 Il P.I. integra le previsioni del PAT ed individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

13.14 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

13.15 Il P.I. prevede norme per la realizzazione di un sistema efficiente ed efficace di parcheggi di superficie e/o interrati con particolare riguardo al valore dei luoghi e del contesto architettonico in cui si inseriscono, limitatamente al carico urbanistico prodotto dai residenti e dalle attività insediate ed insediabili nel centro storico e nei centri storici minori.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 13.16 Sino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli immobili ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
- a) sugli edifici esistenti non rientranti nelle previsioni della variante 33 al P.R.G., interventi nei limiti di cui alle lett. a), b), e c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001;
 - b) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti;
 - c) gli interventi previsti in attuazione delle previsioni della variante n. 33 al P.R.G. vigente, disciplinante il centro storico maggiore.

14. Ville Venete, edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale pertinenze scoperte da tutelare e contesto figurativo

Rif. Legislativo: L.R. 11/04, art. 40, comma 4;

Rif. PAQE: Art. 24

Rif.: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.
Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico
Tav. 4/B – Carta della trasformabilità- centri storici minori

- 14.01 Trattasi delle ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto regionale per le Ville venete "Ville Venete - Catalogo e Atlante del Veneto", nonché agli edifici e i complessi di valore monumentale e testimoniale ed ambientale e relativo contesto figurativo.

DIRETTIVE

- 14.02 Il P.I. integra l'individuazione degli edifici di valore ambientale.
- 14.03 Il piano degli interventi (P.I.) attribuisce a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT al precedente articolo 13.00 e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004.
- 14.04 Il P.I., inoltre, individua le pertinenze scoperte da tutelare e il contesto figurativo relativi alle singole Ville Venete di cui art. 40, comma 4 L.R. 11/04.
- 14.05 Le definizioni afferenti alle caratteristiche tipologiche ed alle categorie di intervento sono riprese dalle norme sulla tutela dei centri storici.
- 14.06 Il P.I., in coerenza con le direttive che precedono, disciplina gli interventi ammessi sul complesso di Villa Pullé ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. del PAQE :*"Tecno-service multiturismo di Villa Pullé"*.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 14.07 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, sono ammessi esclusivamente interventi diretti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.
- 14.08 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle precedenti direttive, sugli edifici tutelati, pertinenze scoperte e contesto figurativo, interventi diversi da quelli ammessi dal precedente comma 14.05, qualora ammessi dalla normativa vigente e dal PAQE, sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo che attribuisca a ciascun manufatto la caratteristica tipologica di riferimento tra quelle determinate dal PAT al precedente articolo 13.0 e le destinazioni d'uso compatibili con il grado di tutela, nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio ai sensi del comma 3, lettere a) e b), art. 40, della L.R. 11/2004.

15. Area sottoposta a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità

Rif. Legislativo: Legge 6 aprile 1977, n. 184 - Ratifica ed esecuzione della convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale .

Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico

- 15.01 Trattasi dell'area iscritta dall'UNESCO nella Lista dei Beni Culturali Protetti nel Mondo al n. 797, nell'ambito della 24^a sessione, corrispondente al centro storico principale della città di Verona e ad una zona di rispetto (*buffer zone*) posta a protezione del sito.
- 15.02 Il PAT assume e fa propri, per quanto di competenza comunale, gli obblighi derivanti dalla *convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972, come ratificata dalla legge 184/77*, delimita e tutela il sito secondo le previsioni della variante 33 al P.R.G. vigente, come integrata dalla tav. 4/a.
- 15.03 Il PAT delimita e tutela la zona di rispetto del sito UNESCO ai sensi e per gli effetti del Regolamento per l'Attuazione della Convenzione sul Patrimonio Mondiale, punti 18 e 29.

DIRETTIVE

- 15.04 Il P.I., relativamente al sito UNESCO, attua le previsioni del PAT definendo la tutela e gli interventi ammessi.
- 15.05 Il P.I., relativamente alla zona di rispetto delimitata, sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo, provvede all'analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, individua le categorie in cui gli stessi sono raggruppabili per le loro caratteristiche tipologiche, i valori di tutela attribuibili in funzione degli specifici contesti da tutelare e salvaguardare, e provvede:
 - a) a completare il censimento e la tutela delle testimonianze di valore storico-architettonico, per gli immobili non già tutelati in sede di PAT;
 - b) a limitare l'altezza delle opere edilizie di nuova costruzione o sopraelevazione, o demolizione con ricostruzione non fedele, al fine di tutelare la visibilità e percezione unitaria del centro storico;
 - c) ad individuare i coni visuali ed i contesti da tutelare per l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico dagli accessi principali della città e dal fondale panoramico collinare, ponendo limiti all'edificazione, agli indici di edificabilità ed alle altezze;
 - d) a favorire realizzazioni, opere e destinazioni funzionali alla valorizzazione del centro storico nell'ambito del Piano di Gestione UNESCO, ed a disincentivare quelle in contrasto o peggiorative degli obiettivi di tutela;
- 15.06 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione in quanto contrastanti con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 15.07 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici finalizzata a conseguirne gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

16. Strade Romane

Rif. Legislativo: Art. 40 L.R. 11/2004

Rif. PAQE: Art. 71-bis

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 16.01 Trattasi di presenze archeologiche identificate o segnalate o tracce relative alle realizzazioni di epoca romana.

DIRETTIVE

- 16.02 Il P.I., sulla base delle segnalazioni della Soprintendenza Archeologica, provvederà a individuare e cartografare le presenze archeologiche identificate o segnalate e le tracce relative alle realizzazioni di epoca romana.
- 16.03 Il P.I. detta norme di tutela rivolte al mantenimento del profilo del terreno, alla conservazione degli elementi e dei segni visibili della struttura di epoca romana.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 16.04 È ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola.
- 16.05 Scavi od arature dei terreni di profondità maggiore di 50 cm. dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza Archeologica.

17. Idrografia – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 17.01 Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

DIRETTIVE

- 17.02 Il piano degli interventi (P.I.) può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 e dal PAT;
- 17.03 Il P.I. dovrà adeguare le disposizioni di tutela alle previsioni del Piano dell'Assetto Idrogeologico, approvato dall'Autorità di Bacino.
- 17.04 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 17.05 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici legittimamente assentiti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo se finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 17.06 All'interno delle aree urbanizzate si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.
- 17.07 Fino all'approvazione del P.I., all'esterno delle aree urbanizzate ed all'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004, oltre ai limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico, non sono ammesse nuove costruzioni.
- 17.08 All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001.
 - b) Gli interventi di ampliamento per il miglioramento funzionale di attività in zone improprie e di cui all'art. 73 delle presenti N.T.A.. Tali interventi di ampliamento dovranno essere puntualmente disciplinati con apposite schedature che prevedano le necessarie opere di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine di garantirne la sostenibilità;
 - c) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - d) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità ai criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004; limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
 - e) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
 - f) opere pubbliche compatibili.
- 17.09 Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 17.08, lett. a), b), c), d) ed e) potranno essere autorizzati previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza, perché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto.

18. Discariche – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 - Art. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

18.01 Trattasi di aree di sedime di discariche autorizzate e relative aree di rispetto.

DIRETTIVE

- 18.02 Il P.I. aggiorna il censimento delle discariche autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000
- 18.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 18.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 18.05 Alle discariche ed all'edificazione in prossimità delle discariche si applicano le fasce di rispetto previste dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 36 e dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000;
- 18.06 Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi ed adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'A.S.L.
- 18.07 Per quanto riguarda le discariche di rifiuti nel P.I. deve essere previsto un Piano di Ripristino Ambientale, elaborato in accordo con il Comune di Verona, che preveda gli obiettivi ed i vincoli della sistemazione ambientale, ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato 2 del D.Lgs. n. 36 del 13 gennaio 2003 e della L.R. n. 44 del 7 settembre 1982. Sono ammesse come destinazioni d'uso finali: ecologico – forestale, agricolo (nel caso di discariche di rifiuti sono da escludere produzioni agricole destinate a prodotti alimentari) e verde pubblico – ricreativo.

19. Cave – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104

L.R. n. 4 7/9/1982 e successivi piani regionali di attività di cave

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

19.01 Trattasi di aree di sedime di cave autorizzate e relative aree di rispetto.

DIRETTIVE

- 19.02 Il P.I. aggiorna il censimento delle cave autorizzate, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dal DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104.
- 19.03 Nell'ambito delle cave, il P.I. può ammettere la realizzazione e gestione di impianti mobili o smontabili di trasformazione dei materiali scavati, condizionata - mediante atto unilaterale d'obbligo ai sensi art. 11 legge 241/90 - alla loro demolizione entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di ricomposizione ambientale della cava come previsti nell'atto che autorizza la coltivazione.
- 19.04 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 19.05 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 19.06 Alle cave ed all'edificazione in prossimità delle cave si applicano le fasce di rispetto previste dal DPR 09/04/1959 n. 128 - Art. 104;
- 19.07 Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'A.S.L. e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere.
- 19.08 Per quanto riguarda le cave esaurite deve essere previsto un Piano di Recupero Ambientale, elaborato attraverso le procedure concertative previste dalla legge tra privati e Comune. Per gli ambiti territoriali estrattivi che comprendono uno o più siti attivi o dimessi, il recupero ambientale deve essere contenuto in un progetto complessivo che tenga in adeguata considerazione tutte le caratteristiche ambientali e sociali dell'intera area.

20. Impianti di depurazione – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Art. 94 D. Lgt. 152/06 e punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 20.01 Trattasi di aree di sedime di impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo e relative aree di rispetto.

DIRETTIVE

- 20.02 Il P.I. aggiorna il censimento degli impianti di depurazione autorizzati che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, ne recepisce il perimetro e prevede i limiti all'edificazione previsti dall'art.94 del D.Lgs. 152/2006 e punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.
- 20.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per contrasto con gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 20.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 20.05 Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto o al suo ampliamento.
- 20.06 In ogni caso la larghezza di tali aree di rispetto non può essere inferiore ai 100 metri dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.
- 20.07 Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suesposta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.
- 20.08 Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) del D.P.R. 380/2001.

21. Metanodotti – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Decreto Ministeriale 24/11/1984

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

21.01 Trattasi di fasce di rispetto per la tutela della sicurezza dei metanodotti.

DIRETTIVE

21.02 Il P.I. provvederà a porre norme di tutela per la sicurezza dei metanodotti e dai rischi connessi.

21.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

21.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

21.05 Nell' ambito delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale del 24/11/1984 - Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8 e successive modificazioni ed integrazioni.

22. Pozzi, sorgenti, sguaZZi, fontanili e laghetti – fasce di rispetto

Rif. PAQE: art. 68

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 22.01 Trattasi di pozzi, sorgenti, sguaZZi, fontanili e laghetti, anche non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili, ma che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica.

DIRETTIVE

- 22.02 Il P.I. censisce e tutela pozzi, sorgenti, sguaZZi, fontanili e laghetti, ed inoltre:
- a) prevede opportune misure di tutela in particolar modo rivolte ad evitare l'inquinamento delle acque e dei terreni circostanti, nonché misure per la protezione della fauna e della flora esistenti, le opere accessorie e pertinenti ed i contesti;
 - b) elabora idonee iniziative per rivitalizzare gli ambiti interessati dai fontanili e dagli sguaZZi anche con operazioni di rimboschimento e/o estendendo il sistema delle siepi riparali, con particolare riguardo al complesso dei fontanili collocati a Sud della frazione di Cadidavid, come previsto dall'art. 68 del PAQE;
 - c) indica criteri per la promozione didattico-culturale dei luoghi e per la fruizione legata al tempo libero anche con la previsione di anelli verdi di congiungimento dei diversi ambienti naturalistici. A tal fine prevede l'adattamento di edifici esistenti o ne prevede di nuovi per ricavare servizi a sostegno dell'iniziativa.
- 22.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 22.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 22.05 Sono ammessi interventi di recupero e valorizzazione esclusivamente con tecniche ecocompatibili e di ingegneria naturalistica.
- 22.06 Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali, per una fascia di larghezza pari a 20 mt. dai confini delle aree interessate da pozzi, sorgenti, sguaZZi, fontanili e laghetti.
- 22.07 Sono vietati interventi di bonifica di qualsiasi tipo di dette aree.

23. Risorse idropotabili – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000; Art. 21 D.Lg.vo 152/2006; Piano Regionale di Tutela delle Acque;

Rif. PAQE: art. 53

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 23.01 Trattasi delle risorse idropotabili rientranti nella disciplina della Direttiva 2000/60/CE del 23.10.2000, del Decreto Legislativo 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque e relative fasce di rispetto.

DIRETTIVE

- 23.02 Il P.I. completa ed aggiorna il censimento delle risorse idropotabili e le relative fasce di rispetto.
- 23.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 23.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 23.05 Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 21 del D. Lg.vo 152/2006, della Direttiva 2000/60/CE del 23/10/2000 e relative norme di recepimento e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

24. Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Codice della Strada e Regolamento di esecuzione - D.M. 1 aprile 1968

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 24.01 Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e le relative fasce di protezione e rispetto.

DIRETTIVE

- 24.02 Il P.I. completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità esistenti e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
- 24.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 24.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
- 24.05 A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
- 24.06 Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 24.07 Nella fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante.

25. Ferrovie - fasce di rispetto

Rif. Legislativo: *D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190
Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443, per la realizzazione delle infrastrutture e
degli insediamenti produttivi strategici e di interesse nazionale*

Rif.: *Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.*

25.01 Trattasi di aree di sedime di ferrovie esistenti

DIRETTIVE

25.02 Il P.I. provvederà a recepire programmi di realizzazione di infrastrutture strategiche, individuando le relative fasce di rispetto.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

25.03 Alle aree di sedime di ferrovie esistenti si applicano le norme di cui al D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e del Decreto Legislativo 20 agosto 2002, n. 190 - Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443.

26. Aeroporti – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: art. 715-ter del Codice della Navigazione

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

26.01 Trattasi delle fasce di rispetto relative ai coni di volo per la tutela della sicurezza della navigazione aerea in prossimità dell'Aeroporto Valerio Catullo.

DIRETTIVE

26.02 Il P.I. provvederà a porre norme di tutela per la sicurezza del volo e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

26.03 Nell'ambito delle fasce di rispetto di cui all'art. 715-ter del Codice della Navigazione ed indicate a titolo ricognitivo sulle tavole del PAT, si applicano le vigenti limitazioni alla realizzazione di opere che possano costituire ostacoli alla navigazione aerea, previste dal Codice medesimo e dai provvedimenti attuativi.

27. Insediamenti militari ed Istituti di pena – fasce di rispetto

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

- 27.01 Trattasi di aree di rispetto per la tutela della sicurezza degli insediamenti militari e degli istituti di pena.

DIRETTIVE

- 27.02 Il P.I. provvederà alla ricognizione ed all'aggiornamento delle zone sottoposte a servitù militare ed a zona di rispetto degli istituti di pena in conformità con le disposizioni vigenti in materia ed in accordo con le autorità competenti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 27.03 Nelle aree sottoposte a servitù militari si applicano le limitazioni temporanee o permanenti alle trasformazioni previste dai relativi provvedimenti impositivi.
- 27.04 Nelle aree di rispetto dagli istituti di pena non è ammessa alcuna edificazione, salvo quelle inerenti l'edilizia carceraria e cimiteriale .
- 27.05 L'utilizzazione delle aree di rispetto degli istituti di pena con attività a cielo libero è subordinata a parere favorevole dell'Autorità competente.

28. Elettrodotti – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: L.R. 27/93 e succ. modif. - L. 36/2001 - D.P.C.M. 8 luglio 2003

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

28.01 Trattasi di fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti.

DIRETTIVE

- 28.02 Il P.I. provvederà a porre le prescrizioni per la destinazione urbanistica e quelle relative alle zone interessate dalla tutela dagli elettrodotti, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione degli esistenti e creazione, per i nuovi, di appositi canali dell'energia.
- 28.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 28.04 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 28.05 La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti, è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della legge L. 36/2001, del D.P.C.M. 8 luglio 2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
- 28.06 Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici, generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree a gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

29. Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto

Rif. Legislativo: L.R. 29/93 e succ. modif. – L.R. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q) - L. 36/2001 - decreto legislativo n. 259 del 2003 - D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

29.01 Trattasi della definizione dei criteri di localizzazione e delle fasce di tutela dai campi elettromagnetici generati da sorgenti della telefonia cellulare ed impianti di comunicazione elettronica.

DIRETTIVE

29.02 Il PAT, in relazione alle previsioni dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1), e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dell'art. 13, comma 1, lett. q) della L.R. 11/2004, stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni.

29.03 Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- a) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- b) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- c) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- d) Escludere, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- e) Escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi, prescrizioni ed incentivazioni, non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- f) Escludere la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- g) Privilegiare la localizzazione nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, concertato secondo il vigente protocollo d'intesa sottoscritto tra Comune di Verona e soggetti gestori degli impianti;

29.04 Il P.I. provvederà a definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, secondo i criteri che precedono, anche mediante la previsioni di piani di cui al precedente comma 29.03, lett. g).

29.05 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

29.06 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 29.07 Nelle more di approvazione del P.I., la localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive che precedono.
- 29.08 Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dalle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.
- 29.09 Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

30. Cimiteri e fasce di rispetto

Rif. Legislativo: Art. 338 R.D. 1265/1934 e art. 57 D.P.R. n. 285/1990 -

Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

30.01 Trattasi di aree sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e relative fasce di rispetto.

DIRETTIVE

30.02 Il P.I. provvede ad aggiornare la delimitazione delle aree di sedime di impianti cimiteriali, di espansione cimiteriale e le relative fasce di rispetto.

30.03 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela di cui al presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

30.04 Il P.I. disciplina a norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio. A norma dell'art. 37 della L.R. 11/2004 e con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, il P.I. disciplina le compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di cui al presente articolo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.

30.05 Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

30.06 Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni.

31. Invarianti di natura geo morfologia, aree a bassa trasformabilità: Monumenti geologici, arene naturali, doline, forre, grotte

Rif. Legislativo: L.R. 54/80 – reg. reg. 1/81 – art. 22 N.T.A. PTRC

Rif. PAQE: art. 73

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

- 31.01 Trattasi di ambiti o di elementi aventi valore naturalistico di livello regionale, quali le aree carsiche e le grotte così come definite nell'art. 3 della legge regionale 8 maggio 1990, n.54, e censite nel catasto regionale di cui alla D.G.R. 27 febbraio 1987, n.838 e succ. modif. ed integrazioni, i monumenti geologici, arene naturali, doline, forre, grotte.

DIRETTIVE

- 31.02 Il P.I. completa la localizzazione degli ambiti ed elementi previsti dal presente articolo sulla base degli aggiornamenti del catasto regionale e gradua le misure di valorizzazione e tutela in relazione all'importanza dei siti, sentite le associazioni speleologiche riconosciute dalla Regione Veneto.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 31.03 In detti ambiti o elementi sono vietati:

- a) l'occlusione e/o la chiusura totale o parziale degli ingressi;
- b) l'alterazione morfologica interna ed esterna;
- c) l'asportazione di campioni di emergenze geomorfologiche, faunistiche e floristiche senza autorizzazione delle autorità competenti alla tutela;
- d) interventi che alterino la condizione naturale dei luoghi e la realizzazione di impianti di recupero e/o trattamento dei rifiuti;
- e) l'edificazione e la realizzazione di opere o movimenti terra non previamente autorizzate dalle autorità competenti alla tutela;

- 31.04 Nelle aree e siti vincolati dal presente articolo, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti, secondo le definizioni di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

32. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità: Fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale

Rif. Legislativo:

Rif. PAQE: artt. 52 e 61

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

Tav. 4/A – Carta della trasformabilità- centro storico

- 32.01 Trattasi delle aree interessate dalla ricarica degli acquiferi e dei sedimi demaniali del fiume Adige e degli altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

DIRETTIVE

- 32.02 Il P.I. recepisce la delimitazione delle aree interessate dalla ricarica degli acquiferi come determinata da strumenti di pianificazione superiore e completa la individuazione dei sedimi demaniali del fiume Adige e degli altri corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.
- 32.03 Esso definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 32.04 Nell'ambito dell'area di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, dell'artigianato e della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area. Si applicano in ogni caso le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque.
- 32.05 Nell'ambito dell'area demaniale di sedime del fiume Adige e degli altri corsi d'acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere, sono ammesse esclusivamente opere idrauliche, ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema.
- 32.06 Qualora approvati dall'autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.
- 32.07 Gli interventi e le opere ammesse nella aree di cui ai precedenti commi 32.04 e 32.05 dovranno, di norma, essere progettati e realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica, ad eccezione del tratto urbano dell'Adige e ferme restando le priorità degli interventi finalizzati alla sicurezza idraulica.
- 32.08 È prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
- 32.09 È prescritta la necessità di tutelare il Fiume Adige, per gli aspetti naturalistici e faunistici, anche nel tratto del percorso non sottoposto a S.I.C.
- 32.10 Fatti salvi i canali storici vincolati dal PAQE e dal PAT, per gli altri canali artificiali consorziali o privati, qualora ne venga approvata ai sensi della legge la dismissione, il tombinamento o la copertura, nella relativa area di sedime e di pertinenza, previa approvazione dell'organo competente alla tutela, possono essere realizzate opere pubbliche o di pubblico interesse compatibili con l'opera idraulica e destinate a migliorare la sostenibilità ambientale o la mobilità della zona.

33. Invarianti di natura paesaggistica, aree a bassa trasformabilità: Cime, crinali e coni visuali (vedute)

Rif. Legislativo:

Rif. PAQE:

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

33.01 Trattasi dei crinali, delle cime e dei coni visuali (vedute) di elevato valore ambientale e paesaggistico.

DIRETTIVE

33.02 Il P.I., recependo le previsioni del PAT, definisce ed integra un repertorio dei "*coni visuali*", che costituisce il risultato di una ricerca sulle vedute storiche su cui si basa l'immagine di Verona. Esso deve inoltre dettare la normativa che disciplina le singole aree interessate.

33.03 Il P.I., a completamento dell'indagine già svolta in sede di PAT sugli elementi principali di tutela, individua e classifica le cime ed i crinali in relazione alle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali ed alle quote di livello e definisce, in rapporto al valore percettivo, un'adeguata fascia di rispetto, per ogni lato della linea di crinale e della cima, tale da garantire un orizzonte naturale visibile dalla viabilità di interesse regionale, provinciale, comunale e reti ferroviarie, nonché da punti di vista strategici e dai ponti posti sull'Adige nell'ambito del centro urbano.

33.04 Il P.I. inoltre deve:

- a) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la conservazione dei caratteri originali, individuare l'area oggetto della veduta e disciplinarne la tutela anche in rapporto al punto di osservazione;
- b) per le vedute nelle quali è stata riscontrata la trasformazione dei caratteri originali, verificare il rapporto tra la necessità delle scelte urbanistiche comunali e la trasformazione della veduta panoramica indagata, definire il tipo di azione da praticare al fine di arrestare o invertire la tendenza dei processi anomali, ovvero introdurre correttivi e mitigazioni in modo da recuperare gli elementi di qualità delle vedute;
- c) verificare le possibili interferenze con la visuale interessata e il grado di incidenza, definendo le eventuali mitigazioni, disciplinando la pianificazione paesaggistica, introducendo norme per la manutenzione della vegetazione d'alto fusto e arbustiva finalizzata alla tutela dei valori panoramici ed al realizzarsi di situazioni armoniche coerenti fra la valenza naturalistica e quella paesaggistica;
- d) per cime e crinali tutelare le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone, verificare le interferenze delle previsioni vigenti ricadenti nelle fasce di rispetto con i contenuti di cui sopra, definire eventuali adeguamenti, revisioni e mitigazioni;

PRESCRIZIONI E VINCOLI

33.05 In attesa dell'approvazione del P.I., per i coni visuali sono previste le seguenti disposizioni di tutela:

- a) La tutela del cono visuale e/o del relativo campo visivo si effettua evitando che l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e/o i percorsi panoramici ed il quadro paesaggistico tutelato ne alteri in modo significativo o impedisca la percezione. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che alterino in modo significativo e/o impediscano le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.
- b) Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezza costa possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta,

inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a metri 30, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici.

- c) Fermo restando quanto disposto dai precedenti punti a) e b), la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata, mediante puntuale istruttoria e prescrizioni specifiche da parte del responsabile del procedimento, commissione edilizia integrata e responsabile del provvedimento finale, che dia conto del rispetto delle condizioni sopra indicate inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite dal provvedimento abilitativo in esame, nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali o altre opere di mitigazione, purché non concorrano ad impedire la visuale sul contesto tutelato.

33.06 Nelle more di individuazione e classificazione dei crinali e delle fasce di rispetto da parte del P.I., per un'ampiezza di m. 30 in proiezione orizzontale dalle cime e dalle linee di crinale individuate dal PAT, per ogni lato, è vietata la realizzazione di nuovi edifici, le costruzioni non amovibili, la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali.

33.07 Nelle fasce di rispetto di cui al precedente comma 33.06 è consentita:

- a) l'attività agricola silvo - pastorale;
- b) la conservazione delle aree boscate e delle specie autoctone;
- c) l'attuazione di progetti di recupero e salvaguardia ambientale;
- d) la manutenzione delle sedi stradali;
- e) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi dalle norme di zona, che non ostacolino la visuale come sopra definita.

33.08 All'interno delle fasce di rispetto sono tutelate le alberature, i filari e gli elementi principali del paesaggio agrario e storico, il mantenimento o inserimento delle specie arboree autoctone.

34. Invarianti di natura ambientale, aree a bassa trasformabilità: Paleoalvei

Rif. Legislativo:

Rif. PAQE: art. 63

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

- 34.01 Trattasi di zone ed aree di sedime dei tracciati degli antichi rami fluviali, degli argini di valore storico-ambientale, dei relitti palustri e degli altri elementi di valore naturalistico collegati alla preesistenza dei corsi d'acqua.

DIRETTIVE

- 34.02 Il P.I. provvederà a completare l'individuazione, la tutela e la valorizzare dei paleoalvei, in conformità con gli indirizzi, prescrizioni e vincoli di cui all'art. 63 delle Norme di Attuazione del PAQE

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 34.03 I tracciati degli antichi rami fluviali, come individuati negli elaborati grafici di progetto e ricadenti all'interno delle zone agricole, devono essere riqualificati dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
- 34.04 I tracciati di cui al precedente comma vanno evidenziati mediante la sistemazione di opportune quinte arboree e/o arbustive adatte alle condizioni climatiche e pedologiche della zona, da inserire lungo elementi fisici evidenti, ad esclusione delle aree già oggetto di attività di coltivazione e di insediamenti agricoli e produttivi esistenti, fatta eccezione per le opere e utilizzi finalizzati alla sicurezza idraulica del territorio e alle destinazioni diverse previste dal PAT (Orti di Valpantena).
- 34.05 Eventuali interventi edilizi ed urbanistici devono rispettare i segni fisici che indicano la presenza del paleoalveo.

35. Invarianti di natura storico-monumentale, aree a bassa trasformabilità: Forti, mura magistrali, centri storici, Lazzaretto, Castello di Montorio, giardini storici

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 71,71-bis,75

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

35.01 Trattasi di:

- a) Forti, intesi sia come unità edilizie conservate nella loro integrità e riconoscibilità, sia come facenti parte di un sistema fortificato non più riconoscibile ma del quale è rimasta traccia;
- b) Elementi del patrimonio storico architettonico di formazione e costruzione della città di origine militare, definitivamente acquisiti alla conservazione e al riuso entro la struttura della città contemporanea;
- c) Mura Magistrali, intese come unità del sistema fortificato dei bastioni veneziani, comprensive delle aree verdi di pertinenza;
- d) Porte urbane, intese come unità edilizie del sistema storico delle mura veneziane;
- e) Centro storico principale e centri storici minori, la cui perimetrazione è stata individuata sulla base dagli atlanti provinciali pubblicati a cura della Regione Veneto e dal PAQE, opportunamente modificata e/o integrata dal P.I. in base alla qualità ed alle caratteristiche dell'esistente rilevati in sede di analisi;
- f) Lazzaretto costituito dai resti di antichi edifici, un tempo asilo dei malati di peste, trasformati già nell'Ottocento in deposito di munizioni;
- g) Castello di Montorio, grande batteria chiusa a tracciato irregolare, adattato alle preesistenze del castello medievale (castrum e bastia);
- h) Giardini storici, costituiti dai parchi e dai giardini che si distinguono per la loro non comune bellezza, per il valore botanico delle specie vegetali presenti, per l'interesse storico ed architettonico, come definiti dall'art. 75 del PAQE.

DIRETTIVE

35.02 Il P.I., per queste aree e/o edifici dovrà attuare una politica di salvaguardia, di valorizzazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza, misurata sul loro grado di integrità, di riconoscibilità e di riutilizzo da parte dell'intero sistema urbano di riferimento, e quindi misurata sulla scala della loro natura di elementi storico-documentativi o di veri e propri monumenti della città. La cintura dei forti dovrà essere integrata attraverso un sistema di piste ciclabili con il Parco delle Mura Magistrali e le aree verdi cittadine.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

35.03 Per tutti gli elementi di cui al comma 35.01, si applicano le norme di salvaguardia specifiche previste dal PAT che li riguardano. Sono ammessi in ogni caso solo interventi che prevedano la conservazione dei valori storico-monumentali e culturali che rappresentano e la valorizzazione secondo le modalità previste dal Codice dei Beni Culturali.

35.04 Per i giardini storici:

- a) Sono vietati interventi comportanti alterazione, smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, costruzioni nel contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei parchi e giardini di interesse storico ed architettonico e le relazioni con il loro immediato intorno.

- b) I beni di interesse storico-architettonico succitati dovranno essere conservati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree.
- c) È ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe.
- d) Il P.I. potrà prevedere una ricatalogazione degli stessi misurata al loro grado di riconoscibilità.

36. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: reti idrauliche storiche, corti rurali, elementi di archeologia industriale

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 71, 72,76

Rif.: Tav. 2 – Carta delle invarianti.

Tav. 4 – Carta della Trasformabilità.

36.01 Trattasi di:

- a) Reti idrauliche storiche costituite dai canali: Giuliori - Milani, Biffis, Camuzzoni e Alto Agro Veronese;
- b) Corti rurali quali corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti, anche in legno, aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale;
- c) Elementi di archeologia industriale che costituiscono patrimonio storico e documentale degli inizi dell'industrializzazione moderna; sono soggetti alle disposizioni contenute nell'articolo 29 delle Norme di attuazione del P.T.R.C. e dell'art. 76 delle norme di attuazione del PAQE;

DIRETTIVE

36.02 Per le **reti idrauliche storiche** il P.I.:

- a) detta norme per la tutela e la manutenzione delle reti idrauliche di interesse storico e dei manufatti idraulici presenti lungo le rive, valorizzando anche il rapporto fra corsi d'acqua e centri urbani;
- b) favorisce il recupero e il ripristino dei tratti originali dei canali storici;
- c) provvede a delimitare una fascia di rispetto lungo le reti storiche, prevedendo la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- d) definisce le tipologie, le caratteristiche e i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti, ai fini di un loro corretto inserimento ambientale.

36.03 Per le **Corti Rurali** individuate dal PAT, il P.I. procede analogamente a quanto previsto per i centri storici dall'art. 40, commi 3 e 5 della L.R. 11/2004 e precisa le destinazioni d'uso ammesse tra quelle individuate dal presente articolo nelle prescrizioni e vincoli.

36.04 Per gli **elementi dell'archeologia industriale** il P.I. attua le disposizioni contenute nell'articolo 76 delle norme di attuazione del PAQE., individuando e classificando gli edifici di pregio testimoniale da preservare, indicando le funzioni compatibili e le modalità d'intervento, promuovendo altresì le opportune iniziative per la riqualificazione dei contesti nei quali gli edifici sono inseriti, in conformità all'art. 29 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

36.05 Per le **reti idrauliche storiche**:

- a) Sono vietati interventi tali da alterare lo stato dei luoghi.
- b) Deve essere mantenuta la pendenza delle rive favorendo il mantenimento della copertura erbacea, evitando la cementificazione ed utilizzando tecniche manutentive analoghe a quelle originarie o di ingegneria naturalistica.
- c) Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari.
- d) È ammessa esclusivamente l'installazione di insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi

pubblici esistenti nelle immediate adiacenze, nonché di quelli per la descrizione delle caratteristiche dei siti attraversati.

- e) Nella costruzione e nel restauro di manufatti quali ponti, chiuse, recinzioni etc., devono essere utilizzati materiali e tipologie tipici del sistema idraulico.
- f) Per quanto riguarda i materiali dovrà essere privilegiato l'uso di mattoni in cotto, pietra d'Istria (o marmi consimiliari) e legno.
- g) Sono consentiti interventi manutentivi ordinari e straordinari purché realizzati con tipologie tipiche del sistema idraulico e senza alterare il valore documentale dei manufatti.

- 36.06 Per le **corti rurali**, il P.I. sulla base delle analisi e della categoria d'intervento assegnata in base al valore di tutela determina per ogni unità minima di intervento la destinazione d'uso ammessa tra quella residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale di servizio.
- 36.07 Sulle **corti rurali** individuate dal PAT, in attesa dell'approvazione del P.I., sono ammessi solo interventi di natura conservativa nei limiti di cui alla lett. c, comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.
- 36.08 Per gli **elementi dell'archeologia industriale**, qualora previsto dalle singole schede, l'adeguamento al Piano di Area può avvenire mediante P.U.A.. In attesa dell'approvazione del P.I. o del P.U.A., sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.

37. Penalità ai fini edificatori, aree a bassa trasformabilità geologica

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004 – D.M. 11 marzo 1988

Rif. PAQE: art. 100

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

- 37.01 Sulla base delle analisi, la classificazione delle penalità ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche relative alla stabilità dei versanti nelle aree collinari e montane, ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, ai possibili sprofondamenti per la presenza di cavità di dissoluzione carsica o di origine antropica, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

DIRETTIVE

- 37.02 Il P.I., tenuto conto delle previsioni nel PAT ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, ed all'art. 100 delle N.T.A. del PAQE
- 37.03 Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, sono individuate cinque tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:
- a) TERRENO OTTIMO: non c'è alcun limite all'edificabilità;
 - b) TERRENO BUONO: vi sono limiti all'edificabilità solo per edifici particolari in rapporto con le risultanze dell'indagine. (es. edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici può assumere rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile e quelle degli edifici e delle opere che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso in riferimento a quanto previsto dalle normative tecniche per le costruzioni in zona sismica);
 - c) TERRENO MEDIOCRE: l'edificabilità è possibile, ma richiede indagini geognostiche specifiche, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi;
 - d) TERRENO SCADENTE: l'edificabilità è sconsigliata, ed in ogni caso subordinata a indagini geognostiche specifiche, verifiche di stabilità ed interventi di stabilizzazione preventivi;
 - e) TERRENO PESSIMO: l'edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione, salvo che nell'ambito di cave e/o discariche dove sono possibili gli interventi ammessi dalla specifica normativa.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 37.04 Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
- 37.05 Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, e proporzionato al grado di penalità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

38. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, invarianti o aree a bassa trasformabilità geoambientali

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 51 - 52

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità.

- 38.01 La vulnerabilità intrinseca degli acquiferi è riferita alla diversa classificazione delle unità geoambientali, discriminate sulla base dei seguenti criteri di analisi:
- a) Composizione litologica del sottosuolo;
 - b) Caratteristiche di permeabilità del sottosuolo;
 - c) Composizione e spessori degli strati di alterazione e copertura superficiale;
 - d) Morfologia;
 - e) Dinamica geomorfologica prevalente;
 - f) Geoidrologia degli acquiferi;
- 38.02 Questi elementi concorrono a definire per ciascuna unità il grado di vulnerabilità intrinseco degli acquiferi sotterranei.

DIRETTIVE

38.03 Il P.I., sulla base del grado di vulnerabilità intrinseco provvederà a disciplinare la progettazione e la localizzazione e degli interventi edificatori sulla base della classificazione del PAT.

38.04 Il PAT individua le seguenti unità geoambientali:

38.05 UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE

38.06 Unità E

- Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria.
- Strati di alterazione superficiale di scarsa potenza.
- Morfologia pianeggiante, con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali, alvei e paleoalvei.
- Dinamica geomorfologica prevalente: fluviale e fluvioglaciale.
- Presenza di falda libera a profondità inferiore a 10 metri dal piano campagna.

38.07 Vulnerabilità intrinseca elevata

38.08 Unità A

- Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria.

- Strati di alterazione superficiale di scarsa potenza.
- Morfologia pianeggiante, con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali, alvei e paleoalvei.
- Dinamica geomorfologica prevalente: fluviale e fluvioglaciale.
- Presenza di falda libera a profondità maggiore di 10 metri dal piano campagna.

38.09 Vulnerabilità intrinseca alta

38.10 **Unità M**

- Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali, fluvioglaciali e torrentizie a composizione litologica eterogenea (deposito ghiaiosi in matrice argillosa con livelli argillosi e limosi), con permeabilità primaria variabile.
- Strati di alterazione superficiale in genere cospicui con frazione fine prevalente.
- Aree intravallive con morfologia subpianeggiante, cigli e scarpate di terrazzi alluvionali e torrentizi, presenza di conoidi torrentizie di valli laterali e di coltri detritiche di raccordo con i rilievi rocciosi.
- Dinamica geomorfologica prevalente: fluviale fluvioglaciale e torrentizia, localmente gravitativa
- Presenza di falda principale semilibera con possibili falde sospese

38.11 Vulnerabilità intrinseca media

38.12 **Unità B**

- Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali, fluvioglaciali e torrentizie a composizione litologica prevalentemente fine (argille e argille limose) con permeabilità primaria bassa.
- Strati di alterazione superficiale in genere cospicui con frazione fine prevalente.
- Aree intravallive sovralluvionate allo sbocco della pianura fluvioglaciale, con morfologia subpianeggiante, presenza di conoidi torrentizie di valli laterali e di coltri detritiche di raccordo con i rilievi rocciosi.
- Dinamica geomorfologica prevalente: fluviale fluvioglaciale e torrentizia, localmente gravitativa.
- Presenza di falda principale confinata o semiconfinata.

38.13 Vulnerabilità intrinseca bassa

38.14 **UNITA' DELLE AREE COLLINARI CON SUBSTRATO ROCCIOSO**

38.15 **Unità C**

- Aree collinari con rocce carbonatiche affioranti o subaffioranti caratterizzate da permeabilità secondaria per fratturazione e carsismo elevata.
- Strati di alterazione superficiale poco potenti e discontinui, con coltri detritiche grossolane (detriti di falda e di frana).
- Morfologia collinare con versanti dolci interrotti da scarpate rocciose subverticali, presenza di corpi di frana e detriti di falda, forme carsiche ipo e epigee.
- Dinamica geomorfologica prevalente: gravitativa e localmente torrentizia
- Circolazione di tipo carsica con acquifero di base profondo ma con possibilità di falde sospese in parte alimentanti sorgenti

38.16 Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata

38.17 Unità V

- Aree collinari con rocce vulcaniche e vulcanoclastiche (basalti, ialoclastiti, tufiti) a permeabilità secondaria variabile in funzione del grado di fratturazione
- Strati di alterazione in genere cospicui ed a composizione argillosa.
- Morfologia collinare con versanti dolci, presenza di corpi di frana e detriti di falda.
- Dinamica geomorfologica prevalente: gravitativi e localmente torrentizia.
- Circolazione idrica nel sottosuolo per fessurazione del substrato vulcanico (basalti); possibile presenza di falde sospese.

38.18 Vulnerabilità intrinseca variabile da bassa ad alta in funzione della fratturazione

PRESCRIZIONI E VINCOLI

38.19 In attesa dell'approvazione del P.I. gli interventi di tipo urbanistico ed edilizio e le opere di miglioramento fondiario, anche di tipo agronomico, in grado di incidere sull'oggetto di tutela di cui al presente articolo, dovranno essere compatibili con il grado di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi indicato nelle direttive che precedono.

38.20 I progetti di PUA e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, adottato con D.G.R. 29 dicembre 2004, n° 4453. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:

- a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti direttive e prescrizioni;
- b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;
- c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.

39. Aree soggette a dissesto idrogeologico. Invarianti o aree a bassa trasformabilità: aree di frana, esondabili o periodico ristagno idrico

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 54

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

39.01 Trattasi di aree interessate da rischio di esondazioni, frane, colate detritiche o periodico ristagno idrico.

DIRETTIVE

39.02 Il P.I., in adeguamento con il piano per la tutela dal rischio idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige e dell'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco, per i territori di rispettiva competenza, provvederà a porre norme di tutela e valorizzazione.

PRESCRIZIONE E VINCOLI

39.03 I vincoli, le norme e le direttive dei PAI finalizzate sia a prevenire la pericolosità idraulica nel territorio del comune di Verona compreso nel bacino idrografico dell'Adige e nel Bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco, sia di impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili, sono di applicazione obbligatoria e vincolante.

39.04 Le aree di pericolosità idraulica delimitate nel territorio di Verona nell'ambito del bacino idrografico dell'Adige si distinguono in:

- a) aree di pericolosità idraulica molto elevata;
- b) aree di pericolosità idraulica elevata;
- c) aree di pericolosità idraulica media;
- d) aree di pericolosità idraulica moderata.

39.05 In tali aree si applicano le limitazioni all'edificazione ed alla trasformabilità previste dal PAI.

39.06 Al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico, il P.I. e tutti gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) dovranno contenere uno studio di compatibilità idraulica per tutto il territorio interessato dallo strumento urbanistico, una valutazione dell'alterazione del regime idraulico provocata dalle nuove previsioni urbanistiche, nonché idonee misure compensative. In particolare lo studio dovrà assicurare che non sia significativamente variato il grado di permeabilità e le modalità di risposta agli eventi meteorici del suolo, eventualmente individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.

39.07 La normativa urbanistica ed edilizia a corredo del P.I. e dei P.U.A. dovrà prevedere specifiche norme volte a garantire una adeguata sicurezza degli insediamenti previsti, tenuto conto delle prescrizioni contenute nel PAI e nel PAT.

39.08 In generale tali norme dovranno regolamentare le attività consentite, gli eventuali limiti e divieti, fornire indicazioni sulle eventuali opere di mitigazione da porre in essere e sulle modalità costruttive degli interventi.

39.09 Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche la cui approvazione costituisca variante allo strumento urbanistico vigente o che preveda la modifica del regime idraulico della zona di influenza.

39.10 Per la valutazione della compatibilità idraulica si applica la D.G.R. 3637/02 - "Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici" e successive modifiche ed integrazioni.

- 39.11 In tutto il territorio comunale, oltre alle norme di salvaguardia del PAI ed alle previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, gli interventi diretti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) Le superfici pavimentate, diverse dai piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, prive di costruzioni sottostanti, dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.
 - b) Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni ed opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda o, se tecnicamente impossibile, dotate di vasche di raccolta con rilascio lento delle acque nelle fognature comunali o negli scolli, al fine di ritardarne la velocità di deflusso.
- 39.12 Le precedenti prescrizioni non si applicano alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 39 del D. Leg.vo 152/99, per le quali si applicheranno le speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione.

40. Aree boscate o destinate al rimboschimento. Aree a bassa trasformabilità di natura ambientale

Rif. Legislativo: Art. 44, comma 10, L.R. 11/2004 – L.R. 20/2002 – L.R. 52/78

Rif. PAQE: art. 60

Rif.: Tav. 3 – Carta delle Fragilità.

40.01 Trattasi zone coperte da boschi come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 LEGGE FORESTALE REGIONALE e succ. modificaz., e il sedime degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della L.R. 20/2002.

DIRETTIVE

40.02 Il P.I., provvederà ad aggiornare, tutelare e valorizzare le zone boscate ed i grandi alberi in conformità con gli indirizzi dell'azienda regionale Veneto Agricoltura, integrando e/o modificando le previsioni del PAT sulla base di un aggiornamento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

40.03 Nelle zona boscate, come definite dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 e succ. modificaz., e nelle aree di sedime degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della L.R. 20/2002 sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla norme di tutela idrogeologica e forestale e previa autorizzazione delle autorità competenti.

40.04 È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

40.05 É vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. 20/2002, se non con le procedure ivi previste.

40.06 L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma 40.05, non può essere utilizzata per diversa destinazione urbanistica ed edilizia.

41. Aree già destinate a bosco interessate da incendi. Invarianti o aree a bassa trasformabilità

Rif. Legislativo: L. 21-11-2000 n. 353 ; L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

41.01 Trattasi di aree boschive interessate da incendi.

DIRETTIVE

41.02 Il P.I. provvederà a completare l'individuazione e a prevedere la rinaturalizzazione delle aree interessate da incendi boschivi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

41.03 Alle aree interessate da incendi boschivi si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'art. 10 della legge 21-11-2000 n. 353 e le disposizioni regionali di attuazione.

42. Invarianti o aree a bassa trasformabilità: impianti ad alto rischio

Rif. Legislativo: D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 - D.M. 29 maggio 2001 - L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 48

Rif.: Tav. 3 – Carta delle fragilità.

- 42.01 Trattasi della disciplina degli impianti ad alto rischio di incidente rilevante classificati secondo la normativa vigente e le relative aree di rispetto.

DIRETTIVE

- 42.02 In conformità con le previsioni dell'art. 17 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e del D.M. 09/05/2001, il P.I. dovrà tenere conto della necessità di prevedere e mantenere opportune distanze tra gli stabilimenti esistenti e le zone residenziali, gli edifici e le zone frequentate dal pubblico, le vie di trasporto principali, le aree ricreative e le aree di particolare interesse naturale o particolarmente sensibili dal punto di vista naturale, nonché tra gli stabilimenti e gli istituti, i luoghi e le aree tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
- 42.03 Le attività produttive esistenti a rischio di incidente rilevante identificate nel PAT sono le seguenti: a) Deposito di GPL "Liquigas S.p.a.", in Viale del Commercio 57/a; b) Stoccaggio di gas naturale AGSM Rete Gas S.p.a. – Via Turazza – loc. Serenelli.
- 42.04 Il P.I. provvederà a disciplinare gli interventi ed i limiti di edificabilità della fascia di sicurezza, sulla base del RIR in atti e ad eventuali approfondimenti ulteriori, ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334, del D.M. 9 Maggio 2001 ed a norma dell'art. 48 delle N.T.A. del PAQE.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 42.05 Il Piano degli Interventi potrà prevedere modalità e condizioni per favorire la dismissione degli impianti a rischio, mediante l'applicazione degli istituti della compensazione o del credito edilizio.
- 42.06 Nell'ambito del Comune di Verona, data la particolare concentrazione di zone residenziali, edifici e zone intensamente frequentate dal pubblico, vie di trasporto principali, aree ricreative e aree di particolare interesse naturale o particolarmente sensibili dal punto di vista naturale, nonché di luoghi e le aree tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, non sono ammessi nuovi impianti a rischio di incidente rilevante.
- 42.07 Il PAT accerta l'incompatibilità dell'impianto Deposito di GPL "Liquigas S.p.a.", in Viale del Commercio, 57/a con gli obiettivi di destinazione urbanistica e lo sottopone a vincolo di trasferimento. Sino alla sua dismissione, negli immobili costituenti l'impianto sottoposto a vincolo di trasferimento sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione straordinaria e quelli indispensabili per adeguare l'impianto alle norme di sicurezza, antincendio e igiene del lavoro. Sono in ogni caso esclusi tutti gli interventi che comportino un aggravio delle condizioni di limitazione alle trasformazioni urbanistiche delle zone limitrofe tra l'impianto medesimo e le zone residenziali, gli edifici e le zone frequentate dal pubblico, le vie di trasporto principali, le aree ricreative e le aree di particolare interesse naturale o particolarmente sensibili dal punto di vista naturale, nonché tra gli stabilimenti e gli istituti, i luoghi e le aree tutelate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come previste dalla presente variante.
- 42.08 Sugli immobili ed aree di pertinenza dell'impianto di stoccaggio di Gas Naturale di AGSM Rete Gas S.p.a., sono ammessi tutti gli interventi necessari all'esercizio dell'impianto medesimo, ad esclusione di tutti quelli che comportino un aggravio delle condizioni di limitazione alle trasformazioni urbanistiche delle zone limitrofe tra l'impianto medesimo e le zone residenziali, gli edifici e le zone frequentate dal pubblico, le vie di trasporto principali, le aree ricreative e le aree di particolare interesse naturale o particolarmente sensibili dal punto di vista naturale, nonché tra gli stabilimenti e gli istituti, i luoghi e le aree tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

- 42.09 Il PAT, nelle more di approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, disciplina altresì gli interventi ed i limiti di edificabilità della fascia di sicurezza di detti impianti ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334, del D.M. 9 maggio 2001, del decreto legislativo 238/2005 ed a norma dell'art. 48 delle N.T.A. del PAQE.
- 42.10 A norma del decreto 9 maggio 2001 «Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate a stabilimenti a rischio di incidente rilevante». Nelle aree di salvaguardia si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall'Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" – RIR, allegato alla presente variante.
- 42.11 In caso di dismissione parziale o totale degli impianti, i vincoli di cui ai precedenti commi si riducono o decadono automaticamente a decorrere dalla data di notifica della dismissione da parte del soggetto gestore dell'impianto.
- 42.12 È ammessa la presenza di aziende a rischio di incidente rilevante (RIR) rientranti nel campo di applicazione del D.Lgs. 334/99 e successive modifiche ed integrazioni:
- aree esterne al centro abitato;
 - nel rispetto delle prescrizioni di cui alla legislazione vigente, evidenziate nell'elaborato tecnico RIR;
- a condizione che le relative aree di danno, individuate ai sensi dell'allegato al D.M. LL.PP. 09.05.2001, siano interamente contenute nelle aree di pertinenza dell'insediamento "RIR", per tali aree esterne dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo al fine del rispetto della legislazione vigente.

TITOLO III: PRESCRIZIONI E DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEI P.I.

43. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Rif. Legislativo: Art. L.R. 11/2004

- 43.01 Il PAT stabilisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

DIRETTIVE

- 43.02 Il PAT prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione:
- a) Del piano degli interventi;
 - b) Dei piani urbanistici attuativi ed agli atti di programmazione negoziata;
 - c) Dei comparti urbanistici;
 - d) Degli interventi edilizi diretti e convenzionati, qualora ricadano in aree nelle quali è previsto un indice di edificabilità differenziato, e solo qualora utilizzino un indice maggiore di quello minimo.
- 43.03 La perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
- 43.04 A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.
- 43.05 Qualora aree diverse da quelle di urbanizzazione primaria, ma strategiche per la sostenibilità dell'intervento e necessarie per le dotazioni territoriali, non siano reperibili all'interno del perimetro degli interventi, o lo siano solo parzialmente, il P.I. può prevedere anche altre forme di compensazione con aree destinate a servizi esterne all'ATO di riferimento.
- 43.06 Qualora il P.I. accerti che alcuni interventi di trasformazione non necessitino, o necessitino solo parzialmente, delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, può prevedere la compensazione per la mancata o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione e dotazioni territoriali sino alla concorrenza dello standard predeterminato, con la realizzazione, per un valore equivalente, di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture pubbliche.
- 43.07 Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, il P.I. e/o gli strumenti urbanistici attuativi, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.
- 43.08 Il P.I., ferme restando le dotazioni territoriali ed i criteri di perequazione tra gli aventi titolo interessati, assicura la riserva o cessione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, prevedendo, nelle zone residenziali soggette a piano urbanistico attuativo quote di superficie o di volume di riserva comprese tra il 20 ed il 40% dei diritti edificatori complessivamente attribuiti. Provvede altresì, per l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, a suddividere le quote di E.R.P. in edilizia convenzionata, sovvenzionata ed agevolata.
- 43.09 Possono comunque far parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT.
- 43.10 Al fine di raggiungere gli obiettivi di perequazione e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, il P.I. determina, per singoli ambiti, indici di edificabilità compresi tra il minimo ed il massimo assegnato, da raggiungere obbligatoriamente per l'approvazione dello strumento di pianificazione o per il rilascio del titolo abilitativo.

43.11 Il P.I., per garantire adeguati livelli di qualità:

- a) della vita;
- b) degli insediamenti;
- c) delle opere di urbanizzazione e dei servizi;

in conformità agli standard di sostenibilità e di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT mediante la VAS, può determinare l'entità delle dotazioni territoriali, delle opere di urbanizzazione e dei servizi, in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica. Tale entità è rilevante per la determinazione da parte del P.I. dei valori differenziali da utilizzare con altre forme di compensazione in caso di mancata e/o insufficiente realizzazione di opere e /o cessione – vincolo di destinazione pubblica di aree o realizzazioni e/o cessioni alternative di opere anche fuori ambito.

43.12 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, ed in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione ai soggetti privati e di cui è prevista la realizzazione, in applicazione dei criteri perequativi e compensativi.

Il Comune gestirà quanto acquisito nelle forme e nei modi previsti dalla legislazione vigente. Sarà facoltà del Comune destinare le quote di plusvalenza alla realizzazione di opere pubbliche con progetto approvato e inserite nel Programma Triennale delle opere pubbliche, convogliandole in appositi capitoli di bilancio destinati alla realizzazione delle stesse.

43.13 Ferme restando le direttive generali che precedono, il P.I. attua la perequazione urbanistica secondo i seguenti criteri particolari.

AMBITI TERRITORIALI ASSOGGETTATI A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E COMPARTI EDIFICATORI

43.14 Gli ambiti territoriali assoggettati a P.U.A. o a comparto edificatorio possono costituire ambiti naturali di perequazione urbanistica ai sensi della legislazione vigente.

43.15 Ai fini delle regole della perequazione urbanistica, alle aree di edificazione è assegnato un indice di edificabilità variabile tra un minimo e un massimo e alle aree di urbanizzazione un indice di edificabilità pari alla differenza tra il massimo e il minimo delle aree edificabili.

43.16 La realizzazione, nelle aree edificabili, di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta la cessione gratuita all'Amministrazione comunale o il vincolo di destinazione di uso pubblico, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi, comprese nelle aree di urbanizzazione.

43.17 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere in casi specifici altre forme di compensazione, secondo i criteri generali che precedono.

AMBITI DI PEREQUAZIONE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO

43.18 Gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto comprendono ambiti territoriali omogenei e zone territoriali omogenee non dotati di tutte opere di urbanizzazione prescritte secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale dal PAT e dal P.I., ma nelle quali la quantità e qualità delle opere necessarie non sono tali da giustificare la subordinazione degli interventi ad un piano urbanistico attuativo. La realizzazione degli interventi è subordinata alla semplice acquisizione del titolo abilitativo edilizio, ed alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi art. 11 legge 241/90 con il quale il richiedente assuma gli impegni di cui ai commi seguenti.

43.19 In tali ambiti, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento è prescritto un indice di edificabilità variabile tra un minimo e un massimo.

43.20 La realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo comporta alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano per effetto dell'incremento del carico insediativo in base all'indice di edificabilità assegnato dalle regole della

perequazione eccedente l'indice minimo che si intende realizzare, o con altre forme di compensazione del valore corrispondente delle aree/opere.

- 43.21 Resta ferma la possibilità per il P.I. di prevedere altre forme di compensazione, secondo i criteri generali che precedono.

CONTESTI TERRITORIALI DESTINATI ALLA REALIZZAZIONE DI PROGRAMMI COMPLESSI ED A PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

- 43.22 Le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione indicati nel PAT.

44. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica

Rif. Legislativo: Art.37, L.R. 11/2004

- 44.01 La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

DIRETTIVE

- 44.02 Il P.I. determina la quota di diritti edificatori, con riferimento ai singoli ATO, da riservarsi per finalità compensative.
- 44.03 Il P.I. per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.
- 44.04 La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.
- 44.05 Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.
- 44.06 Il P.I. determina le modalità di connessione tra diritti compensativi ed edificatori, con riferimento a valori unitari standard riferiti alla categoria urbanistica, alla destinazione d'uso ed all'andamento del mercato immobiliare, come valutato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, e se del caso, anche con riferimento alle singole microzone catastali.
- 44.07 Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, anche in rapporto al valore degli oneri derivanti da vincoli espropriativi compensati con ricorso all'istituto della compensazione urbanistica.

45. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio.

Rif. Legislativo: Art. 36 L.R. 11/2004

- 45.01 Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo precedente.

DIRETTIVE

- 45.02 Ai fini di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, il PAT individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio.
- 45.03 Il P.I. può individuare ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:
- a) **opere incongrue**, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti norme;
 - b) **elementi di degrado**, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
 - c) **interventi di miglioramento della qualità urbana**, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
 - d) **elementi di riordino della zona agricola**, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dimessi, dagli annessi rustici dimessi, dagli insediamenti produttivi fuori zona non dichiarati compatibili dal PAT e dal P.I., i cambi di destinazione del suolo per finalità esulanti dall'attività agricola, l'aggregazione in nuclei abitati urbanizzati delle case sparse non più funzionali alla coltivazione dei fondi con particolare riferimento alle situazioni di frammentazione fondiaria, anche connesse ad attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre con consistenti componenti commerciali;
 - e) **interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio**, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario allegato alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.
- 45.04 Il P.I., per conseguire gli obiettivi di cui al comma precedente, disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare individuando gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e prevedendo a tal fine, per favorire la commerciabilità dei crediti edilizi, l'attribuzione alle varie zone omogenee di indici di edificabilità differenziati e un indice minimo di edificabilità fondiaria.
- 45.05 Il P.I. prevede adeguata riserva di volume per il raggiungimento degli obiettivi di cui alle direttive che precedono, sulla base delle previsioni di effettiva trasformabilità.
- 45.06 Il P.I. determina, nei singoli A.T.O., la quota di diritti edificatori da accantonarsi per finalità di credito edilizio.
- 45.07 Il P.I. determina l'entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire, secondo criteri che, partendo dal volume edilizio rilevato in fatto, mediante perizia giurata da parte di un professionista abilitato ed elaborato grafico/fotografico descrittivo e quotato, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi, che tengano conto della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile, della microzona catastale di appartenenza, della vetustà, dello stato di conservazione, e dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
- 45.08 Qualora sia necessario determinare il valore dei diritti edificatori, si applicano le previsioni della compensazione urbanistica.

46. Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

All. A – Ambiti Territoriali Omogenei - ATO

- 46.01 Per ATO s'intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici e conseguenti politiche d'intervento.
- 46.02 Gli ambiti territoriali omogenei (ATO) in cui è suddiviso il territorio comunale, sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo.
- 46.03 Il PAT attribuisce, all'interno degli ambiti territoriali individuati, i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché stabilisce le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi ed i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

DIRETTIVE

- 46.04 Nell'ambito del procedimento di formazione del P.I., o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.
- 46.05 Il P.I., nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle A.T.O., conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

47. Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Relazione e Quadro Conoscitivo.

47.01 Il PAT determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Sulla base delle analisi agronomiche condotte la superficie agricola utilizzata è pari a 129.635 chilometri quadrati, che corrispondono al 62.73% dell'estensione territoriale del Comune. Pertanto, poiché tale valore supera la soglia del 61.55%, fissata dalla Giunta regionale per gli ambiti di pianura, l'indice di trasformabilità da applicare alla SAU risulta pari al 40% del parametro regionale, e quindi pari a 1.30% ($3.24 \times 40\%$).

Di conseguenza, la SAU comunale che può risultare soggetta a trasformazione risulta pari a: $129.635.000 \text{ mq} \times 1.30\% = 1.678.358 \text{ mq}$ (167,8 ha). In conformità ai criteri evidenziati nella nota del Commissario Straordinario all'attuazione della riforma del governo del territorio n. 647842/57.09 del 19.11.2007 la quantità di SAU trasformabile dovrà essere verificata e aggiornata in sede di stesura del P.I.

47.02 Le zone pianificate del PRG vigente con destinazione diversa dalla zona agricola, non comprese nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata e non ancora attuate, individuate e quantificate nel quadro conoscitivo, potranno essere ricollocate dal P.I. anche con funzioni o destinazioni d'uso diverse senza comportare sottrazione di SAU e senza modificare i limiti quantitativi previsti dalle singole A.T.O., con destinazione preferenziale alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità urbana previsti all'art. 48 (es. parchi urbani e territoriali, attrezzature di interesse comune, ecc.), ed interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale, coerenti con le caratteristiche storico culturali e paesaggistico – ambientali del territorio.

L'eventuale ricollocazione delle aree succitate, qualora finalizzata all'insediamento di attività che comportano una nuova edificazione, dovrà comunque avvenire garantendo la continuità del tessuto urbano esistente. Il criterio che precede, può essere derogato esclusivamente per l'individuazione di parchi urbani o territoriali.

48. Dimensionamento insediativo e dei servizi

Rif. Legislativo: Art. 31, L.R. 11/2004

- 48.01 Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.
- 48.02 Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

DIRETTIVE

- 48.03 Il P.I., provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.
- 48.04 Il P.I. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.
- 48.05 Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
- 48.06 Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone (precisando peraltro che tali zone possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso):
- a) con aree di proprietà pubblica;
 - b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
 - c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
 - d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il comune.
- 48.07 Il P.I., ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standards qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo.
- 48.08 Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.
- 48.09 Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.
- 48.10 Il P.I. prevede una adeguata localizzazione di ecocentri, per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

48.11 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001:

- a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90;
- b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

48.12 In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A.

49. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile.

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

49.01 Il PAT, detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

DIRETTIVE

49.02 Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

- a) Aree non interessate da vincoli di tutela, invarianti/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- b) Aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal PAT e dal P.I., e conformi alle linee di indirizzo del Piano Urbano del Traffico e della Mobilità;

49.03 Il P.I., ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:

- a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianti e le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;
- b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabile ai sensi della L. 10/91, della Direttiva Europea 2002/91/CE favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico degli edifici e la certificazione energetica degli edifici;
- d) Privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione;
- e) Prevedendo la localizzazione delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso previste dal PAT nell'ambito delle A.T.O. e disciplinando le modalità di recupero delle strutture edilizie esistenti, sulla base di una previa analisi e valutazione della dimensione relativa alla " sostenibilità sociale " degli interventi e delle trasformazioni previste

49.04 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge.

49.05 Il P.I. dovrà subordinare la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 241/90 e succ. modificaz., che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standards di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

- 49.06 Il P.I. al fine di garantire l'abbattimento dell'inquinamento acustico e atmosferico ed il raggiungimento degli obiettivi dei rispettivi piani di risanamento lungo i tratti delle infrastrutture stradali e ferroviarie (esistenti e di progetto), individua una specifica fascia destinata ad accogliere i necessari interventi di forestazione urbana e ambientale.
- 49.07 Le fasce di cui al precedente comma dovranno far parte integrante e sostanziale del progetto dell'infrastruttura ed acquisite contestualmente alla stessa, affinché in queste possano essere realizzate le opere di mitigazione dagli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico ed al paesaggio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 49.08 In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, i progetti di infrastrutture di cui al precedente comma 49.06, dovranno prevedere:
- a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
 - c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - d) la realizzazione di *dune alberate*; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - e) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
 - f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;
 - g) adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.
- 49.09 Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali e ferroviarie in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione e compensazione dell'opera, previo parere dei competenti uffici.
- 49.10 Le aree disciplinate dal comma 49.06, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

50. Ambiti di urbanizzazione consolidata

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

50.01 Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Tali ambiti comprendono in parte anche gli ambiti di urbanizzazione da consolidare che sono costituiti dalle parti di territorio poste all'esterno delle zone edificabili previste dal P.R.G. vigente, dove i processi di trasformazione, anche produttivi, sono avvenuti fuori zona e/o successivamente legalizzati con procedure di sanatoria edilizia e, quindi, privi e/o carenti di dotazioni territoriali ed opere di urbanizzazione adeguate. Sono altresì ambiti di urbanizzazione consolidata le zone del P.R.G. vigente per le quali il PAT rileva a livello indicativo alcune destinazioni specifiche. Costituiscono parte integrante degli ambiti di urbanizzazione consolidata le aree individuate come progetti complessi, le aree di riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona sud, servizi di interesse comune di maggior rilevanza, zone ferroviarie, zone autostradali e complanari, a servizi e le aree del Quadrante Europa.

DIRETTIVE

- 50.02 Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle presenti norme, e le aree di urbanizzazione da consolidare in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.
- 50.03 Coerentemente con quanto definito al precedente punto 50.01, il P.I., ferma restando la superficie complessiva dell'urbanizzazione consolidata, procederà all'individuazione delle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo in conformità con le direttive di cui al precedente art. 49 indipendentemente dalle destinazioni specifiche, senza che questo costituisca modifica al PAT.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 50.04 Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano già subordinati dal P.R.G. vigente a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni e vincoli del precedente art. 48.
- 50.05 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle presenti norme, nelle zone produttive classificate dal vigente PRG in zona 18 – Industriale – e indicate nel PAT come Urbanizzazione Consolidata, non possono essere rilasciati titoli abitativi edilizi che prevedano un rapporto tra superficie lorda di calpestio di tutti i piani, esclusi gli interrati, e superficie fondiaria del lotto, superiore ad uno.

51. Aree residuali e periurbane

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

- 51.01 Trattasi di aree inedificate residuali all'interno del sistema insediativo e di aree periurbane esterne immediatamente a ridosso dell'area urbana, che conservano solo in parte, sia per le limitate dimensioni le prime, che per la vicinanza con i limiti della città esistente le seconde, la vocazione agricola.
- 51.02 L'individuazione di tali aree indica un orientamento delle future linee di sviluppo insediativo atte a prefigurare un disegno organico integrato con l'area urbana esistente, la cui effettiva dimensione e ubicazione sarà definita dal P.I.
- 51.03 Per tali aree il PAT prevede quanto segue:
- 51.03.01 Per le aree inedificate residuali poste all'interno dell'area urbana consolidata ne prevede l'utilizzo per l'ampliamento del sistema insediativo anche con inserimento dei servizi, dotazione di standard e punti di riferimento urbano onde migliorare la qualità abitativa degli insediamenti esistenti. Il P.I. individuerà e preciserà per i vari ambiti residuali le condizioni per gli interventi di realizzazione ed integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione, nonché per gli interventi di edificazione ammessi.
- 51.03.02 Per le aree agricole periurbane, ovvero sia per quelle immediatamente all' esterno dell'area urbana consolidata, prevede che le stese definiscano le linee preferenziali dello sviluppo insediativo, ossia le direzioni di sviluppo degli insediamenti più opportune senza precludere altre direzioni comunque consentite, anche se non puntualmente individuate le quali comportano la conseguente modifica del perimetro degli altri ambiti definiti dal PAT senza che questo ne comporti Variante. Gli interventi di espansione urbana dovranno essere in ogni caso individuati dal P.I., il quale effettuerà la loro definizione puntuale in base ai seguenti criteri:
- a) essere funzionalmente coerenti e compatibili con le aree di urbanizzazione consolidata contigue;
 - b) interfacciarsi, relazionarsi e integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti/programmati, per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopodali;
 - c) inserirsi visivamente in maniera armonica nel territorio, ricomponendo e riqualificando adeguatamente il fronte dell'edificato verso il territorio agricolo .

DIRETTIVE

- 51.04 Il P.I. indica gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi della trasformazione, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
- 51.05 Il P.I. disciplina gli interventi comunque ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo, sulle parti di territorio edificate, incluse negli ambiti di sviluppo insediativo individuando specifiche zone insediative.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 51.06 Nelle more dell'applicazione del P.I. sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla disciplina transitoria di cui all'art. 48 della LR 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni.

52. Limiti fisici alla nuova edificazione

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

52.01 I limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PAT corrispondono ad elementi lineari di carattere naturale, storico-architettonico, infrastrutturale, che con riferimento alle caratteristiche insediative dei singoli sistemi e i diversi ambiti funzionali, determinano un contenimento dello sviluppo insediativo con l'obiettivo di tutelare le invarianti, le fragilità e le caratteristiche paesaggistico – ambientali, tecnico – agronomiche e di integrità fondiaria del territorio comunale.

DIRETTIVE

52.02 All'esterno dei limiti fisici alla nuova edificazione il P.I. individua puntualmente gli ambiti nei quali non è consentita la nuova edificazione sulla scorta di indagini specialistiche

52.03 Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal PAT, può prevedere variazioni dei limiti fisici alla nuova edificazione, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche sempre che dette modifiche non comportino l'alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della VAS.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

52.04 In attesa dell'approvazione del P.I. adeguato al PAT, all'esterno del limite fisico alla nuova edificazione come definito dal PAT, sono ammesse esclusivamente trasformazioni territoriali nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, e dalle presenti norme per le zone agricole.

52.05 Sono ammesse altresì le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione e/o approvate secondo le procedure di legge in variante ai predetti strumenti.

53. Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Tav. 4/A – Carta della Trasformabilità – centro storico

- 53.01 Trattasi di aree interessate da complessi residenziali, attività collettive, di servizio e/o produttive, dismesse o degradate o che richiedono, comunque, interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale comportanti la revisione delle destinazioni d'uso in atto e/o delle densità edilizie esistenti o previste.

DIRETTIVE

- 53.02 Il P.I. provvederà, mediante redazione di una scheda di analisi e di sintesi, alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di tali aree ed a disciplinare gli interventi al fine di definirne le utilizzazioni ed i relativi parametri urbanistici, secondo criteri di perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi secondo gli standards di qualità predefiniti. Qualora la nuova disciplina urbanistica comporti una significativa riduzione dei diritti edificatori rispetto a quelli previgenti, il P.I. potrà prevedere l'applicazione di misure compensative ai sensi degli artt. 44 e 45 delle presenti norme;
- 53.03 In tali ambiti il P.I. subordinerà gli interventi alla approvazione di un PUA, in conformità con i contenuti e i parametri gli indici posti dalle schede di intervento; qualora gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale descritti nella scheda di sintesi e analisi progettuale comportassero una variazione negativa dei diritti edificatori previgenti in conformità alla disciplina del P.R.G. (a seguito della riduzione delle densità edilizie, dell'incremento delle attrezzature pubbliche, della variazione delle destinazioni d'uso ecc.) potranno essere previste misure compensative ai sensi degli artt. 36 e 37 della L.R. 11/04 e successive modifiche.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 53.04 In tali aree, in assenza di uno strumento urbanistico attuativo efficace, redatto in conformità con i contenuti, i parametri e gli indici posti dalle schede di intervento o nel caso di iniziative di riqualificazione urbanistica in variante al Piano Regolatore Generale previgente, di accordo negoziale efficace, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.
- 53.05 Nelle more di approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, sono ammessi interventi sino alla lettera d), comma 1, art. 3, del DPR 380/01, previa approvazione di un PUA esteso all'intero ambito che preveda il recupero dei volumi esistenti.

54. Aree strategiche per la riqualificazione, riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona Sud

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art.25 – 26 - 27

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

54.01 Le aree di riqualificazione, di riconversione e quelle industriali di ristrutturazione di Verona Sud costituiscono parte integrante dell'urbanizzazione consolidata. Il PAT in tali aree ha indicato tuttavia delle destinazioni d'uso e delle azioni strategiche le cui norme prevalgono sull'art. 50- Ambiti di riqualificazione consolidata.

Tale ambito riveste un alto valore strategico ai fini degli obiettivi di piano perché sono aree la cui definitiva trasformazione dovrà condurre alla costruzione di una nuova parte di città.

L'ambito ricomprende:

- a) il sistema delle aree e degli edifici della prima e seconda industrializzazione prospicienti il Viale delle Nazioni – Viale del Lavoro – Viale Piave, denominati Cardo Massimo, nonché Basso Acquar, come indicati dal PAQE. Tali ambiti presentano consistenti parti del territorio dismessi o in via di dismissione.
- b) Il sistema delle aree e degli edifici della Zai storica, a ridosso delle aree prospicienti il Cardo Massimo, nelle quali sono compresenti situazioni opposte, di conservazione della struttura industriale esistente, ma anche di dismissione della stessa con conseguente domanda di modifica delle destinazioni d'uso originarie.
- c) Un ambito importante del tessuto urbano, che rappresenta un'area cuscinetto tra le grandi trasformazioni previste lungo il Cardo Massimo, le aree abitative dei quartieri di Golosine, S. Lucia e le aree direzionali attestatesi a ridosso del casello di Verona Sud.

DIRETTIVE

54.02 Il P.I., in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 delle N.T.A. del PAQE, promuoverà un progetto urbanistico unitario finalizzato alla ristrutturazione urbanistica, riqualificazione e riconversione e la rigenerazione, la razionalizzazione e la riorganizzazione al fine della valorizzazione delle attività produttive tradizionali e innovative, direzionali, terziarie, economiche, fieristiche, culturali e residenziali.

54.03 Il P.I. dovrà:

- a) prevedere il consolidamento, la valorizzazione, il potenziamento e lo sviluppo della "Zona fiera" quale realtà a livello europeo, facilitando i collegamenti con la viabilità a livello territoriale, l'integrazione con i sistemi insediativi e dei servizi esistenti e previsti, il riordino degli edifici e degli spazi scoperti prospicienti il cardo massimo. All'interno dell'ambito fieristico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi, anche interrati.
- b) prevedere la conservazione dei manufatti di archeologia industriale, quali elementi significativi e rappresentativi della storia e delle tradizioni dell'industria locale;
- c) promuovere e favorire l'inserimento di imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
- d) in coerenza con gli obiettivi del PAT e con un progetto urbanistico unitario di riqualificazione, avente dettaglio tale da permettere di orientare le trasformazioni successive con un livello di complessità rapportato alla natura e alla scala degli interventi previsti, precisare il perimetro di tale ambito;
- e) sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e nella conoscenza dell'area industriale storica con la redazione di progetti speciali a maggior livello di definizione, indicare gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento

agli interessi urbanistici, individuando puntualmente le funzioni ammesse, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;

- f) individuare le aree interessate al mantenimento delle strutture industriali esistenti e le aree interessate al processo di trasformazione in aree direzionali, terziarie, economiche, fieristiche e residenziali, prevedendo altresì i criteri e le modalità atti a migliorare l'integrazione fra le diverse funzioni previste nell'area. In corrispondenza di determinati ambiti può subordinare gli interventi a PUA o a comparto urbanistico, valutando le varie situazioni dello stato di fatto, in riferimento alla struttura della proprietà, pubblica o privata, ai caratteri funzionali e formali dell'esistente e alla verifica della propensione alla trasformabilità, sempre comunque in coerenza con gli obiettivi del PAT;
- g) precisare le modalità operative e i parametri quantitativi per la realizzazione degli interventi con il contemporaneo inserimento di aree da destinare a standard aggiuntivi e servizi adeguati alle funzioni previste all'interno dell'area;
- h) prevedere in tale ambito, in base ai caratteri specifici degli interventi che verranno realizzati e delle specifiche funzioni ammesse, l'integrazione urbanistica con gli insediamenti contigui, in particolare abitativi, in termini funzionali, visivi, di scena urbana e di accessibilità. Prevedere, altresì, il coordinamento con le aree limitrofe soggette a contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- i) provvedere a fornire prescrizioni e soluzioni urbanistiche atte a dare rappresentatività formale dell'intera area;
- j) quantificare e definire un sistema coordinato di aree a parcheggio e di sosta, nonché di interscambio all'interno di tale area;
- k) valutare il sistema dei tracciati viari e delle attrezzature della mobilità alle varie scale e predisporre un piano specifico della viabilità e mobilità interna all'area, in quanto elemento fondamentale di supporto alle trasformazioni previste con particolare riguardo ai collegamenti a grande scala, in modo da integrare le strutture industriali al sistema relazionale territoriale e agli altri luoghi significativi circostanti;
- l) prevedere la riqualificazione, la riorganizzazione e il potenziamento della viabilità esistente volti a favorire la massima integrazione di tale ambito e la città esistente;
- m) predisporre le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

54.04 I P.I., in ambiti determinati, potrà subordinare gli interventi a P.U.A. o a Comparto Urbanistico, i quali potranno essere realizzati per stralci funzionali.

54.05 Il P.I., in tale ambito, potrà assoggettare le trasformazioni ed i cambi di destinazione d'uso a perequazione urbanistica. Nell'ambito di cui al successivo comma 54.06 (Cardo Massimo), le trasformazioni sono soggette a perequazione urbanistica.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

54.06 Nelle more di approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, e fatte salve le previsioni degli strumenti attuativi approvati o in corso di approvazione vigenti sino alla loro scadenza, nelle aree di riqualificazione e riconversione afferenti il Cardo Massimo in attuazione dell'art. 26 PAQE, ed individuate con apposito perimetro rosso all'interno dell'ambito complessivo, sono ammessi interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, e senza aumento della superficie di calpestio oltre il 20% di quella esistente.

54.07 Nelle more di approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, è ammessa altresì l'approvazione di Piani Integrati di cui alla lett. f), comma 1, art. 19, L.R. 11/2004:

- a) nel rispetto degli indirizzi generali del PAQE;
- b) nell'ambito di un progetto unitario con i contenuti indicati nei precedenti commi 54.02, 54.03 e successivo 76.07 – Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT in rapporto alla VAS, approvato dall'organo esecutivo o previa adozione di variante al PRG vigente di adeguamento al PAQE con i medesimi contenuti.

55. Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art.

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Tav. 4/A – Carta della Trasformabilità – centro storico

- 55.01 Tali contesti comprendono l'area dell'Ex Scalo Ferroviario, le aree industriali comprese tra la ferrovia e il Lungadige Galtarossa, le aree dell'ex Mercato Ortofrutticolo, dei Magazzini Generali e le aree limitrofe comprese nel P.R.U.S.S.T., l'area dell'ex caserma Passalacqua, le aree dello Stadio, il compendio Cartiere di Cà di David ed infine il deposito Ex Gasometro AGSM ed area limitrofa.
- 55.02 Essi corrispondono ad ambiti territoriali entro i quali le trasformazioni edilizio urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo, ferme restando le necessità di conservazione ristrutturazione di edifici o complessi di edifici ritenuti significativi dei caratteri storico documentativi del luogo e/o di edifici vincolati a norma di legge.

DIRETTIVE

55.03 Il P.I. per le singole aree dovrà precisare:

- a) i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
 1. ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
 2. agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
 3. ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 4. ai principali caratteri della viabilità;
- b) i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno di ogni singola A.T.O.
- c) le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

55.04 Il P.I. provvederà in base a specifiche valutazioni ad individuare ulteriori ambiti oltre quelli già definiti al comma 55.01. È esclusa l'individuazione di nuovi programmi complessi all'interno degli ambiti destinati a parchi in quanto aree di particolare valenza paesaggistica ed ambientale e caratterizzate dalla presenza di Siti di Importanza Comunitaria e Monumenti Geologici, fatte salve le specifiche previsioni del PAT.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 55.05 In tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di Piani urbanistici attuativi di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima.
- 55.06 Le aree di cui al presente articolo, qualora non già precedentemente pianificate con PUA, sono soggette a perequazione urbanistica.
- 55.07 Nelle more dell' approvazione del P.I. sono ammessi interventi nei limiti di cui alla lett. d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001, e senza aumento della superficie di calpestio oltre il 20% di quella esistente.
- 55.08 Nelle more di approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, relativamente ai compendi ex Magazzini Generali ed Ex Mercato Ortofrutticolo continuano ad applicarsi la variante 210 al P.R.G. e gli strumenti urbanistici attuativi approvati.

56. Ambiti disciplinati dalle varianti n.1 e n.2 al PAQE

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif. PAQE: varianti n. 1 e 2

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

- 56.01 Trattasi di previsioni riconosciute e disciplinate dal PAQE e sue successive varianti n. 1 e n. 2, approvate rispettivamente con DCRV n. 61 del 17.11.2003 pubblicata sul Bur del Veneto n. 124/03, DGRV n. 3446 del 07.11.2006, pubblicata sul BUR n. 102/06, e successiva modifica con DGRV n.3955 del 12.12.2006 pubblicata sul BUR n. 6/07 che il PAT recepisce, in adempimento a quanto previsto dalla DGRV n. 828 del 2006 con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo che riguarda le modalità di adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni dei piani di livello superiore.

DIRETTIVE

- 56.02 Gli interventi ammessi e le modalità attuative sono previste nel PAQE e sue Varianti sopra riconosciute.
- 56.03 All'interno dell'Ambito dell'innovazione dovrà essere individuata una fascia di rispetto piantumata lungo l'autostrada di 100 ml.

57. Ambiti cui attribuire specifiche destinazioni d'uso

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art.

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

57.01 Trattasi di aree che il PAT individua con possibili funzioni di tipo commerciale e/o produttivo.

DIRETTIVE

57.02 Il P.I., sulla base delle funzioni indicativamente previste dal PAT, stabilirà le funzioni ammissibili subordinando gli interventi alla approvazione di un P.U.A. unitario che preveda, anche per stralci funzionali, la soluzione complessiva delle problematiche infrastrutturali, di urbanizzazione e di servizi e tenga conto delle previsioni del Piano Urbano della Mobilità, secondo i criteri di sostenibilità previsti al successivo art. 75.02 – Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

57.03 In tali aree, in assenza di PUA, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

57.04 In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle presenti direttive, l'approvazione di PUA è subordinata alla verifica delle condizioni di sostenibilità di cui al successivo art. 75.02.

58. Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art.

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

58.01 Trattasi di aree e/o complessi di servizi istituzionali pubblici a scala territoriale che costituiscono parte integrante degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 50.

DIRETTIVE

58.02 Il P.I. provvederà a disciplinare:

- a) le funzioni da confermare;
- b) le funzioni da trasferire;
- c) le funzioni da riconvertire;
- d) i nuovi ambiti o gli ampliamenti di quelli esistenti, necessari per attuare le strategie di Piano e ledotazioni prescritte dalle disposizioni di legge vigenti.

58.03 In applicazione delle direttive di cui all'art. 50.03 il P.I. potrà ridefinire il perimetro e/o l'ubicazione di tali aree.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

58.04 L'attuazione delle previsioni del PAT potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

59. Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale

Rif. Legislativo: L.R. 16/08/84 n. 40, art. 27 – Art. 13, comma 1, lett. b),c) ed e), L.R. 11/04;

Rif. PAQE: Art. 56-57-58-61-78-89-93-96-97-71-71-bis

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità.

Tav. 4 /A – Carta della Trasformabilità – centro storico

- 59.01 Sono zone che per la loro collocazione nell'ambito delle estreme pendici meridionali dei Monti Lessini, la contiguità con il sistema fluviale del fiume Adige o per la loro localizzazione e limitata alterazione antropica, o per i valori ambientali o storico testimoniali che le caratterizzano, costituiscono elementi centrali del progetto urbano di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema comunale, e costituiscono gli ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale.
- 59.02 Esse, nel loro insieme, costituiscono un sistema unitario a rete di tutela e valorizzazione ambientale ed ecologica, e contribuiscono in modo determinante al miglioramento della qualità urbana e territoriale. Detti ambiti, per le parti di proprietà privata, sono riservati alla futura istituzione di parchi e/o riserve di interesse locale.
- 59.03 Al fine di individuare i diversi ambiti territoriali e di attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela e valorizzazione, le diverse zone, come delimitate in cartografia, sono così denominate:
- 01 Ambito delle Mura Magistrali;
 - 02 Ambito del Fiume Adige Nord;
 - 03 Ambito del Fiume Adige Sud;
 - 04 Ambito della Spianà;
 - 05 Ambito delle Colline Veronesi;
 - 06 Ambito Equestre.
- 59.04 In relazione agli approfondimenti dello stato di fatto del territorio conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo, nonché all'individuazione di aree compromesse, degradate o non più recuperabili per la formazione dei Parchi, il P.I. può prevedere variazioni al perimetro degli ambiti suddetti. Tali variazioni non potranno in alcun caso ridurre in modo sensibile l'ampiezza del parco e/o escludere aree che conservano una buona integrità ambientale.
- 59.05 Il P.I. individua gli edifici soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
- 59.06 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità ambientale ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI GENERALI

- 59.07 Il PAT, sottopone alla specifica disciplina di parco di interesse locale, ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84:
- a) I beni immobili che rientrano nel regime giuridico di cui agli artt. 822, 823, 824, 825, 826 del Codice Civile, ricadenti all'interno degli ambiti territoriali di tutela di cui ai precedenti punti 59.03.02 - Ambito del Fiume Adige Nord e 59.03.03 - Ambito del Fiume Adige Sud;
 - b) Tutti i beni immobili ricadenti nell'ambito 59.03.01 - Ambito delle Mura Magistrali.

- 59.08 Nelle more dell'approvazione del P.I. e del Piano Ambientale, alle aree classificate dal precedente comma 59.07 quali Parchi di interesse locale, si applicano, ad eccezione delle opere pubbliche e di interesse pubblico coerenti con gli obiettivi di salvaguardia del parco e del PAQE, le misure di salvaguardia previste dalla L.R. 40/84.
- 59.09 Su tutte le altre aree, fatte salve le norme speciali previste negli specifici ambiti di tutela, si applicano le seguenti norme generali.
- 59.10 Sugli edifici classificati dal PAT di valore storico artistico e su quelli comunque soggetti a vincolo monumentale ed artistico si applicano le norme specifiche di tutela che li riguardano.
- 59.11 Per le altre costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) ,b), c) e d) del D.P.R. 380/2001.
- 59.12 Sono altresì ammessi gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4,lett. a) della L.R. N. 11/2004, in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.
- 59.13 L'eventuale demolizione e ricostruzione devono avvenire nell'ambito dell'attuale area di sedime.
- 59.14 Al di fuori di quanto previsto dai commi precedenti e dalle norme specifiche che seguono, non sono in ogni caso ammessi nuovi interventi edilizi, tra quelli definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380. Sono ammesse opere pubbliche e di pubblico interesse coerenti con gli obiettivi di tutela del PAQE. Non sono altresì ammesse serre fisse di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, art. 44, comma 6.
- 59.15 Sono consentiti limitati lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela elencati nelle direttive del presente articolo e con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.
- 59.16 In ogni caso sono ammessi esclusivamente sistemazioni a girappoggio e vietate quelle a ritocchino.
- 59.17 I lavori di miglioramento fondiario di tipo agronomico sono ammessi solo a condizione che avvengano mediante compensazione tra sterri e riporti, nell'ambito della medesima azienda agricola, e, anche in caso di sostituzione, senza esportazione di materiale.
- 59.18 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il PAT individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio:
- a) i vincoli, le tutele e le invarianti previste dalle presenti norme;
 - b) il perimetro degli aggregati rurali esistenti, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo;
 - c) in caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente, nel rispetto del criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e culturale.
- 59.19 Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.
- 59.20 Limitatamente ai progetti in corso, ovvero già presentati, alla data di adozione del PAT, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni, per gli interventi ricadenti in zona agricola nel vigente PRG , si applica la disciplina transitoria della L.R. 24/85.

A) AMBITO DELLE MURA MAGISTRALI

- 59.21 Sono gli ambiti interessati dalla presenza delle Mura Magistrali antiche della città e delle relative pertinenze.

DIRETTIVE

- 59.22 Il P.I. tutelerà il valore storico monumentale/testimoniale e provvederà alla disciplina operativa degli interventi, dettando specifiche disposizioni per la predisposizione del Piano Ambientale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 59.23 In attesa dell'approvazione degli atti di pianificazione di livello inferiore, il PAT, sulla base delle direttive, prescrizioni e vincoli di cui agli art. 71 e 71-bis della N.T.A. del PAQE, pone le seguenti prescrizioni e vincoli:
- a) Non sono ammessi interventi orientati al consolidamento delle attrezzature sportive e dei parcheggi esistenti, ma esclusivamente conservativi e valorizzativi secondo le definizioni di cui alla lett. c, comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001.
 - b) È vietato ogni intervento che comprometta i caratteri originari delle opere di fortificazione esistenti, sia murarie, che costituite da manufatti in terra.

B) C) AMBITI DEL FIUME ADIGE NORD E SUD

- 59.24 Trattasi di due vaste aree in fregio alle anse dell'Adige, una a nord e l'altra a sud della città, parte di proprietà pubblica, parte di proprietà privata.

DIRETTIVE

- 59.25 Il P.I. provvederà alla disciplina operativa degli interventi, dettando, per l'ambito pubblico, specifiche disposizioni per la predisposizione del Piano Ambientale.
- 59.26 Gli strumenti urbanistici che precedono, dovranno perseguire i seguenti obiettivi specifici:
- a) salvaguardia del "sistema fiume", anche attraverso la rinaturalizzazione delle rive e la tutela degli ecosistemi connessi,
 - b) salvaguardia e valorizzazione degli usi agricoli presenti nel territorio incentivando le attività produttive biologiche e biodinamiche,
 - c) salvaguardia degli edifici e degli elementi significativi del paesaggio agrario,
 - d) incentivazione degli usi ricreativi degli ambiti non coltivati, creando percorsi pedociclabili, spazi per il relax, osservatori naturalistici, centri di didattica ambientale, ecc.
 - e) promuovere l'allestimento di un campeggio comunale e/o aree per la sosta di camper.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 59.27 Per le costruzioni esistenti, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001, nei limiti previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, ed in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004.
- 59.28 Le aziende agricole certificate a norma di legge che praticano produzioni agricole ed agro-alimentari con metodo biologico e/o aziende con certificazione di processo/sistema (Es. Norma ISO 9000, ISO 22000, ISO 14000) o di prodotto (es. EUREPGAP) rilasciate da enti terzi accreditati, tali da assicurare la gestione di norme ambientali, di sicurezza e igiene dei prodotti del settore agricolo, possono attuare tutti gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 44, comma 9.

- 59.29 Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di cui al precedente comma, oltre a quanto prescritto dal titolo V° della L.R. 11/2004, è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, con il quale ai sensi art. 11 della legge 241/90 l'avente titolo si obbliga con il comune a praticare produzioni agricole ed agro-alimentari con metodi biologici regolarmente certificati e/o aziende con certificazione di processo/sistema (es. Norma ISO 9000, ISO 22000, ISO 14000) o di prodotto (es. EUREPGAP) rilasciate da enti terzi accreditati, tali da assicurare la gestione di norme ambientali, di sicurezza e igiene dei prodotti del settore agricolo e, fatte salve le sanzioni amministrative e penali, a versare al comune entro sessanta giorni dalla data di accertamento di eventuali violazioni dell'obbligo, una indennità pari al profitto conseguito, determinato quale differenza rivalutata, tra il valore degli immobili assentiti ed il costo della loro realizzazione.

D) AMBITO DELLA SPIANÀ

- 59.30 Trattasi di una vasta area libera posta in posizione strategica all'interno della città, a cavallo di più quartieri.

DIRETTIVE

- 59.31 Il P.I. provvederà alla disciplina operativa degli interventi, perseguendo i seguenti obiettivi specifici:
- a) salvaguardare quegli edifici e quegli elementi significativi del paesaggio agrario da utilizzare anche a servizio degli impianti o della ristorazione;
 - b) collegare le varie attrezzature con spazi aperti da riservare al tempo libero, prevedendo l'inserimento di quinte arboree – arbustive ed aree boscate;
 - c) riservare degli ambiti per la ricollocazione degli impianti sportivi oggi insediati nei valli delle mura storiche al fine di dare attuazione al “parco delle Mura Magistrali”;
 - d) situare impianti sportivi di scala urbana.
 - e) creare percorsi pedociclabili e di visita del parco;
 - f) prevedere, all'interno dell'ambito, previa approvazione di un P.U.A., la ricollocazione di impianti sportivi esistenti e la utilizzazione delle aree rese libere a destinazione residenziale e/o direzionale, per la riqualificazione e la ricucitura del tessuto urbanistico - edilizio del quartiere limitrofo.

E) AMBITO DELLE COLLINE VERONESI

- 59.32 Trattasi di una vasta area collinare costituita dalle estreme pendici meridionali dei monti Lessini digradanti verso la pianura. L'ambito territoriale presenta una rilevantissima valenza paesaggistica, ambientale e naturalistica. Solcato dalle profonde incisioni dei tre vaji principali, è caratterizzato dalle dorsali panoramiche, dagli antichi terrazzamenti in pietra a secco, dai vigneti, dagli uliveti e dai boschi cedui, nonché costellato di storiche frazioni ed insediamenti rurali ed interamente attraversato da sentieri che collegano i nuclei abitati alla città.

DIRETTIVE

- 59.33 Il P.I. provvederà alla disciplina operativa degli interventi, perseguendo i seguenti obiettivi specifici:
- a) Conservazione dell'integrità d'insieme del complesso ambientale e naturalistico;
 - b) Conservazione di tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio;

- c) Diversificazione della tutela in sub-ambiti perimetrati di massima dal PAT sulla base di uno studio di approfondimento delle caratteristiche ecologiche, geomorfologiche, ambientali e culturali, e precisamente:
- c.1. **Zona S.I.C. di tutela naturalistica** corrispondente all'area già perimetrata in attuazione delle direttive comunitarie sulla protezione degli habitat;
 - c.2. **Zona di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio** estesa alle aree a prevalente vocazione naturalistico ambientale e parte costituita dai versanti collinari di elevato interesse paesaggistico, anche con sistemazioni agrarie tipiche per la coltivazione della vite e dell'ulivo, quali le principali dorsali collinari, le aree circostanti i crinali, i vaj e le principali aree boscate e terrazzamenti con contenimenti in pietra a secco;
 - c.3. **Zona di tutela dei monumenti naturali e delle emergenze morfologiche del paesaggio**, caratterizzata da vallette chiuse con presenza di eccezionalità morfologiche del paesaggio, quale la Val dei Ronchi e la valle di Pigozzo;
 - c.4. **Zona a prevalente destinazione agricola** del suolo;
 - c.5. **Zona agricola di ammortizzazione e transizione**, che si presta per la sua collocazione geografica alla realizzazione di un sistema di congiunzione del territorio collinare e aperto ai brani di città.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 59.34 Nelle **zone di cui al comma 59.33, punti c.1 e c.3** non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi quelli sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b) c) e d), con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non fedeli e/o variazioni di sedime.
- 59.35 Nelle **zone di cui al comma 59.33, punto c.2** non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e serre fisse di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, art. 44, comma 6, salvo i seguenti:
- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001;
 - b) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4,lett. a) della L.R. n. 11/2004 in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
 - c) gli interventi previsti dal Titolo V della L.R.V. n. 11/2004 in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art.44, comma 4, lettera c) e con esclusione di quelli previsti dal comma 9 (cfr DGC 359/2016);
 - d) serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione (cfr DGC 359/2016);
- 59.36 Nelle **zona di cui al comma 59.33, punto C.4** non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, salvo i seguenti:
- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001;
 - b) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n.3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art.44, comma 4, lett. a) della L.R. n.11/2004 in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
 - c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4,lett. b) e c) della L.R. n. 11/2004, e con esclusione di quelli previsti al comma 9, e comma 6.

59.37 **Nelle zona di cui al comma 59.33, punto C.5** non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, e serre fisse di cui al titolo V° della L.R. 11/2004, art. 44, comma 6, salvo i seguenti:

- a) per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c) e d) del D.P.R. 380/2001;
- b) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità con i criteri di cui alla D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004, limitatamente a quanto previsto dall'art. 44, comma 4, lett. b) e c), e con esclusione di quelli previsti al comma 9, limitatamente alle aziende agricole certificate a norma di legge che praticano produzioni agricole ed agro-alimentari con metodo biologico e/o aziende con certificazione di processo/sistema (es. Norma ISO 9000, ISO 22000, ISO 14000) o di prodotto (es. EUREPGAP) rilasciate da enti terzi accreditati, tali da assicurare la gestione di norme ambientali, di sicurezza e igiene dei prodotti del settore agricolo. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, oltre a quanto prescritto dal titolo V° della L.R. 11/2004, è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, con il quale ai sensi art. 11 della legge 241/90 l'avente titolo si obbliga con il comune a praticare le produzioni agricole ed agro-alimentari con metodi biologici regolarmente certificati, e, fatte salve le sanzioni amministrative e penali, a versare al comune entro sessanta giorni dalla data di accertamento di eventuali violazioni dell'obbligo, una indennità pari al profitto conseguito, determinato quale differenza rivalutata, tra il valore degli immobili assentiti ed il costo della loro realizzazione.
- d) serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione.

F) AMBITO DEL PARCO EQUESTRE

59.38 L'ambito del Parco Equestre è situato nel territorio del comune di Verona, a sud, ai confini con il comune di Villafranca in località Contina. L'attuazione del Parco avviene secondo quanto prescritto dall'art. 88 bis del PAQE.

60. Zone a prevalente destinazione agricola

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

60.01 Trattasi delle zone a prevalente destinazione agricola, poste al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi o per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale.

DIRETTIVE

60.02 Il P.I. individua:

- a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;
- b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti i limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, secondo le previsioni del PAT;
- c) gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale;
- e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività;
- f) gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del PAT;
- g) Le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività individuati come incompatibili e/o previste in trasferimento;
- h) Le modalità attuative delle direttive di cui agli artt. 26 bis Agorà della Croce Bianca e art. 26 ter Ecocittà del Crocione previste dalla variante n. 2 al PAQE, per la formazione dell'eco corridoio occidentale del sistema urbano di Verona;

60.03 Il P.I., ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 3, della L.R. 11/2004, potrà modificare il prontuario relativo alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004, sulla base delle analisi del tessuto edilizio rurale e del paesaggio conseguenti agli aggiornamenti del quadro conoscitivo di cui all'art. 17, comma 5, lett. f), della L.R. 11/2004.

60.04 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il PAT individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio:

- a) i vincoli, le tutele e le invarianti previste dalle presenti norme;
- b) il perimetro fisico degli aggregati rurali esistenti, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo;
- c) In caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento

del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e colturale.

- 60.05 Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.
- 60.06 Il P.I., ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 3, della L.R. 11/2004, potrà modificare il perimetro della zona a prevalente destinazione agricola in prossimità degli ambiti di urbanizzazione consolidata, anche sulla base delle analisi del territorio e del paesaggio rurale conseguenti agli aggiornamenti del quadro conoscitivo di cui all'art. 17, comma 5, lett. f), della L.R. 11/2004.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 60.07 Fino all'approvazione delle modifiche al prontuario previste dal P.I., per gli interventi in zona agricola, si dovrà fare riferimento solo ai principi generali desumibili dal prontuario in riferimento alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.
- 60.08 L'individuazione delle zone operata dal PAT è indicativa e si applica sino all'entrata in vigore del P.I. adeguato alle direttive che precedono.
- 60.09 Nelle more dell' approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, nelle zone a prevalente destinazione agricola, non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina transitoria di cui all'art. 48 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

61. Zona agricola di ammortizzazione e transizione

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

- 61.01 Trattasi di zone agricole poste tra i margini della città in trasformazione e la campagna aperta. Esse, per la loro vulnerabilità antropica, sono sottoposte a particolare tutela.

DIRETTIVE

- 61.02 Il P.I. attua le direttive già previste per le zone a prevalente destinazione agricola.
- 61.03 Il P.I., ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 3, della L.R. 11/2004, potrà definire l'esatto perimetro della zona di ammortizzazione e transizione sulla base di successive analisi ed approfondimenti sulle caratteristiche evidenziate al precedente comma 61.01.
- 61.04 Il P.I., ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 3, della L.R. 11/2004, potrà modificare il prontuario relativo alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004, sulla base delle analisi del tessuto edilizio rurale e del paesaggio conseguenti agli aggiornamenti del quadro conoscitivo di cui all'art. 17, comma 5, lett. f), della L.R. 11/2004.
- 61.05 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il PAT individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio:
- a) i vincoli, le tutele e le invariante previste dalle presenti norme;
 - b) il perimetro fisico degli aggregati rurali esistenti, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo;
 - c) In caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e colturale.
- 61.06 Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 61.07 L'individuazione delle zone operata dal PAT è indicativa e si applica sino all'entrata in vigore del P.I. adeguato alle direttive che precedono.
- 61.08 Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, nelle zone a prevalente destinazione agricola, non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina transitoria dell'art. 48 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 61.09 Fino all'approvazione delle modifiche al prontuario previste dal P.I., per gli interventi in zona agricola, si dovrà fare riferimento solo ai principi generali desumibili dal prontuario in riferimento alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

62. Ambiti rurali da riqualificare

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif. PAQE: Art. 64

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità.

62.01 Le aree rurali di ricomposizione paesaggistica e da riqualificare, sono ambiti periurbani della città di Verona caratterizzati dalla compresenza di zone a forte degrado paesaggistico - ambientale ed edilizio, frammentazione fondiaria con destinazioni non agricole in prossimità delle strade, edificazione diffusa non in funzione del fondo agricolo.

DIRETTIVE

62.02 Il P.I. dovrà contenere gli elementi progettuali già previsti per le zone a prevalente destinazione agricola.

62.03 Il P.I. provvederà ad individuare ed a classificare tali aree allo scopo di tutelare la partitura rurale esistente, di salvaguardare i biotopi presenti e di impedire l'edificazione diffusa in conformità con quanto previsto dall'art. 64 delle N.T.A. del PAQE.

62.04 Il P.I. completa l'individuazione degli edifici soggetti a demolizione e/o ristrutturazione ambientale, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

62.05 Il P.I. dovrà prevedere che i lavori di miglioramento fondiario di tipo agronomico siano ammessi solo a condizione che avvengano mediante compensazione tra sterri e riporti, nell'ambito della medesima azienda agricola, e, anche in caso di sostituzione, senza trasporto di materiale al di fuori dell'azienda stessa.

62.06 Il P.I., ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 3, della L.R. 11/2004, potrà ripermire gli ambiti rurali da riqualificare, sulla base delle analisi del territorio e del paesaggio rurale conseguenti agli aggiornamenti del quadro conoscitivo di cui all'art. 17, comma 5, lett. f), della L.R. 11/2004.

62.07 Il P.I., ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 3, della L.R. 11/2004, potrà modificare il prontuario relativo alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004, sulla base delle analisi del tessuto edilizio rurale e del paesaggio conseguenti agli aggiornamenti del quadro conoscitivo di cui all'art. 17, comma 5, lett. f), della L.R. 11/2004.

62.08 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il PAT individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio:

- a) i vincoli, le tutele e le invariante previste dalle presenti norme;
- b) il perimetro fisico degli aggregati rurali esistenti, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo;
- c) In caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico-ambientale e di integrità del territorio agricolo e colturale.

62.09 Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

- 62.10 A norma dell'art. 36 della L.R. 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità architettonica e finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 62.11 L'individuazione delle zone operata dal PAT è indicativa e si applica sino all'entrata in vigore del P.I. adeguato alle direttive che precedono.
- 62.12 Nelle more dell' approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, nelle zone a prevalente destinazione agricola, non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina transitoria dell'art. 48 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 62.13 Fino all'approvazione delle modifiche al prontuario previste dal P.I., per gli interventi in zona agricola, si dovrà fare riferimento solo ai principi generali desumibili dal prontuario in riferimento alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

63. Rete ecologica locale

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

- 63.01 La rete ecologica è l'insieme delle aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto, già individuate e normate dal PAT, messe tra loro in connessione, in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la presenza di specie animali e vegetali sul territorio.
- 63.02 Essa è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da gangli primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete:
- le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat, quali i Siti di Interesse Comunitario e le Zone di Protezione Speciale e gli Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
 - zone umide;
 - aree boscate;
 - corsi d'acqua naturali e artificiali;
 - prati, pascoli ed incolti;
 - siepi e filari;
 - neo-ecosistemi paraturali.

DIRETTIVE

- 63.03 Il P.I., sulla base delle previsioni del PAT, provvederà ad identificare e normare, anche con prescrizioni circa la tipologia e la struttura dei moduli vegetazionali da impiegare:
- a) **I nodi**, che rappresentano tipi di habitat principali e che ne assicurano la conservazione;
 - b) **I corridoi e aree di sosta**, che permettono alle specie di disperdersi e di migrare tra differenti nodi, riducendo così l'isolamento e migliorando la coesione del sistema naturale;
 - c) **Le zone tampone**, che proteggono la rete da influenze esterne potenzialmente negative;
 - d) **Le aree di riqualificazione ambientale**, che si aggiungono o ingrandiscono i nodi permettendo alla rete di raggiungere una dimensione ottimale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 63.04 Nelle more dell'approvazione del P.I., sulla base delle precedenti direttive e dell'art. 64 della N.T.A. del PAQE, vengono poste le seguenti prescrizioni e vincoli:
- a) Gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi ubicati lungo le rive dei corsi d'acqua ed a delimitazione di infrastrutture lineari vanno conservate;
 - b) I nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi.
- 63.05 I lavori di miglioramento fondiario di tipo agronomico sono ammessi solo a condizione che avvengano mediante compensazione tra sterri e riporti, nell'ambito della medesima azienda agricola, e, anche in caso di sostituzione, senza trasporto di materiale al di fuori dell'azienda.

64. Infrastrutture della mobilità: ferrovia, alta velocità, alta capacità

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

64.01 Trattasi delle aree interessate da infrastrutture ferroviarie esistenti e/o in progetto.

DIRETTIVE

64.02 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla strutture ferroviarie esistenti e recepisce i progetti di interesse nazionale approvati dagli organi competenti sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico prodotto dal traffico ferroviario.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

64.03 L'edificazione nella aree di cui al presente articolo è regolata dalle previsioni legislative vigenti in materia di opere ferroviarie.

65. Infrastrutture della mobilità: autostrada e complanare

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

65.01 Trattasi delle aree interessate da Autostrada e complanare.

DIRETTIVE

65.02 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alle autostrade e complanari, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dal traffico.

66. Infrastrutture della mobilità: viabilità di progetto di scala urbana e territoriale

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

66.01 Trattasi della viabilità di progetto di scala urbana e territoriale.

66.02 Il PAT, definisce l'azione strategica del collegamento viario come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

66.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alle autostrade e complanari di progetto, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dal traffico.

66.04 È demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati. La grafia indicata nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, è indicativa e definisce l'azione strategica del collegamento viario

67. Infrastrutture della mobilità: tramvia

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

67.01 Trattasi delle aree interessate dal progetto di tramvia comunale e provinciale.

67.02 Il PAT definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

67.03 I P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla tramvia, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico e elettromagnetico.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

67.04 Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone un vincolo di salvaguardia generico all'edificazione, da valutare in modo specifico in sede di progettazione edilizia, garantendo tuttavia che le nuove previsioni edilizie non pregiudichino la realizzazione futura della linea di trasporto pubblico. Sarà comunque compito del P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

68. Infrastrutture della mobilità: linea forte di trasporto pubblico

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

68.01 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di una linea forte di trasporto pubblico.

68.02 Il PAT definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

68.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla linea forte di trasporto pubblico, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico e elettromagnetico.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

68.04 Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone un vincolo di salvaguardia dall'edificazione, pur essendo demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

69. Infrastrutture della mobilità: piste ciclabili

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif. PAQE: art. 96

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

69.01 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di piste ciclabili.

69.02 Il PAT definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

69.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alle piste ciclabili, ai fini della sicurezza dei ciclisti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

69.04 Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone un vincolo di salvaguardia generico all'edificazione da valutare in modo specifico in sede di progettazione edilizia, garantendo tuttavia che le nuove previsione edilizie non pregiudichino la realizzazione futura della pista ciclabile. Sarà comunque compito del P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

70. Infrastrutture della mobilità: svincoli da potenziare o di progetto

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – *Carta delle Trasformabilità*

- 70.01 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di svincoli di progetto o da potenziare.
- 70.02 Il PAT individua gli svincoli come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

- 70.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio a svincoli di progetto o da potenziare, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.
- 70.04 Il P.I., coerentemente con la previsione del ribaltamento del casello autostradale di Verona Sud nell'ambito dell'area destinata anche a parcheggio scambiatore a sud dell'autostrada Serenissima, dovrà consentire all'intera area a nord del casello attuale di alleggerirsi dai flussi di accesso all'autostrada medesima e di riorganizzarne l'assetto urbanistico complessivo della zona.
- 70.05 Il simbolo grafico riportato nella tavola 4 - *Carta delle Trasformabilità* individua l'azione strategica nell'ambito della mobilità e demanda al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

71. Infrastrutture della mobilità: parcheggi scambiatori

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif. PAQE

Rif.: Tav. 4 – *Carta delle Trasformabilità*

71.01 Trattasi delle aree interessate dalla previsione di parcheggi scambiatori.

71.02 Il PAT, individua l'azione strategica nell'ambito della mobilità della localizzazione di parcheggi scambiatori come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

71.03 Il P.I. detta norme per la localizzazione di parcheggi scambiatori, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico.

71.04 La localizzazione indicata nella tavola 4 – *Carta delle Trasformabilità* individua l'azione strategica nell'ambito della mobilità ed è demandata al P.I. l'indicazione di dettaglio della perimetrazione e delle opere ivi ammesse.

72. Infrastrutture della mobilità: ambito aeroportuale

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

72.01 Trattasi dell'ambito aeroportuale di Boscomantico.

DIRETTIVE

72.02 Il P.I. recepisce le previsioni del Piano Regolatore dell'Aeroporto di Boscomantico redatto ai sensi di legge.

72.03 In caso di dismissione, l'infrastruttura aeroportuale è ricompresa e normata dalle previsioni dell'ambito del Parco del fiume Adige Nord.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

72.04 Nell'ambito aeroportuale sono ammesse tutte le opere necessarie per il funzionamento e la gestione dell'infrastruttura e dei servizi di supporto, e la localizzazione di strutture di emergenza e protezione civile.

73. Interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria

Rif. Legislativo: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. 11/2004

- 73.01 Il PAT assume quali criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, in analogia a quelli adottati con la variante n. 276 al P.R.G. previgente, avente per oggetto "*Individuazione delle attività produttive fuori zona*" quelli di seguito riportati:
- a) divieto di realizzazione di nuovi volumi residenziali (alloggio del custode, etc.) o ampliamento di quelli esistenti;
 - b) divieto di ampliamenti superiori al 100% della superficie produttiva e comunque entro il limite di 1.500 mq, una quota di ampliamento superiore configurerebbe un nuovo insediamento;
 - c) l'ampliamento deve essere contiguo all'edificio in cui è situata l'attività, diversamente non si potrebbe parlare di ampliamento, bensì di nuova costruzione;
 - d) analogamente al punto precedente non si può parlare di ampliamento se nell'ambito non sono presenti edifici e relative superfici destinate ad attività;
 - e) necessità di definire l'ambito di pertinenza dell'attività, a prescindere dall'area di proprietà, per circoscrivere il consumo di territorio alle strette esigenze dell'azienda;
 - f) gli ampliamenti di attività produttive in zona residenziale trovano comunque il limite di mc 1.001 e mq 251 complessivi prescritti dall'art. 41 del P.T.R.C.;
 - g) nelle strutture deve essere esercitata l'attività perché sia riconosciuta la necessità/possibilità di ampliare la stessa;
 - h) divieto di ampliare strutture precarie; è opportuno non consolidare tali situazioni e favorire il trasferimento di queste attività nelle zone attrezzate di Piano Regolatore Generale;
 - i) divieto di trasferimento, nel senso di non ammettere nuovi volumi autonomi fuori zona per trasferirvi attività ubicate in altri siti;
 - j) divieto di ampliamenti lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di ville venete, visuali panoramiche, ecc.

DIRETTIVE

- 73.02 Il P.I., sulla base dei criteri di cui al precedente punto 73.01, assume ed integra la schedatura delle attività produttive in zona impropria e detta norme per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio.

74. Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, per le varianti di cui al DPR 447/98

Rif. Legislativo: Art.13, comma 1, lett. n), L.R. 11/2004

- 74.01 Il PAT assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive per le varianti di cui al DPR 447/98, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16 del 30/7/2001: "*Sportello Unico per le attività produttive (artt. 2 e 5 del D.P.R. n. 447/98). Indirizzi in materia urbanistica.*" pubblicata sul BUR n. 74 del 17/08/2001, in quanto applicabili per effetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004 dettante *Norme per il Governo del Territorio* e della *Direttiva comunitaria 2001/42/CE* sulla valutazione ambientale strategica.
- 74.02 Per le varianti che comportino modificazioni al PAT, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98, con quelle di variazione del PAT mediante procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla *Direttiva comunitaria 2001/42/CE* e normativa di recepimento.
- 74.03 Per i progetti che comportino modificazioni al P.I., previo diniego, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della data di convocazione.
- 74.04 Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale, previa motivata richiesta scritta da presentare al protocollo comunale entro il termine perentorio di 20 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di cui al precedente periodo.
- 74.05 Qualora l'esito della conferenza di servizi sia favorevole alla variazione del P.I., la determinazione costituisce adozione di variante al P.I., alla quale si applica la procedura di cui all'art. 20, comma 3, L.R. 11/2004.
- 74.06 Sulla variante, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il Consiglio Comunale.

75. Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate

Rif. Legislativo: art. 13, L.R. 11/2004

75.01 Il PAT individua i criteri di sostenibilità per la localizzazione di grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate.

DIRETTIVE

75.02 Il P.I. localizza le grandi strutture di vendita e quelle ad esse assimilate (Parchi commerciali) sulla base dei seguenti criteri:

- a) esistenza di condizioni di accessibilità dalla viabilità di rango territoriale tali da non interferire con le relazioni di quartiere;
- b) previsione di opere a carico dell'intervento adeguate a realizzare la condizioni di cui al punto a), qualora non esistenti;
- c) esistenza, in ogni caso, di condizioni di accessibilità con sistemi di trasporto pubblico locale che deve essere ad alta capacità qualora la natura del servizio commerciale offerto, per articolazione della gamma merceologica e per tipologia di servizio e di fruizione, consenta di prevedere una elevata percentuale di affluenza di utenti che non si servono del trasporto veicolare privato;
- d) concorso da parte dell'intervento alla realizzazione delle condizioni di cui al punto c) qualora non esistenti;
- e) esistenza o previsione di realizzazione, col contributo del soggetto attuatore dell'intervento di grandi parcheggi scambiatori, aggiuntivi allo standard minimo, dei quali possa essere garantita la disponibilità ad uso pubblico, con modelli di gestione e caratteristiche costruttive e distributive che minimizzino il consumo di suolo e consentano una gestione integrata della parte pertinenziale e di quella di uso pubblico.

75.03 Il P.I. individua le aree preferenziali per la localizzazione delle strutture di cui al presente articolo sulla base dei criteri sopra indicati, con possibilità di utilizzare procedure ad evidenza pubblica, secondo modalità che consentano di selezionare le proposte più vantaggiose per l'interesse pubblico.

75.04 In caso di utilizzazione delle procedure di evidenza pubblica, l'individuazione delle superfici commerciali di nuovo insediamento può essere diversamente distribuita tra le diverse ATO dal P.I. senza comportare variante al PAT, sempre che questo rappresenti un miglioramento delle condizioni della Città pubblica e fatto salvo il rispetto dei limiti di carico insediativo aggiuntivo previsti per l'intero territorio comunale.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

75.05 In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle presenti direttive, l'approvazione di PUA e/o il rilascio di atti abilitativi che prevedano la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita e/o parchi commerciali, è subordinata alla verifica delle condizioni di sostenibilità di cui al precedente comma 75.02.

76. Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS

Rif. Legislativo: Direttiva comunitaria 2001/42/CE

- 76.01 In attuazione dell'art. 10 della DIRETTIVA 2001/42/CE, il PAT determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive.

DIRETTIVE

- 76.02 L'attuazione delle previsioni del PAT, nonché l'evoluzione delle condizioni di equilibrio che ne assicurano la sostenibilità, è sottoposta a specifico monitoraggio.
- 76.03 Ogni anno, contestualmente alla pubblicazione della proposta di piano triennale delle opere pubbliche, il Sindaco presenta alla Città una relazione sullo stato di attuazione del piano e sugli esiti del monitoraggio, prevedendo le forme opportune di pubblicità e di partecipazione.
- 76.04 La relazione evidenzia, sulla base dell'aggiornamento dei dati del quadro conoscitivo ed in rapporto agli indicatori utilizzati per la VAS, anche sulla base dei dati rilevati dal rapporto annuale sullo stato dell'Ambiente, gli andamenti tendenziali dei parametri di sostenibilità utilizzati per la VAS in rapporto allo stato di attuazione delle previsioni del PAT.
- 76.05 Prima della scadenza del termine di cui all'art. 18, comma 7, della L.R. 11/2004, ed in ogni caso prima di avviare il procedimento di revisione del P.I., la Giunta presenta al Consiglio Comunale un rapporto che verifica puntualmente lo stato delle condizioni di sostenibilità individuate dalla VAS, con particolare riferimento:
- a) al grado di attuazione di sistemi di trasporto rapido di massa ed agli effetti di questi sulla mobilità urbana;
 - b) al completamento delle reti di collettamento dei reflui urbani e all'adeguatezza dei sistemi di depurazione cui questi afferiscono;
 - c) alla riduzione delle perdite della rete di approvvigionamento idropotabile in relazione alla possibilità di sostenere maggiori carichi insediativi senza aumentare la pressione sulle risorse;
 - d) all'attuazione di programmi di risparmio energetico, con particolare riferimento al settore dei trasporti urbani e a quello dell'edilizia, che muovano nella direzione di assicurare il contributo della Città di Verona agli impegni internazionali di riduzione delle emissioni climalteranti;
 - e) alla realizzazione del sistema di parchi e spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili;
 - f) all'equilibrio tra le previsioni, attuate e in attuazione, relative alla riqualificazione di parti della città costruita rispetto alle previsioni, attuate e in attuazione, relative alla occupazione di nuovi suoli.
- 76.06 In relazione a tale verifica la Giunta può proporre l'adozione di eventuali misure cautelative/correttive nell'attuazione del PAT.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

- 76.07 La realizzazione degli studi di fattibilità relativi al sistema di trasporto rapido di massa da predisporre nell'area di Verona Sud in stretta integrazione con le trasformazioni urbanistiche programmate e quelli relativi al completamento del sistema di collettamento e depurazione dei reflui urbani, costituisce condizione di verifica di sostenibilità necessaria per il passaggio dal PAT agli strumenti urbanistici di livello inferiore; gli esiti di detti studi costituiscono parte integrante della relazione illustrativa degli strumenti urbanistici di livello inferiore.

77. Criteri di interdipendenza tra le previsioni del PAT, del P.I. e del Piano Urbano della Mobilità (PUM)

Rif. Legislativo: art. 3, comma 3 e 17, comma 2, lett. K), L.R. 11/2004

DIRETTIVE

- 77.01 La verifica sulle concrete condizioni di fattibilità delle previsioni contenute nel PAT, relativamente alle infrastrutture ed ai sistemi di trasporto per la mobilità urbana, è affidata al Piano Urbano della Mobilità (PUM).
- 77.02 Il P.I. provvede a dettare la normativa urbanistico – edilizia di carattere operativo, con riferimento alle previsioni del Piano Urbano della Mobilità, del Piano Urbano dei Parcheggi, del Piano di Risanamento Acustico ed Atmosferico ed ai Piani Pluriennali per la mobilità ciclistica.
- 77.03 In relazione alla verifica di cui al comma 77.01, il P.I. precisa il tracciato e la configurazione progettuale delle infrastrutture e dei sistemi, senza che, ai sensi del comma 3, art. 3, L.R. 11/2004, tali precisazioni costituiscano variante del PAT.
- 77.04 Il P.I. potrà prevedere, qualora si verifichi la insussistenza delle condizioni di fattibilità di alcune delle infrastrutture e dei sistemi considerati dal P.U.M. e le misure, anche compensative, previste dai piani di cui al precedente comma 77.02, limitazioni operative e condizioni all'efficacia delle previsioni di trasformazione e degli interventi ad esse correlati. In relazione a tale scenario, l'amministrazione comunale, sulla base delle previsioni del P.U.M., valuterà se debbano essere assunte diverse configurazioni della rete che richiedano una modifica delle previsioni del PAT o del P.I., da approvare mediante apposita variante.

TITOLO IV: NORME COMUNI, TRANSITORIE E FINALI

78. Regime giuridico delle opere oggetto di sanatoria edilizia (c.d. Condonio Edilizio)

- 78.01 Il rilascio della sanatoria edilizia (C.D. Condonio Edilizio), se da un lato rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale potenziale.
- 78.02 In particolare, con la sanatoria edilizia non è automaticamente variata la destinazione urbanistica del terreno dove insiste l'edificio condonato e nemmeno può ritenersi mutata la relativa normativa urbanistica.

79. Applicazione del PAT, criteri e limiti entro i quali il P.I. può modificarlo senza che sia necessario procedere ad una variante.

- 79.01 Ai sensi del comma 5, art. 48, L.R. 11/2004, a seguito dell'entrata in vigore del PAT, il Piano Regolatore Generale vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I., per le sole parti compatibili con il PAT. Hanno valore ed efficacia come PI le parti del PRG ricomprese negli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti all'art.50 e le parti di PRG definite dall'art. 47.02. Le parti del PRG vigenti al di fuori di queste sono da considerarsi in contrasto con il PAT. Nelle more dell'applicazione del P.I. sono ammessi gli interventi previsti per le zone agricole dalla disciplina transitoria di cui all'art. 48 della L.R. 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni con i limiti relativi alle singole fattispecie dettati dalle prescrizioni e i vincoli del PAT.
- 79.02 L'attuazione delle previsioni del PAT mediante P.I. potrà avvenire anche per stralci, nel rispetto dei criteri di omogeneità degli interventi e di coerenza con le linee strategiche degli strumenti urbanistici di livello superiore.
- 79.03 Ai sensi del comma 11, art. 14 della L.R. 11/2004, l'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che per i piani di iniziativa pubblica e/o convenzionati in cui i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini previsti per la loro ultimazione. In applicazione del principio di specialità, le norme transitorie di cui all'art. 48 della L.R.V. n. 11/2004, prevalgono in ogni caso sulle previsioni del PAT in salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della predetta legge regionale.
- 79.04 L'entrata in vigore del PAT comporta la decadenza dei titoli abilitativi e delle Denunce di Inizio Attività con esso incompatibili, salvo che, a quella data, i lavori non siano già iniziati e successivamente siano conclusi nei termini di validità del provvedimento abilitativo.
- 79.05 L'adozione e l'entrata in vigore del PAT comportano l'obbligo di rinnovo dell'accertamento di conformità delle opere e lavori pubblici:
- a) per i/le quali non sia stato approvato, a quella data e nei modi di legge, il progetto definitivo;
 - b) per i/le quali non sia stato confermato l'inserimento nel programma triennale delle opere pubbliche;
 - c) Ad eccezione di quanto previsto dal Master Plan "Nuovo Polo Culturale ARSENALE 2000", di cui alla delibera di Giunta 248 del 15/03/2006.
- 79.06 Per le opere previste dal Piano di Sviluppo approvato dal C.d.A. dell' Ente Fiera di Verona nelle aree di proprietà, le previsioni del PAT, limitatamente al Titolo III delle presenti Norme non trovano applicazione qualora i progetti definitivi siano approvati ed assentiti entro la data di approvazione del primo P.I. di adeguamento al PAT.
- 79.07 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, comma 3 della L.R. 11/2004, il P.I. o il provvedimento di localizzazione di un'opera pubblica in variante al P.I., possono modificare il PAT senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso, secondo i seguenti criteri e limiti:
- a) Per assicurare la flessibilità del sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica, purché tali modifiche abbiano carattere meramente operativo e non alterino negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;
 - b) Per tutte le previsioni del PAT i cui contenuti non siano espressamente previsti dal comma 1, lett. da a) a r) dell'art. 13 della L.R. 11/04, o che rientrino nei contenuti del P.I. ai sensi dell'art. 17 della medesima norma regionale.
 - c) Per l'applicazione di norme giuridiche ed atti di pianificazione comunque denominati che comportino automatica variazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello inferiore, salvi i casi in cui l'efficacia del precetto sia esplicitamente subordinata dalle norme all'approvazione di una variante di adeguamento e sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS;

- d) Per la localizzazione di opere pubbliche, secondo le procedure previste Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità – e dalla Legge regionale 7 novembre 2003, n. 27 - Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche, sempre che la variante non alteri negativamente i contenuti sostanziali della pianificazione territoriale operata dal PAT, ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità analizzati nella VAS.
- e) In tutti i casi in cui tale possibilità è prevista da norme ed atti di pianificazione di livello superiore e dalle presenti norme.

79.08 I riferimenti normativi e/o a strumenti di pianificazione riportati nelle presenti norme, nel caso di variazione e/o sostituzione, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo vigente senza necessità di alcun procedimento di variante. In caso di abrogazione senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, o nel caso la modifica comporti una variazione non automatica delle previsioni del piano, continuano ad applicarsi al PAT i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

79.09 Salvo che il P.I. non disponga diversamente, l'applicazione delle seguenti disposizioni non costituisce variante allo strumento urbanistico generale:

- a) Rispetto al Piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
- b) Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
 - i. la densità massima territoriale o fondiaria;
 - ii. l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
 - iii. l'altezza massima degli edifici;
 - iv. la lunghezza massima delle fronti.