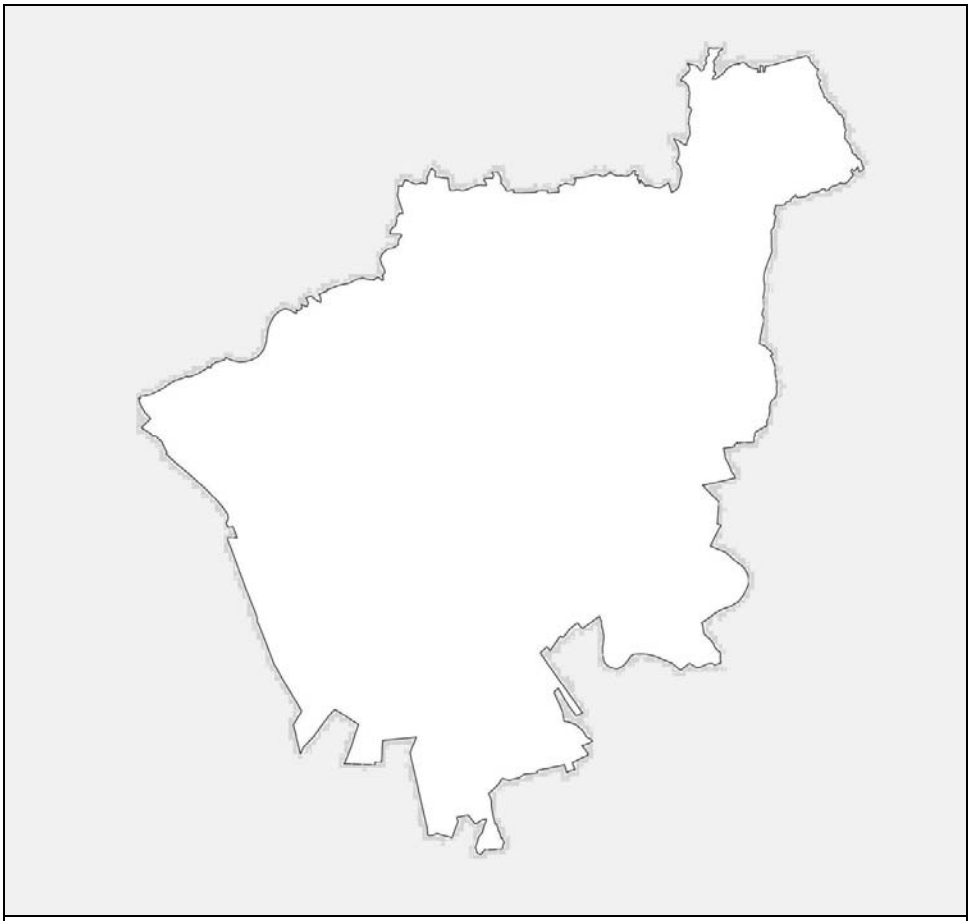
Comune di Verona

P.I.

NORME TECNICHE OPERATIVE

(art.17 comma 5 lett. c, L.R. 11/2004)



Sindaco
Flavio Tosi

Vice Sindaco con delega all'Urbanistica
avv. Vito Giacino

Direttore Area Gestione del Territorio
arch. Luciano Marchesini

Dirigente Coordinamento Pianificazione Territoriale
arch. Mauro Grison

Dirigente Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana
arch. Paolo Boninsegna

consulente
prof. Giovanni Sala

geom. Daniele Iselle
dott. Donatella Fragiacomo

Testo adottato
con deliberazione del Consiglio Comunale
n. 59 dell' 8.9.2011.

Data: 12/09/2011

PARTE 1 DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI 10
Titolo 1 Disposizioni generali 11
Capo 1 Generalità 11
Articolo 01 - Finalità e contenuti del Piano degli interventi 12
Articolo 02 - Caratteri ed efficacia delle discipline del PI (regolativa, operativa e programmatica) 13
Articolo 03 - Rapporti con il Piano di assetto del territorio (PAT) e con i Piani o le diverse discipline di settore di competenza comunale 14
Articolo 04 - Criteri e limiti di flessibilità del PI 14
Articolo 05 - Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici – Poteri di deroga – Varianti SUAP 15
Articolo 06 - Corrispondenza dei Tessuti Insediativi alla classificazione del DI n. 1444/'68 15
Articolo 07 - Elaborati del PI, efficacia e cogenza giuridica. 16
Capo 2 Parametri e classificazioni 18
Art. 08 - Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali 18
Articolo 09 - Definizioni e grandezze edilizie – ambientali. 19
Articolo 10 - Indici urbanistici – ambientali 22
ART. 11 - Usi del Territorio: definizioni generali 23
ART. 12 - Criteri generali relativi agli Usi del territorio. 23
Art. 13 - Usi del Territorio e carico urbanistico primario. 25
Art. 14 - Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati 28
Art. 15 - Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici 30
Art. 16 - Disciplina dei parcheggi pubblici e di uso pubblico o privati. 31
Art. 17 - Determinazione della soglia minima di rilevanza del carico urbanistico ai fini della determinazione dei parcheggi. 33
Art 18 - Definizione di opere di urbanizzazione primaria 33
Art 19 - Definizione di opere di urbanizzazione secondaria 33
Art. 20 - Dotazione minima di servizi 34
Capo 2 Disciplina degli interventi urbanistici e edilizi 36
Articolo 21 - Parametri per la individuazione delle varianti ai PUA 36
Articolo 22 - Interventi in diretta attuazione del PI, in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti 36
Articolo 23 - Interventi previsti dal PI in diretta attuazione: opere di urbanizzazione primaria 37
Articolo 24 - Criteri di determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva. 38
Capo 3 Sistema dei vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto 39
Art. 25 - Disposizioni generali sui vincoli. 39
Art. 26 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto. 39
Art. 27 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 40
Art. 28 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004 40

Art. 29 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 41
Art. 30 - Vincolo idrogeologico - forestale..... 41
Art. 31 - Vincolo sismico 41
Art. 32 - Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE 41
Art. 33 - Ambiti di ricomposizione paesaggistica del PAQE..... 42
Art. 34 - Aree a rischio idraulico del bacino dell'Adige e del bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco..... 42
Art. 35 - Siti di Interesse Comunitario. 42
Art. 36 - Area sottoposta a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità 49
Art. 37 - Strade Romane 49
Art. 38 - Aree carsiche, monumenti geologici, arene naturali, doline, forre e grotte..... 50
Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale. 50
Art. 40 - Paleoalvei..... 51
Art. 41 - Giardini storici. 52
Art. 42 - Compatibilità Geologica 52
Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi 54
Art. 44 – Disciplina degli interventi in relazione all'impatto idraulico ed al ristagno idrico..... 56
Art. 45 - Aree boscate o destinate al rimboschimento o già destinate a bosco ed interessate da incendi 57
Art. 46 - Impianti ad alto rischio. 57
Art. 47 - Impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti 58
Art. 48 - Cave 58
Art. 49 - Impianti di depurazione..... 60
Art. 50 - Metanodotti 61
Art. 51 - Risorse idropotabili..... 61
Art. 52 - Infrastrutture della mobilità, ferrovie, tramvie, aeroporti ed altre infrastrutture strategiche. 61
Art. 53 - Insediamenti militari ed istituti di pena 62
Art. 54 - Elettrodotti 62
Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici 63
Art. 56 - Cimiteri 63
Capo 4 Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica.....65
Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute). 65
Ambito fluviale dell'Adige. 65

Ambito della pianura aperta..... 65
La collina urbana..... 66
La collina lessinea. 66
La pianura valliva. 67
I brani significativi del territorio e gli elementi figurativi emergenti 67
Elementi di qualità paesaggistica di natura geomorfologica. 68
Elementi di qualità paesaggistico-ambientale di tipologia naturalistica..... 69
Elementi di qualità paesaggistica di natura storica. 70
Tutela del paesaggio storico..... 72
Tutela del contesto figurativo delle ville/corti/edifici storici nel paesaggio aperto. 73
Unità di paesaggio 1: ambito planiziale del fiume Adige 73
Unità di paesaggio 2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato..... 74
Unità di paesaggio 3: ambito del sistema collinare urbano 74
Unità di paesaggio 4: ambito del sistema collinare lessineo..... 75
Unità di paesaggio 5: ambito della pianura valliva..... 75
Indicazioni e prescrizioni di tutela paesaggistica su elementi puntuali e lineari 76
Limiti fisici oltre i quali non è consentita la nuova edificazione..... 77
La tutela e valorizzazione paesaggistica nei parchi e nelle aree destinate alla formazione dei parchi. 79
Art. 58 - Rete ecologica: disposizioni operative per la tutela della natura, la salvaguardia ed il potenziamento della diversità biologica, la riqualificazione del territorio, nonché per l'equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato. 82
Art. 59 - Aree nucleo (*core areas*)..... 83
Art. 60 - Corridoi ecologici;..... 84
Art. 61 - Aree di connessione naturalistica..... 87
Art. 62 – Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana. 91
Art. 63 - Aree puntiformi (*Stepping stones*); 93
Art. 64 – Parchi. 95
Art. 65 - Aree di restauro ambientale – ambito di rinaturalizzazione delle risorgive. 96
Art. 66 - Aree di mitigazione ambientale..... 97
PARTE 2 DISCIPLINA REGOLATIVA 101
Titolo 1 Disposizioni per il sistema insediativo consolidato 102
Capo 1 Componenti del sistema insediativo consolidato 102
Art. 67 – Definizioni 102
Capo 2 La Città storica: disciplina urbanistica ed edilizia 103
Art. 68 - Progetti di coordinamento urbanistico 103
Art. 69 - Unità di intervento ed unità edilizie 105

Art. 70 - Disposizioni per la redazione dell' analisi filologica e del progetto di massima degli interventi. 106
Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti interventi 107
Art. 72 - Disciplina delle aree scoperte 109
Art. 73 - Dotazioni di parcheggi pubblici (P2) e privati (P1) 110
Art. 74 - Unità edilizie: categorie d'intervento 110
Art. 75 - Categorie d'intervento: definizione degli interventi ammessi 111
Capo 3 La Città storica: disposizioni per la qualità urbana ed edilizia 119
Art. 76 – Norme comuni sugli elementi percettivo morfologici 119
Art. 77 – Norme comuni sui fronti edilizi 120
Art. 78 – Norme comuni su elementi e manufatti 120
Art. 79 – Norme comuni sugli spazi aperti 121
Art. 80 – Criteri comuni per l'uso dei colori 124
Capo 4 La Città storica centrale: il centro storico maggiore 126
Art. 81 – Obiettivi ed articolazione della citta' storica centrale 126
Art. 82 - Parco delle mura 127
Art. 83 – Citta' storica centrale: disciplina funzionale 127
Capo 5 La città storica diffusa: centri storici minori 130
Art. 84 – Disposizioni specifiche per i centri storici minori 130
Art. 85 – Centri storici minori – disciplina funzionale 130
Art. 86 - Infrastrutture e spazi per la mobilità 132
Art. 87 - Direttive specifiche per le infrastrutture viarie 133
Art. 88 – Elementi di connessione 135
Art. 89 – Spazi aperti 138
Art. 90 – Controllo percettivo degli elementi 139
Capo 6 Altre componenti: sistema dei Forti Ottocenteschi 140
Art. 91 - Il sistema dei forti distaccati 140
Art. 92 - Recupero del sistema dei Forti distaccati 141
Capo 7 Altre componenti: gli edifici di valenza ambientale 143
Art. 93 - Disposizioni specifiche per gli edifici di valore ambientale 143
Art. 94 - Destinazioni d'uso 143
CAPO 8 – Edifici del sistema insediativo storico identificati come "Liberty" e "Architetture del Novecento" 144
Art. 95 - Disposizioni specifiche 144
Art. 96 - Destinazioni d'uso 145
CAPO 9 – Edifici dell'archeologia industriale 146
Art. 97 - Disposizioni specifiche 146
Art. 98 - Destinazioni d'uso 146

CAPO 10 – Corti Rurali 147
Art. 99 - Disposizioni specifiche per le corti rurali 147
Art. 100 - Disciplina degli interventi e della destinazioni d'uso 148
Titolo 2 - Disposizioni per il sistema insediativo 149
Capo 1 La Città esistente 149
ART. 101 - Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo della Città esistente. 149
Art. 102 - Allineamenti urbani: Distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico. 150
Art. 103 - Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada (TCa) 151
Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb) 153
Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc) 155
Art. 106 - Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd) 157
Art. 107 - Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (TCe) 159
Art. 108 - Insediamenti diffusi periurbani 160
Art. 109 - Tessuto per attività produttive 162
Art. 110 - Tessuti per attività integrate 163
Art. 111 - Tessuti per attività e funzioni abitative 165
Art. 112 - Ambiti per attività terziara, direzionale, commerciale, turistica 166
Art. 113 - Tessuto produttivo della ZAI (Ambiti I° – II° e III°) 167
Art. 114 - Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Var. n. 2 al PAQE. 170
Titolo 3 - Disposizioni per la Città Pubblica ed il sistema dei servizi 172
Capo 1 Definizioni e norme generali 172
Art. 115 - Città Pubblica: il sistema dei servizi 172
Art. 116 - Modalità attuative del sistema dei servizi. 172
ART . 117 - Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi. 173
Art. 118 - Realizzazione perequativa dei Servizi negli interventi di trasformazione ed espansione. 173
Art. 119 - Credito edilizio compensativo - espropriazione per pubblica utilità 174
Art. 120 - Interventi sugli immobili esistenti in assenza di convenzione. 174
Capo 2 Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. 176
Art. 121 - Norme generali 176
Art. 122 - Verde, servizi ed attrezzature collettive a livello urbano 177
Art. 123 - Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale 179
Art. 124 - Altre attrezzature d'interesse generale 181
Capo 3 - Servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati 183
Art. 125 - Servizi privati di interesse collettivo. Norme generali 183

Art. 126 - Servizi e attrezzature private 183
Art. 127 - Impianti ed attrezzature sportive private 183
Art. 128 - Parcheggi ed attrezzature per il tempo libero 184
Capo 4 - Attrezzature specialistiche 185
Art. 129 - Norme generali per le attrezzature specialistiche. 185
Art. 130 - Zona Fieristica. 185
Art. 131 - Zona militare. 186
Art. 132 - Zona Ferroviaria 186
Art. 133 - Zona Aeroportuale 186
Titolo 4 Disposizioni per il sistema del parchi ed agricolo 187
Capo 1 – Disciplina urbanistico edilizia regolativa dei parchi e delle relative componenti . 188
Art. 134 - Le tipologie dei parchi, degli ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale - disposizioni comuni. 188
Art. 135 - Ambito del Parco delle Mura Magistrali di interesse locale 189
Art. 136 - Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud 189
Art. 137 - Ambito delle Colline Veronesi 191
Art. 138 - Ambito del Parco tematico sportivo e del tempo libero della Spianà 192
Art. 139 - Ambito del parco tematico Equestre. 193
Capo 2 Territorio agricolo 194
Art. 140 - Componenti del territorio agricolo 194
Art. 141 - Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo e della zona a prevalente destinazione agricola. 194
Art. 142 - Disciplina speciale della zona agricola di ammortizzazione e transizione 196
Art. 143 - Disciplina speciale della zona rurale di mitigazione ambientale 198
Art. 144 - Disciplina speciale della zona rurale da riqualificare delle risorgive 198
Art. 145 - Allevamenti zootecnico – intensivi e disciplina delle distanze. 199
Art. 146 – Vincoli. 200
Art. 147 - Realizzazione di modesti manufatti in legno necessari per il ricovero di piccoli animali, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo 201
Art. 148 - Modalità costruttive di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva 201
Art. 149 - Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate 201
Art. 150 - Edifici classificati detrattori paesaggistico – ambientali 201
Art. 151 - Riconoscimento delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. 201
Art. 152 - Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola. 202
Art. 153 - Riconoscimento degli immobili legittimamente esistenti adibiti ad attività non agricole. 203

Art. 154 - Disciplina degli interventi edilizi sugli immobili esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricole. 204
PARTE 3 206
DISCIPLINA OPERATIVA 206
TITOLO PRIMO – LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE 207
Capo 1. _NORME GENERALI 207
Art. 155 - Definizioni, obiettivi e componenti 207
Art. 156 - Contenuti specifici delle "*schede norma*" e del repertorio normativo 207
Art. 157 - Contributo di sostenibilità. 209
Art. 158 – Classe perequativa. 212
Art. 159 - Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale. 213
Art. 160 – Attuazione di interventi urbanistici rilevanti. 214
Capo 2 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità 214
Art. 161 - Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. 215
Capo 3 Il Registro dei Crediti Edilizi 216
Art. 162 - Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi 216
Art. 163 - Titolarità e finalità del Registro dei Crediti Edilizi 216
Art. 164 - Definizione e genesi dei Crediti Edilizi 216
Art. 165 - Caratteristiche del Registro dei Crediti Edilizi 217
Art. 166 - Trasferimento dei Crediti Edilizi 218
Art. 167 - Visura del Registro dei Crediti Edilizi 218
Art. 168 - Durata dei Crediti Edilizi 218
PARTE 4 219
DISCIPLINA PROGRAMMATICA 219
TITOLO I 220
Disposizioni generali per la disciplina programmatica del PI. 220
Capo 1 Disposizioni generali 220
Art. 169 - Bandi 220
Art. 170 - Modalità di presentazione delle Manifestazioni di interesse 220
Art. 171 - Interventi non inseriti nella disciplina operativa. 220
Capo 2 Masterplan e programmi complessi 221
Art. 172 - Masterplan dell'ATO 4 Verona Sud 221
Art. 173 – Previsioni del PAQE e del PAT, programmi complessi ed altri progetti speciali 221
Capo 3 Progetti strategici 222
Articolo 174 – Progetto di riconversione dello scalo ferroviario di Porta Nuova (Polis – Paradeisòs). 222
Articolo 175 – Progetto "Parchi, cintura verde e riqualificazione paesaggistica ed ambientale" 222
Capo 4 Infrastrutture della mobilità 223
Art. 176 – Viabilità di progetto. 223

Articolo 177 – Infrastrutture a servizio della mobilità di livello comunale. 223
Art. 178 – Rete ciclabile 223
PARTE 5 224
NORME TRANSITORIE E FINALI 224
TITOLO PRIMO 225
Capo 1. Disciplina transitoria e conferma di atti amministrativi precedenti 225
Art. 179 - Applicazione delle misure di salvaguardia e parametro di conversione del volume in SUL 225
Art. 180 - Applicazione delle misure per il sostegno del settore edilizio, il miglioramento della qualità abitativa, per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente. Piano casa. 225
ART. 181 - Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI 225
Art. 182 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP. 226
Art. 183 - Disciplina transitoria delle attività produttive "*fuori zona*" precedentemente individuate. 226
Art. 184 - Recepimento dei crediti edilizi derivanti da atti amministrativi o iscritti nel registro dei crediti edilizi - tabella di conversione. 227
Art. 185 - Disciplina della successione normativa. 228
Art. 186 - Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone. 228
Art. 187 – Conferma della disciplina previgente di cui alla variante urbanistica n. 310 al prg/pi - variante n. 33 - centro storico di Verona - variazione normativa - disciplina dei fronti commerciali. 229
Art. 188 – Aggiornamento degli elaborati di PI a provvedimenti adottati in base a norme speciali aventi valore di variante automatica del PI. 229
Art. 189 – Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera 229
Art. 190 – Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi. 230
Art. 191 – Disposizioni relative ai piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare. 230
Art. 192 – Commissione norma. 230

PARTE 1 DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Titolo 1 Disposizioni generali

Capo 1 Generalità

Articolo 01 - Finalità e contenuti del Piano degli interventi

1. Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
2. Il piano degli interventi (PI) si rapporta 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 e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).
3. Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:
   a. suddividere il territorio comunale in zone a Tessuto insediativo secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004;
   b. individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
   c. definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14 della L.R. 11/2004;
   d. individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
   e. definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
   f. definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
   g. individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
   h. definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
   i. individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37 della L.R. 11/2004;
   j. dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43 della L.R. 14/2004;
   k. dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
4. Il PI definisce e disciplina minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*":
   a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
   b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
5. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune ha attivato procedure ad evidenza pubblica, cui hanno potuto partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati; le manifestazioni di interesse presentate e contenenti le proposte di intervento che sono risultate più

idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, si sono concluse con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R. 11/2004 e formano parte integrante e sostanziale del PI.

Articolo 02 - Caratteri ed efficacia delle discipline del PI (regolativa, operativa e programmatica)

1. Il Piano degli interventi è articolato in:
   a) Previsioni regolative;
   b) Previsioni operative;
   c) Previsioni programmatiche.

2. Le **previsioni regolative** sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia della città esistente e del territorio aperto, in quanto inerenti all'esercizio da parte del comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale.
3. Le **previsioni operative** individuano le aree e gli immobili nelle quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente che, sulla base di previsioni quinquennali, risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT; tali aree ed immobili sono state scelte dal comune direttamente o mediante procedura ad evidenza pubblica cui hanno partecipato i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati e che si sono concluse positivamente con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R. 11/2004.
4. Le **previsioni programmatiche** contengono l'indicazione degli obiettivi strutturali del PAT non inseriti nelle previsioni operative quinquennali, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle strategie di trasformazione del territorio comunale che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni nel PI.
5. Le **previsioni regolative** sono attuate con titolo abilitativo diretto ed hanno validità a tempo indeterminato.
6. Le **previsioni operative** sono attuate previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o convenzionamento di un comparto urbanistico e decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI cui accedono, il prescritto strumento urbanistico attuativo non è approvato o gli interventi previsti dal comparto edilizio non sono convenzionati. In tali ipotesi, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI regolativo.
7. Le **previsioni programmatiche** non hanno valore conformativo degli immobili, hanno validità a tempo indeterminato e possono essere attuate esclusivamente previo inserimento nelle **previsioni operative** mediante successive implementazioni nel PI:
   a) su iniziativa diretta del Comune, anche in attuazione di norme o progetti speciali;
   b) mediante accordo in esito al procedimento disciplinato dagli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 e succ. modif.;

Articolo 03 - Rapporti con il Piano di assetto del territorio (PAT) e con i Piani o le diverse discipline di settore di competenza comunale

1. Il PI, nelle diverse articolazioni regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT.
2. Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 *nonies* della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
3. Negli ambiti di regolazione stabiliti dai commi 2 e 3 dell'art. 17, della L.R. 11/2004, le previsioni e le norme del PI prevalgono sugli altri piani e sui regolamenti di settore di competenza comunale.
4. Al di fuori degli ambiti di regolazione di cui al comma 3, le previsioni e le norme dei piani e dei regolamenti comunali di settore prevalgono su quelle generali del PI, secondo il criterio risolutore delle antinomie normative della specialità.

Articolo 04 - Criteri e limiti di flessibilità del PI

1. Ai sensi del comma 3, art. 3 della L.R. 11/2004, il provvedimento di approvazione di un PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:
   a) In tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;
   b) Variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del *dieci per cento* della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi.
   c) Modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
   d) Limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a qualli attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004, le modifiche che comportino una variazione massima del **quindici per cento** degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO.
2. Il progetto di attuazione di un comparto urbanistico può modificare le previsioni del PI nei limiti di cui al precedente comma 1, lettere a), b) e c).
3. In tutti i casi in cui le presenti norme prevedano ipotesi di flessibilità applicative delle classi di intervento o la validazione preventiva della perizia tecnica atta a dimostrare la sussistenza dei presupposti di fatto e di diritto previsti per l'applicazione di una norma alternativa rispetto alle regole generali, necessita la validazione dirigenziale preventiva.
4. Al procedimento di validazione dirigenziale preventiva o di validazione preventiva dei presupposti di fatto e di diritto per l'ottenimento del titolo abilitativo si applicano le disposizioni procedimentali che seguono.
5. L'avente titolo presenta l'istanza di validazione dirigenziale preventiva al Dirigente dell'unità operativa preposta.
6. Il Dirigente responsabile del procedimento di validazione può acquisire, mediante conferenza di servizi interna, il parere di altri Dirigenti di unità organizzative competenti nelle materie oggetto dell'istanza di validazione.
7. Il provvedimento dirigenziale di validazione si intende assentito positivamente qualora non sia negato con provvedimento espresso entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione dell'istanza completa di tutti gli elaborati tecnici necessari o richiesti.
8. E' ammessa la sospensione del termine per la richiesta di documenti integrativi e/o chiarimenti.

9. Copia del provvedimento di validazione o dell'istanza assentita per silenzio assenso, unitamente agli allegati all'istanza, è tempestivamente trasmessa con modalità informatiche al responsabile del SITI per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e delle informazioni cartografiche e territoriali pubblicate sul sito *web* del comune.

Articolo 05 - Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici – Poteri di deroga – Varianti SUAP

1. Tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche, compreso il cambio d'uso meramente funzionale, indipendentemente dal regime applicabile in ordine al titolo abilitativo richiesto dalla legislazione vigente, devono essere conformi alle presenti norme.
2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al PI consentiti dall'art. 14 del DPR n. 380/2001 o da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista.
3. Qualora il PI non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti, l'interessato puo' richiedere al responsabile del SUAP l'attivazione del procedimento di approvazione del progetto in variante al PI con la procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 - *Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attivita' produttive*, nel rispetto dei criteri applicativi di cui all'art. 74 della NTA del PAT e dell'atto di Atto di indirizzo approvato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 46, comma 2, lett. c), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico di cui all'articolo 13, comma 1, lettera n) della LR 11/2004*".
4. Costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta dell'interessato una proposta di accordo con il Comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che preveda, sulla base degli obiettivi e degli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal PAT, il concorso, aggiuntivo al contributo di costruzione, nel finanziamento delle opere pubbliche che la VAS ha individuato come elementi imprescindibili per la sostenibilità urbanistica ed ambientale dei carichi insediativi aggiuntivi, rappresentato da un "*contributo di sostenibilità*" da valutarsi secondo i criteri di cui all'***Articolo 157 Contributo di sostenibilità***.

Articolo 06 - Corrispondenza dei Tessuti Insediativi alla classificazione del DI n. 1444/'68

1. Le disposizioni nazionali e regionali che richiamano o rimandano al Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967*" si applicano ai tessuti insediativi del PI in conformità con la seguente tabella di corrispondenza:

N.	Tessuti insediativi del PI		ZTO del DM 1444/68
1	Città storica (Parte seconda, titolo primo,capi da 2 a 10)		Zona "A"
2	Città esistente (parte seconda, titolo secondo, capo 1)	a prevalente destinazione diversa da insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Zona "B"
		a prevalente destinazione ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Zona "D" (completamento)

3	Città della trasformazione (Parte terza, titolo primo, capi da 1 a 3)	a prevalente destinazione diversa da insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Zona "C"
		a prevalente destinazione ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati	Zona "D" (espansione)
5	Territorio agricolo (Parte seconda, titolo quarto, capi 1 e 2)		Zona "E"
4	Città pubblica (parte seconda, titolo terzo, capi da 1 a 4)		Zona "F"

2. Gli interventi ammessi dalle norme regolative sull'esistente sono assimilabili alla Zona "B" e "D" di completamento; quelli previsti nella città della trasformazione sono assimilabili alla zona "C" e "D" di espansione.

Articolo 07 - Elaborati del PI, efficacia e cogenza giuridica.

1. Il PI è costituito dai seguenti elaborati:
   a) relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;
   b) elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali:
      Tavola 1 Vincoli
      Tavola 2 Il Paesaggio
      Tavola 3 La Rete Ecologica
      Tavola 4 Disciplina Regolativa
      Tavola 4a Disciplina Regolativa Centro Storico Maggiore
      Tavola 4b Disciplina Regolativa Centri Storici Minori
      Tavola 4c Disciplina Regolativa Corti Rurali
      Tavola 5 Disciplina Operativa
      Tavola 6.0 Disciplina Programmatica
      Tavola 6.1 Programmatica Opere Pubbliche
      6.2 Piano della Rete Ciclablile
      Allegato 6.3.1 Master Plan Verona Sud
      Allegato 6.4 Progetto Speciale Croce Bianca
      Allegato 6.5 Progetto Speciale Via Carnia
      Allegato 6.6 Progetto Speciale Palazzina
      Allegato 6.7 Progetto Speciale Quinto
      Allegato 6.8 Progetto Speciale Spiana'
      Allegato 6.10 Progetto Speciale Servizi Sportivi Chievo;
   c) norme tecniche operative ed allegato Repertorio Normativo;
   d) prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
   e) registro dei crediti edilizi;
   f) banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento del PAT, nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).
2. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.
3. Nel caso di contrasto tra elaborati grafici, prevale quello in scala maggiore.
4. In caso di contrasto tra norme diverse, prevalgono nell'ordine:
   a) Le disposizioni inserite nel repertorio normativo e nelle schede norma;
   b) le disposizioni relative ai vincoli sovraordinati ed alle fasce di rispetto;
   c) le disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica;

6. I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento facente parte del PI che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle norme tecniche operative.
7. L'art. 35 – "S*iti di interesse comunitario*", gli articoli ricompresi nella parte prima, titolo I°, capo 4 – *Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica* – e gli articoli ricompresi nei capi da 2 a 10 "*Città storica*" del titolo 1° della parte 2^, forniscono un complesso di indicazioni che, per quanto attiene alla efficacia e quindi al grado di cogenza giuridica, sono articolate in:
   a) indirizzi, di carattere generale, riguardanti le strategie e gli obiettivi da perseguire; gli indirizzi sono rivolti all'Amministrazione ed agli enti competenti al fine di orientare e definire le politiche di intervento nei diversi settori;
   b) direttive, di carattere generale e particolare, riguardanti le modalità attraverso le quali vanno perseguiti gli obiettivi relativamente a specifici settori di intervento; le direttive vanno interpretate e tradotte in proposte ed azioni concrete in sede urbanistica o di progetto edilizio;
   c) prescrizioni e vincoli, di carattere specifico, che vanno applicati direttamente in sede urbanistica e di progetto edilizio.
8. Il "*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*", fornisce un complesso di indicazioni che, per quanto attiene all'efficacia e quindi al grado di cogenza giuridica, possono essere articolate in:
   a) **indirizzi**, di carattere generale, riguardanti le strategie e gli obiettivi da perseguire; gli indirizzi sono rivolti all' Amministrazione al fine di orientare e definire le politiche di intervento nei diversi settori;
   b) **direttive**, di carattere generale e particolare, riguardanti le modalità attraverso le quali vanno perseguiti gli obiettivi relativamente a specifici settori di intervento; le direttive vanno interpretate e tradotte in proposte ed azioni concrete in sede urbanistica o di progetto edilizio;
   c) **prescrizioni e vincoli**, di carattere specifico, che vanno applicati direttamente in sede urbanistica o di progetto edilizio;
9. Rispetto alle direttive, prescrizioni e vincoli di cui al comma 8, il richiedente può presentare, a mezzo del progettista incaricato, proposte progettuali alternative; esse possono essere approvate previo espletamento del procedimento di validazione dirigenziale preventiva di cui all'art. 4, commi da 3 a 9.
10. Tutta la parte restante del "*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*" costituisce "*migliore pratica*" o "*migliore prassi*" e raccoglie le esperienze più significative, o comunque quelle che hanno permesso di ottenere migliori risultati relativamente ai contesti cui si riferiscono. Essa costituisce supporto per la corretta progettazione urbanistica ed edilizia ed ha un valore prevalentemente informativo e culturale.

Capo 2 Parametri e classificazioni

Art. 08 - Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali

1. La disciplina del PI si applica sulla base delle seguenti definizioni e grandezze urbanistiche ed ambientali:

N.	Acronimo	Definizione
01	**ST**	**Superficie territoriale**: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un Piano Urbanistico Attuativo (**PUA)** o a Comparto Urbanistico (**CU)** costituente una unità minima d'intervento in attuazione diretta del PI; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche destinate dagli strumenti urbanistici ad urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e/o previste. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale (**UT)**.
	SF	**Superficie fondiaria**: misura in mq. la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento diretto; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, esistenti e/o previste. Alla **SF** si applica l'indice di edificabilità fondiaria **UF**.
	SC	**Superficie coperta**: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine. Sono esclusi dal computo della superficie coperta i corpi aggettanti con funzione meramente ornamentale, nonché balconi, pensiline e gronde il cui sporto, misurato in proiezione orizzontale, non superi la misura di m. 1,50.
	SPf	**Superficie permeabile fondiaria**: misura in percentuale la quota di **SF** che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009 e succ. modificaz. ed integrazioni.
	SPt	**Superficie permeabile territoriale**: misura in percentuale la quota di **ST** che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009 e succ. modificaz. ed integrazioni.
	CI	**Capacità insediativa**: esprime il numero di abitanti insediabili teorici, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici ed è data dal rapporto tra Superficie utile lorda SUL, e la misura di 66,7 mq. (200 mc/ab./h. 3.00)
	DA **DAr**	**Densità arborea e arbustiva**: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento: **DDA E DAR = densità arborea**: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (**SF** per gli interventi diretti e **ST** per gli

		strumenti attuativi). **DAr = densità arbustiva**: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (**SF** per gli interventi diretti e **ST** per gli strumenti attuativi). Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli artt. 892 e 893 del Codice Civile.
	T (…)	**Tessuto insediativo**: si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze. Sulla base di tale configurazione, il PI suddivide del territorio comunale in tessuti insediativi definiti in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità è 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. Il tessuto, tranne che nella città storica antica, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.
		Isolato: costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da strade, spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da tessuti insediativi diversi.
		Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.
		Ambiti di pertinenza: costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito può essere dedotto dall'accatastamento.
		Lotto libero: porzione di suolo inedificato già dotato delle principali opere di urbanizzazione, che costituisce parte di un tessuto del sistema insediativo compreso all'interno della città esistente, al netto della **SF** utilizzata per il computo dell' **IF** afferente ed asservito ad interventi edificatori precedenti ai sensi dell'art. 186. Il lotto libero deve esistere alla data di adozione del Piano degli Interventi e non può quindi derivare da un successivo frazionamento catastale. Nei lotti liberi il Piano degli Interventi disciplina gli interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, definendo le regole urbanistiche (indice, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.).

Articolo 09 - Definizioni e grandezze edilizie – ambientali.

1. La disciplina del PI si applica sulla base delle seguenti definizioni, grandezze edilizie ed ambientali:

N.	Acronimo	Definizione
01	**SUL**	**Superficie utile lorda (SUL)**: misura in mq. la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia,comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro

		destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici, purchè esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio: a) superficie dei vani corsa degli ascensori, vani scala e androni d'ingresso; b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura; c) spazi non interamente chiusi - anche se coperti - quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra aperti su almeno due lati; d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 1.00 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi non operativi, autorimesse e parcheggi P1, i quali, se esterni alla SC, devono essere completamente interrati e rispettare l'indice di permeabilità IP); e) autorimesse o parcheggi privati P1, coperti ed eccedenti la misura minima prevista dalle presenti norme, anche localizzati fuori terra, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'unità edilizia di cui fanno parte e sempre che l'altezza interna non sia superiore al minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili applicabili alla singola fattispecie; f) locali non abitabili ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti aventi altezza interna netta inferiore a m. 1,80. h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente potranno essere individuati in sede regolamentare specifica o nell'ambito dei PUA. i)le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; l) le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta comunque salva la possibilità di realizzare per tali usi accessori la dimensione di 8 mq per unità; diverse percentuali o valori assoluti potranno essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici. m) le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico a favore del comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto;
02	**SUv**	**Superficie utile virtuale SUv:** esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo Volume fuori terra, comprendente anche i volumi chiusi verticalmente su tre lati, diviso per l'altezza virtuale di cui all'art. ***184***.
03	**H**	**Altezza degli edifici:** misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel provvedimento del comune che stabilisce linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali: serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.). Salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, resta fermo il rispetto

		delle altezze massime e delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68.
	P	**Numero dei piani:** rappresenta il numero minimo/massimo dei piani fuori terra ammessi in un determinato tessuto. Lo spazio posto tra il piano orizzontale di calpestio e l'estradosso del solaio orizzontale superiore è un piano, indipendentemente dall'altezza. Non si conteggiano nel numero dei piani: **a)** quelli seminterrati a condizione che l'estradosso del solaio orizzontale superiore emerga non oltre + 100 cm. dalla quota di marciapiede; **b)** quelli sotto il tetto, a condizione che abbiano il piano orizzontale di calpestio ad una quota non inferiore a – 60 cm. rispetto alla quota di gronda esterna.
	V	**Volume del fabbricato**: misurato in metri cubi (mc), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (SUL), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i piani di calpestio del piano medesimo ed il piano di calpestio superiore. Un volume esistente è giuridicamente rilevante se legittimamente realizzato o legalmente legittimato, anche in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza.
	DC	**Distanza dai confini:** rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "*bow window*", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza ai sensi delle presenti disposizioni. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione della Città storica, in mt. 5,00. Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dai PUA, fermo restando, salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre amessa l'applicazione delle norme civilistiche sulla distanza dai confini, sulla sopraelevazione e sulla prevenzione ai sensi degli artt. 873 e ss. c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli art. 875 e 877, comma 2, c.c.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.
	DS	**Distanza degli edifici dalle strade:** rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
	DE	**Distanza fuori terra tra edifici:** rappresenta la distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli

		elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, il distacco tra pareti, di cui almeno una finestrata, viene fissato in via generale e salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, ad esclusione della Città storica, in mt. 10,00. Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dai PUA, fermo restando, salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre amessa l'applicazione delle norme civilistiche di cui agli artt. 873 e ss. c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli art. 875 e 877, comma 2, c.c.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.
	AC	**Area di concentrazione edilizia**: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area nella quale và concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria SF che comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato VE e i parcheggi di pertinenza degli edifici comprese le eventuali rampe d'accesso qualora gli stessi non siano realizzati a raso.
	VM	**Verde di mitigazione con valenza ecologica**: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area attrezzata prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto.
	VS	**Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo**: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici, può comprendere anche suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'Edilizia residenziale sociale (Ers), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del comune.
		Destinazione d'uso degli edifici: la destinazione d'uso legittimamente esistente o legittimata o quella assentita con il provvedimento abilitativo previsto dall'ordinamento in confomità con le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorchè meramente funzionali, devono rispettare le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme.

2. Restano autonomamente applicabili, nei limiti previsti dalle singole fattispecie, le disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici (art. 5 della L.R. 4/2007 come recepito all'art. 102 del R.E.; L.R. 21/1996 e succ. modificaz.; art. 12, comma 1, Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28, ecc.)

Articolo 10 - Indici urbanistici – ambientali

2. La disciplina del PI si applica sulla base dei seguenti indici urbanistici ed ambientali:

N.	Acronimo	Definizione
01	**UT**	**Indice di utilizzazione territoriale**: rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale

		ST. Il rapporto è espresso in mq/ha.
02	**UF**	**Indice di utilizzazione fondiaria**: rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in mq/mq.
03	**UFe**	**Indice di utilizzazione fondiaria esistente**: rappresenta il rapporto tra la superficie utile lorda edificata esistente e la superficie fondiaria (Ufe = Sul esistente/Sf). Il rapporto è espresso in mq/mq.
04	**IC**	**Indice di copertura**: esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta SC e la Superficie fondiaria SF, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie utile SUL della costruzione stessa.
05	**IP**	**Indice di permeabilità**: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST o fondiaria SF, come specificato dalle presenti norme tecniche.
06	**RC**	**Rapporto di copertura**: Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (Rc = Sc/Sf): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

ART. 11 - Usi del Territorio: definizioni generali

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in relazione ai diversi usi ammessi dalla disciplina di zona, determinano un fabbisogno di spazi di sosta al servizio della mobilità veicolare generata dalla presenza degli insediamenti.
2. Il PI pianifica e disciplina gli usi del territorio sulla base del principio secondo il quale in materia di governo del territorio, provvede a suddividere le categorie di destinazione d'uso in più sottocategorie o sottofunzioni, laddove ciò sia giustificato da significative diversità del carico urbanistico implicato dall'una o dall'altra di esse, tale da giustificare anche diverse modulazioni di calcolo del contributo concessorio.
3. La disciplina generale degli Usi del territorio operata dal PI è una disciplina funzionale urbanistica e pertanto regola gli usi ai soli fini di governo del territorio.
4. La normativa generale sugli usi, salvo diverse previsioni specifiche nelle norme operative e relative schede norma, è estesa alle disposizioni regolative, operative e programmatiche.
5. Il PI, al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati e pubblici da reperire nelle trasformazioni urbanistiche e nelle realizzazioni edilizie in relazione alle specifica destinazione d'uso definisce e quantifica il carico urbanistico primario indotto dalle singole destinazioni e la soglia minima di rilevanza.
6. Il cambio d'uso, ancorchè meramente funzionale, è subordinato, salvo che l'incremento del carico urbanistico non sia inferiore alla soglia minima di rilevanza, al reperimento dei parcheggi necessari per far fronte all'incremento del carico urbanistico primario come determinato con le presenti norme.
7. Nella disciplina funzionale dei tessuti e degli ambiti vengono definiti gli usi non ammessi e gli usi regolati in percentuale rispetto alla SUL complessiva.

ART. 12 - Criteri generali relativi agli Usi del territorio.

1. Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli sistemi, sono articolati in raggruppamenti di categorie funzionali specificate negli articoli che seguono.
2. Gli Usi del territorio principali sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle predette attività cui sono pertinenti o funzionalmente collegate.

3. La destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari e la SUL relativa devono essere sempre obbligatoriamente indicate sia nei progetti di intervento edilizio diretto o di comparto, sia nei piani urbanistici attuativi.
4. Ad ogni Uso il PI attribuisce il relativo Carico urbanistico primario Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati; il Carico urbanistico primario Cu è articolato nelle tre categorie: "**B"** (*Basso Carico urbanistico primario*), "**M"** (*Medio Carico urbanistico primario*), "**A"** (*Alto Carico urbanistico primario*).
5. Negli articoli successivi relativi alle previsioni nei singoli Sistemi sono indicati gli Usi non ammessi ed eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare.
6. Gli Usi regolati sono misurati da una percentuale che deve essere calcolata, nei casi di PUA e di comparti urbanistici, rispetto alla SUL complessiva; negli altri casi con riferimento alla SUL complessiva dell'Unità Edilizia.
7. I parchi, le grandi e le medie superfici di vendita commerciali, ai sensi della L.R. 15/2004, sono ammesse solo nel caso in cui siano esplicitamente previste dalla disciplina di tessuto insediativo, nel repertorio normativo o nelle schede norma.
8. Per gli usi non specificatamente previsti o non direttamente riconducibili alla classificazione delle presenti norme, il Comune procede per analogia funzionale e di carico urbanistico, assimilando i suddetti Usi a quelli previsti nel presente capo per quanto aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
9. L'integrazione con la residenza degli usi non residenziali è in ogni caso subordinata al rispetto delle vigenti norme di settore in materia di tutela dell'ambiente, ed in particolare alla dimostrazione tecnica che i predetti usi non producono, anche a seguito di idonei apprestamenti tecnologici, emissioni dirette o indirette di tipo acustico ed odorigeno tali da compromettere negativamente la qualità della vita nei tessuti residenziali o flussi e movimenti di persone che arrechino disturbo al decoro ed al riposo dei residenti.
10. E' consentita, in spazi opportunamente delimitati, la compresenza di usi diversi all'interno della stessa unità immobiliare, purché non in contrasto con le norme di tessuto e con il precedente comma.
11. Le destinazioni d'uso ed i cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse componenti del PI, nonché dai PUA, sempre compatibilmente con le previsioni di PI.
12. La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutti i tessuti insediativi del PI, fermo restando il rispetto delle norme speciali che disciplinano le specifiche attività o la verifica di compatibilità con gli impianti esistenti.
13. Sono comunque vietate, nei tessuti residenziali, le attività produttive insalubri o moleste, salvo che non siano espressamente autorizzate a seguito di accertamento di conformità secondo quanto previsto dagli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie e dal Regolamento comunale d'igiene.
14. Le "*abitazioni collettive*", se con finalità religiose o assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti possono essere realizzate in eccedenza al limite massimo di funzioni abitative stabilito dalle norme di tessuto e poste a carico della quota di funzioni non abitative.
15. Per la realizzazione di insediamenti di rilevante dimensione destinati ad attività commerciali, turistico-ricettivi, produttivi, direzionali, il Comune può adottare discipline speciali per la pianificazione, valutazione e progettazione degli interventi, in applicazione della legislazione o regolamentazione regionale di settore.
16. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del presente PI.
17. La destinazione d'uso legittimamente esistente è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; in assenza la destinazione d'uso è autocertificata dall'avente titolo allegando

all'autocertificazione la documentazione catastale e le autorizzazioni amministrative legittimanti l'esercizio delle attività precedentemente insediate.

Art. 13 - Usi del Territorio e carico urbanistico primario.

1. Gli usi del Territorio previste dalle presenti Norme – salvo diverse disposizioni riportate nelle componenti specifiche delle presenti norme - sono articolate in sette funzioni:
   a. Abitative;
   b. Commerciali;
   c. Teriziarie e servizi;
   d. Turistico-ricettive;
   e. Produttive;
   f. Agricole;
   g. Attrezzature collettive pubbliche/uso pubblico e parcheggi non pertinenziali.

2. Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU), le principali destinazioni d'uso sono così classificate:
   a) U1 - Abitativi;
   b) U2 - Commerciali;
   c) U3 - Terziari;
   d) U4 - Turistici, ricettivi e congressuali;
   e) U5 - Produttivi e manifatturieri;
   f) U6 - Agricoli e ricettivi extralaberghieri;
   g) Attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico

3. In caso di edifici o attività contenenti funzioni con diversi carichi urbanistici primari, il carico complessivo è dato dalla somma dei rispettivi carichi.

4. Le destinazioni d'uso con il relativo carico urbanistico primario(Cu) sono le seguenti:

	DESTINAZIONI D'USO	**CARICO URBANISTICO PRIMARIO(CU)**
a)	U1 - Usi abitativi	U1/1 - Abitazioni residenziali (Cu B)
		U1/2 - Abitazioni collettive (Cu B)
b)	U2 - Usi commerciali U2 – Gli esercizi commerciali sono le attività commerciali di cui alla L.R. 15/2004 e ferma restando la normativa urbanistica di tessuto, l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio avverrà secondo i criteri e la disciplina prevista dalla legge stessa	U2/1 - Esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio-piccole (art. 17 comma 1 lettera a della legge 15/2004)(Cu B);
		U2/2 - Strutture di vendita medio-grandi non alimentari (art 17 comma 1 lettera b della legge 15/2004) (Cu M); Strutture di vendita medio-grandi alimentari (art.17 comma 1 lettera b della legge 15/2004) (Cu A); Grandi strutture di vendita e parchi commerciali (Cu A)
		U2/3 Depositi commerciali e Commercio all'ingrosso (Cu B) - Costituisce attività all'ingrosso (ai sensi del Dlgs 114/98, art. 4, comma 1, lettera a) quella svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti,

		all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali. Le attrezzature commerciali all'ingrosso, ancorché inferiori a 250 mq di vendita, sono assimilate agli usi produttivi.
		U2/4 - Esercizi commerciali floro vivaistici (Cu M)
c)	U3 - Usi terziari	U3/1 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu B)
		U3/2 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B)
		U3/3.1 Artigianato di servizio alla famiglia (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.) (Cu M)
		U3/3.2 Artigianato di servizio all'auto, ecc. (Cu M)
		U3/4 Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni (Cu M)
		U3/5 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo (Cu A)
		U3/6 Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali) (Cu A)
d)	U4 - Usi turistici ricettivi (le attività disciplinate dalla LR 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo"), e congressuali	U4/1 Ricettivo diffuso (Cu B): a. le attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast; b. gli esercizi di affittacamere; c. le attività ricettive in esercizi di ristorazione; d. le unità abitative ammobiliate ad uso turistico non imprenditoriali; e. le strutture ricettive – residence fino a 30 posti letto.
		U4/2 Ricettivo alberghiero (se <= 30 camere Cu M, se > 30 camere Cu A): a. gli alberghi; b. i motel; c. i villaggi-albergo; d. le residenze turistico-alberghiere; e. le residenze d'epoca alberghiere.
		U4/3 Ricettivo extralberghiero (Cu M) a. le strutture ricettive – residence con più di 30 posti letto b. le unità abitative ammobiliate ad uso turistico imprenditoriali; c. le attività ricettive in residenze

		rurali; d. le case per ferie; e. gli ostelli per la gioventù; f. le foresterie per turisti; g. le case religiose di ospitalità; h. i centri soggiorno studi; i. le residenze d'epoca extralberghiere j. i rifugi escursionistici;
		U4/4 - Centri congressuali (Cu A)
e)	U5 - Usi produttivi e manifatturieri	U5/1 Artigianato produttivo e industria (Cu B)
		U5/2 Depositi e magazzini (Cu B)
		U5/3 Impianti di distribuzione carburanti (e relativi accessori: bar, lavaggio, ecc..) (Cu nullo)
		U5/4 Impianti produttivi agro-alimentari (Cu B)
		U5/5 Attrezzature di servizio per l'industria, centri servizi (Cu B)
f)	U6 - Usi agricoli e agrituristici	U6/1 Abitazioni agricole (Cu nullo)
		U6/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola (Cu nullo)
		U6/3 Impianti zootecnici intensivi (Cu nullo)
		U6/4 Strutture agrituristiche (Cu B)
		U6/5 Impianti florovivaisti agricoli. Nel caso di impianti con vendita al pubblico si applica un Cu B calcolato in rapporto alla sola superficie di vendita.
g)	Usi connessi ad attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico	Autorimesse ed autosilo (Cu nullo); Per ogni attrezzatura si applica la normativa speciale sui parcheggi eventualmente prevista dalla disciplina speciale che la riguarda; in mancanza i parcheggi vengono determinati progettualmente con criterio prestazionale in relazione al flusso di persone previsto, al netto di quelle servite dai mezzi pubblici o da mezzi di trasporto non motorizzati.

5. La destinazione d'uso connessi ad attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico e relative ai Servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali comprende anche le attrezzature previste dall' art. 3 D.M. 1444/68 per gli standard di quartiere, e specificamente:
   a) Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, costituite da asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie; sono attrezzature integrative quelle per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi e quelle per mense e refettori di servizio alle scuole (Cu A);
   b) Attrezzature di interesse comune, costituite da centri civici, sociali e culturali,uffici amministrativi pubblici e religiose; sono attrezzature integrative quelle per il gioco e lo sport per bambini e ragazzi e quelle per mense e refettori connesse alle attività religiose (Cu B);
   c) Attrezzature per verde, gioco e sport, costituite da parchi e giardini urbani di quartiere, attrezzature per il gioco dei bambini e attrezzature per lo sport all'aperto;

d) Parcheggi e Parcheggi di interscambio (scambiatori).

6. Le Attrezzature territoriali comprendono anche le attrezzature previste dall'art. 4 comma 5 del D.M 1444/68 per gli standard territoriali; esse sono:
   a) Attrezzature per parchi pubblici urbani e territoriali, costituite da: il Parco territoriale di valenza ambientale;
   b) Attrezzature per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo , costituite dagli istituti per l'istruzione superiore e dalle attrezzature integrative quali quelle per lo sport e per mense e refettori di servizio alle scuole (Cu A).
   c) Attrezzature per l'assistenza sanitaria e ospedaliera , comprendente ospedali,
   d) cliniche pubbliche e convenzionate, ambulatori e poliambulatori, laboratori medici, amministrazione sanitaria (Cu A);
   e) Mercati e fiere (Cu A).

7. Le Attrezzature di interesse generale sono le seguenti:
   a) (G1) Scuole private, sedi universitarie e istituti di ricerca, musei (CU A);
   b) attrezzature per l'assistenza sociale: residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali (CU B);
   c) (G2)Attrezzature per il culto di livello territoriale (CU M);
   d) (GS) Attrezzature sportive (CU A);
   e) (G3) Attrezzature per la gestione della giustizia e della pubblica sicurezza: tribunale, carcere, caserma dei Vigili del Fuoco,caserma Guardia di Finanza, Questura, caserma Guardia di Forestale, comando VV. UU (CU M);
   f) (G4) Attrezzature e uffici pubblici di scala territoriale: posta centrale e uffici finanziari, sede amministrativa provinciale e uffici pubblici territoriali (CU M);
   g) (G5) Attrezzature a carattere tecnologico (CU M);
   h) (G6)Autorimesse per i mezzi pubblici (CU B);
   i) (G7) Attrezzature fieristiche (CU A);
   j) (G8) Attrezzature per spettacoli all'aperto (CU A).
   k) (G9) Attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M)
   l) (G 10) Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)
   m) (G 11) Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo (Cu A)

8. Le ulteriori attrezzature collettive pubbliche o di uso pubblico indicate nell'allegato "H" definizione delle opere di urbanizzazione – alla D.G.R.V. n. 3178 del 08/10/2004, sono valutate ai fini del carico urbanistico per assimilazione con la funzione più vicina tra quelle elencate ai precedenti commi da 5 a 7.
9. In relazione a quanto previsto ai precedenti commi da 5 a 8, per ogni attrezzatura si può applicare la normativa speciale sui parcheggi eventualmente prevista dalla disciplina speciale che la riguarda; in alternativa i parcheggi possono essere determinati progettualmente con criterio prestazionale in relazione al flusso previsionale di persone calcolato con modelli matematici specifici, al netto di quelle servite dai mezzi pubblici o da mezzi di trasporto non motorizzati.

Art. 14 - Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati

1. Ai carichi urbanistici relativi agli usi di cui al precedente articolo, anche ai fini di cui rispettivamente agli articoli 41-quinquies e 41-sexies della legge n. 1150/1942 e succ. modificaz. ed integrazioni ed alla legislazione regionale, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati o di uso comune P1 e parcheggi pubblici o di uso pubblico P2.

2. I parcheggi privati P1 sono da intendersi come parcheggi di uso comune o collettivo oltre che pertinenziali e come tali sono di esclusiva competenza privata e non sono in nessun caso soggetti a scomputo; possono essere monetizzati esclusivamente nei casi e nei limiti indicati dalle presenti norme. I parcheggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali e sono asserviti all'unità edilizia o immobiliare in modo durevole secondo le disposizioni speciali che li regolano.

3. Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati per destinazioni d'uso a Cu Basso:

Destinazione d'uso	P1 - Privati	P2 - Pubblici
Residenziali	4 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL
Commerciali	3 mq/10 mq SUL	5 mq/10 mq SUL
Terziari	3 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL
Turistici	3 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL
Produttivi	2 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL
Agricoli	2 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL

4. Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati per destinazioni d'uso a Cu Medio:

Destinazione d'uso	P1 - Privati	P2 - Pubblici
Commerciali	4 mq/10 mq SUL	6 mq/10 mq SUL
Terziari	3 mq/10 mq SUL	5 mq/10 mq SUL
Turistici	3 mq/10 mq SUL	5 mq/10 mq SUL
Produttivi	3 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL

5. Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati per destinazioni d'uso a Cu Alto:

Destinazione d'uso	P1 - Privati	P2 - Pubblici
Commerciali	4 mq/10 mq SUL	14 mq/10 mq SUL
Terziari	3 mq/10 mq SUL	7 mq/10 mq SUL
Turistici	3 mq/10 mq SUL	7 mq/10 mq SUL

6. Ferme restando le quantità minime previste da norme nazionali o regionali, in sede di accordo di Pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004, o di PUA o di permesso di costruire convenzionato (comparto urbanistico), il Comune, in relazione all'uso effettivo impresso all'immobile da costruire, può riconoscere un carico urbanistico primario e la conseguente previsione di parcheggi in misura inferiore a quella prevista ai precedenti commi. In tal caso l'avente titolo deve assumere nell'atto convenzionale o negoziale che disciplina l'intervento esplicita obbligazione, per se ed aventi causa, a non destinare ed utilizzare l'immobile ad usi che determinino un aggravamento del carico urbanistico primario predeterminato, fatta salva la facoltà di richiedere successivamente l'adeguamento dei parcheggi, mediante il rilascio da parte del comune di un successivo provvedimento abilitativo convenzionato, pari al differenziale di carico urbanistico primario connesso all'eventuale nuovo uso.
7. Per le attività commerciali disciplinate dalla legge regionale 15/2004 e succ. modificazioni, qualora con riferimento la superficie di vendita la disciplina sugli standards a parcheggio comporti una dotazione maggiore di quella prevista dai precedenti commi si applicano le maggiorazioni previste dal capo V^ della medesima legge regionale e le relative disposizioni di attuazione.

8. In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni minime di cui alla precedenti tabelle con norme regionali o statali anche sopravvenienti, le presenti norme si intenderanno automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti.
9. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti, con particolare riferimento alla pianificazione della mobilità ed alla sicurezza della circolazione stradale.

10. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati, si applica all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente, prodotta dagli interventi diretti ed indiretti.
11. Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto:
    a) edifici dismessi da più di 5 anni;
    b) destinazioni commerciali a CU/m e a CU/a;
    c) ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, limitatamente alla dotazione di parcheggi privati P1.
12. In caso di interventi diretti che prevedano più cambi di destinazioni d'uso – nel senso di distinte combinazioni tra destinazione originaria e destinazione finale – o che prevedano sia cambi di destinazione d'uso che incremento della SUL preesistente, si procede calcolando la differenza tra la dotazione teorica dell'intera SUL di progetto e la dotazione teorica dell'intera SUL preesistente.
13. Per gli interventi assoggettati a PUA e nei comparti urbanistici, il calcolo della dotazione di parcheggi pubblici P2 deve essere effettuato sul complesso degli interventi previsti; il calcolo della dotazione di parcheggi privati P1 deve essere effettuato per singola Unità edilizia. In ogni caso, il calcolo deve essere effettuato distintamente per i parcheggi privati P1 e i parcheggi pubblici P2: eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche non possono essere compensati.

Art. 15 - Reperimento della dotazione di parcheggi pubblici

1. Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 4, commi 1 e 2, del DM n. 1444/1968, e dalla legislazione regionale, e ferme restando eventuali diverse disposizioni delle norme operative e relative schede norma, si stabilisce quanto segue:
    a. nella **Città storica**, previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il comune, può essere reperita una dotazione inferiore a quella stabilita dalle precedenti norme, in caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico;
    b. negli Ambiti della **Città consolidata**, per le stesse ragioni di cui alla lett. a), previo accordo di monetizzazione sostitutiva con il Comune, può essere reperita una dotazione inferiore rispetto a quella stabilita dalle precedenti norme, ma fino ad una riduzione del 50%; tale dotazione ridotta può essere reperita nelle aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento, ivi comprese quelle destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, anche in deroga alla distanza massima prevista dalle presenti norme;
    c. nella **Città della trasformazione** i PUA ed i titoli abilitativi convenzionati che attuano comparti urbanistici devono assicurare l'intera dotazione di parcheggi pubblici, e assumere l'obiettivo di ridurre l'eventuale deficit preesistente negli ambiti di riferimento, anche mediante l'utilizzazione di aree adiacenti o prossime agli ambiti di intervento, ivi comprese quelle destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, e anche in deroga alle distanze massime previste dalle presenti norme; limitatamente all'ATO 4, i PUA o le convenzioni afferenti i comparti urbanistici possono prevedere, nei limiti stabiliti dalle presenti norme, la realizzazione o la monetizzazione sostitutiva di quota parte dei parcheggi localizzati nel Parcheggio Scambiatore previsto dal PI in prossimità del Casello Autostradale di Verona Sud.
2. Le deroghe alla dotazione di standard urbanistici consentite dal precedente comma 1., sono subordinate ad una "*Verifica preliminare di sostenibilità urbanistica*", che, per tali specifiche finalità, deve contenere:
    a) una valutazione del fabbisogno effettivo di parcheggi pubblici e privati delle attività da insediare, tenendo conto delle specifiche peculiarità delle stesse e delle fasce orarie di esercizio;

b) un bilancio della domanda effettiva e dell'offerta di aree di sosta nel contesto urbano di riferimento, anche in funzione del sistema di accessibilità, delle modalità di trasporto e del regime di traffico, delle fasce orarie di esercizio delle attività insediate;
c) la programmazione comunale di acquisizione e utilizzazione di aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, nel settore urbano di riferimento, desumibile dalla programmazione triennale e annuale dei lavori pubblici;
d) la considerazione dei caratteri insediativi, funzionali, culturali e ambientali dei luoghi e del contesto d'intervento.

3. La "*Verifica di sostenibilità urbanistica*", salvo che non sia già effettuata in sede di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi, correda e integra la progettazione degli interventi assoggettati a PUA o a comparto edilizio.
4. Sono esentati dalla "*Verifica di sostenibilità urbanistica*" gli interventi assoggettati a PUA o a comparto urbanistico la cui dotazione teorica di parcheggi sia inferiore a 250 mq o la cui dotazione teorica di standard urbanistici sia inferiore a 500 mq.
5. Il reperimento delle aree da destinare a parcheggi pubblici, nonché la realizzazione delle relative opere, sono a carico dei soggetti titolari degli interventi diretti e degli interventi indiretti di iniziativa privata; per gli interventi indiretti di iniziativa pubblica, lo strumento urbanistico esecutivo individua e distingue le modalità – pubblica o privata - di reperimento e realizzazione degli standard urbanistici, ponendoli a carico dei soggetti titolari degli interventi edilizi o assoggettandoli ad acquisizione e/o realizzazione pubblica.

Art. 16 - Disciplina dei parcheggi pubblici e di uso pubblico o privati.

1. I parcheggi, in relazione al loro regime giuridico, si suddividono in:
   a) **P2: parcheggi di rilievo urbanistico** derivanti dall'applicazione degli standards di urbanizzazione primaria e secondaria, pubblici o comunque assoggettati a servitù di uso pubblico, come integrati dal precedente art. 14 delle presenti norme;
   b) **P1 parcheggi di rilievo edilizio** di proprietà privata, costituenti la dotazione prescritta dalle norme vigenti, come integrate dall'art. 14 delle presenti norme in relazione al carico urbanistico;
   c) **parcheggi privati ed in regime di libero mercato** non rientranti nella disciplina di cui ai precedenti punti a) e b).
2. I parcheggi di cui al precedente comma 1, lett. a):
   a) sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico o anti-inquinamento a livello comunale o previste dalla convenzione urbanistica;
   b) sono in generale di proprietà pubblica o asserviti ad uso pubblico e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute o asservite a favore dell'Ente pubblico; la loro realizzazione, manutenzione o gestione può tuttavia essere affidata a soggetti privati secondo le vigenti disposizioni in materia di procedure contrattuali di evidenza pubblica. Possono anche restare di proprietà privata purché l'uso pubblico venga assicurato a tempo indeterminato.

3. I **parcheggi di urbanizzazione primaria** sono parcheggi pubblici che, in relazione all'insediamento cui accedono, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intera rete della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria nella misura prescritta dalla presenti norme e dalle convenzioni urbanistiche sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi cui accedono.
4. I **parcheggi di urbanizzazione secondaria** sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle

attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nelle planimetrie del PI e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi.

5. I **parcheggi edilizi** di cui al precedente comma 1, lett. b) sono generalmente progettati e localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari, o l'attività di cui sono a servizio; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale e comunque entro un raggio massimo di 400 metri, purché il rapporto di servizio tra il parcheggio o l'attività sia disciplinato da un negozio giuridico con le forme previste dal Codice Civile, e il predetto parcheggio sia collegato all'unità edilizia con un percorso pedonale rispondente alle norme in materia di barriere architettoniche.
6. Nel caso di destinazione residenziale i parcheggi edilizi possono assumere la forma di autorimesse chiuse; il loro regime giuridico e pertinenziale è definito dalla legge.
7. Qualora detti parcheggi siano a servizio di destinazioni non residenziali ed adibiti ad attività private aperte al pubblico o comunque ad attività generanti un flusso di persone superiore all'uso residenziale, la disponibilità effettiva negli orari di apertura a favore degli utenti e degli esercenti dei parcheggi a servizio dell'attività nella misura minima prevista dalle presenti norme costituisce requisito obbligatorio e presupposto sostanziale di legittimazione all'esercizio o di prosecuzione dell'attività stessa.
8. I **parcheggi privati** di cui al precedente comma 1, lett. c) possono essere realizzati nel rispetto dei vincoli e delle limitazioni alla trasformabilità previste nelle varie zone del PI, ed a condizione che non contrastino con le previsioni dei piani comunali della mobilità, del traffico e con i provvedimenti viabilistici tesi a contrastare l'inquinamento atmosferico.
9. Ai sensi e con le modalità di cui all'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989, i parcheggi privati possono essere realizzati su aree comunali, in diritto di superficie o in concessione.
10. I parcheggi pubblici sono localizzati in aree scoperte o in edifici destinati a ciò in tutto o in parte.
11. Il regime giuridico e la gestione di tali parcheggi sono disciplinati dalla convenzione urbanistica o dall'atto unilaterale d'obbligo debitamente registrati e trascritti, che costituiscono parte integrante dell'accordo di pianificazione o del PUA o del titolo abilitativo convenzionato cui accedono. I parcheggi pubblici possono essere ceduti gratuitamente al comune o mantenere la proprietà privata con servitù perpetua di uso pubblico.
12. Nel caso in cui i parcheggi pubblici siano collocati in edifici o spazi a destinazione mista pubblico/privata o nel caso mantengano la proprietà privata con servitù perpetua di uso pubblico, nella convenzione urbanistica o nell'atto unilaterale d'obbligo sono disciplinate le condizioni e le modalità di accesso, di manutenzione, di sicurezza, anche ai fini della videosorveglianza, ed i servizi antincendio in conformità con le disposizioni di legge vigenti. Inoltre nel caso i parcheggi si inseriscano in progetti di rilevanti dimensioni o di particolare complessità esecutiva o successione temporale, la convenzione o l'atto unilaterale principale possono rinviare ad uno o più atti accessivi successivi la disciplina delle condizioni di cui al precedente periodo da stipularsi comunque prima della richiesta di agibilità degli immobili cui accedono.
13. I parcheggi non pertinenziali di proprietà privata (autorimesse, autosilo), possono concorrere alla dotazione dei parcheggi pubblici solo se vincolati a uso pubblico e a regime di rotazione, stabilito in apposita convenzione o atto d'obbligo; in assenza di tali condizioni, possono concorrere solo alla dotazione di parcheggi privati.
14. I parcheggi non pertinenziali privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree private, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici previsti dalle presenti norme, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici.
15. I parcheggi pubblici con funzioni di relazione urbana o di scambio intermodale, se previsti dal Piano urbano parcheggi o da Piani attuativi o da Progetti di infrastrutture per la mobilità, possono essere realizzati nel sottosuolo o soprassuolo dell'intero Sistema

insediativo o dei Servizi, nel rispetto dei vincoli o parametri ecologici e morfologici previsti dalle norme di componente, e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici, della stabilità geologica, dello strato e dei beni archeologici. Se localizzati nella Città storica, tali parcheggi sono soggetti alle eventuali preclusioni previste dalle specifiche norme di tessuto.

Art. 17 - Determinazione della soglia minima di rilevanza del carico urbanistico ai fini della determinazione dei parcheggi.

1. L'ampliamento della SUL all'interno della sagoma dell'edificio legittimamente preesistente o l'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno delle unità edilizie non è rilevante ai fini dell'obbligo di verifica dell'incremento del carico urbanistico se l'ampliamento o i nuovi usi rispettino tutti i seguenti limiti:
   a) non eccedano il 20% (*ventipercento*) della SUL complessiva dell'unità edilizia;
   b) per le funzioni non residenziali l'ampliamento o i nuovi usi non superino i 250 mq. di SUL per singola unità immobiliare;
   c) l'ampliamento dell'uso esistente o i nuovi usi non rientrino nelle categorie di carico urbanistico medio (Cm) o alto (Ca) di cui all'art. 13 delle presenti norme.

Art 18 - Definizione di opere di urbanizzazione primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture e i servizi necessari per legittimare l'edificabilità effettiva di un'area o interventi sugli edifici esistenti che comportino un incremento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza; esse sono essenziali e necessarie per assicurare la sostenibilità degli insediamenti in relazione al carico urbanistico indotto e per garantirne funzionalità e qualità igienico sanitaria.
2. Le opere di urbanizzazioni primarie, sono le seguenti:
   a) strade residenziali
   b) spazi di sosta o di parcheggio
   c) fognature
   d) rete idrica
   e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
   f) pubblica illuminazione
   g) spazi di verde attrezzato
   h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
   i) opere relative alla messa in sicurezza dei terreni da un punto di vista idraulico e geologico
   j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni
   k) raccordi e svincoli stradali
   l) barriere antirumore, ed altre misure atte a eliminare inquinamento acustico
   m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio
   n) piazzole di sosta per gli autobus
   o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani
   p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole)
   q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione)
   r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane

Art 19 - Definizione di opere di urbanizzazione secondaria

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare le esigenze dell'intero territorio comunale o di sue ampie zone o sovracomunali.
2. Esse rappresentano il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

3. Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:
   a) asili nido e scuole per l'infanzia;
   b) scuola dell'obbligo
   c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
   d) mercati di quartiere
   e) delegazioni comunali
   f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
   g) impianti sportivi di quartiere
   h) aree verdi di quartiere
   i) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi, liquidi e bonifica di aree inquinate.

Art. 20 - Dotazione minima di servizi

1. Lo standard per abitante teorico è quantificato dal PAT in 200 mc. di volume residenziale lordo, ragguagliato nel PI a 66,7 mq di SUL.
2. Fatte salve le maggiori previsioni quantitative puntualmente disciplinate dagli accordi allegati al PI ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e dalle schede norma inserite nell'allegato repertorio normativo, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere complessivamente inferiori a:
   a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
   b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone "ST";
   c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di SUL;
   d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 28,6 mq. di SUL; nel caso di insediamenti all'aperto mq. 10 ogni 100 mq di ST.
3. La determinazione delle superfici minime a parcheggio è effettuata ai sensi del precedente **Art. 14 - Dotazioni minime di Parcheggi pubblici e privati**; conseguentemente la dotazione minima degli altri servizi è quella risultante dalla differenza tra i valori complessivamente calcolati e la superficie destinata a parcheggio.
4. I PUA con destinazione residenziale relativi ad aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport (urbanizzazione primaria) nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare; nel caso non raggiungano la superficie minima di 1000 mq. possono essere monetizzati o aggregati ad altri spazi a verde preesistente o in progetto.
5. Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.
6. Nella città storica è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.
7. Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
8. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei servizi nei PUA e nei comparti urbanistici convenzionati è assicurato mediante la cessione di aree/opere o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
9. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dalle presenti norme e dalle norme tecniche che le regolano.

10. L'amministrazione, su richiesta dell'interessato, può consentire la monetizzazione ovvero la compensazione se all'interno del PUA o del comparto urbanistico tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, fermo restando che, in ogni caso, la monetizzazione è esclusa se comporta deficit di dimensionamento dei servizi nell'ATO di riferimento. La compensazione può essere effettuata con aree a servizi anche esterne all'ambito di intervento, purchè funzionali al carico urbanistico indotto. Sono fatte salve diverse previsioni delle norme operative, del repertorio normativo e delle schede norma.
11. I progetti dei PUA e dei titoli abilitativi convenzionati di comparto urbanistico relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche che comportino un aumento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, devono contenere, salvo quanto previsto dal comma 10, almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria.
12. Qualora le dimensioni di un PUA, che presenti destinazione mista residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, superino i tre ettari o i 50.000 mc., devono essere reperite, limitatamente alla funzione residenziale e salvo quanto previsto al comma 10, dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. per ogni abitante teorico insediabile.
13. Fermo restando che, in ogni caso, la monetizzazione è esclusa se comporta deficit di dimensionamento di servizi nell'ATO di riferimento, nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti solo parzialmente delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.
14. Ai sensi della LEGGE 24 dicembre 2007, n. 244, art. 1, comma 258 e art. 39 della L.R. 11/2004, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attivita' collettive, a verde pubblico o a parcheggi, il P.I. operativo individua gli ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entita' e al valore della trasformazione. In tali ambiti la convenzione disciplina la realizzazione di alloggi a canone calmierato, concordato o sociale, le condizioni ed i requisiti di accesso ed in caso di edilizia convenzionata i prezzi di prima cessione.
15. Le aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PI ed assoggettate a convenzionamento, debbono essere gratuitamente cedute e/o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune.
16. In ogni caso, le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo possono essere collocate nelle fasce di rispetto o nelle fasce a servizi ed infrastrutture, previo parere favorevole di compatibilità da parte dell'Autorità o del Dirigente competente alla tutela del vincolo o dell'attuazione dell'opera pubblica.
17. I PUA e le convenzioni di comparto relative a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.
18. Per le attività commerciali disciplinate dalla L.R. 15/2004 e succ. modificaz. si applicano gli standards urbanistici, se superiori a quelli previsti dalle presenti norme, ivi previsti.

Capo 2 Disciplina degli interventi urbanistici e edilizi

Articolo 21 - Parametri per la individuazione delle varianti ai PUA

1. Le varianti al piano sono presentate dagli aventi titolo degli immobili ricadenti nell'ambito di intervento del PUA entro i termini di efficacia e sono adottate ed approvate con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004.
2. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante ad un PUA, purché le medesime non incidano sui criteri informatori del PUA secondo i seguenti parametri:
   a) volumi e spazi con configurazione non radicalmente diversa da quella descritta negli elaborati del piano attuativo originario, sempre nel rispetto delle distanze legali;
   b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche in applicazione dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
   c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
   d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
   e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi;
   f) modificazioni derivanti dal passaggio dalla progettazione preliminare a quella definitiva ed esecutiva, senza diminuzione della superficie, delle aree destinate a viabilità, standards o servizi pubblici/uso pubblico, delle infrastrutture a rete.
3. Le varianti possono comportare, nell'interesse del comune, modifica o proroga dei termini di attuazione della convenzione, purchè ciò sia espressamente previsto nel provvedimento di approvazione.

Articolo 22 - Interventi in diretta attuazione del PI, in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti

1. Sono sempre ammessi in diretta attuazione del PI, anche in assenza dei piani attuativi dallo stesso richiesti, purchè ammessi e conformi alle norme di tutela ed ai limiti alla trasformabilità previsti dalle specifiche norme di tessuto insediativo in cui ricadono:
   a) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
   b) gli interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Ai fini di cui al precedente comma 1, lett. a), gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata:
   a) con il medesimo volume o con un volume inferiore ed all'interno della sagoma del fabbricato precedente;
   b) che l'intervento, complessivamente, non comporti modifiche delle destinazioni d'uso preesistenti che determinino un incremento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza.

3. Ai fini di cui al precedente comma 1, lett. b) sono da considerarsi interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelli ricadenti su aree o immobili in cui l'area edificabile di proprietà del richiedente:
   a. sia l'unica a non essere stata ancora edificata;
   b. si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni;
   c. sia già dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per sopportare il carico urbanistico indotto dall'intervento, così come previste dal PI, senza comportare carichi che possano pregiudicare le prestazioni qualitative e quantitative dei servizi a rete esistenti, delle infrastrutture della mobilità, o determinare un deficit degli standards minimi di verde e parcheggio esistenti nella zona;
4. Ai fini del rilascio di un titolo abilitativo diretto, occorre in ogni caso:
   a) una valutazione favorevole, circa la congruità del grado di urbanizzazione della zona, rimessa alla valutazione discrezionale ed esclusiva del Comune;
   b) una completa istruttoria volta ad accertare che la pianificazione esecutiva non conservi una qualche utile funzione, anche in relazione a situazioni di degrado che possano recuperare margini di efficienza abitativa, riordino e completamento razionale, ovvero non sia in grado di esprimere scelte programmatorie distinte rispetto a quelle già contenute nel PI.

Articolo 23 - Interventi previsti dal PI in diretta attuazione: opere di urbanizzazione primaria.

1. Gli interventi edilizi o di comparto urbanistico assentibili in diretta attuazione del PI che comportino un aumento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, sono comunque subordinati alla verifica preventiva dell'esistenza ed adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria 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.
2. Sono esclusi dalle previsioni di cui al comma 1 gli interventi relativi alla prima casa di abitazione come disciplinata dalla L.R. 14/2009 e succ. modifcaz. e dal regolamento comunale di attuazione.
3. La presentazione della denuncia, segnalazione o istanza per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 è subordinata all' asseverazione da parte del progettista che accerti l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero, alla previsione progettuale del loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico indotto dall'attuazione del progetto.
4. Le opere di urbanizzazione primaria la cui esistenza, sufficienza o necessità di adeguamento devono essere documentate dal professionista abilitato in sede di progettazione dell'intervento, sono quelle previste dalle seguenti norme all'art. 18 - **Definizione di opere di urbanizzazione primaria**.
5. Nel caso sia necessario adeguare o realizzare nuove opere di urbanizzazione per sopportare il carico urbanistico connesso all'intervento, il progetto edilizio dell'intervento deve essere integrato dal progetto definitivo delle opere redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di opere pubbliche e da una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che contenga l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento.
6. Qualora le opere di cui al precedente all'art. 18 - **Definizione di opere di urbanizzazione primaria**, comma 2, lett. lett. b) e g) o la localizzazione delle relative aree di sedime non possano essere realizzate:
   a) per impedimenti fisici o giuridici;
   b) per inopportunità, in base a valutazioni tecniche, dimensionali, geometriche o localizzative operate dal Comune;

il responsabile del procedimento provvede alla determinazione dell'onere di monetizzazione sostitutiva a carico del richiedente secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

Articolo 24 - Criteri di determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva.

1. La monetizzazione sostitutiva consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici e/o edilizi non reperiti per effetto dell'applicazione di previsioni specifiche inserite nelle presenti norme, nel repertorio normativo o nelle schede norma.
2. La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa domanda formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici e/o edilizi in sede di istanza di ottenimento del titolo abilitativo di legge degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti.
3. L'entità della monetizzazione sostitutiva è determinata o aggiornata dall'organo comunale competente sulla base dei seguenti criteri:
   a) Il valore di monetizzazione delle aree a standards è valutato sulla base del valore venale di riferimento determinato ai fini ICI in relazione alla destinazione urbanistica dell'immobile che ha determinato l'obbligo della monetizzazione sostitutiva.
   b) Il valore delle opere di urbanizzazione o dei parcheggi p1 e p2, è valutato sulla base dei costi medi rilevati nell'ambito di analoghi progetti di opere pubbliche approvati dal comune, o in mancanza, in applicazione del prezziario regionale delle opere pubbliche.
4. La quota di monetizzazione sostitutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è scomputabile dal contributo dovuto in applicazione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi di legge.

Capo 3 Sistema dei vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto

Art. 25 - Disposizioni generali sui vincoli.

1. Il Piano degli Interventi, evidenzia i vincoli derivanti da fonti normative statali e regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore o da piani settoriali prevalenti sul PI per effetto di norme aventi carattere di specialità.
2. La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al PI.
3. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo dell'intervento.
4. Sugli immobili vincolati non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che li disciplinano; restano inoltre fermi i limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità previsti dalle presenti norme.
5. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi sugli immobili vincolati sono subordinati al preventivo atto d'assenso, comunque denominato, dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.
6. In sede di rilascio dell'atto di assenso di cui al comma precedente, l'autorità preposta alla tutela di un vincolo sovraordinato può dettare, sul progetto presentato, motivate prescrizioni esecutive - anche difformi da previsioni puntuali del PI - purchè ciò non comporti variazioni della disciplina generale di zona.
7. Le prescrizioni esecutive dell'organo competente alla tutela del vincolo, data la prevalenza degli interessi pubblici tutelati dal vincolo sovraordinato rispetto alle previsioni puntuali della pianificazione operativa comunale, sono inserite in limitata deroga al PI nel titolo abilitativo senza che ciò comporti necessità di variante.

Art. 26 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto.

1. Le fasce di rispetto sono aree ricadenti in zone a Tessuto insediativo nell'ambito delle quali operano divieti o limiti all'edificabilità ed alla trasformabilità ulteriori rispetto a quelli previsti dalle norme della zona su cui ricadono, volti ad evitare che tali interventi possano arrecare pregiudizio all'oggetto di vincolo o tutela che le origina e che l'ordinamento giuridico intende salvaguardare o volti ad evitare che i medesimi interventi possano a loro volta essere pregiudicati dall'esercizio degli oggetti che originano il rispetto, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale.
2. La rappresentazione delle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore è ricognitiva; per quelle di competenza del P.I. è costitutiva.
3. La effettiva estensione legale delle fasce di rispetto, dei divieti e dei limiti alla trasformabilità degli immobili ricadenti in dette fasce dovranno essere accertati dal progettista in sede di progettazione attuativa o di intervento diretto secondo la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e verificati dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo.
4. Nell'ambito delle fasce di rispetto non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che le disciplinano; restano inoltre fermi i limiti di edificabilità e trasformabilità previsti dalle norme di zona.

5. Fatti salvi i divieti o le limitazioni alla trasformabilità più restrittive previsti da fonti normative statali, regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore, o dalle norme di zona in cui l'intervento ricade non derogate dal presente comma, sulle costruzioni legittimamente esistenti ubicate nelle fasce di rispetto, non oggetto di altre norme di tutela, sono consentiti:
   a) gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente esistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari;
   b) la dotazione di servizi igienici e la copertura di scale esterne purchè ciò non comporti l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
   c) la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente ed esterna alla fascia di rispetto delle costruzioni legittimamente preesistenti con il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti o ammesse dalle norme di zona e delle originarie unità immobiliari, sempre che ciò non comporti, in tutto o in parte, l'avanzamento dell'edificio verso altri fronti di rispetto.
6. Il rilascio del titolo abilitativo o l'accertamento di conformità degli interventi ammessi nelle fasce di rispetto disciplinate da fonti normative statali, regionali o da strumenti di pianificazione di livello superiore, salvo che non siano di carattere meramente conservativo dell'esistente o esplicitamente ammessi dalle norme, sono subordinati al preventivo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Art. 27 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

1. 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 Carta dei vincoli 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.
2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli 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, nelle more, le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

Art. 28 - Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004

1. Le aree sottoposte a tutela archeologica sono così distinte:
   a) Aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ai sensi del 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;
2. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto a) del comma 1., 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.
3. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) e c) del comma 1., 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., SCIA o atto equivalente ed 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.

4. Gli interventi previsti nelle aree di cui ai precedenti punti b) e c) del comma 1. non sono subordinati agli adempimenti previsti dal precedente comma 3., qualora gli scavi non superino la profondità di 50 cm.
5. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

Art. 29 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

1. 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.
2. È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Sono fatte salve 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.
3. 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.
4. Sono fatte salve le disposizioni speciali contenute nella disciplina della città storica per la conservazione il recupero e la valorizzazione dei manufatti e delle aree circostanti di pertinenza, gli interventi consentiti e gli usi compatibili con le loro caratteristiche, il riuso a fini turistico - ricettivi o con funzioni legate alla cultura ed al tempo libero.

Art. 30 - Vincolo idrogeologico - forestale

1. Le opere da realizzarsi nell'ambito della 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.

Art. 31 - Vincolo sismico

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3.

Art. 32 - Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE

1. Ferme restando le disposizioni in materia di tutela paesaggistica di cui al successivo art. 57, nelle aree di interesse paesistico ambientale, per i progetti edilizi singoli, è obbligatorio prevedere la puntuale sistemazione degli spazi scoperti e l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.
2. I nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli spazi scoperti.
3. 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.

4. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Sono ammesse esclusivamente sistemazioni agrarie a girappoggio e vietate quelle a ritocchino.
13. Sono consentiti interventi per l'esercizio e la manutenzione delle centrali idroelettriche e le relative opere idrauliche.

Art. 33 - Ambiti di ricomposizione paesaggistica del PAQE

1. In tali ambiti si applicano le disposizioni in materia di tutela paesaggistica di cui al successivo art. 57.
2. I progetti di intervento ricadenti su immobili ricompresi nel presente ambito devono prevedere la tutela della partitura rurale, la salvaguardia dei biotopi esistenti ed evitare l'edificazione diffusa in conformità con quanto previsto dall'art. 64 delle N.T.A. del PAQE.

Art. 34 - Aree a rischio idraulico del bacino dell'Adige e del bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco

1. Il PI recepisce previsioni, norme e prescrizioni del Piano per la Tutela dal Rischio Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige e dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco, nonché le disposizioni del Piano di Gestione dei Bacini Idrografici delle Alpi Orientali.

Art. 35 - Siti di Interesse Comunitario.

1. I siti di interesse comunitario (SIC) appartenenti alla Rete Natura 2000 e ricadenti nel territorio comunale sono i seguenti:
   a) SIC IT3210012 - Val Galina e Progno Borago;

b) SIC IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest;
c) SIC IT3210042 - Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine.

2. I SIC costituiscono i nodi e l'ossatura portante della rete ecologica; si tratta di unità territoriali di elevato valore funzionale e di sufficiente estensione e naturalità.
3. In conformità alle indicazione della "*Pan European Biological Diversity Strategy (PEBLDS)*" i SIC devono essere tutelati in quanto servono per la conservazione di habitat, specie e paesaggi di importanza europea e coincidono con le aree che rappresentano la diversità biologica e del paesaggio. Sono aree con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni, di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproducentesi; presentano altresì il massimo valore funzionale rispetto alle differenti tipologie ambientali di collegamento.
4. L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni dei SIC / ZPS da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PI.
5. In attuazione al parere n. 234/07 del 10/12/2007 del Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 4388 del 30.12.2005 espresso in sede di approvazione del PAT sulla Valutazione di Incidenza Ambientale si prescrive che:
   a) la progettazione definitiva della infrastrutture viarie programmate nel PAT e previste dal PI, contenga la relazione di incidenza ambientale;
   b) i progetti di attuazione del PI finalizzati a recuperare e/o incrementare il verde, al fine di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, devono prevedere esclusivamente l'utilizzazione di specie autoctone; è vietato l'utilizzo di specie alloctone e invasive.

SIC IT3210012 - Val Galina e Progno Borago

6. Il sito SIC IT3210012 - "*Progno Borago e Val Galina*" è un ambito variamente acclive in cui permangono vasti tratti boscati, rappresentati da formazioni naturali di latifoglie mesotermofile (ostrio-querceto), con grado di antropizzazione contenuto, imputabile principalmente alla messa a coltura di superfici a vigneto e oliveto ed agli insediamenti agricoli. La presenza del bosco naturale spesso confinante con aree prative contribuisce a creare molteplicità d'ambienti e quindi capacità di dare rifugio a numerose specie nonché ad instaurare rapporti funzionali tra gli stessi.
7. Le praterie aride seminaturali definite come praterie xerofile rivestono notevole interesse naturalistico, grazie alle particolari biocenosi potenzialmente presenti. Tali habitat sono molto fragili in quanto si osserva che molte aree un tempo destinate alle parti sono state progressivamente occupate da piante d'alto fusto, con evoluzione più o meno spinta verso formazioni boschive. È qui che si riscontra la maggior presenza dell'Habitat di importanza comunitaria 6210 e di specie animali endemiche e specie dell'allegato II – Direttiva 92/43 in pericolo di rarefazione

Indirizzi generali e direttive per la progettazione degli interventi.

8. Al fine di perseguire gli obiettivi della Rete Natura 2000 relativamente al sito di interesse comunitario "Val Galina e Progno Borago", il comune incentiva la tutela e il mantenimento delle forme tradizionali del mosaico ambientale collinare (terrazzamenti, murature a secco, ecc.) mediante le attività di educazione e formazione e la creazione di una sensibilità ecologica finalizzata a conservare alcune connotazioni del sistema agricolo tradizionale che

oltre ad avere una funzione paesaggistica hanno una funzione importante per garantire un elevato livello di diversità ambientale

9. In particolare il comune si prefigge, in accordo con gli enti, le amministrazioni competenti, le associazioni economiche e culturali locali:
   a) la conservazione delle pratiche agricole legate alla coltivazione dei terrazzamenti di ulivi e frutteti in progressivo abbandono; la promozione degli interventi puntuali per il contenimento e drenaggio delle acque di scorrimento superficiale, un tempo gestiti dagli agricoltori, ora inesistenti;
   b) la conservazione dell'habitat prioritario 6210"*Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia)*";
   c) la conservazione dei prati mediante il rinnovo della vegetazione erbacea indotto dal taglio ed eliminazione della vegetazione arbustiva tramite interventi di decespugliamento e sfalcio meccanico e/o manuale;
   d) la tutela dell'avifauna e ricostruzione di adeguati habitat per il sostegno soprattutto delle specie dell'Allegato I Direttiva Uccelli: Caprimulgus europaeus, Lanius collurio e Pernis apivorus ;
   e) l'incremento degli anfibi e dei rettili; con particolare riferimento alla tutela diretta ed indiretta della specie Bombina variegata e dei suoi habitat;
   f) la tutela della fauna invertebrata con particolare riferimento a Cerambyx cerdo e Lucanus cervus;
   g) la realizzazione di attività turistico-ricreative compatibili con gli obiettivi formazione ed educazione ambientale funzionali alla corretta fruizione e conservazione dei luoghi e piante e dei manufatti storico-testimoniali in essi contenuti, nonché disposizione della mappatura e della tabellazione dei siti in corrispondenza degli ambiti di attraversamento, con particolare riferimento al transito della fauna sui tracciati veicolari;
   h) la regolamentazione del traffico motorizzato turistico o per l'attività venatoria su tutti i percorsi rotabili a fondo naturale e sulle carrarecce. Individuazione e tabellazione dei sentieri di attraversamento tramite i quali permettere la fruizione del contesto vegetazionale e le aree in cui precludere il transito, lo stazionamento e l'uso di mezzi motorizzati;
   i) l'introduzione delle tecniche di agricoltura biologica secondo il Regolamento (CE) n. 834/2007, specialmente nelle aree contigue ad habitat 6210; sono da promuovere ed incentivare i progetti sperimentali di "ripristino ambientale", rivitalizzazione di attività e pratiche produttive compatibili (colture pregiate e biologiche, trasformazione, conservazione e commercializzazione delle produzioni agricole, artigianato tradizionale, agriturismo), con l'impiego di tecnologie produttive agricole non inquinanti.

Prescrizioni per la progettazione degli interventi.

10. E' fatto obbligo di tutelare, riqualificare e migliorare il verde pertinenziale, in particolare di quello inserito entro la fascia di 100 m dall'elemento floro-faunistico di pregio costituito dal confine del Sito natura 2000, mediante l'impiego di specie autoctone e il progressivo abbandono di specie alloctone e/o infestanti;
11. Non sono consentite tutte quelle operazioni che abbiano effetti diretti e/o indiretti negativi sull'habitat prioritario 6210"*Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia)*". Gli interventi all'interno di tale ambito devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) è vietata la distruzione anche parziale dell'habitat di importanza comunitaria 6210, nei limiti imposti dalla DGRV 3173/2006;
b) è vietato la trasformazione di prati stabili in seminativi, in boschi e/o in aree ad arboricoltura da legno o in altre colture agrarie. La eventuale trasformazione dei prati stabili in terreni soggetti a periodica lavorazione. E' ammesso il decespugliamento e la pratica dello spietramento;
c) è vietato l'impiego di diserbanti chimici entro la fascia di 100 m esterna al confine dell'habitat 6210;
d) la recinzione dei fondi deve essere realizzata con muretti a secco, paletti in legno, staccionate e palizzate, o con siepi vive a copertura delle reti, nel rispetto delle tipologie tradizionali; sono ammesse le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo - pastorale e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici;
e) le linee elettriche per forniture domestiche sono da realizzarsi, ove possibile, in cavo interrato.
f) l'attività agricola, al fine della conservazione dell'habitat 6210, sarà da proseguirsi operando dove possibile pascolamenti attentamente calibrati e integrando tale azione con tagli tardivi e controllo delle eventuali ingressi di specie pioniere del mantello boschivo xerico. Nelle aree di ex-coltivo si dovrà provvedere alla riqualificazione della composizione erbacea con l'immissione di piante "*target*" utilizzando specie locali (a tal fine, in sede di redazione di un progetto speciale connesso alla formazione del Piano di Gestione del sito previsto dalla Direttiva 92/43/CEE "Habitat", verranno approvati specifici protocolli cui gli interventi si dovranno adeguare);
g) E' fatto divieto di estirpare le piante secolari di olivo e di castagno da frutto.
h) Vanno conservate, nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati;
i) Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche; è vietata l'apertura di nuove cave e sono vietati interventi che modifichino in modo sostanziale il regime o la composizione delle acque;
j) È vietata la realizzazione di nuove infrastrutture della mobilità per veicoli a motore, fatti salvi quelli già previsti dal PAT e dal presente PI.
k) È vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
l) È vietato l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
m) È vietata l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore, fatti salvi eventuali progetti particolari connessi direttamente o indirettamente con la gestione e/o valorizzazione del sito, per i quali comunque dovranno essere poste adeguate misure di attenzione;
n) È vietato l'insediamento di strutture produttive di qualsiasi tipo, ivi compresi gli insediamenti zootecnici intensivi;
o) I terrazzamenti di ulivi e frutteti sono in progressivo abbandono; gli interventi puntuali per il contenimento e drenaggio delle acque di scorrimento superficiale, un tempo gestiti dagli agricoltori, sono ora inesistenti; le praterie sono progressivamente sostituite da boschi misti a carpino e roverella. Ciò determina la riduzione anche di tali ambiti che assumono importanza non secondaria sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico per la presenza di specie delle più pregevoli caratteristiche ecosistemiche dell'ambito, legate alla presenza delle biocenosi delle praterie xerotermiche. Il PI prescrive la tutela ed il

mantenimento delle forme tradizionali del mosaico ambientale collinare (terrazzamenti, murature a secco, ecc.).

p) Sono ammessi progetti sperimentali di "*ripristino ambientale*", rivitalizzazione di attività e pratiche produttive compatibili (colture pregiate e biologiche, trasformazione, conservazione e commercializzazione delle produzioni agricole, artigianato tradizionale, agriturismo), con l'impiego di tecnologie produttive agricole non inquinanti.

SIC IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest e SIC IT3210042 - Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine.

12. Sono gli ambiti del Fiume Adige ricadenti all'interno dei perimetri il SIC IT3210042 Adige tra Verona Est e Badia Polesine il SIC IT3210043 Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest, in corrispondenza dell'ambito fluviale a ovest ed a est della città. In queste aree sono riconosciute elevate funzioni ecologico-ambientali manifestate dalla presenza di vegetazione arboreo-arbustiva spondale articolata e sviluppata sia in altezza che in profondità, tale da costituire, unitamente alla presenza dell'acqua, un corridoio privilegiato di transito, alimentazione e protezione per la fauna in movimento sul territorio di pianura. Il connubio tra corso d'acqua di una certa entità e sviluppo complessivo della vegetazione ripariale, nonché la connessione con ambiti esterni ai confini comunali, può costituire la spina dorsale per progetti di riqualificazione polivalente (ecologica e fruitiva) di un certo respiro favoriti dalla linea naturale di continuità (seppure direzionale), dalle sponde e dalle fasce laterali a volte anche ampie, che costituiscono impedimenti intrinseci per la fenomeni di antropizzazione ed urbanizzazione di varia natura.
13. Le due aree nucleo in corrispondenza dell'ambito fluviale a ovest ed a est della città, presentano componenti vegetazionali di tipo ripariale che rivestono particolare rilevanza naturalistica. Si tratta di cenosi strettamente legate alla presenza dell'acqua e costituite da specie adattate agli ambienti fluviali. Tali ambiti dell'Adige sono soggetti a pressione antropica in considerazione della stretta vicinanza con il sistema urbano e delle errate misure gestionali, tagli della vegetazione, presenza di discariche abusive e presenza di specie alloctone.

Indirizzi generali e direttive per la progettazione degli interventi.

14. Il Comune, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti anche in materia di sicurezza idraulica, e fatte salve le prescrizioni del P.A.I., definisce le misure necessarie per orientare la progettazione e l'attuazione degli interventi al fine di conseguire l'obiettivo di aumentare il grado di tutela e valorizzazione ecologica del sito; la progettazione e l'attuazione degli interventi dovrà essere orientata:
    a. alla riconversione dei boschi caratterizzati da essenze non autoctone o estranee alle vocazioni ecologiche dei siti e la conservazione e l'incremento di alberature, arbusteti e boschetti ripariali;
    b. all'incremento delle fasce boscate in prossimità delle aree golenali al fine di ampliare la superficie occupata dalla vegetazione fluviale in modo da raggiungere una più idoneo assetto della biofitocenosi.
    c. all'incremento della dimensione e del valore ecologico delle aree che si estendono dal livello medio dell'acqua alla fascia arbustiva e arborea al fine di conservare la biodiversità

dell'avifauna e della flora presente mediante interventi di riattivazione o ricostruzione di ambienti umidi. Tali interventi dovranno assicurare, oltre alla funzionalità ecologica, la compatibilità idraulica.

d. alla tutela delle aree di divagazione, tramite la protezione della vegetazione ripariale, il controllo delle captazioni, e limitazione spaziale delle eventuali immissioni di ittiofauna; al miglioramento del grado di salute delle acque con la verifica di una rete fognaria che allontani gli scarichi dal fiume con incentivazione di quei processi (fitodepurazione) tali da aumentare l'assorbimento da parte delle piante dei nutrienti che incrementano il grado di inquinamento;
e. alla promozione di interventi di gestione forestale mirati all'incremento della naturalità e la tutela delle specie forestali secondarie e/o sporadiche, necessarie alla protezione dell'habitat faunistico e al nutrimento delle specie animali presenti;
f. al ripopolamento della fauna, attraverso l'incremento delle specie presenti e la reimmissione di quelle autoctone già esistenti in passato nell'area, il potenziamento della capacità di ospitare la fauna con l'installazione di nidi artificiali, posatoi e mangiatoie;
g. al ripopolamento delle specie ittiche, attraverso l'incremento delle specie indicate come eccezionalità faunistiche e la re-immissione di quelle autoctone già esistenti in passato nell'area;
h. alla regolamentazione del traffico motorizzato turistico o per l'attività venatoria su tutti i percorsi rotabili a fondo naturale e sulle carrarecce. Individuazione e tabellazione dei sentieri di attraversamento tramite i quali permettere la fruizione del contesto vegetazionale e le aree in cui precludere il transito, lo stazionamento e l'uso di mezzi motorizzati, prevedendo anche, ove necessario, la eventuale chiusura nei periodi della riproduzione;
i. alla facilitazione del passaggio della fauna, anche allontanando o rimuovendo fonti di disturbo acustico e visivo, ed eliminando gli ostacoli al transito;
j. alla tutela degli ambienti umidi e dei corsi d'acqua, miglioramento e ripristino della vegetazione ripariale soprattutto in riferimento al *Ranunculion fluitantis e Callitricho-Batrachion* identificata per l'habitat 3260 - Fiumi delle pianure e montani con vegetazione del Ranunculion fluitantis e Callitricho-Batrachion e la conservazione e potenziamento dell'habitat prioritario *91E0 - Foreste alluvionali di Alnus glutinosa e Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*);
k. alla tutela dell'avifauna nidificante, migratrice e svernante legata agli ambienti ripariali e, in particolare, tutela di Ardea purpurea, Alcedo atthis, Egretta garzetta, Egretta alba, Ixobrychus minutus, Tringa glareola;
l. alla tutela dell'ittiofauna con particolare riguardo alle specie Petromyzon marinus, Lethenteron zanandreai e Salmo marmoratus;
m. alla diminuzione dei potenziali disturbi conseguenti ai processi di urbanizzazione; riduzione dei disturbi alle specie di interesse conservazionistico che frequentano gli ambienti agricoli ai margini del sito;
n. alla ricostituzione degli equilibri alterati, alla restituzione all'ambito fluviale dei terreni inopportunamente sottrattigli, all'eliminazione per quanto possibile dei fattori meno accettabili d'interferenza antropica.

Prescrizioni per la progettazione e la localizzazione degli interventi.

15. La realizzazione di nuovi insediamenti, opere ed infrastrutture di pubblico interesse, sono consentite purché, opportunamente motivati, non siano possibili localizzazioni alternative.
16. Deve comunque essere garantito il mantenimento della connessione ecologica mediante opportuni interventi di mitigazione (es. ampliamento delle aree naturali in modo da recuperare le aree di corridoio perse, tracciati in galleria, viadotti verdi,ecc.) e/o compensazione).
17. Sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni,

collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di opere idrauliche finalizzate alla gestione del corso d'acqua, sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili. Tali interventi dovranno essere assoggettati a specifica procedura di valutazione di incidenza ai sensi della DGR 3173/2006 e dovranno contenere adeguate misure di mitigazione e/o compensazione in merito a quanto riportato nel Quadro conoscitivo del presente P.I e nella Relazione di incidenza redatta ai sensi della DGRV3173/2006. Nel caso siano necessarie specifiche misure rinaturalizzazione, quali idonee misure di compensazione/mitigazioni degli effetti, sono da prevedere nell'ambito del medesimo sito e devono contemplare anche interventi relativi agli aspetti gestionali sia delle sue funzioni idrauliche che ecologiche.

18. Le aree disciplinate dal presente articolo si configurano come "*elementi attrattori*" delle compensazioni di impatti ambientali relativi agli interventi del previsti dal PI. Le Autorità competenti all'approvazione di piani e progetti definiscono di concerto con l'amministrazione comunale gli interventi di compensazione finalizzati prioritariamente al ripristino della connettività con particolare riferimento alle fasce perifluviali.
19. Non è consentita la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica in corrispondenza di elementi naturali e che creino interruzione della continuità spaziale.
20. È vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dimesse e/o – concedere autorizzazioni di escavazione e di stoccaggio all'aperto di qualsiasi materiale, fatte salve le attività connesse alla messa in sicurezza idraulica e gli interventi finalizzati al potenziamento del ruolo ecologico del Sito natura 2000;
21. È vietata la realizzazione di nuove arterie stradali, fatte salve quelle già previste dal PAT e nel presente PI.
22. Sono altresì vietate le seguenti azioni:
    a) L'eliminazione anche parziale dell'habitat di importanza comunitaria individuato nel Formulario Standard, nei limiti imposti dalla DGRV 3173/2006;
    b) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliannuale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). È obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione tipica. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
    c) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
    d) qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche" dell'orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono invece ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive, secondo le indicazioni della normativa specifica vigente.
    e) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
    f) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
    g) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
    h) l'insediamento di strutture produttive di qualsiasi tipo, ivi compresi gli insediamenti zootecnici intensivi;
    i) gli interventi di ampliamento di consistenze edilizie esistenti che non siano giustificati da programmi aziendali approvati ai sensi della LR 11/2004 e giudicati compatibili dalla valutazione di incidenza ai sensi della DGR 3173/2006;

j) realizzare nuovi scarichi di reflui civili o industriali. Per quelli esistenti si deve prescrivere o adottare le modalità per il controllo biologico e igienico-sanitario, in accordo con gli Uffici ed enti competenti, al fine di prevedere per la loro graduale eliminazione o innocuizzazione.

23. Nelle aree disciplinate dal presente articolo è obbligatoria:
    a) la tutela, riqualificazione e miglioramento del verde pertinenziale, in particolare di quello inserito in un ambito di 100 m dagli elementi floro-faunistici di pregio così come individuati nelle tavole specialistiche del PI;
    b) la realizzazione di assetti colturali a basso impatto ambientale ed a carattere biologico.
    c) L'insediamento di attività antropiche che limitino la permanenza, la nidificazione, l'aumento e la stabilità della specie e gli eventuali piani di reintroduzione delle stesse;
    d) La disincentivazione di colture agrarie (seminativi in generale) che ostacolano l'insediamento e la diffusione delle specie di cui alla precedente lett. c).
    e) nel periodo della riproduzione dell'avifauna, evitare la potatura e lo sfalcio per non vanificare la riproduzione degli uccelli e delle altre specie segnalate. La manutenzione delle siepi deve effettuarsi, nei mesi invernali.
    f) evitare la pulizia dei fondali e delle rive e altre attività di "*pulizia idraulica*" in corrispondenza dei periodi di riproduzione delle specie ittiche indicate nel Formulario Standard.

Art. 36 - Area sottoposta a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità

1. Trattasi dell'area iscritta dall'UNESCO, al n. 797 della 24^ sessione, nella Lista Mondiale dei Beni Culturali Protetti; essa corrisponde al centro storico principale della città di Verona e ad una zona di rispetto (*buffer zone*) quale protezione esterna del sito tutelato.
2. In attuazione 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, il PI disciplina puntualmente gli interventi ammessi nell'ambito del centro storico di Verona.
3. Gli interventi nell'ambito zona di rispetto (*buffer zone*) del sito tutelato sono disciplinati dalle norme di tessuto della città esistente.
4. Il progetto degli interventi che comporti sopraelevazione di edifici esistenti, nuove costruzioni o ricostruzioni con incremento di altezza nell'ambito della zona di rispetto (*buffer zone*) dovrà dimostrare e garantire l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico tutelato, con particolare riferimento ai coni visuali originati dalle direttrici principali di accesso alla città e dal fondale panoramico collinare.
5. A tal fine i progetti, ai fini di cui al comma 4, dovranno essere obbligatoriamente corredati da fotoinserimenti o rendering che evidenzino e dimostrino l'integrità della percezione visiva e d'insieme del centro storico tutelato.

Art. 37 - Strade Romane

1. Il P.I., sulla base delle indicazioni della Soprintendenza Archeologica, ha individuato:
    a) le presenze archeologiche identificate o segnalate e le tracce relative alle realizzazioni di epoca romana;
    b) la fascia nell'ambito della quale potrebbero esservi presenze di interesse archeologico e probabili ritrovamenti.
2. Gli interventi previsti nell'ambito delle aree di cui al punto a) del comma 1, 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* - qualora eccedano l'ordinaria utilizzazione agricola o consistano in scavi od arature dei terreni di profondità maggiore di 50 cm.
3. Gli interventi previsti nell'ambito delle zone di cui al punto b) del comma 1., qualora eccedano l'ordinaria utilizzazione agricola o consistano in scavi od arature dei terreni di

profondità maggiore di 50 cm., sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica prima della loro presentazione in Comune.

4. Alla D.I.A., SCIA o atto equivalente, alla domanda di permesso di costruire ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, nei casi di cui al precedente comma 3 deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.
5. In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

Art. 38 - Aree carsiche, monumenti geologici, arene naturali, doline, forre e grotte.

1. Il PI individua gli ambiti o gli 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 1980, n.54, e censite nel catasto regionale di cui all'art. 4 della medesima legge, i monumenti geologici, le arene naturali, le doline e le forre.
2. In detti ambiti aerali o sugli elementi puntuali individuati in cartografia 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;
3. Negli ambiti aerali o sugli elementi puntuali individuati nella cartografia e tutelati dal presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi edilizi conservativi di restauro sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e la coltivazione dei fondi agricoli con l'adozione di tecniche agronomiche che non comportino alterazioni o compromissioni del valore naturalistico degli ambiti e degli elementi tutelati dal presente articolo.

Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

1. Il PI, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale, rileva a fini ricognitivi le seguenti fonti di vincolo idrogeologico e idraulico e le relative fasce di rispetto:

   1.1 CORPI IDRICI:
   a) Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese (R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie);
   b) Corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere di bonifica (R.D. 8-5-1904 n. 368 - Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi);
   c) Fiumi, stagni, laghi e lagune. (Art. 18 Norme di attuazione e prescrizioni di piano del Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del fiume Adige)
   d) Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici (DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 , n. 152 - Norme in materia ambientale – art. 152);
   e) Disposizioni in materia di polizia idraulica per la conservazione e salvaguardia delle opere della bonifica (Legge regionale 8 maggio 2009, n. 12 - Nuove norme per la bonifica e la tutela del territorio);

f) Le fasce di rispetto di cui all'art. 41, comma 1, lett. g) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio – e del PAT;
g) I 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 (ART. 22 NTA del PAT);

1.1.1 All'interno delle fasce di rispetto di cui al precedente punto 1.1 lett. f), nella parte non ricompresa negli ulteriori vincoli di cui alle precedenti lettere da a) ad e) e g), oltre agli interventi ammessi dalla norma generale, sono assentibili:
   a) Gli interventi di ampliamento per il miglioramento funzionale di attività in zone improprie disciplinate dal PI ai sensi dell'art. 73 delle N.T.A. del PAT con apposite previsioni nel repertorio normativo che prevedano le necessarie opere di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine di garantirne la sostenibilità;
   b) gli interventi previsti dall'art. 44, comma 4 lett. a) e a-bis, nonché comma 5, della L.R. 11/2004 e succ. modificazioni, limitati al recupero a fini residenziali o agrituristici dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
   c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
   d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura del vincolo.

1.1.2 In relazione al precedente punto 1.1, lett. g), per una fascia di larghezza pari a 20 mt. dai confini delle aree demaniali interessate da pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili e laghetti sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali ed interventi di bonifica di qualsiasi tipo, salvo quelli di rinaturalizzazione e valorizzazione ecologica ed ambientale.

2. Ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PAQE, e fatte salve - qualora prevalenti - eventuali diverse previsioni o prescrizioni dei piani regionali di settore, nell'ambito della fascia di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, 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.
3. Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree ricadenti nella disciplina di cui al precedente comma 2. prive delle infrastrutture ivi indicate, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e la gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
4. Nella fascia di ricarica degli acquiferi è fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

Art. 40 - Paleoalvei

1. I progetti di intervento che interessino i tracciati degli antichi rami fluviali, devono prevedere la contestuale riqualificazione dei paleoalvei dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
2. I progetti di cui al precedente comma devono evidenziare i tracciati 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, di insediamenti agricoli e produttivi esistenti, e fatta eccezione per le opere e utilizzi finalizzati alla sicurezza idraulica del territorio ed alle destinazioni diverse previste dal PAT (Orti di Valpantena).
3. In ogni caso, i progetti degli interventi edilizi ed urbanistici devono prevedere la salvaguardia dei segni fisici che indicano la presenza del paleoalveo.

Art. 41 - Giardini storici.

1. Il P.I., a norma del comma 35.04, lett. d) della NTA del PAT ha provveduto alla ricatalogazione dei giardini storici di cui all'art. 75 delle NTA del PAQE commisurata al loro grado di riconoscibilità.
2. Salvo diverse previsioni puntuali inserite nel repertorio normativo allegato alle presenti norme, nell'ambito dei giardini storici si applicano le seguenti norme di tutela:
   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 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.

Art. 42 - Compatibilità Geologica

1. La Carta della Compatibilità Geologica rappresenta il documento di sintesi delle analisi geomorfologiche, geolitologiche e idrogeologiche ed esprime le attitudini delle diverse zone del territorio comunale in termini di idoneità dei terreni interessati rispetto agli interventi che il PI prevede.
2. La classificazione si fonda su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle possibili problematiche relative a: stabilità dei versanti, compressibilità dei terreni, caratteristiche geotecniche/geomeccaniche, esondabilità dei corsi d'acqua e soggiacenza della falda.
3. Tale classificazione suddivide il territorio comunale nelle seguenti classi di zonazione:

A) AREE IDONEE

Non sussistono condizioni di penalizzazione tali da precludere l'edificabilità, quali frane sovraincombenti, movimenti del terreno in atto, falda affiorante o poco profonda, presenza rilevante di terreni a bassa consistenza, possibilità di esondazioni e di dissesto geologico–idraulico. Sono comprese in questa classe:

- Aree di pianura e di fondovalle, con esclusione delle porzioni interessate da attività di cava e/o di discarica in essere o pregresse, da problematiche idrauliche, da affioramenti freatici o limitata soggiacenza della falda;
- Porzioni subpianeggianti delle dorsali collinari e versanti con pendenza fino al 15° in assenza di coltri di terreno sciolto per spessori significativi.

Prescrizioni:
Nelle aree idonee l'edificabilità e la realizzazione di interventi che modificano l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico rimane comunque vincolata alla preventiva esecuzione di adeguate indagini secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988 «*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*» e dal D.M. 14.01.2008 «*Norme tecniche per le costruzioni*».

B) AREE IDONEE A CONDIZIONE

Non sussistono condizioni di penalizzazione tali da precludere l'edificabilità, ma vi sono riconosciute condizioni geolitologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrauliche, per le quali l'edificabilità e la realizzazione di interventi che vadano a modificano l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico è vincolata ad adeguate indagini di approfondimento puntuale.

Le aree idonee a condizione sono suddivise nelle seguenti subclassi in riferimento al fattore condizionante preminente:

- ***Aree idonee a condizione per la presenza di materiali fini e/o torbiere***. Si tratta di aree dove i primi metri di sottosuolo sono costituiti in prevalenza da terreni comprimibili a basse caratteristiche geotecniche. Sulla base di indagini specifiche si dovranno pertanto definire con puntualità le caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dei terreni di fondazioni, valutando le interazioni opera/terreno di fondazione con particolare riferimento ai cedimenti assoluti e differenziali ipotizzabili; definendo di conseguenza le tipologie fondazionali più idonee anche in riferimento ad eventuali ripercussioni dell'opera in esecuzione sui terreni e le strutture limitrofe.

- ***Aree idonee a condizione per la presenza di morfologie carsiche.*** Queste aree corrispondono a zone di dolina generatesi per lo più a seguito di fenomeni carsici e paleocarsici dove le problematiche rivestono sia aspetti geolitologici-geotecnici che di vulnerabilità idrogeologica. In tali aree è opportuna una preventiva verifica dell'eventuale presenza di cavità sotterranee che potrebbero determinare problemi di instabilità dell'edificato a seguito di crolli di volte, nonchè l'adozione di adeguati sistemi di depurazione di reflui civili e produttivi nelle zone non servite da reti fognarie.

- ***Aree idonee a condizione per la presenza di attività di discarica sia attiva che esaurita.*** In queste aree l'edificabilità è vincolata, oltre che da specifiche norme di settore, dalla verifica delle condizioni di stabilità locale e globale dell'area.

- ***Aree idonee a condizione per la presenza di attività estrattiva.*** In queste aree l'edificabilità è vincolata, oltre che da specifiche norme di settore, dalla verifica delle condizioni di stabilità locale e globale dell'area.

- ***Aree idonee a condizione per problematiche di tipo idraulico.*** Si tratta delle aree definite dal PAI dell'Autorità di bacino dell'Adige a pericolosità idraulica media e moderata. L'edificabilità è condizionata all'esecuzione di studi idraulici per la definizione di adeguate opere di mitigazione del rischio, fermo restando quanto previsto dalle N.t.A. del PAI stesso.

- ***Aree idonee a condizione per la ridotta soggiacenza della falda – minore di 5 metri dal p.c***.. In queste aree dovranno evitare interventi che prevedano la realizzazione di piani interrati. Studi puntuali potranno dimostrare l'effettiva idoneità alla realizzazione degli stessi attraverso l'adozione di sistemi di impermeabilizzazione e la realizzazione di fondazioni speciali o a platea. Eventuali interventi di depressione della falda anche temporanea dovranno essere preventivamente verificati in relazione alle interazioni possibili con terreni e strutture limitrofe, nonchè con punti acqua presenti nelle vicinanze quali pozzi e risorgive.

- ***Aree idonee a condizione per problematiche di versante dovute alla presenza di coltri di terreno sciolto.*** In riferimento alle caratteristiche geotecniche e

geomeccaniche, per gli interventi edificatori e in generale per tutti quelli che possono modificare l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico, specie se prevedono sbancamenti e riporti; devono essere approfonditamente verificati le possibili interazioni con le condizioni di stabilità locale e globale del versante.

- ***Aree idonee a condizone per problematiche di versanti dovute ad acclività compresa tra 15° e 30°.*** In riferimento alle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche, per gli interventi edificatori e in generale per tutti quelli che possono modificare l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico, specie se prevedono sbancamenti e riporti, devono essere approfonditamente verificati le possibili interazioni con le condizioni di stabilità locale e globale del versante.

Prescrizioni:
Nelle aree idonee a condizione, in relazione alla fattispecie che ricorre, oltre che alla preventiva esecuzione di indagini secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988 «Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione» e dal D.M. 14.01.2008 «*Norme tecniche per le costruzioni*», l'approvazione degli interventi è subordinata alla verifica di compatibilità rispetto ai specifici fattori condizionanti e alla eventuale programmazione e progettazione di adeguati interventi e/o misure di compensazione dei fattori condizionanti, in base ad adeguate indagini di approfondimento puntuale.

C) AREE NON IDONEE

Sussistono reali condizioni di forte penalizzazione.
Sono comprese in questa classe:

- le aree di pertinenza dei corsi d'acqua perenni e temporanei, comprese le relative fasce di rispetto idraulico
- le aree definite dal PAI dell'Autorità di bacino dell'Adige a pericolosità idraulica elevata e elevatissima
- le aree degli impluvi collinari e pedecollinari
- i versanti collinari ad acclività elevata (maggiore di 30°).

Prescrizioni:
Nelle aree non idonee sono ammissibili solo le opere e gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto, nonché le opere di difesa idrogeologica.

Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

1. 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.

2. Sulla base degli approfondimenti contenuti nel quadro conoscitivo, sono individuate le seguenti unità geoambientali:

A) UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE

Unità E: Vulnerabilità intrinseca elevata

Essa comprende aree caratterizzate:

- dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria.
- da strati di alterazione superficiale di scarsa potenza.
- da morfologia pianeggiante, con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali, alvei e paleoalvei.
- da dinamica geomorfologica prevalentemente fluviale e fluvioglaciale.
- da presenza di falda libera a profondità inferiore a 10 metri dal piano campagna.

Unità A: Vulnerabilità intrinseca alta

Essa comprende aree caratterizzate:

- dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria
- da strati di alterazione superficiale di scarsa potenza.
- da morfologia pianeggiante, con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali, alvei e paleoalvei.
- da dinamica geomorfologica prevalente fluviale e fluvioglaciale.
- da presenza di falda libera a profondità maggiore di 10 metri dal piano campagna.

Unità M: Vulnerabilità intrinseca media

Essa comprende aree caratterizzate:

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

Unità B: Vulnerabilità intrinseca bassa

Essa comprende aree caratterizzate:

- dalla presenza di alluvioni fluviali, fluvioglaciali e torrentizie a composizione litologica prevalentemente fine (argille e argille limose) con permeabilità primaria bassa.
- da strati di alterazione superficiale in genere cospicui con frazione fine prevalente.
- da morfologia subpianeggiante, con presenza di conoidi torrentizie e di coltri detritiche di raccordo con i rilievi rocciosi.
- da dinamica geomorfologica prevalentemente fluviale fluvioglaciale e torrentizia, localmente gravitativa.
- da presenza di falda principale confinata o semiconfinata.

B) UNITA' DELLE AREE COLLINARI CON SUBSTRATO ROCCIOSO

Unità C: Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata

Essa comprende le aree collinari con rocce carbonatiche affioranti o subaffioranti caratterizzate da permeabilità secondaria, per fratturazione e carsismo, elevata. Gli strati di alterazione superficiale sono poco potenti e discontinui, con coltri detritiche grossolane (detriti di falda e di frana). La morfologia è collinare con versanti dolci interrotti da scarpate rocciose subverticali, presenza di corpi di frana e detriti di falda, forme carsiche

ipo e epigee. La dinamica geomorfologica prevalente è gravitativa e localmente torrentizia. La circolazione idrica sotterranea è di tipo carsica con acquifero di base profondo ma con possibilità di falde sospese in parte alimentanti sorgenti in quota.

Unità V: Vulnerabilità intrinseca variabile da bassa ad alta
Essa comprende le aree collinari con rocce vulcaniche e vulcanoclastiche (basalti, ialoclastiti, tufiti) a permeabilità secondaria variabile in funzione del grado di fratturazione. Gli strati di alterazione superficiale sono in genere cospicui ed a composizione argillosa. La morfologia è collinare con versanti dolci, presenza di corpi di frana e detriti di falda. La dinamica geomorfologica prevalente è gravitativa e localmente torrentizia. La circolazione idrica nel sottosuolo avviene per fessurazione del substrato vulcanico (basalti)

3. 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, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009 e successive linee guida applicative.
4. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:
   a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti norme;
   b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;
   c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.

Art. 44 – Disciplina degli interventi in relazione all'impatto idraulico ed al ristagno idrico

1. Le norme e le direttive del PAI approvato dall'Autorità di Bacino Nazionale dell'Adige e dall'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Fissero - Tartaro – Canalbianco, le disposizioni del Piano di Gestione dei Bacini Idrografici delle Alpi Orientali, i piani generali di bonifica e di tutela del territorio, nonché le prescrizioni e limitazioni alla trasformabilità specificamente individuate dal PI 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.
2. Con riferimento agli approfondimenti specilistici consultabili nel quadro conoscitivo e al fine di evitare l'aggravio delle condizioni di dissesto idraulico:
   a) tutti gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) e gli interventi assoggettati a comparto urbanistico convenzionato previsti dal PI operativo dovranno contenere, per tutto il territorio interessato, il progetto delle opere previste dalla valutazione di compatibilità idraulica recepita nel PI, redatto in conformità cona le disposizioni regionali vigenti, con quanto previsto dalle presenti norme operative e dall'allegato repertorio, nonché secondo le specifiche direttive contenute nel prontuario di mitigazione ambientale;
   b) Tutti gli interventi diretti devono allegare all'istanza del titolo abilitativo o ad altro atto di consenso comunque denominato dall'ordinamento, una relazione di screening, firmata da un professionista abilitato che, effettuata la valutazione delle modifiche al regime idraulico del territorio interessato all'intervento (con riferimento alle caratteristiche litologiche, soggiacenza della falda, vulnerabilità degli acquiferi, contiguità con aree a rischio idraulico tutelate dal PAI, di deflusso difficoltoso, contiguità con corsi d'acqua temporanei e permanenti classificati e non, impatto sulle reti di smatimento delle acque meteoriche eventualmente esistenti o in realizzazione, ecc.) ne valuti la rilevanza. La relazione di screening, sulla base dell'analisi degli elementi di cui al precedente periodo, valutati in relazione all'eventuale incremento della superficie impermeabile, e con riferimento alle disposizioni regionali vigenti, a quanto previsto dalle presenti norme operative e dall'allegato repertorio, nonché alle specifiche direttive contenute nel prontuario di mitigazione ambientale, deve concludersi o con l'asseverazione attestante che l'intervento non comporta modifica e variazione significativa del regime idraulico, o

con idraulicail dimensionamento del progetto definitivo delle opere di cui al precedente comma 2, lett. a).

c) Il progettista degli interventi che prevedano il mero cambio d'uso con o senza opere dovrà asseverare che l'intervento non comporta modifiche alla permeabilità o al regime idraulico dell'area interessata dall'intervento; nel caso in cui tale asseverazione non risultasse possibile, per la riduzione della permeabilità del terreno, dovrà essere presentato il progetto delle opere come previsto alle precedenti lettere a) e b).

3. Sui progetti definitivi delle opere necessarie a garantire la compatibilità idraulica dell'intervento di cui al comma 2, lett. a) e delle opere eventualmente conseguenti alla valutazione di compatibilità idraulica di cui alla lett. b) dovrà essere acquisito il parere del Consorzio di Bonifica territorialmente competente.
4. Le presenti norme si applicano anche ai progetti di opere pubbliche.
5. In sede di approvazione del progetto definitivo o esecutivo delle opere di cui ai commi precedenti, l'avente titolo potrà richiedere al Consorzio di Bonifica competente per territorio, a mezzo del progettista incaricato, di realizzare un volume di invaso inferiore a quelle prescritto dal PI, sulla base di una relazione tecnica puntuale che, rifacendosi al valore minimo riportato nel repertorio normativo e nel prontuario di mitigazione ambientale, dimostri comunque la coerenza e conformità con le disposizioni della DGRV 2948/2009.

Art. 45 - Aree boscate o destinate al rimboschimento o già destinate a bosco ed interessate da incendi

1. Il PI, provvede alla ricognizione dei boschi di cui all'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52 LEGGE FORESTALE REGIONALE e succ. modificaz., degli alberi monumentali di cui all'art. 2 della L.R. 20/2002 e delle aree interessate da incendi boschivi per l'applicazione dell'art. 10 della legge 21-11-2000 n. 353.
2. Nelle zone 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, previa autorizzazione delle autorità competenti.
3. È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.
4. É vietato a chiunque abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali tutelati dalla L.R. 20/2002 e quelli di olivo di cui alla L.R. n. 6/2011, se non previo espletamento delle procedure ivi previste.
5. L'area di pertinenza delle piante abbattute senza l'autorizzazione di cui al precedente comma 4, non può essere utilizzata per diversa destinazione edilizia.

Art. 46 - Impianti ad alto rischio.

1. Nel territorio comunale non sono ammessi nuovi impianti rientranti nella disciplina del rischio di incidente rilevante.
2. Nel territorio di Verona ricadono due insediamenti le cui attività sono ricomprese nella disciplina di cui al Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334 e succ. modificaz. e precisamente:
   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;
3. Il PI, in conformità con le previsioni dell'art. 17 del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e del D.M. 09/05/2001, definisce nel RIR allegato alle presenti norme le 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.

4. Il PI accerta l'incompatibilità dell'impianto Deposito di GPL "Liquigas s.p.a.", in viale del Commercio 57/a con gli obiettivi di trasformazione urbanistica e lo sottopone a vincolo di trasferimento. Tale deposito è in ogni caso legalmente dismesso dalla data di efficacia delle previsioni operative del presente PI che recepiscono l'accordo per la trasformazione dell'immobile ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.
5. 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 alla 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 tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, come previste dalla presente variante.
6. Sugli immobili ed area di pertinenza dell'impianto di stoccaggio di Gas naturale 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.
7. Il PI disciplina 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.
8. Nelle aree di salvaguardia individuate dal PI, 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», si applicano le limitazioni all'edificabilità previste dall' Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" – RIR allegato e costituente parte integrante e sostanziale.
9. Fermo restando quanto previsto dal secondo periodo del comma 4, in caso di dismissione degli impianti per motivi diversi, i vincoli di cui al presente articolo decadono automaticamente a decorrere dalla data di notifica della dismissione da parte del soggetto gestore dell'impianto o dalla data di accertamento da parte degli organi competenti al controllo della dismissione dell'impianto.

Art. 47 - Impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti

1. La localizzazione di nuovi impianti di trattamento e smaltimento rifiuti non può avvenire negli ambiti in cui la loro realizzazione è vietata da piani di livello superiore regionale o provinciale (es. PTRC, PAQE, ecc.).
2. Agli impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti si applicano le fasce di rispetto previste dai progetti approvati, dai Decreti legislativi 13 gennaio 2003, n. 36 e 3 aprile 2006, n. 152, dagli artt. 32 e 32 bis della L.R. 3/2000 e dai piani regionali e provinciali di settore.
3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi conservativi e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza del lavoro, previo parere obbligatorio dell'A.S.L.

Art. 48 - Cave

1. 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, dalla legislazione e dai piani regionali di settore;
2. 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.
3. Nella Tav. 1 – Carta dei Vincoli – sono indicati gli ambiti interessati da attività di cava.
4. Tali ambiti risultano caratterizzati da una particolare conformazione plano altimetrica, dovuta alla attività estrattiva dei materiali inerti, la quale presenta aspetti di criticità di particolare rilevanza sia paesaggistica che ambientale.
5. Le cave, sulla base degli approfondimenti operati nel quadro conoscitivo sono così classificate:
   a) ***Cave attive***: sono tali le cave dove è in essere l'attività di estrazione secondo autorizzazione regionale;
   b) ***Cave abbandonate***: sono tali le cave estinte ante 1982, mai interessate da processi di ricomposizione;
   c) ***Cave ricomposte***: sono tali le cave estinte ricomposte secondo i dettami prescritti in sede di autorizzazione regionale;
   d) ***Cave in ricomposizione***: sono tali gli ambiti di cava nei quali è in atto il processo di ricomposizione
   e) ***Cave trasformate in discariche attive***: sono tali gli ambiti di cava nei quali è in atto lo stoccaccio dei rifiuti;
   f) ***Cave trasformate in discariche ricomposte***: sono tali gli ambiti di cava nei quali, in seguito all'utilizzo come discarica, è stata effettuata la ricomposizione ai sensi dell'autorizzazione provinciale e regionale;
   g) ***Cave trasformate in discariche nelle quali è in corso la ricomposizione***: sono tali gli ambiti di cava nei quali, a seguito dell'utilizzo come discariche, è in atto la ricomposizione ai sensi dell'autorizzazione provinciale e regionale;
   h) ***Cave trasformate in Parchi urbani***: sono tali gli ambiti di cava riqualificati a parco urbano.
6. All'interno dei siti di cava possono trovare collocazione le seguenti tipologie di impianto:
   a) impianti per la lavorazione dei materiali estratti (detti impianti di prima lavorazione);
   b) impianti di betonaggio per la produzione di conglomerati cementizi ed impianti di bitumaggio per la produzione di conglomerati bituminosi (detti impianti di seconda lavorazione);
7. Ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. n. 44/1982, i siti in cui è stata data completa attuazione al progetto di ripristino (cave ricomposte, discariche ricomposte) tornano ad essere terreni agricoli, salvo diverse destinazioni attribuite dal PI o da altri atti di pianificazione specialistica.
8. Per le cave abbandonate, l'avente titolo deve garantire:
   a) la messa in sicurezza del sito, attraverso la realizzazione di idoneo sistema di recinzione;
   b) l'accessibilità attraverso idonei percorsi, atti al controllo ed al monitoraggio del sito;
   c) la bonifica dei siti soggetti ad inquinamento.
9. Ai fini della riduzione della vulnerabilità delle falde acquifere gli ambiti di cava caratterizzati dall'affioramento della falda freatica dovranno essere oggetto di monitoraggio.
10. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno essere sviluppati e presentati dall'avente titolo proposte all'Amministrazione Comunale, che, se condivise ed approvate, potranno essere inserite nelle previsioni operative del PI previa stipula di un apposito accordo.

11. Per le cave attive valgono, fino alla scadenza, le prescrizioni di cui alla autorizzazione regionale rilasciata ai sensi della L.R. n. 44/82.
12. Per le cave in cui sono presenti impianti legittimamente esistenti, le aree occupate dagli impianti utilizzati per la prima lavorazione degli inerti estratti sono da considerarsi funzionalmente collegati all'attività di cava e pertanto se ne prevederà la rimozione entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di ricomposizione, secondo le modalità stabilite nell'allegato "A" della DGR n. 761 del 15/03/2010.
13. E' ammesso in via precaria l'insediamento di impianti di trasformazione (impianti di betonaggio) all'interno dei siti di cava attive. Tali impianti, dovranno essere rimossi entro i termini previsti per l'attuazione del progetto di ricomposizione della cava, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 44/82.
14. Le aree occupate da impianti di recupero dei rifiuti inerti di cui all'art. 21, comma 3, lett. b) della L.R. n. 3/2000 autorizzati prima della data di adozione del presente PI, inquadrabili come attività produttive slegate dalla attività estrattiva, insediati in cave attive od estinte, sono regolati sino alla loro dismissione dal provvedimento autorizzativo o abilitativo legittimamente in essere o ulteriori proroghe o rinnovi.
15. L'estinzione della cava determina l'obbligo di dismissione degli impianti di cui all'art. 21, comma 3, lettera b), della L.R. n. 3/2000 presenti in cava, realizzati in regime semplificato di cui all'art. 214 del D. lgs. n. 152/2006; il procedimento di estinzione disciplina le modalità di allontanamento dei materiali da trattarsi e/o trattati.
16. Per gli impianti di cui all'art. 21, comma 3, lettera b), della L.R. n. 3/2000 autorizzati in regime ordinario ai sensi dell'art. 208 del D. lgs. n. 152/2006 nelle cave di sabbia e ghiaia si provvederà all'estinzione della cava escludendo gli ambiti autorizzati relativi a tali impianti dando atto che le opere di realizzazione dei medesimi assorbono e sostituiscono le ricomposizioni di cava statuite. Tali impianti, continuano ad operare fino alla scadenza dell'autorizzazione ambientale.
17. Per le cave ricomposte o in ricomposizione il relativo progetto dovrà attuarsi nel rispetto di quanto riportato all'art. 14 della L.R. n. 44/1982, con particolare riguardo alle seguenti tematiche:
    a) Sistemazione idrogeologica;
    b) Risanamento paesaggistico;
    c) Restituzione del terreno agli usi produttivi agricoli.
18. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno essere sviluppati e presentati dall'avente titolo proposte di ricomposizione all'Amministrazione Comunale, che, se condivise ed approvate, potranno essere inserite nelle previsioni operative del PI, previa stipula di un apposito accordo.
19. Il recupero di cave trasformate in tutto o in parte in discariche dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito dai seguenti riferimenti normativi:
    a) allegato 1, del D. Lgs. n. 36/2003 (Criteri costruttivi e gestionali degli impianti di discarica);
    b) art. 3 dell'allegato 2 del D. lgs. n. 36/2003, che contempla destinazioni d'uso finali di tipo ecologico forestale, ricreativo a verde pubblico, agricolo, con l'esclusione di produzioni alimentari, umane e zootecniche.
    c) parere della Commissione Tecnica Provinciale per L'ambiente, Parere n. 187 del 03/11/1998, (discariche di tipo 2A - discariche di rifiuti inerti).
20. Ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno essere sviluppati e presentati dall'avente titolo all'Amministrazione Comunale proposte di recupero delle aree ex cava trasformate in discarica, che, se condivise ed approvate, potranno essere inserite nelle previsioni operative del PI, previa stipula di un apposito accordo.

Art. 49 - Impianti di depurazione

1. Il PI individua l'area occupata dai depuratori esistenti nel territorio comunale e la relativa fascia di rispetto da tenersi in caso di trasformazione urbanistica ed edilizia.

2. Per la realizzazione di nuovi impianti, pubblici o privati, di depurazione biologica di acque reflue civili o di acque reflue derivanti da insediamenti produttivi o per l'ampliamento di impianti esistenti, è prescritta una fascia di rispetto, secondo quanto prescritto dalla Delibera del Comitato Interministeriale del 04/02/1977, non inferiore a m 100 da abitazione od edifici adibiti ad attività di pubblico servizio esistenti, o da insediamenti a destinazione abitativa di pubblico servizio previsti dal Piano o dai suoi strumenti attuativi.
3. Per l'ubicazione di funzioni residenziali e di pubblico servizio in parti del territorio contermini ad impianti di depurazione a ciclo biologico, deve essere osservata la fascia di rispetto di 100 m da qualsiasi componente impiantistica esistente o di progetto approvato dalle autorità competenti.
4. Deroghe alle distanze di rispetto di 100 m, sia riferite alla realizzazione dell'impianto da insediamenti residenziali e di pubblico servizio contermini, esistenti o di progetto, sia riferita alla localizzazione di predetti insediamenti rispetto ad un impianto di depurazione preesistente, possono essere concesse solo subordinatamente alla presentazione di una documentazione di impatto ambientale e sanitario che, sulla base delle caratteristiche costruttive dell'impianto o dei depositi e di adeguati interventi di mitigazione degli impatti che ne derivano, dimostri l'assenza di effetti a carico delle funzioni e attività oggetto di tutela.
5. Gli interventi di trasformazione o riqualificazione prossimi ai sistemi di depurazione biologica e delle relative aree di rispetto devono essere accompagnati da una valutazione della dispersione delle sostanze odorigene, con la verifica della compatibilità igienico-sanitaria degli interventi e la definizione di eventuali misure di mitigazione da realizzare a carico del soggetto attuatore.
6. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto, 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 e gli adeguamenti indispensabili al rispetto delle norme in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.

Art. 50 - Metanodotti

1. 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.

Art. 51 - Risorse idropotabili

1. Per le risorse idropotabili, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D. Lg.vo 152/2006, dal Piano Regionale di Tutela delle Acque e dagli atti di indirizzo regionali di applicazione del Piano.

Art. 52 - Infrastrutture della mobilità, ferrovie, tramvie, aeroporti ed altre infrastrutture strategiche.

1. Nelle fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente le opere conformi alle norme speciali che le disciplinano e nel rispetto delle disposizioni in materia di igiene, sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico. La compatibilità è attestata da professionista abilitato nella documentazione progettuale.

2. Si applicano inoltre le limitazioni alla trasformabilità previste, a seconda della fattispecie che ricorre, dalle seguenti norme speciali:
   a) Il Codice della Strada e regolamento di esecuzione;
   b) Il Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967;
   c) Le direttive degli artt. 7 e 9 delle NTA del PAQE;
   d) Il Regolamento viario comunale;
   e) Il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 - Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto;
   f) Il Capo IV – Lavori relativi a infrastrutture strategiche ed insediamenti produttivi – del D. L.gvo 12 aprile 2006, n. 163 - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;
g) Artt. 707 e 715 del Codice della Navigazione Aerea, provvedimenti ENAC in materia di ostacoli alla navigazione aerea, valutazione del rischio ed atti di pianificazione relativi;
3. Nelle fasce di rispetto stradale di cui al precedente comma 2, lett. c) e disciplinati dalle norme della Città Storica, della Città Consolidata e del Sistema dei Servizi, non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti delle preesistenti che sopravanzino all'allineamento formato dagli edifici o impianti esistenti verso il fronte di rispetto. Va in ogni caso garantita una distanza non inferiore a 20 metri dal ciglio stradale.
4. Non nelle fasce di rispetto stradale di cui al precedente comma 2, lett. c) e disciplinati dalle norme della Città della Trasformazione, del sistema dei parchi ed agricolo non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti delle preesistenti a distanza inferiore a 60 metri dal ciglio stradale.
5. Nelle fasce di rispetto stradale di cui al precedente comma 2, lett. c), sono ammessi:
   a) interventi finalizzati all'abbattimento o mitigazione degli inquinamenti e al miglioramento del clima acustico, nonchè delle qualità insediative;
   b) aree per standard a verde e parcheggio, aree a servizio con funzione di filtro e mediazione tra il tracciato viario e gli insediamenti, nonché aree per la fitodepurazione e sedi stradali;
   c) interventi per la formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
   d) pertinenze e servizi stradali, infrastrutture a rete.

Art. 53 - Insediamenti militari ed istituti di pena

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

Art. 54 - Elettrodotti

1. 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.

2. 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.
3. Il PI individua gli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica ad alta tensione; le relative fasce di rispetto e le distanze di prima approssimazione costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.
4. L'ampiezza indicativa delle fasce di rispetto coincidente con le distanze di prima approssimazione (Dpa) è indicata negli elaborati progettuali del PI ed è finalizzata a perseguire l'obiettivo di qualità di 3 microTesla, fissato dal DPCM 8 luglio 2003.
5. In attesa che il gestore delle reti comunichi all'Amministrazione la Dpa degli elettrodotti presenti sul territorio determinata ai sensi del DM 29/05/2008, gli interventi ricadenti nell'ambito delle fasce di rispetto sono subordinati al parere favorevole del gestore della rete.
6. Per le cabine elettriche, sia primarie che secondarie, i soggetti richiedenti l'autorizzazione devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 3 microTesla valutato ai recettori, secondo le indicazioni del DM del 29/05/2008.
7. L'individuazione grafica dell'ampiezza delle fasce di rispetto coincidente con le distanze di prima approssimazione è indicativa; in fase di progettazione degli interventi esse dovranno essere sempre calcolate sulla base del rilievo reale del posizionamento della linea o della cabina e della tipologia delle stesse.
8. All'interno delle fasce di rispetto e delle distanze di prima approssimazione non sono consentite aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza uguale o superiore alle 4 ore giornaliere. Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità prescritto per l'area in esame.
9. Il PI recepisce attraverso decreto dirigenziale la riduzione delle fasce di rispetto e delle distanze di prima approssimazione degli elettrodotti in seguito ad interventi che ne comportano la riduzione dei campi elettromagnetici e l'eliminazione delle fasce in seguito alla dismissione dell'elettrodotto medesimo.
10. Il PI recepisce attraverso decreto dirigenziale anche la previsione di nuove fasce di rispetto o distanze di prima approssimazione, in seguito alla realizzazione di nuovi elettrodotti, sulla base degli elaborati progettuali e della reale tipologia di linea approvata dagli organi competenti.

Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

1. Fatte salve eventuali ulteriori norme speciali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettrici, magnetici ed 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. Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

Art. 56 - Cimiteri

1. All'interno dei cimiteri si applicano le norme di polizia mortuaria e le previsioni del piano regolatore cimiteriale.
2. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale si applicano le limitazioni alla trasformabilità previste dall'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265/1934 e succ. modificaz. ed integrazioni e l'articolo 57 del d.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria) e succ. modificaz. ed integrazioni.
3. Gli interventi ammessi dalle norme del comma 2 devono in ogni caso rispettare le disposizioni delle norme di zona.
4. E' ammessa la localizzazione di impianti di trasmissione e comunicazione elettronica a condizione che il concessionario assuma l'obbligazione dello spostamento a propria cura e spese in caso di ampliamento del cimitero ed in quanto gli stessi, per la loro natura e conformazione, non appaiono lesivi delle finalità di tutela dell'interesse pubblico sotto il profilo sanitario ed urbanistico.

Capo 4 Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica

Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute).

1. Il PI, sulla base delle direttive del PAT, tutela il paesaggio, le pertinenze scoperte, i contesti figurativi, le cime, i crinali ed i coni visuali (vedute).
2. In base all'analisi specialistica delle caratteristiche naturali e storiche di detti beni ed in relazione al livello di rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici presenti sul territorio, il P.I, con riferimento alle direttive e vincoli del PAQE e del PAT, ripartisce il territorio comunale in ambiti omogenei e precisamente nelle seguenti cinque unità di paesaggio:
   b) Unità di paesaggio 1: ambito planiziale del fiume Adige;
   c) Unità di paesaggio 2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;
   d) Unità di paesaggio 3: ambito del sistema collinare urbano;
   e) Unità di paesaggio 4: ambito del sistema collinare lessineo;
   f) Unità di paesaggio 5: ambito della pianura valliva.
3. Ogni azione di trasformazione del territorio comunale, nelle rispettive unità di paesaggio, deve essere indirizzata, progettata ed attuata nel rispetto delle seguenti direttive:

Ambito fluviale dell'Adige.

4. Incentivare la percorribilità trasversale e longitudinale del fiume realizzando attraversamenti da riva a riva o mediante passerelle o traghetti pedo-ciclabili, completando i percorsi pedo-ciclabili lungo il fiume e raccordandoli con i vari quartieri urbani compreso il centro storico;
5. Ogni intervento di trasformazione, mediante opportuni fotoinserimenti e/o rendering, deve dimostrare la non preclusione dei coni visivi verso il fiume, anche a quota di campagna, e il recupero e la valorizzazione dei segni storici del paesaggio rurale.
6. Valorizzare le attività agricole basate sulla filiera corta: vendita diretta dei prodotti agricoli e prodotti lavorati secondo saperi tradizionali.
7. Riqualificare la trama del paesaggio storico, verificando di volta in volta la possibilità di ricostituire i contesti figurativi delle ville padronali, utilizzando linguaggi architettonico-paesaggistici adeguati anche per gli spazi aperti, attraverso ricognizioni storiche e attente valutazioni progettuali.
8. Eliminare gli elementi di degrado attraverso opere di mitigazione, riqualificando gli spazi aperti con interventi adeguati sia per funzione che per forma.

Ambito della pianura aperta.

9. Mantenere le zone umide, i filari alberati di pregio, le siepi riparie e aumentare la naturalità dei corsi d'acqua.
10. Mantenere le canalizzazioni storiche (comprese la canalette irrigue) utilizzando le rive come percorsi ciclabili interquartierali.
11. Valorizzare le attività agricole basate sulla filiera corta: vendita diretta dei prodotti agricoli e prodotti lavorati secondo saperi tradizionali.
12. Utilizzare le aree di risulta e/o incolte a ridosso delle periferie per riacquisire gli habitat tipici della pianura,
13. Verificare, per ogni intervento di trasformazione, attraverso fotoinserimenti che venga valorizzato lo scenario a nord anche a quota di campagna per i coni visivi verso la città.
14. Incentivare la trasformazione di aree ad elevato degrado destinandole ad attività ludico-sportive compatibili con l'attività agricola.

15. Nella realizzazione o ampliamento della viabilità a grande scorrimento prevedere la fitodepurazione delle acque di prima pioggia e la realizzazione di fasce boscate come barriere antirumore.
16. Nella realizzazione delle strade interquartierali prevedere il tracciato ciclabile a lato o in altra sede per lo stesso collegamento, come indicato nel prontuario.

La collina urbana.

17. Tutelare il fondale visivo percepibile dalla collina verso la città e dalla città verso la collina, limitando gli interventi edificatori e la realizzazione di nuove strade in ambiti defilati.
18. Per riqualificare la trama del paesaggio storico, verificare la possibilità di ricostituire i contesti figurativi delle ville padronali, utilizzando linguaggi architettonico-paesaggistici adeguati anche per gli spazi aperti, attraverso ricognizioni storiche e attente valutazioni progettuali.
19. Eliminare gli elementi di degrado attraverso opere di mitigazione, riqualificando gli spazi aperti con interventi adeguati sia per funzione che per forma.
20. Ove storicamente esistenti, riproporre i terrazzamenti in pietra e sasso, utilizzando tecniche e rapporti dimensionali originari.
21. Incentivare la sostituzione delle attuali recinzioni in paletti e rete metallica, con siepi preferibilmente autoctone, in modo da permettere il passaggio di animali e dare al contesto un'immagine più naturale.
22. Verificare, per ogni intervento di trasformazione, attraverso fotoinserimenti che vengano mantenuti i coni visuali su tutto l'intorno compreso lo scenario a nord verso la montagna, ciò deve verificarsi anche a quota di campagna.
23. Sviluppare i percorsi di conoscenza naturalistica con particolare riguardo alla fauna ornitica e storico-ambientale a partire dalle attività un tempo presenti (attività di cava, sistemi di irrigazione, consolidamento dei terrazzamenti, ecc.) e dall'uso di materiali locali per la trasformazione del territorio.

La collina lessinea.

24. Realizzare una rete di percorsi pedo-ciclabili e piccole aree di sosta con fondi permeabili.
25. Limitare la realizzazione di nuove strade carrabili e, se necessarie, utilizzare fondi stradali permeabili.
26. Riqualificare gli spazi aperti per eliminare le situazioni di degrado e/o mitigare la loro visibilità con interventi specifici.
27. Riproporre, ove storicamente presenti, i terrazzamenti in pietra e sasso utilizzando tecniche e rapporti dimensionali originali.
28. Incentivare la sostituzione delle attuali recinzioni in muretto di calcestruzzo e rete metallica, con siepi preferibilmente autoctone, in modo da permettere il passaggio di animali e dare al contesto un'immagine più coerente con il paesaggio naturale.
29. Porre particolare attenzione all'edificazione soprattutto se posta sui crinali, limitandola ad interventi di ricucitura del tessuto insediativo e valutando attentamente la qualità e l'inserimento nel paesaggio da vari punti di vista, anche lontani.
30. Verificare, per ogni intervento di trasformazione, attraverso fotoinserimenti che vengano mantenuti i coni visuali su tutto l'intorno compreso lo scenario a nord verso la montagna lessinea e, per alcuni segmenti, anche a quota di campagna.
31. Per riqualificare la trama del paesaggio storico, verificare la possibilità di ricostituire i contesti figurativi delle ville padronali, utilizzando linguaggi architettonico-paesaggistici adeguati anche per gli spazi aperti, attraverso ricognizioni storiche e attente valutazioni progettuali.
32. Valorizzare il paesaggio rurale storico, sviluppando percorsi di conoscenza, non solo naturalistica, con particolare riguardo alla fauna ornitica, ma anche storico-ambientale legata alle attività un tempo presenti (attività di cava, sistemi di irrigazione, consolidamento dei terrazzamenti, ecc.).

33. Valorizzare le attività agricole paesaggisticamente consolidate e basate sulla filiera corta: vendita diretta dei prodotti agricoli e prodotti lavorati secondo saperi tradizionali.

La pianura valliva.

34. Aumentare le connessioni tra centri urbani e territorio e tra pianura e versanti collinari, valorizzando percorsi pedonali o ciclabili già presenti da riqualificare e ricostituendo altri eliminati da passati interventi.
35. Attuare una rete di percorsi tematici da quelli sacri (luoghi di devozione, capitelli, ecc.), a quelli storici - comprendendo anche le attività di estrazione (cave di pietra), a quelli naturalistici, a quelli conoscitivi del sistema rurale così come storicamente si è evoluto.
36. Valorizzare le attività agricole basate sulla filiera corta: vendita diretta dei prodotti agricoli e prodotti lavorati secondo saperi tradizionali.
37. Favorire il cambio di destinazione d'uso di vecchi manufatti agricoli non più funzionali al fondo in attività di ricettività diffusa, purché non comportino l'apertura di nuove strade e il proliferare di nuove costruzioni.
38. Verificare, per ogni intervento di trasformazione, attraverso fotoinserimenti che venga mantenuto soprattutto lo scenario a nord, possibilmente per alcuni tratti o scorci, anche a quota di campagna.
39. Per riqualificare la trama del paesaggio storico, verificare la possibilità di ricostituire i contesti figurativi delle ville padronali, utilizzando linguaggi architettonico-paesaggistici adeguati anche per gli spazi aperti, attraverso ricognizioni storiche e attente valutazioni progettuali.
40. Mantenere i filari alberati ancora presenti, soprattutto gelsi messi a dimora lungo le canalette interrate.
41. Realizzare, se necessarie, recinzioni con siepi autoctone.
42. Mantenere i muri in pietra e sasso e, ove necessario, ricostituirli con tecniche tradizionali, utilizzando gli originari rapporti dimensionali tra altezza e larghezza del terrazzamento.
43. Eliminare gli elementi di degrado attraverso opere di mitigazione, riqualificando gli spazi aperti con interventi adeguati sia per funzione che per forma.

I brani significativi del territorio e gli elementi figurativi emergenti

44. I **brani significativi del territorio e gli elementi figurativi emergenti,** come individuati nella planimetria generale allegata e disciplinati con valenza di direttiva dalle schede da 1 a 26 allegate al repertorio normativo, sono sottoposti a vincolo di tutela e valorizzazione.
45. Essi sono i seguenti:

Unità di paesaggio 1: ambito planiziale del fiume Adige.

1) l'area (che coincide pressoché con il Parco della Spianà) il cui limite sud coincide con il terrazzo alluvionale, linea di osservazione verso la città dove insiste il Forte San Zeno ancora complessivamente integro (scheda 25);
2) il contesto rurale della Corte Santa Caterina che comprende anche la Centrale di Colombarolo (scheda 23);
3) attorno alla Località Castiglione l'ambito rurale dove scorrono la fossa Gardesana e l'Antanello che hanno qui un andamento meandriforme molto suggestivo sia dal punto di vista paesaggistico che naturalistico-ambientale (scheda 24).

Unità di paesaggio 2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato.

1) il territorio agricolo attraversato dalla trama di corsi d'acqua di risorgiva, dai fossi di pianura delineati dalla vegetazione riparia, da piccole zone umide dove le risorgive si espandono solo nei momenti in cui la falda freatica è particolarmente alta. Proprio per l'unicità naturalistica oltre che paesaggistica è fondamentale porre attenzione per qualsiasi intervento di trasformazione sia edilizia che infrastrutturale (scheda 26).

Unità di paesaggio 3: ambito del sistema collinare urbano.

1) il crinale delle Coste e del Cillario entroterra di Parona che prosegue con la collina di Arbizzano (scheda 1);
2) il crinale di San Dionigi e San Rocco che separa la pianura valliva di Parona con quella di Quinzano (scheda 2);
3) il crinale del Zovo che prosegue in continuità con quello di Monte Falde (scheda 3);
4) la valle e la piana dei Ronchi (scheda 4);
5) il vajo di Quinzano (scheda 5);
6) il crinale delle Ongarine tra Quinzano ed Avesa (scheda 6);
7) la dorsale de "la Cola" sopra Avesa (scheda 7);
8) il crinale di San Leonardo con le sorgenti del Lorì (scheda 8);
9) il crinale delle Torricelle (scheda 9);
10) la dorsale dei Gaspari (scheda 10).

Unità di paesaggio 4: ambito del sistema collinare lessineo.

1) la dorsale del Castello di Montorio - Forte Preare – San Fidenzio (scheda 11);
2) la dorsale di San Fidenzio verso il Monte Cucco (scheda 12);
3) il vajo e il progno Squaranto da Mizzole a Pigozzo - la bassa val Squaranto (scheda 13);
4) la val Squaranto da Pigozzo alla Madonna delle Grazie – l'alta val Squaranto (scheda 14);
5) la dorsale del Monte Tre Croci con la strada delle Mire (scheda 15);
6) la dorsale di Cancello (scheda 16);
7) la dorsale di Trezzolano (scheda 17);
8) la dorsale di Moruri (scheda 18);
9) la dorsale di Magrano (scheda 19);
10) la dorsale di Olivè che prosegue fino alla Tenuta Musella in comune di San Martino B.A. (scheda 20).

Unità di paesaggio 5: ambito della pianura valliva.

1) una fascia di rispetto lungo il Progno della Valpantena che permette la riqualificazione delle rive del corso d'acqua a una fascia più ampia in modo che il segno possa essere percepito anche in lontananza (scheda 21);
2) le acque di Montorio in località Ferrazze mettono in evidenza un'ampia area la cui specificità è l'emersione di acque di falda con grandi superfici prative; le acque del Fibbio, della Rosella, della fosse Zenobia e Murara assieme al progno Squaranto nel suo tratto di pianura, rappresentano dal punto di vista paesaggistico e ambientale un "*unicum*" nel contesto territoriale veronese riconosciuto fino dall'epoca scaligera (scheda 22).

46. I progetti edilizi ed urbanistici dovranno dimostrare, attraverso opportuni fotoinserimenti e documentazione storico – iconografica, il rispetto delle direttive riportate nelle schede allegate al repertorio normativo e sopra indicate.

Elementi di qualità paesaggistica di natura geomorfologica.

47. Gli elementi come arene, doline, forre, grotte, cave storiche, non devono subire opere di manomissione, se non quelle strettamente necessarie per la loro tutela e conservazione.
48. Sono da incentivare interventi di valorizzazione che non comportano modifiche permanenti del sito.
49. Nell'ambito di pertinenza, purché ben inserite paesaggisticamente e non invasive dell'habitat naturale, possono essere allestite attrezzature per spettacoli all'aperto.
50. Le zone di tutela dei monumenti naturali e delle emergenze morfologiche del paesaggio, ovvero i monumenti geologici e i paleoalvei, sono aree per lo più destinate all'agricoltura.
51. In queste aree ogni azione di trasformazione deve dimostrare in sede di progetto e di esecuzione, attraverso indagini specifiche, che l'intervento non modifica i caratteri idro-geomorfologici specifici dell'area (profili altimetrici, permeabilità del terreno, vegetazione, ecc.).
52. In presenza di elementi di degrado, questi devono essere eliminati; in sede di autorizzazione paesaggistica si deve valutare se eventuali volumi da demolire possono essere recuperati in

loco o, mediante crediti edilizi, in altra zona, previo accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Elementi di qualità paesaggistico-ambientale di tipologia naturalistica.

53. **I fiumi, laghetti, corsi d'acqua** rappresentano elementi lineari e/o puntuali che diversificano il paesaggio per la vegetazione di contorno e per la memoria dei diversi utilizzi fatti nella storia sono oggetto delle seguenti forme di tutela:
    a) fatte salve le opere di polizia idraulica e gli interventi finalizzati al potenziamento del sistema naturalistico e della rete ecologica di competenza di altri enti che devono comunque essere orientate alla salvaguardia dell'ecosistema, sono vietate opere di interramento o modifiche permanenti che ne alterino gli habitat naturali da cui dipende il loro inserimento nel paesaggio;
    b) gli interventi di riqualificazione e/o di valorizzazione devono essere orientati a migliorare il loro naturale stato ecologico a partire dagli ambiti territoriali in cui sono inseriti.
54. **I pozzi, le sorgenti, gli sguazzi, i fontanili e le risorgive** sono elementi puntuali che presentano un grande valore storico in quanto hanno segnato l'evolversi delle attività antropiche nella città, nei borghi e nelle campagne. Al fine di tutelarme la permanenza il i progetti degli interventi di trasformazione (comprese le migliorie agrarie e/o i movimenti di terra) devono comprendere una valutazione di incidenza dell'opera sugli strati profondi del suolo per non impoverire o annullare la loro presenza.
55. Nelle opere di valorizzazione particolare cura deve essere data al manufatto storico e alla vegetazione naturale.
56. In particolare in sede di progettazione degli interventi devono essere tutelati i seguenti elementi:
    a) **Le golene** in quanto individuano soprattutto per l'ambito fluviale dell'Adige ambienti di particolare valore non solo naturalistico, ma anche paesaggistico in quanto diversificano l'ambiente ripario: zone ombreggiate con pioppi, salici e ontani intervallate a zone di ghiaia e sabbia che emergono nei periodi di magra o sono invase dall'acqua non appena il livello dell'acqua sale. Dimostrata da un'ampia letteratura scientifica che la presenza di vegetazione in alveo assume importanti funzioni quali limitare la velocità di portata nei periodi di piena, consolidare le rive e quindi gli argini e depurare le acque, è fondamentale che la gestione di tale vegetazione venga effettuata periodicamente per eliminare gli individui morti e permettere lo sviluppo vegetativo di nuovi individui. Queste operazioni permettono anche una fruizione migliore dell'ambiente ripario e un maggior godimento del paesaggio fluviale.
    b) Per **la vegetazione ripariale** vale quanto esplicitato nel precedente punto a) anche se si tratta di una fascia ristretta lungo le rive non solo dell'Adige ma anche di corsi d'acqua minori come il Fibbio, la Rosella, la fossa Morandina, ecc., o di fossi di pianura quali si possono trovare nell'ambito dell'acquifero indifferenziato.
    c) Oltre ai **grandi alberi quali pioppi, salici e ontani**, si possano trovare in queste fasce anche **canna palustre, platani in facies arbustiva**, ecc.. Tale vegetazione è fondamentale per la tutela della biodiversità e per la fauna sia ittica che ornitica. La gestione di tale vegetazione deve essere effettuata in modo alterno sui vari tratti del corso d'acqua e mai totalmente asportata.
    d) **Le aree boscate o destinate al rimboschimento** definiscono elementi di varietà molto significativi per il paesaggio. Devono perciò essere ben valutate le modalità di gestione e di rimboschimento per non impoverire tali habitat e/o utilizzare specie arboree inadatte all'ambito in cui si trovano.
    e) **Le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna (SIC)** sono aree che per definizione sono ambiti fondamentali sia dal punto di vista naturalistico che paesaggistico. Per tale motivo qualsiasi tipo di intervento deve essere valutato anche sotto l'aspetto paesaggistico, dimostrandone l'incidenza sul sito e sul contesto.
    f) **Il crinale delle Torricelle** (scheda 9 del Repertorio Normativo) viene considerato una zona di particolare interesse floristico-ambientale per la segnalata presenza di rari esemplari di

alcune piante spontanee delle famiglie delle orchidacee, rutacee, poacee, liliacee e altre, che trovano il loro habitat naturale nei brometi delle colline veronesi (Manuale italiano di interpretazione degli habitat della Direttiva 92/43/CEE: cod.habitat 6210)

57. **Le cime e i crinali** determinano una fascia di rispetto dall'edificazione non inferiore a 150 m. misurati sulla linea di massima pendenza rispetto alla cima o alla perpendicolare del crinale rispetto al punto di applicazione; tali fasce di rispetto sono inedificabili in quanto gli elementi di grande valore paesaggistico-ambientale (talvolta accompagnati da insediamenti storico architettonici pure di grande valore) che si intendono tutelare risultano strettamente connessi con i fondali naturali e antropizzati; tale percezione non deve essere interrotta da elementi detrattori e deve essere garantita l'integrità percettiva; per gli edifici esistenti si applica l'art. 26 delle presenti norme. La possibilità di recupero volumetrico in altro luogo, alternativa alla ricostruzione nell'area deve avvenire dopo attenta analisi storico-ambientale.
58. Ogni intervento di trasformazione degli edifici esistenti e degli spazi aperti deve essere valutato nell'ambito di un'attenta e qualificata analisi storica corredata da indagini iconografiche e di archivio.
59. Sui beni di cui ai precedenti commi da 55 a 58, sono vietati:
    a) i movimenti di terreno eccetto quelli che servono al ripristino o alla riqualificazione di trasformazioni incoerenti precedentemente realizzate. Anche l'apparato vegetazionale deve essere progettato e realizzato seguendo i canoni di indagini storiche e di una progettazione del verde unitariamente alla progettazione del costruito.
    b) la realizzazione di recinzioni per la suddivisione di spazi aperti interni al perimetro del contesto figurativo.
    c) l'apertura di nuove strade, salvo quelle previste dalle disposizioni di polizia forestale ed antincendio.
    d) per la tutela delle specie botaniche di cui al punto 56-f e con riferimento alla Tav.3-1-02 della Rete Ecologica (Ambiti ed elementi di interesse naturalistico-ambientale), nella quale sono indicati i "*Prati aridi con potenziale presenza di habitat 6210 (da foto interpretazione) art. 89*", saranno consentiti nuovi impianti di coltivazione sui terreni ivi indicati solo in seguito alla presentazione di una specifica valutazione di incidenza (DGR 3173/2006) che dimostri l'effettivo stato dei luoghi, la presenza e consistenza dell'habitat 6210. In quest'ultimo caso dovranno essere attuate tutte le procedure di cui alla Fase 4.2 dell'allegato A della DGR 3173/2006 che detta norme sulle misure di mitigazione (cap 4.2.2) e compensazione (4.2.3).
60. Nuovi spazi e/o attrezzature a servizio di eventuali cambi di destinazione d'uso (parcheggi) sono ammessi solo se la loro presenza è conforme alla storia del luogo (siepi, filari alberati, colture agricole, scoli irrigui, ecc.).
61. Sono ammesse costruzioni interrate purché non venga modificato il naturale andamento altimetrico del terreno.

Elementi di qualità paesaggistica di natura storica.

62. Ogni intervento nel territorio aperto deve considerare i fronti e i profili del perimetro urbano dichiarato sito dell'Unesco (perimetro e zona cuscinetto), centro storico, centri storici minori e tessuti storici, come elementi da tutelare e valorizzare, mantenendo integra la loro visibilità e rigenerando scorci o scenari panoramici occlusi da incongrue operazioni di trasformazione.
63. Le ville venete catalogate con le loro area di pertinenza e le corti rurali, che sono già normate dal punto di vista architettonico, devono essere considerate come segni fondamentali del paesaggio extraurbano e come tali tutelate nella loro visibilità, ricostituendo, ove possibile, scenari e assi prospettici.
64. Le aree archeologiche a rischio di ritrovamento sono state individuate affinché in ogni intervento di trasformazione si stabiliscano con la locale Sovrintendenza le modalità di scavo ed eventuali ritrovamenti di una certa importanza trovino un corretto modo di valorizzazione, anche in sito.
65. I siti preistorici (periodo paleolitico, neolitico ed età del bronzo) vanno tutelati non solo come elementi puntuali, ma nel loro contesto. Sono ammessi interventi di valorizzazione come

"*museo diffuso*" attraverso l'allestimento di percorsi tematici con relative visite guidate collegate al Museo di Storia Naturale di Verona.

66. Le **Strade romane** devono essere riqualificate come memoria degli antichi tracciati. Oltre al mantenimento del profilo del terreno, degli elementi e dei segni visibili della struttura di epoca romana, sia in territorio urbano che extraurbano devono essere definite modalità affinché venga resa visibile la loro presenza con pavimentazioni adeguate soprattutto nei percorsi pedonali, nei bordi stradali, nell'ombreggiamento e nell'equipaggiamento vegetale in generale. Non è ammessa l'installazione di cartelloni pubblicitari.
67. Le **strade di connessione tra territorio aperto e borghi storici** identificano percorsi particolarmente efficaci per la percezione del paesaggio extraurbano. In ogni intervento di manutenzione o di riqualificazione dei manti stradali deve essere attentamente considerata la presenza dei segni storici quali muri in pietra, canalette, scoli e inghiottitoi delle acque talvolta in pietra, talvolta inerbiti, pietre segnaletiche, capitelli, simboli e immagini sacre. Inoltre in ogni intervento di trasformazione dei fronti stradali devono essere valutati eventuali scorci verso il territorio aperto e le recinzioni che non devono essere occlusive e, soprattutto se in territorio aperto, mantenere il più possibile i caratteri delle siepi di vegetazione autoctona.
68. Le **mura magistrali** rappresentano un complesso di segni che permettono la lettura delle diverse stratificazioni storiche e definiscono da sempre il paesaggio urbano della città. In ogni intervento di trasformazione sia urbana che extraurbana, di qualsiasi tipo (edilizio, infrastrutturale, vegetazionale), devono essere valutate le modalità con cui valorizzare lo scenario sia a breve che a lunga distanza di tale presenza.
69. Le **reti idrauliche storiche e canali storici** considerano tutti gli interventi che in varie epoche storiche hanno segnato il territorio per sviluppare attività antropiche: dalla bonifica di territori paludosi alla costruzione di una rete fognaria, dall'agricoltura alle attività artigianali, all'industria e alla produzione di energia elettrica. In ogni intervento di trasformazione comprese le opere stradali, i movimenti terra e le opere di bonifica, è fondamentale trovare modalità coerenti per la loro valorizzazione come memoria delle attività antropiche del passato. E' fatto divieto di demolirli e/o banalizzarli con opere incongrue e soprattutto di interrarli.
70. I **forti austriaci con le loro area di pertinenza**, compresi quelli non più rilevabili, rappresentano un ulteriore valore del paesaggio aperto che deve essere non solo tutelato ma soprattutto riqualificato nella sua visibilità e mediante un percorso pedo-ciclabile che, utilizzando anche tratti di riva dei canali industriali, ne permetta un facile accesso e costruisca un tracciato verde (greenway) che connette tra loro i vari quartieri periferici (dal Chievo a San Michele/Pestrino). Sono spazi da destinare ad attività che ne permettano un'apertura al pubblico anche periodica con possibilità di installare attrezzature temporanee per spettacoli e giochi.
71. Dove interventi passati ne hanno distrutto non solo la struttura ma anche l'area di pertinenza, ogni intervento di trasformazione deve essere preceduto da un'indagine storico-paesaggistica e da sondaggi, in modo da mettere in rilievo, attraverso un attento progetto, quanto ancora esistente e/o il segno di quanto era visibile.
72. Le **archeologie industriali** sono manufatti legati ad attività antropiche rilevanti del passato. Il loro utilizzo deve essere progettato in funzione del mantenimento delle strutture principali. Sono perciò ammessi cambi di destinazione d'uso che non prevedano lo stravolgimento del manufatto sia nelle sue parti interne che in quelle esterne. Particolare cura deve essere data, ove esistenti, alle aree di pertinenza in modo da permetterne una migliore visibilità
73. Le **emergenze storico-architettoniche e altri segni identificativi** definiscono elementi per lo più puntuali che individuano le diverse zone della città e del suo territorio anche da punti di vista lontani. La loro presenza va valutata affinché l'inserimento di nuovi manufatti, per forma ed altezza, non tolgano all'elemento storico emergente il suo significato di punto di riferimento spaziale. Sono perciò richiesti fotoinserimenti per verificare che i nuovi interventi si inseriscano armonicamente nel paesaggio urbano ed extraurbano.
74. **L'ambito del Lazzaretto** è soggetto a vincolo monumentale da sottoporre a restauro e da valorizzare come testimonianza storica del Parco. Dopo un'azione di verifica riguardo

l'eventuale presenza di ordigni bellici e successiva bonifica qualora se ne presenti la necessità, l'attività più consona per questo luogo di grande valore architettonico e paesaggistico è di spazio per eventi culturali che possono richiedere solo modeste attrezzature, preferibilmente temporanee.

75. Per la tutela del paesaggio fluviale in cui tale monumento (**Lazzaretto**) è inserito, viene prescritta una fascia di inedificabilità non inferiore a m 200 a partire dal perimetro esterno delle murature, al fine di mantenere la vegetazione l'ambiente naturale prativo e tutelare la percezione visiva del monumento.
76. Per la percezione del monumento (**Lazzaretto**) nel più esteso paesaggio agricolo è necessario che l'area delimitata come "*paesaggio storico*" in sede di progettazione degli interventi venga adeguatamente salvaguardata e riqualificata. Devono perciò essere rimosse tutte le opere incongrue (recinzioni in rete metallica, siepi in tuya o cupressus arizonica, specie arbustive non autoctone che producono barriera visiva, canalette irrigue tombinate, ecc.) precedentemente realizzate, sia nella fascia di rispetto del monumento, che dell'ambito più ampio.
77. L'ambito del **castello di Montorio** è definito dalla dorsale lineare, paesaggisticamente ben delimitata dalle vallate sottostanti. Appartengono a tale ambito oltre al castello scaligero (il castrum romano a controllo della via Postumia) il Forte austriaco Preare e le grandi ville poste sui conoidi di deiezione.
78. Per la tutela paesaggistica di tale ambito (**castello di Montorio**) è necessario che ogni intervento di trasformazione sia approfonditamente progettato e verificato in sede di esecuzione; non sono ammesse nuove strade, né nuovi parcheggi superiori ai 10 posti auto. Gli allargamenti stradali non devono eliminare fossi, scoli e canalette irrigue. Gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso devono essere valutati anche rispetto alla sistemazione delle aree di pertinenza. Devono essere tutelate le siepi lungo i fossi e i filari di gelso che accompagnano le strade rurali.

Tutela del paesaggio storico

79. Per paesaggio storico si intendono quegli ambiti rurali in cui sono ancora evidenti i segni che mostrano l'evoluzione del territorio. Le presenze storiche di differenti tipologie (edifici, manufatti, strade, ecc.), identificano le varie stratificazioni umane nella città. Devono essere considerati ambiti di ricomposizione paesaggistica, impedire l'edificazione diffusa e ricomporre, ove possibile, la partitura rurale.
80. In tali ambiti i progetti delle trasformazioni debbono essere guidate da una particolare attenzione verso tali segni e verso gli sfondi visivi sia a medio che a lungo raggio.
81. Le trasformazioni, anche quelle orientate alla riqualificazione di aree degradate da manufatti e/o da funzioni non idonee ai luoghi (capannoni avicoli, rottamai, discariche, stoccaggi di materiali all'aperto, ecc.), devono garantire il recupero del paesaggio storico, così come si manifesta in indagini iconografiche e di archivio (catasti storici).
82. La progettazione mediante l'utilizzo di linguaggi architettonici attuali deve essere orientata alla valorizzazione delle stratificazioni del passato in modo da garantire una lettura dell'evoluzione del territorio/ambiente e deve essere supportata da un'attenta ricostruzione storico-iconografica.

83. Nell' **Unità di paesaggio 1: ambito planiziale del fiume Adige** si individuano le seguenti aree di tutela:
    a) Ansa di Boscomantico con Forte Parona
    b) Ansa della Sorte
    c) Ansa di Corte Molon
    d) Area di Forte Procolo
    e) Area delle Mura scaligere
    f) Ansa del Lazzaretto – Giarol, Basse San Michele, Castiglione.
84. **Unità di paesaggio 2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato** si individuano le seguenti aree di tutela:

a) porzione di territorio agricolo di pianura verso Cadidavid in cui si possono osservare ancora le partiture e gli elementi della ruralità ormai scomparsa per il resto della pianura;
b) fontanili e risorgive, fossi di pianura

85. In tali aree il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio è subordinato alla effettuazione ed allegazione di una ricerca storica ed iconografica attenta non solo agli edifici, ma anche agli spazi aperti di cui si devono rilevare la campitura, gli elementi d'acqua naturali e artificiali e l'edificazione.
86. Nell' **Unità di paesaggio 3: ambito del sistema collinare urbano,** si individuano le seguenti aree di tutela:
    a) i segni dei modi di coltivazione di questo particolare ambito;
    b) i terrazzamenti con particolari rapporti tra altezza e larghezza;
    c) le coltivazioni tipiche (ulivi, vite, frutteti e orti familiari) tutti suddivisi in piccoli appezzamenti;
    d) le modalità di irrigazione;
    e) le "*lasagne*", le capezzagne, le ville e gli edifici minori che rappresentano il fondale collinare, naturale conclusione della veduta urbana.
87. Nell'**Unità di paesaggio 4: ambito del sistema collinare lessineo** si individuano quali aree di tutela gran parte della collina lessinea.
88. Nell' **Unità di paesaggio 5: ambito della pianura valliva** si individuano quali aree di tutela gran parte della pianura valliva, quale paesaggio storico.

Tutela del contesto figurativo delle ville/corti/edifici storici nel paesaggio aperto.

89. **Le zone delimitate come contesti figurativi, a norma dell'art. 40, comma 4 della L.R. 11/2004 e dell'art. 14.04 delle NTA del PAT,** identificano aree inedificabili in quanto gli elementi di grande valore storico-architettonico che si intendono tutelare risultano attentamente connessi con la scenografia naturale e antropizzata, loro impareggiabile fondale; tale percezione congiunta non deve essere interrotta da elementi detrattori e deve essere garantita l'integrità percettiva degli ambiti spaziali di pertinenza.
90. Sugli edifici esistenti in tali contesti, salvo eventuali norme di zona più restrittive, si applica l'art. 26.
91. In caso di demolizione di costruzioni non più necessarie e/o costituenti elementi di degrado, deve essere valutata la possibilità di recupero volumetrico in altro luogo, alternativa alla ricostruzione nell'area dopo attenta analisi storico-ambientale, previo accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.
92. Ogni intervento di trasformazione degli edifici esistenti che degli spazi aperti deve essere valutato nell'ambito di un'attenta e qualificata analisi storica corredata da indagini iconografiche e di archivio.
93. Sono vietati i movimenti di terreno eccetto quelli che servono al ripristino o alla riqualificazione di trasformazioni incoerenti precedentemente realizzate.
94. Anche l'apparato vegetazionale deve essere pensato e realizzato seguendo i canoni di indagini storiche e di una progettazione del verde unitariamente alla progettazione del costruito.
95. E' vietata la realizzazione di recinzioni per la suddivisione di spazi aperti interni al perimetro del contesto figurativo.
96. E' vietata l'apertura di nuove strade interne alla proprietà, salvo quelle ammesse dalle leggi di polizia forestale ed antincendio.
97. Nuovi spazi e/o attrezzature a servizio di eventuali cambi di destinazione d'uso (parcheggi) sono ammessi solo se la loro presenza è conforme alla storia del luogo (siepi, filari alberati, colture agricole, scoli irrigui, ecc.).
98. Il PI individua, in particolare, i seguenti contesti figurativi oggetto di tutela:

Unità di paesaggio 1: ambito planiziale del fiume Adige

1. Villa D'Arco Sagramoso Sacchetti in località Il Corno Alto (XVI secolo)
2. Forte Parona / Werk Erzherzog Albrecht (1859-1860)

3. Secondo Campo Trincerato di Verona – resti di terrapieno e fosso invasi dalla vegetazione
4. Forte Chievo / Werk Kaiser Franz Josef (1850-1852 / 1861)
5. Primo Campo Trincerato di Verona – in discrete condizioni (in parte il contesto figurativo all'interno dell'ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato)
6. Villa Marioni Pullè a Chievo (XVII sec.)
7. Cinta Settentrionale delle Mura Magistrali, in parte all'interno dei versanti collinari urbani
8. Borgo del Pestrino, Diga di Santa Caterina (1922) e Forte di Santa Caterina / Werk Hess (1850-1852)
9. Secondo Campo Trincerato di Verona – fortemente manomesso
10. Dosso San Pancrazio: da Corte Dogana Moscardo o San Pancrazio (XII sec.) al Lazzaretto (1549-1626)
11. Villa Bernini Spolverini Buri (XVII sec.)
12. Villa Serenelli (XVI sec.) in località Castiglione
13. Villa Biondani detta "La Bassana" (XVIII sec.)
14. Villa Conti Migliorini detta "La Soriana" (XVIII sec.)
15. Ca' del Bue (XVI sec.)

Unità di paesaggio 2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato

1. Villa Brizio Borghetti Cartolari detta "La Bertacchina" (XV sec.)
2. Parte dell'ambito di Forte Chievo / Werk Kaiser Franz Josef (1850-1852 / 1861) * il forte all'interno dell'ambito planiziale del fiume Adige
3. Forte Lugagnano / Werk Kronprinz Rudolf (1860-1861) Secondo Campo Trincerato di Verona – quasi integralmente conservato
4. Villa Fenilon Muselli Reichenbach in località Fenilon (XV sec.)
5. Forte Dossobuono / Werk Erzherzogin Gisela (1860-1861)
6. Secondo Campo Trincerato di Verona – quasi integralmente conservato
7. Forte Azzano / Werk Neu Wratislaw (1860-1861) Secondo Campo Trincerato di Verona – quasi integralmente conservato
8. Forte Tomba o Forte Cadidavid / Werk Stadion (1860-1861) Secondo Campo Trincerato di Verona – resti dei due pezzi del ridotto, separati dalla strada.

Unità di paesaggio 3: ambito del sistema collinare urbano

1. Parte dell'ambito di Villa Alessandri Stoppa Zorzi a Parona (XIX sec.) * la villa e il suo brolo all'interno dell'ambito della pianura valliva
2. Villa Ottini Bernasconi Tomba Alessandri Zorzi detta "Il Monastero" a Parona (XVII sec.) * in parte all'interno dell'ambito della pianura valliva
3. Villa Erbisti Rossi Chiampan detta "San Dionigi" (XIV sec.)
4. Colle di San Rocco e Eremo di San Rocchetto (XVI sec.)
5. Villa Tizzoni Vanni detta "Il Castello" (XV sec.) e Villa Bonani detta "Erminia" (XVI sec.) a Quinzano * in parte all'interno dell'ambito della pianura valliva
6. Il sistema dei Colli delle Torricelle [* minime parti all'interno dell'ambito della pianura valliva]
7. Villa Dal Bene Nogarola Scopoli (XVIII sec.), Complesso dei Camaldolesi e Lavatoi di Avesa; Villa Piccoli Cicogna (XVIII sec.), Villa Rotari Cartolari (XV sec.), Villa Segala Ambrosetti (XVIII sec.) ad Avesa
8. Villa Fontana Ederle detta "La Cipressaia" (XVIII sec.)
9. Forte San Mattia / Werk San Mattia (1843) – quasi integralmente conservata
10. Villa Bottico (XVIII sec.)
11. Villa Seghetti Bianchi detta "Amina" (XVII sec.), Villa Sommavalle Ederle (XVIII sec.)
12. Villa Anziali (XV sec.) e Villa Albertini Fraccaroli detta "Alberta" (XVIII sec.)
13. Cinta Magistrale Settentrionale* in parte all'interno dell'ambito planiziale del fiume Adige

14. Villa San Giuseppe (XIX sec.)
15. Forte Biondella / Werk Biondella (1838) – ottime condizioni di conservazione
16. Villa Arvedi Ca' Nova Poiano (XVI secolo) * completamente all'interno della pianura valliva
17. Le quattro Torri Massimiliane o di San Giuliano (1837) – integralmente conservate
18. Centri storici minori di Poiano, Figaretto e Clocego
19. Colle di San Leonardo
20. Villa Camperle Arrighini Gerard (XIX secolo)
21. Forte Sofia noto come Forte Santa Sofia / Werk Sofia (1838) – integralmente conservato
22. Forte San Leonardo / Werk San Leonardo (1838) – ora Santuario di Nostra Signora di Lourdes
23. Villa Barbesi Carantini (XVIII secolo)
24. Villa Signorini a Quinto di Valpantena (XIX sec.) * la villa all'interno dell'ambito della pianura valliva
25. Marzana-Gaspari verso Villa Arvedi a Cuzzano di Grezzana
26. Palazzo Guardini (XIX sec.)
27. Corte "Il Maso" (XVIII sec.)

Unità di paesaggio 4: ambito del sistema collinare lessineo

1. Versante dal Castello di Montorio (X-XIV sec.) al Forte Preare / Werk John (1859-1860)
2. Ambito comprendente Villa Malfatti Balladoro (XVIII sec.), Villa Morosini Milani Bizjak Segala fino a La Campagnola (XVI sec.)
3. Villa Murari Della Corte Bra a Nesente (XVIII sec.) in parte all'interno dell'ambito della pianura valliva
4. Villa Giusti del Giardino Griggio Melloni detta "Ca' Vendri" (XVI sec.) e Villa Bisoffi (XVIII sec.) in parte all'interno dell'ambito della pianura valliva
5. Villa Giusti Bianchini a Santa Maria in Stelle (XVI sec.)
6. Borgo storico e corti rurali a Sezano
7. Villa Zeiner Wallner a Montorio (XVI sec.) e ville a Olivè – Villa Balestra Monti Battistella (XVIII sec.), Villa Cinquecentesca sede dell'Istituto Campostrini, Villa Noris Passigato (XVIII sec.) in parte all'interno dell'ambito della pianura valliva
8. Villa Pighi Casale (XVII sec.)
9. Villa Rizzardi Pavesi detta "San Carlo" e Villa Rizzardi "La Casetta" (entrambe del XVIII sec.)
10. Villa Beretta a Mizzole (XVI sec.) * in parte all'interno dell'ambito della pianura valliva
11. Inizio della Val Squaranto: Villa Da Lisca Poggiani (XVIII sec.), Villa Perini (XV sec.) e Villa Arrighi (XIX sec.), Villa Piatti De Vecchi (XVII sec.) in parte all'interno dell'ambito della pianura valliva
12. Villa Tonetti Ridolfi Consolaro (XVII sec.)

Unità di paesaggio 5: ambito della pianura valliva.

1. Villa Alessandri Stoppa Zorzi a Parona (XIX secolo) in parte all'interno dei versanti collinari urbani
2. Villa Ottini Bernasconi Tomba Alessandri Zorzi detta "Il Monastero" a Parona (XVII secolo) la villa all'interno dei versanti collinari urbani
3. Villa Tizzoni Vanni detta "Il Castello" (XV secolo) e Villa Bonani detta "Erminia" (XVI secolo) a Quinzano in parte all'interno dei versanti collinari urbani
4. Il sistema dei Colli delle Torricelle quasi completamente all'interno dei versanti collinari urbani, con esclusione di piccole aree relative a:

5. Villa Dal Bene Nogarola Scopoli (XVIII secolo), Complesso dei Camaldolesi e Lavatoi ad Avesa
6. Villa Piccoli Cicogna ad Avesa (XVIII secolo)
7. Villa Rotari Cartolari ad Avesa (XV secolo)
8. Villa Arvedi Ca' Nova Poiano (XVI secolo) completamente all'interno della pianura valliva
9. Centro storico minore di Figaretto
10. Villa Pavesi Dalle Molle a Poiano (XVI sec.)
11. Villa Signorini a Quinto di Valpantena (XIX sec.) la villa all'interno dei versanti collinari urbani
12. Villa Corsi Castagna a San Felice Extra (XVIII sec.)
13. Villa Murari Della Corte Bra a Nesente (XVIII sec.) in parte all'interno dei versanti collinari lessinei
14. Villa Giusti del Giardino Griggio Melloni detta "Ca' Vendri" (XVI sec.) e Villa Bisoffi (XVIII sec.) in parte all'interno dei versanti collinari lessinei
15. Villa Zeiner Wallner a Montorio (XVI sec.) e ville a Olivè – Villa Balestra Monti Battistella (XVIII sec.), Villa Cinquecentesca sede dell'Istituto Campostrini, Villa Noris Passigato (XVIII sec.) in parte all'interno dei versanti collinari lessinei
16. Villa Beretta a Mizzole (XVI sec.) in parte all'interno dei versanti collinari lessinei
17. Inizio della Val Squaranto: Villa Da Lisca Poggiani (XVIII sec.), Villa Perini (XV sec.) e Villa Arrighi (XIX sec.), Villa Piatti De Vecchi (XVII sec.) in parte all'interno dei versanti collinari lessinei
18. Villa Da Sacco detta "La Valverde" (XVI sec.)
19. Villa Bernini Alfonsi – Turco detta "Le Albere" (XVIII sec.)
20. Villa Mantovanelli detta "La Guerrina" a Montorio (XIX sec.)
21. Villa Murari Bra detta "La Mattarana" (XV sec.)

Indicazioni e prescrizioni di tutela paesaggistica su elementi puntuali e lineari

99. In sede progettuale **i giardini con vegetazione arborea significativa** devono essere tutelati da interventi impropri. Possono essere riproposti nuovi disegni purché siano effettuati sulla base di un'indagine storico-iconografica e di una progettazione del verde integrata nel contesto architettonico e sociale.
100. **Gli elementi di degrado** rappresentano aree e/o punti non correttamente inseriti nel contesto paesaggistico-ambientale per forma e funzione. Essi producono impatti visivi negativi, talvolta accompagnati da disagi sociali. Deve essere incentivata la loro eliminazione che può avere come corrispettivo un credito edilizio da attuarsi in loco o in altra zona, purché corredato da un progetto di riqualificazione di tutta l'area e del suo contesto, attuabile anche in più stralci.
101. **I punti di riferimento visivo di degrado ovvero i detrattori paesaggistici** sono elementi puntuali che, se non demolibili, devono essere adeguatamente mimetizzati con l'utilizzo di vegetazione arborea ed arbustiva adeguatamente progettata, soprattutto quelli che ormai fanno parte dell'immaginario collettivo della città.
102. **Gli elementi di degrado della zona agricola** sono per lo più capannoni avicoli, allevamenti zootecnici e/o altre attività per lo più dismesse. Essi possono essere riqualificati o attraverso opere di mitigazione dell'impatto visivo, se ancora attivi, o attraverso la loro demolizione con il recupero di un adeguato credito edilizio da stabilirsi attraverso un piano aziendale se inseriti in un'azienda ancora attiva o in altra zona. Particolare cura deve essere posta nel recupero delle aree di pertinenza che devono ritornare a far parte integrante del contesto agricolo in cui sono inserite.
103. **Le cave** (in attività, in ampliamento, ricomposta, discarica) devono essere riqualificate ponendo particolare attenzione agli ambiti territoriali in cui sono inserite e alle caratteristiche ambientali e sociali dell'intera area. Ciò vale soprattutto per quelle inserite in un sistema territoriale ben delineato.
104. **Gli impianti di pannelli fotovoltaici** di grande superficie posti in campo aperto non sono ammessi in quanto producono impatto visivo negativo e, in zona agricola, ne interrompono la

campitura. Possono essere utilizzati su tetti piani anche di superficie estesa, purché adeguatamente inseriti rispetto alla visibilità del luogo. I piccoli impianti sono ammessi ovunque purché ben inseriti nelle falde del tetto o su installazioni a terra opportunamente progettate.

105. **Le infrastrutture** devono essere considerate come linee di continuità visiva e trattate come elementi lineari che costruiscono paesaggi; devono perciò essere valutati i coni visivi e i fronti urbani o extraurbani su cui si affacciano:
    a. **Piste ciclabili** - **percorsi pedonali** rappresentano tracciati di connessione tra i vari quartieri e le diverse zone della città, per cui favoriscono l'inclusione e la naturale trasversalità del territorio. In ogni intervento di trasformazione urbana deve essere la prima valutazione da effettuare.
    b. **Strade urbane ed extraurbane** devono sempre essere corredate da un tracciato pedonale ove possibile ombreggiato.
    c. **Tangenziale nord (progetto definitivo ed esecutivo)** non deve interrompere le relazioni territoriali e visive; la progettazione potrà essere pertanto così orientata:
        1. La parte in superficie – progettazione di siepi e alberature che permettano relazioni visive con il contorno e con lo sky line; passaggi protetti in quota o sottopassaggi dove il nuovo tracciato interrompe strade esistenti (anche se rurali)
        2. La parte in rilevato su terrapieno – versanti ricoperti di vegetazione arborea e/o arbustiva per il benessere visivo e bioclimatico; attraversamenti protetti alla quota di campagna larghi in modo che il passaggio sia piacevole e sicuro
        3. La parte in trincea – versanti ricoperti di vegetazione arborea e/o arbustiva in modo da limitare l'irraggiamento solare; attraversamenti protetti alla quota di campagna realizzati in modo tale che possano essere utilizzati anche dai piccoli mammiferi e ubicati dove sono presenti strade esistenti.
        4. La parte in galleria – ricomposizione superficiale in modo da ricostituire il tessuto, le connessioni e le relazioni visive precedenti.
        5. I Parcheggi di superficie con pavimentazioni permeabili e il più possibile inerbiti, adeguatamente ombreggiati in modo da evitare irraggiamenti e condizionare il microclima delle aree contigue.

Limiti fisici oltre i quali non è consentita la nuova edificazione

106. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, lett. c) e comma 2, lett. b) della L.R. 11/2004, nonché dell'art. 52, commi 02 e 03 delle NTA del PAT, costituiscono **limiti fisici oltre ai quali non è consentita nuova edificazione diversa da opere pubbliche e di interesse pubblico e da quella ammessa dalle norme del titolo 4° - "D*isposizioni per il sistema dei parchi ed agricolo"***:

Unità di paesaggio 1: ambito planiziale del fiume Adige

1. La strada di scorrimento che unisce il Ponte del Saval a via Cristoforo Colombo separa la nuova conurbazione detta "*del Saval*" da una fetta di territorio ancora semiagricolo lungo l'Adige. Questo limite è essenziale per:
    a) mantenere la continuità della zona a parco dell'Adige nord dal Chievo fino a Forte Procolo con una fascia coltivata;
    b) poter osservare tutto l'arco collinare urbano e della Valpolicella orientale per chi percorre la strada da sud verso nord e nel senso contrario la fascia fluviale.
2. La linea ferroviaria Verona-Venezia, posta proprio sul limite del terrazzo alluvionale dell'Adige separa la parte alta del territorio da quella in cui si manifestavano le divagazioni del fiume e che è ancora esondabile nei momenti di massima piena. Qui si sono insediate e possono insediarsi strutture sportive fondamentali per la destinazione a parco di tutta l'area.
3. Il terrazzo alluvionale prosegue nel tratto prospiciente viale Venezia e mostra il segno del corso del fiume prima dell'intervento di rettificazione dei primi del novecento dopo la

grande piena del 1882. L'area, da considerarsi per la gran parte esondabile, rappresenta il nucleo centrale del Parco dell'Adige sud.

Unità di paesaggio 2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;

1. tracciato del Canale Milani. Esso definisce il perimetro dell'attuale ZAI, oggetto dello specifico piano di interventi di Verona Sud. L'area coltivata che si espande al di là del canale fino a raggiungere l'abitato di Cadidavid permette per chi proviene da sud la visione dell'arco collinare e montano, panorama fondamentale per la città di Verona. Anche la percorrenza per chi esce dalla città, soprattutto se ciclabile lungo il canale riqualificato con l'impianto di un filare alberato, necessita di una pausa delle urbanizzazioni e di uno scorcio visivo verso la pianura e verso gli insediamenti rurali ancora presenti.

Unità di paesaggio 3: ambito del sistema collinare urbano;

1. Il piede del versante di San Rocchetto che definisce il limite dell'espansione edilizia della nuova Quinzano verso la collina e verso un breve tratto piano che verrà occupato per la gran parte dalle opere del passante nord. La quasi totale saturazione urbanistica della piana non deve portare al proseguo dell'edificato verso e sul versante collinare: solo se permane questa breve pausa prativa tra l'urbanizzazione di Ca' di Cozzi e le nuove lottizzazioni di Quinzano si può ancora percepire il paesaggio della collina.
2. Il piede del versante collinare delle Ongarine è il limite dell'espansione urbana che avendo riempito la piana, come per il caso precedente, tende ad estendersi sui terrazzi coltivati che contornano il quartiere di Avesa. Il mantenere questo limite, che si prolunga verso pianura dove il borgo storico di via Cava Bradisa chiude il primo terrazzo alluvionale, è fondamentale per assicurare i caratteri del paesaggio collinare urbano e per permetterne la sua percezione anche dalla piana che sarà interessata dal passaggio della bretella nord.
3. Anche il limite dell'edificato posto al piede dell'altro versante che racchiude l'ambito vallivo di Avesa verso la collina delle Torricelle, assicura il controllo dell'espansione urbana che dalla pianura tende a dilatarsi in collina con effetti deleteri per il paesaggio collinare che da qui inizia ad essere fondale visivo della città di Verona patrimonio dell'Unesco.

Unità di paesaggio 4: ambito del sistema collinare lessineo;

1. piedi della collina di Nesente e di Novaglie in modo da impedire che i due centri storici vengano sommersi da nuova edificazione nella piana, espansioni urbane che negherebbero la lettura dei versanti per chi percorre la Valpantena;
2. ai piedi del versante di Olivè; in questo modo si impone una frattura nell'espansione del centro abitato di Montorio che sta per congiungersi con il centro storico di Olivè, impedendone la vista per chi sale la collina.

Unità di paesaggio 5: ambito della pianura valliva.

1. Al confine con il comune di Negrar a tutela della collina, e limite invalicabile della lottizzazione detta "la Valfiorita".
2. Un piccolo segmento nella piana verso San Rocchetto definisce il limite dell'espansione edilizia della nuova Quinzano, tratto che verrà occupato per la gran parte dalle opere del passante nord. Solo se permane questa breve pausa prativa tra l'urbanizzazione di Ca' di Cozzi e le nuove lottizzazioni di Quinzano si può ancora percepire il paesaggio della collina.

3. Il limite collinare verso la collina si prolunga a chiusura del primo terrazzo alluvionale dove insiste il borgo storico di via Cava Bradisa; esso assicura il permanere dei caratteri del paesaggio anche in questa zone di passaggio tra collina e piana che sarà interessata dal passaggio della bretella nord.
4. Il limite dell'edificato posto al piede dell'altro versante che racchiude l'ambito vallivo di Avesa verso la collina delle Torricelle, prosegue in un tratto piano per assicurare una frattura dell'urbano verso un paesaggio collinare, fondale visivo della città di Verona definita patrimonio dell'Unesco.
5. Un limite all'espansione urbana di Borgo Venezia e della Biondella in modo da rendere possibile ancora la lettura verso est del brano collinare che supporta la cinta muraria viscontea.
6. A chiusura degli abitati di Poiano e Marzana in modo da difendere dall'urbanizzazione diffusa ciò che rimane della piana costruita dal divagare del Valpantena e permettere quindi una giusta distanza per la vista sul crinale dei Gaspari dalle strade di valle.
7. Lungo il progno della Valpantena all'altezza dell'abitato di Sezano e a chiusura della zona industriale di Marzana: è il punto in cui la valle inizia a restringersi e la vista spazia sui versanti lessinei che da collinari diventano montuosi.
8. Lungo la strada che dal piede collinare del Castello di Montorio inizia a scorrere lungo il vajo Squaranto verso Mizzole e Pigozzo. La valle inizia ad essere stretta e ad avere versanti che diventano ripidi nel breve spazio. E' necessario perciò che i centri urbani non invadano l'ambito vallivo su cui incidono altri vaj secondari. Solo in questo modo è ancora possibile una lettura del paesaggio – quasi un canyon – della val Squaranto.
9. A difesa del paesaggio delle acque di Montorio (Squaranto, Fibbio) con i manufatti di archeologia industriale (ex Sapel).

La tutela e valorizzazione paesaggistica nei parchi e nelle aree destinate alla formazione dei parchi.

Parco delle Mura magistrali.

107. L'istituzione di tale parco deve porre particolare attenzione alle connessioni con gli altri parchi della collina e dell'Adige e tra prima periferia e centro storico.

Parco dell'Adige Nord e Sud

108. Nelle aree disciplinate dal successivo art. 136, non è consentito concedere autorizzazioni di escavazione e di stoccaggio all'aperto di qualsiasi materiale, ad eccezione di quelle connesse alle opere consentite dal PI in tale area.
109. La caccia è vietata. E' permessa la pesca sportiva purché controllata affinché non vengano immesse specie non autoctone. Lungo tutto il corso del fiume è vietato l'uso di natanti a motore. E' invece da incentivare l'uso di imbarcazioni a remi e di traghetti per l'attraversamento del fiume da riva a riva con i relativi approdi.
110. Per i canali artificiali con fasce naturalizzate, oltre agli interventi per la ricostituzione della rete ecologica, possono essere realizzate strutture ed infrastrutture per l'eventuale supporto ad attività ricreative.
111. Per le aree contaminate bonificate e recuperate le azioni da mettere in atto devono essere solo quelle vocate alla riqualificazione ambientale.
112. Le zone naturalistiche o da destinare alla naturalità sono orientate a diventare aree a verde pubblico o privato con contenuti naturalistici.
113. La fascia boscata di Boscomantico comprendente la costa che separa l'area golenale dal livello terrazzato dell'aeroporto coperta da formazioni a querce e carpino nero di notevole interesse nel disegno del paesaggio e di notevole valore naturalistico per la flora presente che deve essere protetta e conservata. In questo contesto devono essere evitati interventi che comportino l'apertura di radure che potrebbero favorire l'ingresso di robinia e di altre specie non indigene invasive.

114. Le aree incolte con arbusti e prato sono preferibilmente orientate alla realizzazione di un bosco tipico dell'area del querco-carpineto planiziale, testimonianza del paesaggio storico dell'alta pianura veronese.
115. Tutte le aree golenali devono essere destinata al recupero e protezione dell'habitat naturale, inteso nella sua componente paesaggistica (bosco fluviale e zone umide). L'area interessata dal Centro Ippico potrà essere eventualmente sviluppata sul fronte est in continuità con le attuali strutture sportive.
116. In riva sinistra, il tratto compreso tra l'isola del Pestrino e la diga di S. Caterina è di particolare valore naturalistico/paesaggistico, comprendendo anche la zona che dal canneto si estende fino alla successiva fascia arbustiva e arborea.
117. L'isola del Pestrino è vincolata sotto il profilo paesaggistico a riserva integrale e oasi naturale; per la rilevanza paesaggistica e naturalistica, è preclusa ogni forma di trasformazione urbanistica e/o di intervento edilizio eccedenti le ordinarie pratiche di gestione forestale.
118. L'area golenale in località Giarol più vicina al fiume già in parte oggetto di un impianto di bosco fluviale, dovrà essere riqualificata paesaggisticamente inserendovi un'ampia zona umida per ricostruire l'ambiente segnalato dalle carte storiche.
119. Nelle aree tuttora coltivate negli ambiti Nord e Sud del Parco dell'Adige deve essere favorito il mantenimento dell'attività agricola tradizionale ed il paesaggio storico relativo; sono da conservare le aree storicamente destinata al mosaico colturale urbano (orti e frutteti); devono essere conservate tutte le tracce dell'attrezzatura storica (canalette, chiusini, siepi, salti di quota, filari).
120. Le corti rurali rappresentano testimonianza storica e tipologica preziosa per il Parco, e pertanto possono essere soggette solo a operazioni consentite dalle norme sulla città storica.
121. E' fatto obbligo di conservare l'integrità di nuclei boscati, filari, campiture, siepi, scoli e canalette irrigue per la conservazione del paesaggio storico.
122. Per la viabilità minore e i percorsi pedonali e ciclabili, la rete deve essere possibilmente progettata anche come collegamento con le aree esterne al Parco utilizzando le connessioni costituite dalle fasce di continuità naturalistica e dai corridoi biologici esistenti o previsti.
123. E' consentita l'istituzione di fattorie didattiche e/o sociali orientate ad accogliere e sperimentare iniziative innovative, ed avviare collaborazioni con la scuola e con il mondo della cultura rurale.
124. Sono da incentivare aziende florovivaistiche di agricoltura biologica sperimentale con finalità legate alla vivaistica ed alla cura del parco, del giardino storico e del paesaggio consolidato.
125. La vegetazione ripariale del torrente Valpantena, della fossa Morandina e di eventuali altri scoli irrigui esistenti va valorizzata con interventi specifici di tutela e di gestione controllata.
126. Il canale fognario dismesso proveniente da Borgo Venezia potrà essere oggetto di intervento pubblico di recupero.
127. Come aree per la sosta e la ricreazione all'aperto possono essere utilizzate aree alberate o boscate, ma prive di specifico valore naturalistico (seppur interessanti per la rete ecologica), tratti di riva del fiume accessibili e praticabili. E' inoltre auspicabile l'utilizzo di aree degradate che in tal modo possono essere rigenerate.
128. A valle della città, la vasta area (solo in piccola parte coltivata) posta tra il Ponte della Ferrovia fino al Ponte del Porto San Pancrazio potrà permettere non solo un adeguato ampliamento del Centro Ippico con un riordino delle sue attrezzature, ma, attraverso la rigenerazione dell'area ex-discarica Galtarossa, un' intervallarsi di aree di riforestazione urbana, aree sportive e prative per giochi liberi all'aperto, fino ad arrivare all'ampliamento dell'area sportiva denominata "Area Poggi" con piscine coperte e scoperte, campi da tennis, ecc..
129. Deve essere mantenuta la vegetazione riparia, il canneto e gli alberi ad alto fusto ora presenti in area golenale.
130. Le costruzioni, nel tratto finale tra la diga di Santa Caterina e il ponte del Porto, devono essere collocate ad una distanza minima di 100 mt dal confine demaniale del fiume Adige.

131. Il complesso Villa Buri, Parco botanico e Bosco Buri sono da confermare, anche perché accompagnate da attività di ricerca e di recupero delle colture e delle sementi storiche (biodiversità
132. Il Bosco Buri rappresenta una struttura rilevante del Parco dell'Adige, aperto al pubblico. Per il grande valore storico-documentale della vegetazione arborea presente deve essere data particolare cura alla gestione della stessa.
133. E' ammessa la realizzazione di un attraversamento mediante traghetto a passo volante o passerella ciclo-pedonale tra la zona di Villa Buri e il Lazzaretto in modo da riqualificare l'uso dell'ansa del fiume in destra Adige fino al Forte di Santa Caterina. In tal modo si incentiva la valorizzazione di altri monumenti qui presenti (la Corte Dogana con la Chiesa di San Procolo, il borgo del Pestrino, la prima centrale idroelettrica di Verona detta "Colombarolo", la Corte di Santa Caterina) e si costituisce un anello di percorrenza ciclo-pedonale sulle strade esistenti con brevi tratti di raccordo.
134. Gli interventi previsti dal PI nelle aree di pertinenza dei Forti e di altri monumenti storico-architettonici presenti nel parco dell'Adige devono inserirsi armonicamente nel contesto paesaggistico ambientale ponendo come obiettivo prioritario il recupero delle strutture e degli spazi aperti.
135. Sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico degli interventi ammessi dal PI si formulano le seguenti direttive:
    a) "**Forte Parona**": interessante sito sopraelevato, nelle more di interventi adeguati di restauro di quanto rimane delle strutture murarie del forte, deve essere oggetto di attenta manutenzione la vegetazione anche controllandone l'invadenza al fine di non compromettere e/o nascondere le residue strutture.
    b) "**Forte Chievo**": l'area verde di contorno deve essere mantenuta a prato rasato senza introduzione di alberi, arbusti, o cespugli.
    c) "**Parco di Villa Pullè, la Villa e la Barchessa**. Nelle more di approvazione degli interventi ammessi dal PAQU, il Parco, che è utilizzato come area pubblica di quartiere, dovrà essere mantenuto quale esempio di giardino storico e per la presenza di alberi monumentali. È prescritto il monitoraggio per la cura e la manutenzione della vegetazione monumentale con interventi di ricostruzione delle aree degradate del parco.
    d) "**Cimitero Austro-ungarico**". L'area occupata dal cimitero militare austroungarico deve essere tutelata e valorizzata come testimonianza storica del Parco.
    e) "**Forte Procolo**". E' un Interessante sito sopraelevato e coperto di vegetazione spontanea, con ruderi dell'ex forte del sistema difensivo austriaco. Nelle more di interventi adeguati di restauro di quanto rimane delle strutture murarie del forte, deve essere oggetto di attenta manutenzione la vegetazione e controllata l'invadenza vegetale al fine di non compromettere le residue strutture. Nella progettazione degli interventi, dovrà essere prestata particolare attenzione alla sua naturale funzione di raccordo tra Parco dell'Adige Nord e Mura Magistrali.
    f) Il "**Forte Santa Caterina**" è una struttura da poco sdemanializzata da sottoporre a ripristino, riqualificazione ambientale e restauro. Essa è particolarmente vocata per ospitare grandi eventi all'aperto. Ad esso collegata è l'area militare ex fureria di cui, in caso di dismissione, sono consentiti interventi di recupero edilizio ed ambientale con demolizione dei fabbricati esistenti e della recinzione di scarso valore.
136. Nell'ambito dei parchi dell'Adige nord e sud, qualora ammesse dalla norme di zona e dal piano ambientale, possono essere previste zone per attività turistiche e ricettive e per funzioni ad esse collegate. Esse sono dedicate all'insediamento di strutture edificate e di spazi aperti destinati al turismo e alla ricettività.

Art. 58 - Rete ecologica: disposizioni operative per la tutela della natura, la salvaguardia ed il potenziamento della diversità biologica, la riqualificazione del territorio, nonché per l'equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.

1. La rete ecologica è l'elemento cardine del processo di pianificazione operativa che incrementando la qualità del territorio, crea un nuovo equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato. La rete si pone dunque l'obiettivo fondamentale di conservare, migliorare e ripristinare ecosistemi chiave, habitat e specie nonché caratteristiche ambientali attraverso una pianificazione e gestione efficace che preveda un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio e si inserisce nel processo evolutivo che parte dalle prime esperienze europee (Londra, Parigi…) e rappresenta un modello di pianificazione del territorio metropolitano contemporaneo, che mira alla costituzione di un sistema integrato del verde, di una "*Cintura Verde*" (*green belt*) attorno all'area metropolitana.
2. Il progetto di Rete Ecologica previsto dal PI considera non solo gli ecosistemi, gli habitat, le specie ed i paesaggi di importanza comunitaria, ma anche quelli rilevanti alla scala locale.
3. La creazione del progetto di rete ecologica si ispira ai principi di naturalità e biodiversità, dove il grado di naturalità rappresenta il criterio operativo di valutazione degli ecosistemi; la biodiversità viene valutata in termini di distribuzione e grado di minaccia delle specie e degli ecosistemi.
4. La rete ecologica è costituita dai seguenti elementi:
   a) Aree nucleo (*Core area*);
   b) Corridoi ecologici (principali e secondari);
   c) Aree di connessione naturalistica - ambito collinare e del fondovalle;
   d) Aree di connessione naturalistica - del fiume Adige
   e) Aree di connessione naturalistica - Ambito rurali di frangia;
   f) Aree puntiformi "*Stepping stones*";
   g) Parchi;
   h) Aree di restauro ambientale- rinaturalizzazione ;
   i) Aree di mitigazione ambientale;

Indirizzi e direttive valevoli per la progettazione e l'esecuzione degli interventi in tutti gli elementi di cui al comma 4.

5. Il PI, in attuazione del progetto"*Cintura Verde*", individua e disciplina la rete ecologica rendendo operative le strategie di intervento per la riqualificazione del territorio e dei processi naturali che lo caratterizzano ed in particolare incentiva i seguenti interventi:
   a) La tutela della natura, basata sul concetto di biodiversità, punta a salvaguardare e potenziare la diversità biologica, fondamentale per la sopravvivenza degli ecosistemi, all'interno di una rete continua, diffusa e globale, non limitata esclusivamente a "*isole verdi*";
   b) L'ampliamento e valorizzazione delle aree protette o di pregio naturalistico ambientale esistenti, al fine di migliorare la rete ecologica nell'ambito dei grandi spazi verdi di rilievo metropolitano provinciale;
   c) Il riconoscimento dei parchi della Collina e dell'Adige a tutela e protezione delle aree designata quale SIC ai sensi della Direttiva 92/43/CEE;
6. Il PI prevede la costituzione di una "*rete periurbana*" di aree rilevanti sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico o naturalistico composta dai:
   a) corridoi dei principali corsi d'acqua, completati da un tessuto di aree di collegamento; all'interno del territorio metropolitano assume un ruolo primario, dal

punto di vista ecologico, il reticolo fluviale, con l'Adige quale asta principale ed i torrenti minori
   b) rilievi collinari di grande valenza dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, già riconosciuti come aree di particolare pregio ambientale e paesistico;
   c) spazi agricoli strategici dal punto di vista della connessione ecologica tra aree protette, di pregio o comunque di valenza ambientale, compresi nell'ambito dell'area comunale
7. Il PI effettua la ricognizione e sottopone a tutela la rete delle connessioni di natura ecologica, paesaggistica, storica e dei percorsi di fruizione, costituita dalle seguenti componenti:
   a) la rete degli ecosistemi acquatici comprendente i corridoi dei principali corsi d'acqua, il reticolo idrografico minore, la rete delle sorgenti e dei fontanili ed il relativo miglioramento delle capacità di autodepurazione dei reticoli stessi;
   b) la rete dei corridoi infrastrutturali verdi di mitigazione: attualmente praticamente inesistenti, ma che in prospettiva potrebbero diventare l'asse principale di una politica di miglioramento del paesaggio perturbano e agricolo diffuso. Comprende il sistema delle tangenziali ed autostradale;
   c) il reticolo di siepi e alberate: si tratta della rete ecologica minuta e più pervasiva perchè assicura un buon grado di naturalità all'agroecotessuto dei seminativi e dei prati stabili. Tale reticolo, molto ricco nel paesaggio agricolo storico, ha subito una drastica riduzione a seguito della modernizzazione dell'agricoltura nel settore meridionale del comune;
   d) la rete delle strade verdi: le strade verdi (*greenways*) si affermano come un servizio indispensabile per una buona fruibilità pubblica del paesaggio degli spazi verdi periurbani.
8. I progetti di intervento devono altresì essere orientati:
   a) alla creazione di neo-ecosistemi con finalità di miglioramento dell'inserimento paesaggistico di nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti;
   b) alla gestione ed alla conservazione dell'agricoltura in quanto soggetto di salvaguardia dei territori, favorendo le colture specializzate ed incentivando forme di agricoltura compatibile o con finalità "*a perdere*" in favore del mantenimento di particolari specie animali (anche di interesse venatorio) nell'ambito degli istituti venatori istituiti ai sensi della L.R. 1/2007;
   c) alla riqualificazione di aree degradate quali cave, discariche, aree industriali dismesse, etc. con finalità di valorizzare i siti naturalistici esistenti, creando un sistema unitario con la rete ecologica, così come individuata nel progetto di PI, recuperando e valorizzando i beni d'interesse storico-architettonico ed ambientale, i percorsi ciclo-pedonali esistenti ed in progetto, nell'ambito di una valorizzazione turistica complessiva dell'area.
   d) alla contestualità degli interventi di minimizzazione e compensazione ambientale con gli interventi di trasformazione per favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

Art. 59 - Aree nucleo (*core areas*)

1. Il PI, in applicazione dei criteri indicati dalla *Pan European Biological Diversity Strategy* (PEBLDS), identifica le arre a nucleo.
2. Le aree nucleo sono costituite dagli ambiti territoriali rientranti nella delimitazione dei siti della Rete Natura 2000 in quanto ricadenti nel territorio comunale e precisamente:
   a) SIC IT3210012 - Val Galina e Progno Borago;
   b) SIC IT3210043 - Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest;
   c) SIC IT3210042 - Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine
3. Le aree nucleo costituiscono i nodi della rete e l'ossatura della rete stessa; si tratta di unità territoriali di elevato valore funzionale e naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità e di sufficiente dimensione per sostenere

comunità animali autoriproducentesi. Presentano il massimo valore ecologico rispetto alle differenti tipologie ambientali di collegamento al sistema della Rete ecologica.

4. In tali aree il comune persegue l'obiettivo di creazione e consolidamento della rete ecologica anche mediante forme di adozione e gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati di aree e spazi integrati o da integrare, nella rete ecologica; particolare valenza assumono le azioni mirate al miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea soprattutto lungo il corso del Fiume Adige, mediante interventi di riqualificazione dell'assetto vegetazionale di concerto con le autorità competenti con particolare riferimento alle essenze da impiegare e alla creazione di nuove nicchie ecologiche al fine della riqualificazione e riordino delle specie appartenenti agli habitat Natura 2000.
5. La disciplina delle aree nucleo, in quanto sottoposte a vincolo sovraordinato, è contenuta nell'art. 35 delle presenti norme.

Art. 60 - Corridoi ecologici;

1. Gli "*Ecological Corridors*" sono costituiti dalle fasce perifluviali interessate principalmente dalla permanenza di vegetazione di tipo ripariale o di ambiente umido e dai corridoi di connessione ecologica terrestri di connessione in ambito prevalentemente agricolo.
2. I *corridors* svolgono la funzione di strutture lineari preposte al mantenimento ed al recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico, atte a garantire la dispersione delle specie e la funzionalità degli ecosistemi.
3. Sebbene si tratti principalmente di corridoi longitudinali - cioè linee di connettività che hanno come punti di riferimento il corridoio di vegetazione ripariale lungo il corso d'acqua - in alcuni casi sono individuati anche corridoi trasversali terrestri costituiti da linee di connettività tra versanti e/o aree opposte (corridoi transversali).
4. La loro funzione è mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. Il concetto di "corridoio ecologico", ovvero di una fascia continua di elevata naturalità (anche potenziale) che colleghi differenti aree naturali tra loro separate, manifesta l'esigenza di limitare gli effetti della frammentazione ecologica presente nell'ambito strettamente urbano di Verona; essi svolgono una rilevante importanza strategica in un'ottica di superamento degli effetti negativi della artificializzazione e frammentazione del territorio.
5. I corridoi individuati dal PI sono suddivisi in corridoi ecologici principali e corridoi ecologici secondari per i quali il requisito essenziale non è tanto la larghezza della fascia utilizzata, quanto la continuità; per "*continuità*" non si intende necessariamente uno sviluppo ininterrotto di elementi naturali, ma la loro individuazione esprime un concetto di "*connettività*", spostando l'attenzione dai singoli elementi del territorio (che possono, anche in termini statistici, svolgere un azione dubbia e/o limitata) a relazioni a scala più ampia. Tali patterns possono favorire i processi ecologici e mantenere vitali nel tempo popolazioni e comunità biologiche.
6. Il PI individua i corridoi e li classifica in primari e secondari.
7. L'ampiezza del corridoio è di 15 metri dal limite demaniale del corso d'acqua, su entrambi i lati.
8. Il connubio tra corso d'acqua di una certa entità e sviluppo complessivo della vegetazione ripariale, nonché la connessione con le core area e/o siti Natura 2000 presenti anche al di fuori dei confini comunali, determina l'importanza di tali corridoi rispetto ad altri elementi lienari (es. siepi), ancorché con acqua, presenti sul territorio.

Corridoio ecologico principale – Fiume Adige

9. E' costituito dal sedime demaniale del corso d'acqua principale "Fiume Adige" e dalla fascia di cui al comma 7 per la parte non atropizzata, che attraversa il centro storico di

Verona, laddove si rinviene una esigenza di "*connessione*" in ambito urbano con i due siti natura 2000, SIC IT3210042 e IT3210043.

Corridoi ecologici secondari

10. I corridoi ecologici secondari differiscono da quello principale per la minor presenza di acqua, talvolta assente, e la maggiore frammentarietà della struttura lineare, spesso interrotta da insediamenti o dai processi di semplificazione subiti dal territorio agricolo a seguito dell'attività agricola e/o della presenza di aree edificate.
11. I corridoi secondari assumono il ruolo di "*linee preferenziali di permeabilità ecologica*" lungo corsi d'acqua e/o formazioni arboree arbustive di estensione significativa appartenenti a sistemi idrici minori complessi o rilevanti per sviluppo, per i quali può essere proposta una politica prioritaria di mantenimento e di valorizzazione delle risorse biologiche.
12. In particolare i corsi d'acqua hanno uno specifico valore ai fini della rete ecologica: il flusso idrico costituisce una linea naturale di continuità (seppure direzionale); le sponde dei corsi d'acqua e le fasce laterali presentano inoltre impedimenti intrinseci per la realizzazione di edifici e di opere di varia natura; per questi motivi è lungo i corsi d'acqua che, sebbene in territori antropizzati, si ritrovano ancora facilmente elementi residui di naturalità. Si tratta peraltro di elementi particolari di naturalità, caratterizzate da caratteristiche ecosistemiche specifiche (facies igrofile ed acquatiche, ambienti ripari ad elevate pendenze, molto spesso non rappresentative delle aree circostanti), necessari, ma non sufficienti ad esprimere le molteplici esigenze di rete ecologica.
13. La rete minore riveste una notevole importanza ecologica nel territorio aperto in quanto le fasce a vegetazione naturale, o naturaliforme, che fiancheggiano il corso d'acqua, costituiscono elementi dotati di una maggiore "*metastabilità*" rispetto al resto del paesaggio agricolo e consentono di sviluppare una grande attività biologica ed un maggiore flusso di energia.

Indirizzi e direttive per la progettazione degli interventi e per la loro attuazione

14. Negli ambienti fluviali, para-fluviali e di acque superficiali in genere, la transizione tra l'ambiente acquatico e quello terrestre costituisce una fascia ecotonale di estensione variabile rappresenta una vera e propria interfaccia attiva che svolge diverse ed importantissime funzioni ecologiche.
15. Gli interventi per la creazione, o la valorizzazione degli elementi preesistenti, avranno quindi il compito di mantenere la funzionalità degli ambienti di transizione perseguendo oltre agli obiettivi ecologici anche la riqualificazione a scopo fruitivo attraverso il miglioramento della qualità ambientale delle aree umide e fluviali, attraverso la creazione di aree di sosta, di piste pedonali, di aree attrezzate, per osservazione degli animali, soprattutto per incentivare lo sviluppo di un turismo sostenibile e per una sensibilizzazione degli aspetti ecologico–ambientali come miglioramento della qualità della vita.
16. Il comune in tali ambiti promuove, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti:
    a) il mantenimento di fasce di protezione delle rive anche attraverso l'impianto di specie vegetali riparie autoctone che svolgono una funzione di consolidamento delle sponde, nonché una funzione di aumento della diversità ambientale con conseguente aumento della diversità biologica.
    b) il recupero di aree degradate ed erosioni in atto attraverso interventi di ingegneria naturalistica; la rinaturazione di rive e sponde artificiali con l'inserimento di vegetazione arboreo – arbustiva riparia che fornisce riparo e ombreggiamento, e funge da corridoio ecologico e rappresenta, soprattutto in ambienti antropizzati, le uniche aree di rifugio per la sosta e gli spostamenti della fauna. La finalità degli interventi deve essere principalmente volta alla funzionalità ecologica ed ambientale, nonché

può prevedere anche lo sfruttamento delle loro caratteristiche di autodepurazione per il miglioramento della qualità dell'acqua.

c) la deframmentazione di manufatti quali dighe, soglie, briglie, derivatori, ecc., con diversi interventi quali scale di risalita per la fauna ittica o realizzazione di percorsi di connessione a *by pass*.
d) la riapertura di rami laterali e lanche che, oltre a fungere da vasche di contenimento e regolazione delle piene, costituiscono ambienti ideali per molte specie di vertebrati ed invertebrati.
e) La costruzione di vasche o bacini di laminazione con finalità polivalenti, facendo attenzione non solo alla funzione idraulica, ma integrandola con finalità di realizzazione di neoescosistemi utili alla fauna dei luoghi;
f) Il miglioramento dei punti di inserzione di fossi irrigui e adduttori di acque depurate attraverso la realizzazione di ecosistemi filtro (lagunaggi, fitodepurazione, etc.).
g) il completamento dei corridoi terrestri con realizzazione di tratti a siepe, neoformazioni boscate di nuova costituzione che utilizzino modelli di impianto e composizione tipici delle strutture planiziali e delle aree.
h) la realizzazione di percorsi pedonali e ciclo-pedonali necessari per la circuitazione delle aree sottoposte a maggior tutela e per garantire la continuità funzionale del sistema viabilistico, nonché i punti di sosta attrezzati utili alla visitazione.
i) la realizzazione di aree a servizi da attrezzare con elementi di arredo urbano per migliorare la qualità ambientale delle zone residenziali e/o produttive adiacenti, anche mediante opere di mitigazione e compensazione finalizzate ad incrementare l'assetto ecologico vegetale con le specie arboree e arbustive da utilizzare secondo le indicazioni alla presente prontuario e le tipologie e i materiali da utilizzare per l'arredo urbano, in coerenza con le indicazioni del prontuario di mitigazione ambientale.

Prescrizioni per la progettazione degli interventi e per la loro attuazione

17. Nei corridoi di cui al precedente comma 7, qualora ricadano nell'ambito di aree urbanizzate o per le quali sono previste trasformazioni edificatorie, gli interventi previsti dal PI non devono interrompere la connettività, ma devono contemplare adeguati "*intervalli del costruito da mantenere*" per garantire la biopermeabilità, evitando fenomeni di linearizzazione urbana e prevedendo interventi di riambientazione.
18. I progetti dovranno contenere soluzioni tecniche atte evitare nuovi problemi di frammentazione nei casi di nuove opere e azioni specifiche in sede gestionale comprese anche vere e proprie azioni di ricostruzione artificiosa di nuove unità ecosistemiche con significato funzionale di compensazione, in grado di svolgere un ruolo attivo come linee di permeabilità per gli spostamenti animali, come punti di appoggio (*stepping stones*) in ambiti artificializzati, come neo–ecosistemi con specifica capacità tampone nei confronti delle pressioni legate alle attività umane presenti sul territorio in esame.
19. Gli interventi dovranno in generale essere polivalenti, cioè interventi che, pur rispondendo alle necessità tecniche specifiche, siano in grado di sviluppare funzioni aggiuntive (ad es. "habitat per la fauna + fascia buffer riparia per la riduzione dell'inquinamento diffuso + fascia filtro verde per la riduzione del rumore o dell'inquinamento di una strada"). Per quanto possibile dovranno essere resi coerenti con il disegno di rete anche gli interventi di mitigazione o compensazione legati alla realizzazione di nuove opere.
20. Le convenzioni attuative di tali interventi dovranno prevedere, per il territorio in esame, anche la gestione degli habitat esistenti per almeno 5 anni a cura e spese del soggetto attuatore.
21. Nelle aree ricadenti nell'ambito dei corridoi di cui al comma 7 si applicano i seguenti divieti o limitazioni alla trasformabilità:
    a) è vietato eliminare o ridurre le formazioni agroforestali di alberi isolati, filari, siepi e macchie di campo, ove esse siano presenti, senza adeguata compensazione che deve

essere realizzata garantendo i caratteri di interesse faunistico, le finalità di conservazione delle caratteristiche morfologiche e spaziali del mosaico ambientale,

b) l' edificazione e la trasformazione del territorio in genere, eccetto gli interventi funzionali alla regimazione idraulica e quelli relativi ad infrastrutture di rete, è possibile solo previa puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie in riferimento alle finalità di tutela dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa. Gli interventi proposti dovranno essere in ogni caso mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d'acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in particolare in corrispondenza degli innesti con le aree nucleo. Ogni intervento ammesso sarà finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.
c) è vietata l'apertura di cave e discariche;
d) è vietata la riduzione della funzionalità del corridoio con utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti e/o alterare in maniera permanente la vegetazione legnosa spontanea preesistente a seguito di interventi agricolturali e silvicolturali o per l'esecuzione di opere pubbliche e private. È invece ammesso il taglio annuale o poliannuale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite) e le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
e) non sono consentite piantagioni di rimboschimento con specie estranee alla vegetazione naturale potenziale e deve essere garantita l'evoluzione morfologica naturale del fiume e degli ecosistemi connessi, con particolare riguardo alle zone umide confinanti e/ aree di naturalità elevata.
f) È vietata l'interruzione della continuità del corridoio per la realizzazione di recinzioni e manufatti e/o opere idrauliche che sortiscano l'effetto di barriera faunistica;

Corridoi ecologici secondari

22. I corridoi ecologici secondari costituiscono habitat di estensione inferiore alla soglia critica, ma comunque rilevanti sotto il profilo ecologico in quanto connesse al mantenimento della permeabilità ecologica lineare/areale e collegate con le aree nucleo ed i corridoi principali di cui al punto precedente.
23. Per i corridoi ecologici secondari si applicano i medesimi indirizzi, prescrizioni e divieti previsti per i corridoi ecologici principali.

Art. 61 - Aree di connessione naturalistica

1. Il PI individua e tutela le aree di connessione naturalistica (*buffer zones*) in quanto deputate alla protezione delle aree nucleo dagli impatti esterni.
2. Le *buffer zones*, sono fasce di territorio ampie collinari e di pianura contigue all'area nucleo, che annoverano anche elementi tipologici di sufficiente naturalità e/o estensione, orientate a proteggere, limitando gli effetti dell'antropizzazione, i nodi della rete ecologica. In altri termini sono ambiti preposti al mantenimento della continuità tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico, in grado di garantire la dispersione delle specie animali (autonoma) e vegetali (tramite vettori), ossia l'interscambio genetico delle popolazioni e dei popolamenti; garantiscono altresì la funzionalità degli ecosistemi ed agroecosistemi localizzati in adiacenza ad ambiti a forte antropizzazione.

3. Per la loro vocazione agricolo/naturalistica sono territori che includono anche elementi di elevato pregio ambientale con specie rare e/o endemiche in continuità con i siti natura 2000.
4. Le zone cuscinetto sono identificate nella fascia pedecollinare a monte della zona insediata, a "*protezione*" dell'ambito collinare di Vaio Galina, nodo della rete ecologica, e in ampie fasce di pianura in prossimità dell'ambito fluviale dell'Adige contermini alla core area del fiume Adige. La localizzazione delle buffer zone in tali punti strategici è rapportata anche alla presenza di elementi di naturalità, soprattutto nell'area di connessione naturalistica dell'ambito collinare, e di destinazioni d'uso in grado di assicurare sufficienti potenzialità biotiche e quindi capacità di "*assorbimento*" degli elementi di disturbo derivanti dall'antropizzazione del restante territorio esterno.

Area di connessione naturalistica dell'ambito collinare e del fondovalle

5. È costituita da due sottozone: l'area collinare occidentale limitrofa all'area nucleo del SIC IT3210012 e l'area collinare orientale che circonda Vajo Squaranto.
6. L'area collinare occidentale, posta a protezione del SIC suddetto da cause di impatti critiche, è costituita da rilievi e crinali in corrispondenza delle valli di Quinzano, Borago e Galina; questa zona è di notevole pregio paesaggistico - ambientale per la presenza di numerose entità floro-faunistiche e perché costituisce il sfondo panoramico della città di Verona.
7. L'area orientale contiene invece la parte più a nord della val Squaranto fino alle propaggini dei Lessini; i crinali mantengono caratteristiche naturalistiche elevate grazie soprattutto alla presenza delle aree boscate; rispetto all'area collinare occidentale questa zona ha mantenuto un tessuto agricole più efficiente
8. Si tratta, in entrambi i casi, di ambiti territoriali caratterizzati da zone agricole di pregio (vigneti, oliveti e qualche frutteto) frammiste ad estese da formazioni di ostrio-querceto e orno-ostrieto, e grado di antropizzazione contenuto, imputabile principalmente alla colture agricole rappresentate soprattutto da oliveto e vigneto ed agli insediamenti rurali. Le unità ecosistemiche naturali sono inserite in un contesto in cui sono anche le colture rappresentano elementi di grande valore ambientale e conferiscono caratteri di pregio al paesaggio collinare. Il mosaico ambientale così descritto è completato dalla presenza di praterie aride di levato valore ambientale.
9. Pur trattandosi di un ambito esterno alla Rete Natura 2000, con particolare riferimento al SIC "*Progno Borago e Val Galina*", si riscontra infatti la presenza dell'habitat 6210 (formazioni erbose su substrato calcareo – Festuca Brometalia con fioritura di orchidee) e diverse specie dell'Allegato II della Direttiva Habitat 92/43 e di specie endemiche.
10. Si tratta di ambiti territoriali caratterizzati da zone agricole di pregio (vigneti, oliveti e qualche frutteto) frammiste ad estese formazioni di ostrio-querceto e orno-ostrieto, con un grado di antropizzazione contenuto, imputabile principalmente agli insediamenti rurali e ai nuclei rurali sparsi.
11. Sono presenti inoltre numerose sorgenti, in parte in corrispondenza di linee di fratturazione e sorgenti carsiche in quota, in parte captate, in parte non captate.

Area di connessione naturalistica del fiume Adige

12. Sono gli ambiti posti a protezione dei due SIC in corrispondenza dell'Adige (IT3210042 e IT3210043), i quali si inseriscono a cuneo fino al limite del centro storico. Sono costituiti dagli ambiti agricoli più integri (aree poco urbanizzate) e di pregio ambientale localizzati attorno ai due ambiti fluviali di riferimento.
13. Sono ambiti che si caratterizzano per la conservazione di nuclei relitti di vegetazione ripariale naturale e di ambiti perifluviali facenti parte di un grande ambito fluviale di grande potenzialità e interesse naturalistico-ambientale. Un sistema fluviale a contatto con una matrice insediativa di tipo urbano e periurbano al quale attribuire funzioni prioritarie di mitigazione ambientale oltre che fruitive.

Obiettivi e direttive comuni per la salvaguardia e valorizzazione delle aree di connessione naturalistica

14. Il Comune, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti:
    a) promuove la salvaguardia delle funzioni ambientali riconosciute a tali aree in diretta relazione con le aree ad elevata sensibilità naturalistica ed ecologica relative ai SIC, e che contribuiscono al particolare interesse naturalistico complessivo del territorio comunale.
    b) prevede la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali della rete a verde (siepi, filari, macchie boscate, ecc) ivi presenti; oltre ai fondamentali aspetti di un riequilibrio ecologico, il riequipaggiamento vegetazionale presenta anche un'importante valenza paesistica e di mitigazione di situazioni di degrado, sia da un punto di vista visivo che per quanto riguarda il contenimento di polveri e rumori; tali interventi nelle aree di pianura consistono, prioritariamente , nel rimboschimento e nella ricreazione di ecosistemi relittuali
    c) prevede una valutazione della compatibilità ambientale delle opere e/o interventi di edificazione nell'uso del suolo che possono comportare alterazione e/o fenomeni di interferenza con la vicina area nucleo e/o con gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico individuati nelle tavole del PI;
    d) promuove iniziative di divulgazione agricola, per lo sviluppo di colture e di attività alternative, in grado di tutelare maggiormente l'area naturalistica garantire un reddito adeguato agli operatori agricoli e/o economici operanti.
    e) Incentiva la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.
    f) Promuove in accordo con gli enti competenti la riqualificazione paesistica delle sponde e degli ambiti degradati o compromessi da interventi antropici, garantendo la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime.
    g) incentiva, anche tramite un'adeguata informazione ed un idoneo supporto tecnico-organizzativo, le seguenti attività:
        - imboschimento dei seminativi;
        - agricoltura biologica;
        - foraggicoltura estensiva;
        - conversione dei seminativi a prato stabile con sfalcio controllato;
        - messa a riposo dei seminativi, con sviluppo di attività di servizio ambientale e di ripopolamento faunistico;
        - agricoltura integrata, con impegno alla riduzione dell'impiego di concimi chimici e di antiparassitari, secondo i criteri fissati dal reg. CE n° 2078/92 e successivi modifiche ed integrazioni;

Prescrizioni comuni per la progettazione e l'attuazione degli interventi nelle aree di connessione naturalistica

15. La nuova edificazione a fini agricoli è ammessa nei limiti previsti dalle presenti norme nell'ambito dell'aggregato rurale esistente; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità per gli agricoltori a titolo principale di realizzare gli edifici necessari alla conduzione dei fondi nell'ambito dell'aggregato rurale esistente, è ammessa l'edificazione al di fuori dei perimetri di tali aggregati nei limiti ed alle condizioni previste dalle presenti norme.
16. La trasformazione del territorio ricadente nelle zone di connessione naturalistica è possibile solo previa puntuale dimostrazione delle motivazioni che la rende necessaria in riferimento alle finalità medesime dell'area e della funzione agricola e/o compatibile con la stessa.

17. Gli interventi proposti dovranno essere mitigati e/o compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area.
18. Per gli interventi direttamente e/o indirettamente connessi con i corsi d'acqua si devono prevedere azioni concrete di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati in atto, con eventuale ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in particolare in corrispondenza degli innesti con le aree nucleo.
19. Ogni intervento ammesso dovrà essere finalizzato anche alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto di appartenenza con il recupero dei valori locali nonché mirare a ridurre gli impatti rilevanti ed in particolare le emissioni inquinanti atmosferiche, acustiche nonché quelle idriche con soluzioni progettuali idonee al contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi.
20. Si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.
21. E' da evitare, per quanto possibile, la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetto agricolo – produttivo.
22. Nella distribuzione dei fitofarmaci dovrà essere rispettata la distanza di m. 50 da gruppi di piante arboree di particolare valore paesaggistico, come alberi lungo i corsi d'acqua.
23. Per gli interventi sugli edifici agricolo-produttivi ammessi dalle norme di zona, sono ammessi ampliamenti e trasformazioni purché gli interventi proposti non modifichino l'attuale livello di antropizzazione, e prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente, sulla base di specifiche scelte tecnologiche e/o costruttive.
24. Per i nuovi manufatti edilizi isolati non connessi con l'attività agricola ed ammessi dalle norme di zona, sono ammessi gli interventi che prevedano la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati purché strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.
25. Nell'ambito delle aree tutelate dal presente articolo sono vietati:
    a) l'apertura di cave e discariche;
    b) l'insediamento di nuove strutture produttive intensive e nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche di qualsiasi tipo, salvo che non costituiscano ampliamento di preesistenze assentite prima dell'adozione del PI e siano ammesse dalle norme di zona;
    c) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della normativa vigente;
    d) il mutamento permanente di superficie boscata, nelle more della disciplina specifica di settore. Tale mutamento è ammesso esclusivamente su superfici boscate fortemente degradate e/o di recente formazione;
    e) di manomettere, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale e l'eliminazione dei filari arborei i quali costituiscono una presenza connotativa degli spazi pianeggianti
    f) l'introduzione nel territorio aperto di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
    g) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità poderale, ad eccezione dei mezzi agricoli impegnati nell'attività agro-silvo-pastorale;
    h) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili senza alcuna fondazione se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
    i) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore.
    j) I lavori di miglioria fondiaria che modificano in modo sostanziale i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo,

nonché le modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola quali le strade interpoderali ed il reticolo irriguo.

26. I progetti che prevedano trasformazioni urbanistiche ed edilizie in aree di connessione naturalistica dovranno contenere una puntuale descrizione delle motivazioni che le rendono necessarie.
27. Le eventuali modifiche apportate al territorio dovranno essere adeguatamente compensate predisponendo idonei interventi a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica delle nuove strutture/aree a verde.
28. Per i corsi d'acqua tali progetti devono prevedere interventi di tutela e conservazione/riqualificazione degli stati di fatto, con ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale in corrispondenza degli innesti nelle areee nucleo.
29. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica è prescritta per le pratiche agronomiche l'adozione di misure atte alla salvaguardia della falda superficiale; la fragilità di tali aree richiede una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), anche mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione secondo la normativa nazionale e comunitaria.
30. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica si applica la seguente disciplina (anche a fini colturali agricoli):
    a) È vietata l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia;
    b) Negli ambiti caratterizzati da seminativi semplice con presenza rada di filari arborei questi ultimi costituiscono una presenza connotativa degli spazi pianeggianti e pertanto vanno salvaguardati;
    c) Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.
    d) Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto) sono ammessi solo interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica ambientale, delle scelte proposte.
31. Nell'ambito delle aree di connessione naturalistica sono altresì vietati:
    a) interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge;
    b) interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi;

Art. 62 – Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana.

1. Gli ambiti di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana, sono aree che per l'ubicazione fra abitato, le infrastrutture lineari e le aree agricole intese nel senso più ampio e/o la presenza di risorse naturali possono costituire elemento fondamentale per azioni volte al riequilibrio dell'intera area interessata dal Piano. Sono pertanto ambiti di ammortizzazione "*preferenziali per l'attivazione del consolidamento ecologico e per politiche polivalenti di riassetto fruitivo ed ecologico*".
2. Dette aree sono caratterizzate da una straordinaria eterogeneità e da un grande dinamismo, fenomeni cui consegue però la perdita dell'identità originaria dei luoghi.
3. Queste caratteristiche rendono difficile una definizione univoca di fascia periurbana: si tratta in sostanza di una zona di contatto tra il mondo rurale propriamente detto e il mondo urbano, che conserva però i tratti fondamentali del primo mentre subisce l' attrazione del secondo. Si tratta di "spazi vuoti" o "spazi aperti", caratterizzati talvolta da scarsa qualità paesaggistica ed ecologica, alto o medio grado di insularizzazione, basso grado di naturalità ed elevato grado di disgregazione del tessuto

agricolo prodotto dalla diffusione della rete infrastrutturale e dalla dispersione insediativa.

Indirizzi e direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi.

4. In tali aree il comune, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti:
   a) promuove la riduzione e/o minimizzazione dei fattori di pressione (inquinamento atmosferico, acustico, del suolo e sottosuolo, attività industriali a rischio, cave, discariche, elettrodotti, ecc.) causati dal sistema insediativo consolidato;
   b) individua, anche mediante opportuni strumenti di pianificazione di livello puntuale, la vocazione d'uso prevalente, le problematiche di carattere ambientale, le motivazioni della debolezza dell'identità territoriale, sociale e culturale dei luoghi;
   c) promuove la valorizzazione e la realizzazione di nuovi spazi verdi pubblici e garantisce la loro accessibilità.
   d) promuove il contenimento dell'espansione della diramazione infrastrutturale in modo che non "*debordi*" al di là dell'attuale limite della corona periurbana;
   e) promuove il contenimento del livello di "*insularizzazione*" dell'attuale paesaggio periurbano cercando di evitare di produrre ulteriori frammentazioni all'interno dell'area periurbana, compattando maggiormente l'urbanizzazione sui perimetri dei centri abitati ed evitando di costruire nuove infrastrutture lineari, soprattutto negli ambiti ancora relativamente integri;
   f) incentiva l'accrescimento del grado attuale di naturalità tramite interventi di forestazione e di aumento della superficie verde urbana e periurbana mirati a rafforzare e a creare le componenti della rete ecologica;
   g) promuove la qualità percettiva del contesto evitando di peggiorare l'incidenza dei fattori di pressione e di potenziale rischio adottando misure per la loro riduzione tramite interventi di bonifica e/o di mitigazione.
   h) promuove interventi volti a limitare le alterazioni dell'assetto morfologico e naturale del suolo e interventi volti alla rinaturalizzazione delle sponde dei corsi d'acqua al fine di favorire l'ossigenazione degli stessi;
   i) promuove attività agricole che non necessitino dell'uso di fitofarmaci e diserbanti e azioni volte ad utilizzare le aree incolte per la messa a dimora di boschi anche ad uso produttivo, anche con funzione di compensazione ambientale;
   j) promuove la tutela, la conservazione degli spazi rurali ed i caratteri paesaggistici e ambientali del territorio in armonia con le esigenze dell'attività agricola e la presenza di attività antropiche.

Prescrizioni per la progettazione e l'attuazione degli interventi.

5. La progettazione e l'attuazione degli interventi nelle aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana ed in particolare gli ambiti verdi dell'urbanizzato di valenza storico-paesaggistica dove si sono maggiormente conservati i segni della memoria storica del paesaggio del lavoro agricolo deve essere orientata alla preservazione:
   a) degli ambiti naturalisticamente integri da ulteriori nuove edificazioni e dalle fratture eventualmente prodotte da nuove infrastrutture lineari di trasporto, fatte salve le iniziative per la realizzazione di verde pubblico e/o iniziative di pubblico interesse;
   b) degli gli assi e delle isole verdi intercluse tra il perimetro edificato della periferia e le circonvallazioni, o gli elementi naturali penetranti, pur con discontinuità, nel tessuto costruito, evitando la saldatura dei tessuti costruiti, fatte salve le necessità di completamento del tessuto periferico, prevedendo, mediante misure compensative, ad incrementare con dette aree il verde urbano di compensazione;
   c) dell'insieme delle zone del paesaggio periurbano che dovranno fare sistema tra loro attraverso una rete di connessioni di natura ecologica e di corridoi infrastrutturali verdi, basata sulla grande viabilità in connessione (il sistema delle Tangenziale,

l'Autostrada, gli svincoli); la realizzazione di fasce verdi ai bordi di queste infrastrutture, può porsi come un'importante misura di compensazione e di mitigazione degli impatti prodotti dal traffico veicolare. Queste fasce di vegetazione svolgerebbero tra l'altro una funzione plurima: di aumentare il grado di naturalità, anche grazie all'effetto di rete ecologica, di migliorare la qualità percettiva del paesaggio, di mitigare gli impatti da inquinamento acustico e atmosferico, di ridurre gli effetti di decontestualizzazione del paesaggio agricolo storico.

6. Nelle aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana:
   a) E' fatto divieto di impermeabilizzare estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità, nei quali è garantito comunque il mantenimento dei volumi di invaso, e di utilizzare in modo intensivo fitofarmaci e diserbanti nella manutenzione del verde.
   b) Per gli interventi edificatori consentiti dalle norme di zona eccedenti il restauro è fatto obbligo, attraverso apposito accordo da recepire nell'atto abilitativo, di mettere a stabile dimora specie autoctone. Tali piantumazioni devono prioritariamente essere realizzate secondo le indicazioni progettuali, valorizzando eventuali preesistenze e si attuano contestualmente agli interventi edificatori consentiti.
   c) Non è ammessa l'apertura di nuove cave e discariche.
   d) Non è consentita l'individuazione di nuovi tracciati stradali ulteriori a quelli previsti dal PAT e dal presente PI, la realizzazione dei allevamenti zootecnici intensivi ed impianti di acquacoltura non connessi al restauro ambientale di cave dismesse.

Art. 63 - Aree puntiformi (*Stepping stones*);

1. Si tratta di aree agricolo/naturali dette *Pietre da guado* "*Stepping stones*" individuate dal PI che fungono da punto di appoggio e rifugio per gli organismi mobili (analogamente a quanto fanno i sassi lungo una linea di guado di un corso d'acqua), in quanto la matrice posta tra un'area ed un'altra non presenta caratteristiche di barriera invalicabile.
2. Le *stepping stones* sono frammenti ambientali di habitat discreto (o sub ottimale potenziale) per determinate specie, immersi in una matrice a dominanza antropizzata.
3. Sono ambienti già oggetto di parziale trasformazione e/o per i quali è previsto un progetto di recupero o sistemazione che presentano potenzialità elevate e dunque interesse strategico al mantenimento della connettività per specie abili ad effettuare movimenti a medio/breve raggio attraverso ambienti non idonei.
4. Le stepping stones assumono ruolo rilevante per specie che compiono movimenti regolari fra ambienti differenti per le loro necessità vitali (trofiche, riproduttive, ecc.) e sono legate alla presenza di acqua ferma (quali ad esempio aree lacuali artificiali in cave naturalizzate), specie relativamente mobili (gran parte degli uccelli, di insetti, chirotteri) e infine specie tolleranti a livelli medi di disturbo benché non abili ad occupare zone permanentemente modificate dall'uomo.
5. Costituiscono il luogo preferenziale dove istituire aree di riequilibrio ecologico, ove sarà quindi da regolamentare ogni intervento di edificazione e di impermeabilizzazione dei suoli.
6. Le aree individuate dal PI sono costituite da cave ed ex-cave con presenza di acqua, ambiti naturaliformi e territori agricoli della zona periurbana che devono essere rinaturalizzati, così da costituire elementi puntuali su cui poggiare la rete ecologica minore per mantenere un certo livello di connettività.
7. Il PI classifica isole ad elevata naturalità:
   a) le cave e le ex cave e gli elementi puntuali del territorio comunale che presentano valori ecologici di interesse gestionale;
   b) gli ambiti con significativa componente verde;
   c) Gli ambiti in evidente stato di naturalizzazione anche spontanea;

Indirizzi e direttive per la progettazione e l'attuazione degli interventi.

8. Il comune in tali ambiti promuove, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti:
   a) la realizzazione di interventi necessari per fornire allo sviluppo le condizioni di sostenibilità ambientale in relazione ad interventi di trasformazione (insediamenti e/o infrastrutturazioni, insediamenti produttivi / commerciali - comprese le funzioni logistiche e insediamenti turistici che dovranno essere oggetto di opportune compensazioni ambientali, culturali e sociali, tali da bilanciare la valenza ecosistemica attuale. Tali compensazioni ambientali, da attuarsi contestualmente alla realizzazione delle opere e degli interventi, devono prioritariamente essere orientati al rafforzamento e al miglioramento della rete ecologica comunale e del sistema del verde.
   b) Gli interventi di potenziamento e riqualificazione (rimboschimenti con funzione di mitigazione/compensazione, progetti di rinaturalizzazione, così da costituire elementi su cui poggiare per mantenere un certo livello di connettività, zone umide artificiali rappresentate da cave ed ex-cave con presenza di acqua, ambiti naturaliformi e territori agricoli della zona periurbana) al fine di aumentare il livello complessivo di biodiversità, in ambito urbano e/o periurbano.
   c) il mantenimento o la creazione di fasce di protezione delle aree umide naturalizzate anche attraverso l'impianto di specie vegetali riparie che svolgono una funzione di consolidamento delle sponde, nonché una funzione di aumento della diversità ambientale con conseguente aumento della diversità biologica.
   d) concreti interventi di tutela e recupero in caso di presenza di cave, discariche, aree dismesse, aree bonificate, aree e attività in stato di abbandono e/o cessate in quanto costituiscono, soprattutto nelle zone di pianura, importanti ambiti da poter destinare a "*aree libere*" la cui l'integrità non sia seriamente compromessa da vari fattori di natura antropica.
   e) Il recupero di aree degradate con presenza di elementi antropici e la conversione delle aree a finalità e funzionalità ecologica ed ambientale.
   f) il completamento dei corridoi terrestri con realizzazione di tratti a siepe di nuova costituzione che utilizzino modelli di impianto e composizione tipici delle strutture planiziali.
   g) la deframmentazione di manufatti, infrastrutture quali viabilità di livello locale e/o sovra comunale mediante la creazione di percorsi di connessione a *by pass*.
   h) La costruzione di vasche o bacini di laminazione con finalità polivalenti, facendo attenzione cioè non solo alla funzione idraulica, ma integrandola con finalità di realizzazione di neo-ecosistemi utili alla fauna dei luoghi;

Prescrizioni per la progettazione ed attuazione degli interventi.

9. Nelle aree puntiformi (*Stepping stones*) ogni progetto/proposta di trasformazione:
   a) deve essere soggetta valutazione di compatibilità, in rapporto con le peculiarità della naturalità residuale e alle finalità dell'area e al progetto;
   b) il recupero ambientale, avendo una finalità logica di miglioramento del raccordo con il sistema ambientale esterno, dovrà concorrere ad un riequilibrio ecologico sul territorio comunale;
   c) i progetti di recupero dovranno tenere conto sia degli aspetti territoriali relativi ai previsti utilizzi dei suolo, sia degli aspetti ecosistemici, con specifico riferimento alle connessioni con le reti ecologiche circostanti, ove per rete ecologica si intende un sistema interconnesso di aree naturali, in grado di mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità su un determinato territorio.
   d) il progetto di gestione produttiva/insediativa/commerciale dell'area nel contesto territoriale ambientale dovrà raccordarsi con la previsione degli interventi di reinserimento.
   e) le opere di riassetto ambientale necessarie a realizzare la destinazione finale prevista dal piano, dovranno essere contenute e disciplinate nella convenzione attuativa.

f) le cave, discariche e altre aree degradate, che possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone, qualora oggetto di oculati interventi di sistemazione, dovranno essere soggette prioritariamente ad interventi di rinaturalizzazione a seguito delle avvenuta cessazione delle attività ed in rapporto alla normativa vigente in materia.
g) tutti gli interventi di adeguamento tecnologico (reti) e, in genere, tutte le opere di pubbliche che interessano tali aree devono ispirarsi a criteri di adeguato inserimento ecologico-ambientale;
h) Il ripristino di situazioni ambientali deturpate da cave e manomissioni in genere e o gli interventi di trasformazione in tali aree dovranno rispettare una fascia di tutela/valorizzazione in coincidenza con le aree di pregio naturalistico corrispondenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica sino ad un intorno di 20 metri (25 metri per le aree umide e/o simili riferibili alle ex cave in stato di naturalizzazione con presenza di acqua affiorante); all'interno di tale fascia di rispetto la eventuale nuova espansione urbana e industriale, e/o a carattere edificatorio prevista dalle norme di zona, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale, dovrà garantire il mantenimento dell'attuale valore ecologico/ambientale; l'eventuale ampliamento, qualora ammesso dalle norme di zona, dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area di tutela e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.
i) dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti le aree di interesse ecologico di pertinenza e sono da limitare le nuove edificazioni ad alto consumo di suolo (urbanizzazione diffusa) e fortemente impattanti: impianti industriali inquinanti e legati a un elevato carico trasportistico.
j) gli strumenti urbanistici attuativi dovranno incentivare promuovere e, ove necessario prescrivere, interventi di mitigazione degli insediamenti civili e produttivi di nuova programmazione con interventi e forme di conduzione che possano contribuire a tutelare ed a riqualificare gli elementi di naturalità del contesto prevedendo, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione;
k) al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta o comunque garantita. Ciò potrà comportare la realizzazione di neo-ecosistemi che dovranno avere superficie e struttura efficaci per la compensazione della tipologia ed entità della trasformazione, tenendo conto degli impatti dovuti alla sua realizzazione, comprese le fasi di cantiere.
l) La progettazione delle infrastrutture viarie che interessino elementi della rete ecologica dovrà essere supportata da opportuni studi che verifichino se la realizzazione degli interventi vada a interrompere o compromettere la funzionalità ecologica della rete stessa. In tal caso il progetto dovrà prevedere, già in fase progettuale, il posizionamento di quanto necessario ed in particolare sottopassi o sovrappassi per animali corredati di elementi utili al loro funzionamento e la previsione di fasce boscate di larghezza non inferiore a metri dieci lungo la struttura da individuare all'interno della fascia di rispetto dell'infrastruttura stessa ed in coerenza con le vigenti norme di legge. L'organizzazione delle fasce laterali potrà avvenire in modo da produrre funzioni multiple, sia ecologiche (connettività longitudinale) sia territoriali (percorsi ciclopedonali).

Art. 64 – Parchi.

1. Trattasi dei parchi di interesse locale istituiti dal PAT ai sensi della L.R. 40/84.

2. Nei parchi si applicano le norme delle aree di connessione naturalistica di cui al precedente art. 61.

Art. 65 - Aree di restauro ambientale – ambito di rinaturalizzazione delle risorgive.

1. Si tratta di area di rinaturalizzazione (restoration area), ossia ambiti dotati di elementi naturalità diffusa, anche con presenza di nuclei naturali relitti che includono le aree/ambiti di risorgiva di Montorio, le Fosse della zona sud del territorio comunale e varie aree agricole a ridosso del consolidato. Esse sono in grado di potenziare la funzionalità della connessione della rete stessa e/ comprendono aree che necessariamente richiedono azioni dirette all'incremento della biodiversità e alla protezione delle aree fragili (aree dei fontanili, aree di cave, ambiti di valenza paesaggistica particolare).
2. In tale aree fanno parte della rete ecologica anche gli elementi puntiformi o a prevalente sviluppo lineare, quali siepi, filari, zone boscate, vegetazione arboreo-arbustiva perifluviale che, nel loro insieme, determinano "sistemi a naturalità diffusa" di notevole rilevanza ecologica nel sistema ambientale di area vasta. Sono aree che presentano elementi di fragilità e degrado ambientale di cui prevedere il recupero mediante una progettazione unitaria.
3. Tale categoria è di importanza decisiva in quegli ambiti dove i processi di artificializzazione e frammentazione abbiano raggiunto livello elevati e in presenza di aree con acqua affiorante, ambienti umidi preesistenti, per i quali si rendono necessari il controllo e la vivificazione degli ecosistemi compromessi.

Indirizzi e direttive per la progettazione e la realizzazione degli interventi.

4. Il comune in tali ambiti promuove, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti:
   a) la formazione di ambienti umidi che potrà essere realizzata anche mediante opere di modificazione altimetrica dei suoli facilitando la colonizzazione delle specie umide e riparie, prelevate eventualmente da zone umide adiacenti e controllando periodicamente la composizione fisico-chimica dei suoli e delle acque per verificare lo stato dell'ecosistema.
   b) la creazione e sviluppo di formazioni boschive e di altre sistemazioni volte al ripristino di condizioni naturali e al mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario dove
   c) conservazione e riqualificazione paesistico ambientale del reticolo idrografico lineare ed area esistente deve costituire l'appoggio per un generale processo di valorizzazione paesistico - ambientale, creando le premesse di una eventuale rinaturalizzazione degli elementi più significativi (fontanili, sguazzi…), caratterizzanti in senso strutturale il paesaggio agrario di pianura.
   d) la tutela della morfologia consolidata e storica dei corsi d'acqua artificiali i cui tracciati presentino un carattere naturaliforme che dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi.
   e) L'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, delle fosse, delle risorgive, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva del percorso dei fontanili.
   f) gli interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
   g) gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.

Prescrizioni per la progettazione e la realizzazione degli interventi.

5. Lungo le emergenze naturali lineari e areali, rappresentati in cartografia, viene istituita quale fascia di tutela un ambito di 20 metri lungo entrambi i lati.
6. In tali fasce di tutela:
   a) Si applicano le limitazioni all'edificabilità ed alla trasformabilità di cui al precedente art. 39, comma 1, punto 1.1.2; sugli edifici esistenti si applica l'art. 26.
   b) Va conservata invadenza delle piante anche ad alto fusto anche in caso di mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa per evitare il rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali.
   c) E' vietata la modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature). Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).
   d) In accordo con l'ente gestore (consorzio di Bonifica) va evitato il rischio di impoverimento della portata d'acqua con ripercussioni negative dal punto di vista paesistico, oltre che ambientale e vanno evitati, per quanto di competenza, fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.
   e) Sono vietate le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
   f) Sono vietati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati
   g) Va evitata la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono invece da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
   h) È vietata l'apertura di cave e di discariche;
   i) Sono vietati interramenti, coperture, intubamenti, e comunque alterazioni morfologiche consistenti della rete idrica artificiale contestualizzata nel paesaggio agrari;
   j) Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.
   k) In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché in grado di conservare la funzione paesaggistica, storica e naturalistica dei fontanili e purché corredate da un Piano Paesistico di dettaglio esteso al contesto e dalla ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.

Art. 66 - Aree di mitigazione ambientale

1. Al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico e/o alla presenza di aree densamente edificate, il Piano indica una specifica zona, definita "*area di mitigazione e ambientazione*", compresa o meno all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità destinata ad accogliere gli interventi di ambientazione, nonché alla realizzazione di eventuali piste ciclabili. Sono costituite da aree destinate a ridurre le seguenti criticità dettate dalle infrastrutture lineari e/o areali rappresentate come tratti stradali con significativi volumi di traffico, caratterizzati da un "effetto barriera" che genera significativi effetti negativi:
   a) Frammentazione degli habitat naturali e agricoli con perdita di produttività agricola;

b) Perdita/alterazione di biodiversità floro-faunistica, con riduzione delle specie autoctone sensibili alla frammentazione e aumento delle alloctone ubiquiste (fauna) ed invasive (flora) anche alloctone
c) Disturbo alle migrazioni e relazioni ecologiche degli animali terrestri e ai volatili
d) Alterazione dinamiche del paesaggio, con crescita di nuovi insediamenti sparsi;
e) Divisione di ambiti paesistici e progressiva trasformazione radicale di almeno una delle due parti separate
f) Aumento del volume globale di traffico, aumento delle emissioni in atmosfera,dell'inquinamento delle acque, rumore, disturbi agli ambiti agrari;
g) Aumento dell'illuminazione notturna negli ambienti naturali attraversati;

2. Le aree individuate come ambiti di mitigazione si sviluppano lungo del corridoio infrastrutturale della Autostrada e del sistema delle Tangenziali, nelle aree di margine fra di Ca del bue ed il Fiume Adige e nell'ambito di pianura a confine con il comune di San Giovanni Lupatoto.
3. La realizzazione di siepi e filari lungo i tracciati contribuisce sensibilmente a ridurre l'impatto ambientale delle infrastrutture lineari, le quali, attraverso la sistemazione delle loro fasce laterali, entrano anch'esse a far parte del sistema di rete ecologica e introducono nuovi elementi di qualità nella percezione del paesaggio. Tra le funzioni più significative delle fasce di vegetazione si evidenzia la costituzione di corridoi ecologici per la connessione di unità naturali lontane. La significatività di tale funzione dipende evidentemente dall'ampiezza e dalla continuità della fascia; si deve inoltre considerare l'importanza di singoli tratti non continui, che possono comunque svolgere una funzione di "tappa intermedia", di "punto di sosta" (stepping stone) per gli animali in spostamento.
4. Le opere di compensazione ambientale, inserite in aree libere di tipo residuale, localizzate in prossimità dell'infrastruttura stradale, ma estranee al suo stretto ambito, si configurano, invece, come realizzazioni di nuove fasce boscate, di tipo forestale, atte a "compensare", gli impatti ecologici e ambientali determinati dall'infrastruttura soprattutto nel caso in cui il tracciato abbia interessato ambiti di pregio paesistico o naturalistico o sia stato caratterizzato da sezioni invasive poco mitigabili.In termini progettuali, le opere di compensazione ambientale rappresentano un ulteriore mezzo con cui è possibile "*risarcire*" il territorio dei danni ambientali arrecati dalla realizzazione della nuova infrastruttura.

Indirizzi e direttive per la progettazione degli interventi e per la loro attuazione.

5. Il comune in tali ambiti, in accordo con gli enti e le amministrazioni competenti:
   a) Promuove la risoluzione dell'interferenza delle infrastrutture con gli ambiti agricoli e/o urbani circostanti, cercando di limitarne la frammentazione e il consumo di suolo (si considera infatti che il territorio "disturbato" dalle infrastrutture lineari corrisponda ad una fascia ben più ampia del sedime stesso della strada).
   b) Garantisce un controllato sviluppo reciproco affinché l'avanzamento dell'urbanizzazione verso la strada sia compatibile con il territorio destinato alle misure di mitigazione/attenuazione. La distanza della strada nei confronti dell'area urbana e l'intensità dell'effetto barriera, sono variabili molto significative rispetto alle dinamiche possibili. Il "trattamento" della fascia interclusa tra l'urbanizzazione e la strada, assume un ruolo significativo sulla sostenibilità complessiva dell'ambito considerato.
   c) Realizza volumi verdi per la compensazione, costituiti da una fascia boscata di tipo forestale come intervento ottimale in quanto, a fronte di un onere economico non eccessivo, permette di restituire al territorio nuovi boschi che, nel lungo periodo, determinano una significativa riqualificazione ambientale. Affinché le fasce possano sviluppare valenze di mitigazione degli impatti acustici o delle emissioni, devono essere progettate come strutture di tipo complesso ed i parametri fondamentali da tenere presenti perché possano svolgere queste funzioni sono la profondità, la compattezza, l'altezza, la lunghezza. Per aumentare l'efficacia nella riduzione del rumore queste strutture possono essere associate anche alla formazione di terrapieni.

Prescrizioni per la progettazione degli interventi e per la loro attuazione.

6. Le aree delle mitigazione ambientazione stradale dovranno essere acquisite e/o dovrà esserci la disponibilità dell'area entro 5 anni dall'ultimazione dell'infrastruttura di nuova progettazione, affinché le opere di mitigazione degli impatti di seguito specificate siano realizzate in modo integrato alla stessa.
7. La presenza di vegetazione arboreo-arbustiva lungo le strade deve rispettare le indicazione del nuovo Codice della strada che pone limitazioni riguardo alla distanza dal sedime stradale.
8. l'impianto di alberature lungo le strade sia realizzato ad una distanza pari almeno alla massima altezza raggiungibile da ciascun tipo di essenza nel suo massimo sviluppo, e comunque mai inferiore a 6 metri dal confine della strada stessa.
9. nell'ambito dell'elaborazione progettuale della nuova infrastruttura, individuare altre aree libere residuali, caratterizzate da abbandono ed incuria, nelle quali poter intervenire con i nuovi "volumi verdi".
10. Contestualmente alla progettazione di nuova viabilità o in evidente carenza di connessione faunistiche dovranno essere realizzati interventi per il miglioramento della permeabilità del territorioe la predisposizione di appositi passaggi faunistici (by-pass) con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, anche sulla base delle indicazioni progettuali contenute nel Repertorio.
11. Le tipologie di ambientazione comprendono:
    a) terrapieni, o rilevati vegetati con arbusti e alberi. Le specie vegetali scelte, dovranno essere a fogliame fitto e chioma densa. Nei casi di scarsità di spazio lungo le infrastrutture si possono realizzare barriere fonoassorbenti rigide. In tal caso queste dovranno essere adeguatamente progettate e preferibilmente schermate da fasce arbustive e arboree di larghezza massima possibile. In alternativa, possono essere realizzati muri verdi antirumore, collocati lungo i margini stradali, opportunamente mimetizzati con la vegetazione.
    b) il mantenimento nell'area di progetto delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
    c) la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
    d) la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a m. 3 dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive,
    e) l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde;
    f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale o, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio che hanno perso la connotazione agricolo-produttiva; tali aree dovranno essere sistemate a prato alberato;
    g) Nei progetti delle nuove infrastrutture stradali, dovranno essere individuati adeguati aree da destinare a bacioni di laminazione che dovranno essere obbligatoriamente vegetati con funzione di fitodepurazione e/o in associazione ad un area umida semi permanente;
    h) Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai punti precedenti dovranno essere adeguatamente sviluppate in un Progetto di Inserimento Ambientale.

PARTE 2 DISCIPLINA REGOLATIVA

Titolo 1 Disposizioni per il sistema insediativo consolidato

Capo 1 Componenti del sistema insediativo consolidato

Art. 67 – Definizioni

1. Le componenti del sistema insediativo consolidato sono:
   a) La Città storica centrale e diffusa;
   b) Le altre componenti storiche: il sistema dei Forti, gli Edifici di archeologia industriale, gli edifici di valore ambientale;
   c) la Città esistente.
2. Per Città storica centrale e diffusa ed altre componenti storiche si intendono l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. Tale insieme integrato costituisce il sistema insediativo storico.
3. Per città esistente s'intendono i tessuti composti dall'insieme degli isolati o parti di isolati costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche; essi sono riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari e gli spazi pubblici, con i relativi spazi aperti di pertinenza e con l'esclusione delle sedi viarie pubbliche.
4. Il piano, sulla base dell'analisi di tali tessuti urbani operata nel quadro conoscitivo ed in funzione della loro complessità ed articolazione, individua e disciplina - all'interno della città esistente - le zone a "*Tessuto insediativo*"; trattasi di zone nelle quali è riconoscibile un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità è 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.

Capo 2 La Città storica: disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 68 - Progetti di coordinamento urbanistico

1. Il P.I. individua gli ambiti in cui è prescritta la formazione di progetti di coordinamento urbanistico, i quali:
   a) favoriscono l'unità formale e funzionale dell'intervento;
   b) non sono sostitutivi del P.U.A. se questo risulta necessario o prescritto dal P.I.;
   c) possono essere attuati per stralci funzionali;
2. L'ambito soggetto a "*progetti di coordinamento urbanistico*" è individuata nel P.I., oppure può essere definito con provvedimento del Comune che stabilisce anche gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti, gli elaborati tecnici di progetto, individua gli ambiti dei P.U.A., in modo da assicurarne la fattibilità in termini di accessibilità e realizzazione delle aree a standard.
3. I progetti di coordinamento urbanistico possono essere redatti per iniziativa pubblica o privata. Devono essere presentati e sottoscritti dai soggetti aventi titolo.
4. Il progetto di coordinamento urbanistico può contenere l'individuazione degli eventuali stralci funzionali, mediante i quali lo stesso può essere attuato garantendo la coerenza complessiva dell'intervento.
5. Sono sottoposti obbligatoriamente a progetto di coordinamento urbanistico, allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale:
   a) zone o aree la cui attuazione è subordinata a PUA, qualora il PUA non sia esteso all'intera zona o area; in tale caso il progetto di coordinamento urbanistico deve essere esteso all'intera zona o area;
   b) ambiti individuati attraverso indicazione grafica o normativa del P.I.
   c) ambiti definiti mediante provvedimento del Comune che stabilisca contestualmente gli indirizzi da seguire nella progettazione, i contenuti e gli elaborati tecnici di progetto necessari.
6. Il Comune può sempre attivare forme concorsuali per la realizzazione/promozione di progetti di coordinamento urbanistico.
7. I progetti di coordinamento urbanistico possono essere previsti in ambiti di riqualificazione urbanistica e in contesti destinati alla realizzazione di programmi complessi. In tal caso i progetti di coordinamento precisano i caratteri tipologici insediativi degli interventi in relazione:
   a) ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
   b) agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
   c) ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
   d) ai principali caratteri della viabilità;
8. I progetti di coordinamento urbanistico precisano i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno di ogni singolo A.T.O., e le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

Forme concorsuali per la selezione dei progetti di coordinamento

9. Al fine di poter intervenire con progetti di breve-medio-lungo periodo tendenti alla conservazione e trasformazione della città, coerentemente con i principi del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano degli interventi individua degli ambiti soggetti a Progetti di Coordinamento. Gli interventi di recupero e riqualificazione urbana sono da intendersi come chiave di volta per la qualificazione del tessuto storico, dei sistemi ambientale, insediativo, della mobilità, sociale ed economico.

10. I Progetti di coordinamento urbanistico si configurano come strumenti di riferimento per l'Amministrazione comunale per gli interventi di riqualificazione riguardanti la città attraverso, in particolare, i "grandi contenitori", parzialmente inutilizzati e/o da recuperare, che esprimono oggi alla città solo una parte della loro potenzialità.

11. Il progetto di coordinamento può divenire uno strumento che favorisce le iniziative che promuovono la partecipazione dei cittadini alla definizione degli obiettivi della riqualificazione urbana attraverso l'istituzione di processi partecipativi o di laboratori di urbanistica partecipata, ed incentiva il ricorso da parte del Comune a procedure concorsuali che consentano la scelta del progetto che meglio corrisponde agli obiettivi di qualità attesi.

12. All'interno degli ambiti soggetti a progetti di coordinamento gli interventi:
    a) affrontano in forma integrata, entro una visione non parcellizzata e sporadica, ma globale e sistemica le proposte progettuali;
    b) prevedono il coinvolgimento della cittadinanza e degli stakeholders con l'obiettivo di favorire la partecipazione attiva della portatori di interessi diffusi alle diverse fasi del percorso progettuale
13. All'interno degli ambiti soggetti a progetti di coordinamento, o per ambiti di intervento particolarmente significativi, l'Amministrazione:
    a) può proporre lo svolgimento di un concorso di architettura per l'attuazione dell'intervento di riqualificazione allo scopo di selezionare la soluzione progettuale che meglio interpreta gli obiettivi di qualità richiesti;
    b) può ricorrere al "*Masterplan*", quale fase propedeutica all'approvazione del programma di riqualificazione urbana, a cui si affida il ruolo di guida degli interventi futuri di conservazione e trasformazione della città, al fine di valutare una serie di soluzioni progettuali, negoziali e gestionali capaci di innescare un processo di rinnovamento e di rifunzionalizzazione di parti consistenti del sistema storico.

14. Le aree di studio sono infatti connotate dalla necessità di individuare le vocazioni, le potenzialità ed il ruolo che può assumere il centro nel contesto vasto della città per cui si rendono indispensabili competenze nei diversi campi disciplinari dell'urbanistica, dell'architettura e del restauro, della fattibilità tecnica, economica e gestionale, delle attività e del commercio, della comunicazione e della partecipazione.

15. Nella promozione delle forme concorsuali l'Amministrazioni dovrà indicare i seguenti elementi guida per la redazione delle proposte:
    a) oggetto dell'intervento
    b) contenuti e livelli di approfondimento
    c) programma operativo e prestazioni professionali
    d) elaborati da produrre e i contenuti tecnici
    e) tempistiche

16. Il ricorso alle forme concorsuali è opportuno:
    a) per l'attivazione di politiche di valorizzazione del patrimonio pubblico anche dal punto di vista della razionalizzazione delle funzioni e degli usi, della gestione, della efficienza ed economicità degli edifici e degli spazi;
    b) per il ruolo strategico che determinati interventi nel contesto urbano contribuiscono ad innovare e migliorare la qualità urbana, con riguardo all'impatto sui sistemi insediativo,
    c) della mobilità, sociale ed economico;
    d) di valorizzazione del ruolo del sistema storico alle diverse scale;
    e) valutare condizioni di fattibilità dell'intervento di riqualificazione con la stima delle risorse finanziarie pubbliche e private necessarie ad attivarlo;
    f) perseguire obiettivi di qualità energetica, ambientale, sociale ed architettonica;

g) per migliorare la qualità e l'accessibilità degli spazi pubblici e la mobilità sostenibile, nonché per migliorare il sistema delle dotazioni territoriali;
h) attivare processi partecipativi per una costruzione condivisa della visione del progetto e della sua gestione.

Approvazione dei progetti di coordinamento.

17. I progetti di coordinamento selezionati dal comune in quanto ritenuti di rilevante interesse pubblico, sono approvati, in relazione allo stato giuridico dei proponenenti, con le procedure di cui agli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004.
18. I rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione, da allegare al progetto di coordinamento per farne parte integrante e sostanziale.
19. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.
20. I progetti di coordinamento ed i relativi accordi sono attuati mediante approvazione e convenzionamento di PUA se conformi alle previsioni del PI o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

Art. 69 - Unità di intervento ed unità edilizie

1. Il PI individua:
   a) **Le Unità Edilizie di valore culturale** formate dall'edificio e/o parti di edificio con valore storico-culturale e classificate sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti.
   b) **Le Unità Edilizie prive di valore culturale** formate dall'edificio e/o parti di edificio privi di valore storico culturale, e classificati sulla base delle caratteristiche tipologiche e dei valori presenti.
   c) **Le Unità di intervento**, formate da una o più Unità Edilizie e dalle aree scoperte di pertinenza o da spazi non edificati del sistema insediativo storico. Nelle corti rurali l'Unità di intervento coincide con l'ambito della corte.
2. Gli interventi sulle singole Unità Edilizie sono assentiti direttamente, sulla base del progetto presentato, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente se cumulativamente:
   a) il progetto è conforme all'intervento guida previsto dalla categoria dell'Unità Edilizia;
   b) il progetto prevede la sistemazione degli spazi scoperti di pertinenza;
3. Gli interventi sulle singole Unità Edilizie (U.E.) sono assentiti, sulla base del progetto presentato, previa validazione **dell'analisi filologica** e **del progetto di massima** estesi a tutti gli immobili, spazi scoperti ed opere ricompresi nell'Unità di Intervento, con il titolo abilitativo previsto dall'ordinamento vigente, se il progetto degli interventi sulle singole U.E. è conforme alla categoria e nei limiti degli "*Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento".*
4. Gli interventi edilizi previsti dall'intervento guida nell'Unità Edilizia sono integrati e precisati dal Repertorio Normativo delle Unità Edilizie e/o dagli elaborati grafici.
5. Con esclusione delle Unità Edilizie classificate dal PI nelle Categorie "A1" e "A2", l'avente titolo può presentare in eccezione al precedente comma 4, l'analisi filologica ed il progetto di massima estesi a tutti gli immobili ricompresi nell'Unità di Intervento tendente a dimostrare la presenza di valori e di tutele diversi da quelli predeterminati dal PI e quindi, evidenziando una diversa classe di valore dell'unità edilizia, la proposta di attribuzione di una diversa categoria.
6. In tal caso, l'analisi filologica ed il progetto di massima unitamente alla proposta di riclassificazione dei valori e delle tutele nonché della categorie sulle singole U.E. è

obbligatoriamente sottoposta a procedimento di validazione preventiva ai sensi dell'art. 04 delle presenti norme.

7. Non sono ammesse, né validabili, proposte di riclassificazione della classe di valore e della relativa categoria che superino di oltre un grado quella assegnata dal PI.
8. Il rilascio del provvedimento di validazione preventiva favorevole consente di assentire, secondo quanto previsto ai precedenti commi 2, 3 e 4, interventi corrispondenti alla categoria e classe di valore previsti dall'analisi filologica e dal progetto di massima validati.

Art. 70 - Disposizioni per la redazione dell' analisi filologica e del progetto di massima degli interventi.

1. **L'analisi filologica** riguarda l'intera Unità di intervento ed è finalizzata alla verifica e alla precisazione degli interventi ammessi dalle categorie delle Unità edilizie per le diverse parti del fabbricato e delle relative pertinenze col progetto di massima.
2. L'analisi filologica contiene:
   a) l'identificazione della Unità di Intervento, formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
   b) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
   c) lo stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
   d) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.
   e) ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati
3. Per le corti rurali, qualora l'intervento non riguardi l'ambito dell'intera corte, l'analisi filologica, può essere limitata al fabbricato su cui si prevede l'intervento, agli spazi scoperti di pertinenza ed a un ragionevole intorno. In tal caso l'analisi filologica è comunque corredata per l'intera corte:
   a) dall'identificazione dell'Unità di Intervento (formata dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza, in una planimetria in scala adeguata);
   b) dal rilievo prospettico e delle coperture dello stato di fatto degli edifici;
   c) dallo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente.
4. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, ecc. ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.
5. Per gli edifici di valore ambientale, l'analisi filologica definisce l'unità di intervento qualora la stessa non sia stata identificata dal P.I.
6. **Il progetto di massima** si configura come uno strumento di coordinamento progettuale.
7. Il progetto di massima degli interventi edilizi e della sistemazione degli spazi scoperti nonché delle eventuali opere di urbanizzazione esteso all'Unità di Intervento è redatto sulla base dell'analisi filologica.
8. Il progetto di massima provvede alla verifica e precisazione dell'Unità di intervento.
9. Il Progetto di massima va allegato ai progetti per l'esecuzione degli interventi e costituisce il documento di base delle eventuali convenzioni attuative. L'attuazione del progetto di massima può avvenire anche per stralci funzionali.
10. Nel caso che il progetto di intervento riguardi l'intera Unità di Intervento, tale progetto sostituisce a tutti gli effetti il progetto di massima di cui al presente articolo, purchè integrato dai relativi contenuti. In ogni caso, il progetto di massima può essere ulteriormente precisato in sede di titolo abilitativo.
11. Il progetto di massima degli interventi contiene:

a) la configurazione planimetrica, in scala 1:200, delle aree e degli edifici, nonché degli spazi pubblici contigui, con l'indicazione sia delle quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi stabiliti dal Comune, atte a individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dello stato attuale e del progetto, sia delle quote di riferimento per la misurazione delle altezze e il calcolo dei volumi;
b) gli accessi pedonali e carrabili e l'organizzazione degli spazi a parcheggio e delle autorimesse;
c) lo schema di massima dei prospetti e delle sezioni in scala 1:200, con la configurazione dei tetti e, eventualmente, la disposizione dei portici, l'indicazione dei materiali da usare nelle finiture, dei colori, ecc;
d) le destinazioni d'uso e gli utilizzi specifici degli edifici e delle aree scoperte con le relative sistemazioni di massima;
e) il progetto degli spazi scoperti pubblici e privati, comprensivo delle attrezzature e degli eventuali manufatti e fabbricati accessori di servizio consentiti e delle eventuali recinzioni; le recinzioni devono essere studiate in coerenza con il contesto Storico ed evitando di interrompere il rapporto tra i fronti con funzioni di interesse pubblico e gli spazi pubblici e di uso pubblico.
f) la tabella dei dati planimetrici e volumetrici dell'intervento.

12. In mancanza di specifiche disposizioni, per le Unità di Intervento non edificate (che non presentano all'interno Unità edilizie) gli interventi ammessi devono prevedere adeguate sistemazioni degli scoperti sulla base di specifico progetto garantendo la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate. Rientrano in tale tipologia:
    a) Le aree scoperte (individuate negli elaborati grafici);
    b) Gli spazi comuni a una o più Unità di intervento;

Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti interventi

1. Per gli **spazi scoperti** interni alle Unità di Intervento e per gli spazi comuni a più Unità di Intervento deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.
2. Alle condizioni e con i limiti di seguito stabiliti **sono ammessi ampliamenti** di edifici residenziali legittimamente esistenti **in diretta attuazione del PI,** con esclusione degli edifici appartenenti alle Categorie di Intervento A1, A2, A3, A4:
    a) qualora l'ampliamento sia funzionalmente collegato agli alloggi preesistenti e finalizzato a migliorarne la qualità abitativa;
    b) per una sola volta per unità abitativa e comunque entro il limite massimo complessivo - per Unità di Intervento - del 20% della superficie utile lorda (SUL) e del 20% del volume, legittimamente preesistenti;
    c) previa analisi filologica e progetto di massima estesi all'intera unità di intervento con obbligo di ricomposizione organica dei volumi incongrui;
    d) devono essere rispettate le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile e i diritti di terzi.
    e) i progetti di ampliamento devono essere coerenti con i caratteri ambientali e con gli spazi scoperti di pertinenza.
3. Gli ampliamenti di cui al comma precedente non sono ammessi per gli edifici che ricadono all'interno del "*Contesto di altissima tutela*" e nel "*Contesto di rilevante tutela*".

4. Ampliamenti comportanti modifica della sagoma del fabbricato diversi da quelli previsti al precedente comma 2, sono assoggettati alla procedura di cui al precedente art. 68 "*progetti di coordinamento urbanistico*".
5. Gli ampliamenti e le ricostruzioni eccedenti la sagoma legittimamente preesistente devono altresì rispettare le seguenti disposizioni:
   a) **Gli ampliamenti** di cui al comma 2) devono essere realizzati in aderenza rispetto al fabbricato esistente, utilizzando un corpo edilizio contiguo già esistente o, in subordine, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato, di carattere accessorio e pertinenziale, purchè lo stesso sia coerentemente integrato nell'unità di intervento. Nel caso di corpi accostati l'ampliamento dovrebbe essere preferibilmente localizzato in adiacenza o sul fronte secondario del fabbricato oggetto di intervento.
   b) **Distanze tra fabbricati**: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Sono ammesse distanze inferiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche.
   c) **Altezze degli edifici**: per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Al fine di evitare contrasti con gli edifici esistenti, l'eventuale ampliamento in sopraelevazione è ammesso se compatibile con i caratteri tipologici dei fabbricati adiacenti e non può comunque superare l'altezza dei fabbricati esistenti.
   d) Ai fini del riaspetto delle distanze minime e delle altezze massime:
      d1. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 ammesse dalla categoria, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore ed all'interno della sagoma del fabbricato precedente;
      d2. gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 ammessi dalla categoria, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie.
6. Nelle coperture è ammessa l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici, nei limiti ed alle condizioni di seguito stabilite:
   a) per le Unità Edilizie delle categorie A1-A2-A3-A4 sarà consentita soltanto l'installazione di impianti che non alterino il valore storico e architettonico dell'edificio (es.: film sottile di silicio amorfo sugli elementi di copertura);
   b) ad esclusione dei fronti prospettanti su piazze e spazi pubblici;
   c) sono ammessi esclusivamente impianti di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

21. **Aumento della SUL**: è ammesso l'aumento della SUL all'interno del volume legittimamente esistente ed il recupero dei sottotetti a fini abitativi, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e della disciplina dei soppalchi ed in ogni caso purchè gli interventi edilizi necessari per tale recupero non

comportino la violazione della disciplina degli interventi edilizi previsti dalla categoria attribuita alle singole Unità Edilizie.

22. E' vietata la realizzazione di unità abitative con una SUL inferiore a 45 mq., anche nel caso di frazionamento di unità abitative preesistenti.
23. **Piano Urbanistico attuativo (PUA)**: allo scopo di garantire una migliore organizzazione ed il coordinamento degli interventi è sempre ammessa la formazione di PUA di iniziativa pubblica o privata anche dove non specificatamente indicato.
24. **Sedime del nuovo edificato**: individua il limite di massimo inviluppo planimetrico entro al quale può essere consentita la nuova edificazione. Il sedime del nuovo edificato ha carattere prescrittivo solo per gli interventi ammessi dagli "*Interventi guida*" previsti per le Unità edilizie con specifiche indicazioni nel repertorio Normativo; nella realizzazione degli interventi secondo le indicazioni del sedime del nuovo edificato, in termini di distanze, sono fatti salvi i diritti di terzi. Attraverso l'analisi filologica e progetto di massima estesa all'intera Unità di Intervento e/o con PUA sono ammessi interventi di ampliamento e di ricostruzione che consentono di definire la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici precisando o modificando il sedime indicato per il nuovo edificato.
25. Gli interventi edilizi proposti:
    a. devono rispettare le disposizioni inerenti i caratteri tipologici, formali e dei materiali ecocompatibili prescritte nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
    b. fatto salvo quanto previsto nella disciplina delle categorie delle unità edilizie, devono essere realizzati in modo da non compromettere gli edifici confinanti o contermini di valore storico-culturale. A tal fine il Comune può imporre altezze, distacchi e allineamenti, nonché in sede di valutazione del progetto di massima degli interventi l'uso di materiali, finiture e modalità di intervento diretti alla riqualificazione dell'ambito soggetto a tutela.
26. **Impianti tecnologici**: L'inserimento di impianti tecnologici che comporta modificazioni all'aspetto esteriore dell'edificio, dovrà essere compatibile con la salvaguardia delle caratteristiche ambientali - storico - tipologiche del contesto e del fabbricato.
27. Nell'installazione di **impianti tecnologici** si dovrà fare particolare attenzione a non pregiudicare, con apparecchiature, condutture, cavi, e quanto altro viene posto esternamente all'edificio, l'equilibrio formale della facciata.
28. **Le prese d'aria di impianti fissi di condizionamento**, devono trovare una precisa collocazione sui prospetti dell'edificio, all'interno di finestre o balconi comunque in luoghi opportunamente predisposti e non visibili dalla spazio pubblico.
29. **Il posizionamento dei pluviali** deve essere fatta nel rispetto del disegno della facciata, seguendo il criterio di collocarli agli estremi della facciata in modo da delimitare l'unità formale e tipologica dell'edificio e non la semplice proprietà.

Art. 72 - Disciplina delle aree scoperte

1. Allo scopo di favorire la riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli edifici gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
    a) il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne di pertinenza ed essere corredato dalla descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle opere di urbanizzazione esistenti e previste e dalla valutazione preliminare degli effetti provocati dall'insediamento e dalle attività nell'ambiente circostante;
    b) il progetto deve dimostrare l'esistenza delle opere di urbanizzazione appropriate alla funzione ospitata, ovvero, contenere l'obbligazione dell'impegno a realizzarle prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità con riferimento a:
        a. adeguata accessibilità e parcheggi;
        b. impianti tecnologici: approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, smaltimento delle acque reflue, ecc.
2. Il Comune in sede di valutazione del progetto di massima degli interventi ha facoltà di imporre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto alle minime

previste, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi e le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale, anche visivo.

3. In caso di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione il progetto edilizio deve prevedere la sistemazione delle aree scoperte a verde, in relazione alla dimensione ed alla ubicazione, a giardino, a parco e con alberature; il progetto delle sistemazioni deve far parte integrante della richiesta del titolo abilitativo, deve essere accompagnata dal rilievo delle alberature esistenti con l'indicazione di quelle di cui si chiede eventualmente l'abbattimento o delle corrispondenti sostituzioni con la specificazione delle essenze per le piantumazioni arboree, per quelle arbustive e per le cotiche erbacee. Compete ai proprietari la permanente manutenzione delle aree alberate e verdi, la sostituzione degli esemplari vetusti o abbattuti da calamità atmosferiche, la cura degli esemplari malati, ecc., secondo i metodi e le tecniche più opportuni.

Art. 73 - Dotazioni di parcheggi pubblici (P2) e privati (P1)

1. Nella città storica si applicano, per quanto non diversamente stabilito dal presente articolo, le disposizioni generali previste dalle presenti norme per la dotazione minima di parcheggi pubblici o privati e la soglia minima di rilevanza del carico urbanistico indotto dall'intervento.
2. Negli interventi diretti, in deroga alle previsioni generali, l'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata da parte del privato l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di parcheggi pubblici o privati prescritti, valuta le proposte alternative presentate per soddisfare comunque i fabbisogni delle zone di sosta o autorizza, anche per i parcheggi privati, la monetizzazione sostitutiva.
3. In caso di interventi a destinazione commerciale la dotazione alternativa ai parcheggi è regolata con apposita convenzione tra il comune e l'operatore commerciale per gli aspetti relativi a:
   a) individuazione di una o più aree destinate a parcheggio entro una distanza di 400 metri dall'immobile oggetto dell'iniziativa con facoltà di deroga agli standard previsti fino al cinquanta per cento o con utilizzo di soluzioni alternative quali convenzioni con parcheggi scambiatori esistenti, parcheggi multipiani o sotterranei, servizio navetta, ecc.;
   b) accessi e percorsi veicolari.

Art. 74 - Unità edilizie: categorie d'intervento

1. In relazione alla classe di valore storico/architettonico e testimoniale riconosciuta agli immobili ricadenti nel sistema insediativo storico, il PI classifica le Unità edilizie nelle seguenti categorie:

CATEGORIA	CLASSE DI VALORE
A.1	**Emergenze architettoniche di maggiore rilievo ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili**
A.2	**Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili**

A.3 **Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili**

A.4 **Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili**

A.5 **Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore**

B.1 **Edifici e/o manufatti privi di valore culturale. Edifici con parti incoerenti con il centro storico**

B.2 **Edifici in contrasto con il centro storico**

2. All'interno dell'ambito di pertinenza delle Ville Venete, per le eventuali Unità Edilizie presenti prive di valore culturale e/o non classificate, viene attribuita la classificazione prevista dalla "*Categoria A3*".
3. Fatto salvo quanto disposto dal comma precedente, per le Unità Edilizie presenti e non classificate dal PI, purché legittimamente esistenti, sono ammessi gli interventi di cui alla "*Categoria B1*".

Art. 75 - Categorie d'intervento: definizione degli interventi ammessi

CATEGORIA A.1 - Emergenze architettoniche di maggiore rilievo ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

1. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria finalizzati alla rivalutazione dell'edificato, nel rispetto delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento.

2. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
   a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
   b) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
   c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;

d) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
e) mantenimento e/o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
f) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
g) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.
h) il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È preferibile alle controfinestre l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

3. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente, dei testi e delle iconografie e dei caratteri storico-ambientali.
4. Gli interventi sono diretti alla conservazione della integrità del monumento nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni, e devono essere condotti altresì nel rispetto dei seguenti criteri:
   a) vanno restaurati, recuperati o, eventualmente, integrati con metodi e tecnologie proprie del restauro, gli elementi funzionali e decorativi sia interni (pavimenti in materiali originari, serramenti, caminetti, comici, affreschi, stipiti, intonaci ..) che esterni (davanzali, stipiti e altri elementi lapidei, serramenti, forature ovali tipiche, camini);
   b) deve essere posta particolare cura nella trattazione delle superfici con obbligo di mantenimento dei risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro fregio originario presente nella facciata; qualora eventuali manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo riportare gli stessi alle caratteristiche e dimensioni originarie;
   c) gli adeguamenti statici, anche in funzione antisismica (irrigidimento dei solai, consolidamento delle murature, cordoli), cosi come gli interventi di adeguamento tecnologico (impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo volumetrico originario; gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno dei profili murari originali e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità ed analogia con quelle esistenti;
   d) ogni adeguamento tecnologico (eventuale impianto di riscaldamento per gli edifici di culto) deve essere realizzato senza introdurre elementi permanenti che alterino la percezione degli spazi.

CATEGORIA A.2 - Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

5. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle seguenti modalità: gli interventi di restauro conservativo sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale, materico - cromatico e ornamentale originaria o storicamente consolidata, con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla eventuale reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali uguali e/o coerenti rispetto ai caratteri storico architettonici degli edifici.
6. Relativamente alle opere esterne:
   a) non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
   b) è ammesso il recupero di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali;

c) è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali dei poggioli, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.

7. Relativamente alle opere interne:
   a) sono prescritti la conservazione, e il consolidamento degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi;
   b) è ammessa la conservazione ed il consolidamento di parti limitate di muri perimetrali portanti; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
   c) per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione di degrado, sono ammesse azioni di consolidamento e risanamento conservativo;
   d) è prescritto il restauro e il ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi;
   e) per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la demolizione e la realizzazione di tramezzi, ad esclusione di quelli originari caratterizzati da elementi decorativi di pregio (affreschi e simili).

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

8. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
   a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale;
   b) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;
   c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto, mantenendo le aperture esistenti verso l'esterno;
   d) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
   e) mantenimento e/o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
   f) restauro e/o ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
   g) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.
   h) il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È preferibile alle controfinestre l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.
9. Relativamente alle opere esterne:
   a) è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiuntive, quando sia dimostrato lo stato preesistente con saggi o con documentazione fotografica o bibliografica;
   b) dovrà anche essere rivisto, ed eventualmente modificato, il dimensionamento delle aperture commerciali esistenti al piano terra, ove queste, per essere state realizzate in epoche successive e/o recenti, risultino sensibilmente incongrue in rapporto alle altre aperture originarie di facciata;

c) è ammesso il rinnovo e il ripristino di tutte le finiture (intonaci, tinteggiatura, infissi, manto di copertura, gronde, pluviali ecc.) nonché di tutti gli elementi originali, quando è dimostrata l'impossibilità del recupero;
d) è prescritta la conservazione e il rinnovo di tutti gli elementi originali dei poggioli, delle cornici, delle porte finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.; qualora venga dimostrata l'impossibilità del rinnovo è ammesso il ripristino con elementi similari per materiale, tecnica costruttiva, forma e cromia.

10. Relativamente alle opere interne:
    a) sono prescritti la conservazione, il consolidamento e il rinnovo degli elementi formali e strutturali dell'edificio, ovvero degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti nonché degli elementi decorativi; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione limitatamente alle parti degradate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio;
    b) è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora sia dimostrato l'effettivo degrado, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse alterazioni volumetriche, di sagome o di prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture; è consentito procedere alla ricostruzione di parti di elementi strutturali crollati, in osservanza dei suddetti criteri;
    c) per quanto riguarda le porzioni di solaio eventualmente in condizione, oltre che di degrado, anche di grande deficienza statica, il cui recupero non sia possibile attraverso azioni di consolidamento e risanamento conservativo, ne è ammesso il rifacimento, previa adeguata motivazione tecnica, usando gli stessi materiali della soluzione originaria; le quote dei nuovi solai dovranno essere di norma quelle esistenti; ove siano necessarie soluzioni statiche diverse la quota di riferimento da mantenere è quella dell'asse del solaio esistente;

CATEGORIA A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

11. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento propositivo nel rispetto delle seguenti modalità:
    a) tutti gli interventi previsti per la categoria A.2 (Intervento guida);
    b) adeguamenti ed eventuali integrazioni di elementi distributivi verticali e orizzontali;
    c) possibilità di adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio ed ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
    d) rinnovo ed in sub ordine il ripristino di tutte le finiture caratterizzanti l'edificio.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

12. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
    a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei

prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
b) conservazione e/o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
d) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
e) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
f) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
g) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti.
h) il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È preferibile alle controfinestre l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

13. E possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente delle parti prive di valore.

CATEGORIA A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

14. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione parziale nel rispetto delle seguenti modalità:
a) sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
b) qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;
c) l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. E' prescritto il mantenimento dei prospetti originari compreso il loro corredo decorativo, ovvero tutti gli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio;
d) sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
e) sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno;
f) gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

15. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti specificatamente indicati nel Repertorio Normativo, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
    a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
    b) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
    c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
    d) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
    e) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
    f) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica ;
    g) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
    h) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;
    i) il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È preferibile alle controfinestre l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.
16. E possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente delle parti prive di valore.

CATEGORIA A.5 - Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore.

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

17. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:
    a) le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
    b) i nuovi edifici non dovranno superare le altezze degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
    c) gli interventi sono ammessi all'interno della sagoma precedente;
    d) senza aumenti di superficie utile lorda;
    e) gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie "Altre Indicazioni Progettuali" e/o grafiche;
    f) è comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

18. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, cambio d'uso nonché interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:

a) le nuove destinazioni d'uso sono subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;
b) gli interventi di ampliamento e di ricomposizione dei volumi devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 71 e le eventuali specifiche disposizioni del repertorio normativo. Inoltre tali interventi devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettati sugli spazi pubblici della struttura storica e l'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti;
c) il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È preferibile alle controfinestre l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

19. E possibile la demolizione ed eventuale ricomposizione in maniera coerente delle parti prive di valore.

CATEGORIA B.1
Edifici e/o manufatti privi di valore culturale. Edifici con parti incoerenti con il centro storico.

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

20. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle seguenti condizioni:
    a) le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
    b) i nuovi edifici non dovranno superare le altezze degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
    c) gli interventi sono ammessi all'interno della sagoma precedente;
    d) senza aumenti di superficie utile lorda;
    e) gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie "*Altre Indicazioni Progettuali*" e/o grafiche;
    f) è comunque sempre esclusa la demolizione completa dell'edificio.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

21. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità di intervento, ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    a) favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
    b) superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
    c) rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
    d) la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali o indicati nelle tavole grafiche);
    e) le nuove destinazioni d'uso sono subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;
    f) gli interventi di ampliamento e di ricomposizione dei volumi devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 71 e le eventuali specifiche disposizioni del repertorio normativo. Inoltre tali interventi devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettati sugli spazi pubblici della struttura storica e l'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti;

g) il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È preferibile alle controfinestre l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

CATEGORIA B.2 - Edifici in contrasto con il centro storico

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

22. Demolizione senza ricostruzione. Sono fatte salve le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie "*Altre Indicazioni Progettuali*" e/o grafiche.

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

23. Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione ed eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'Unità di intervento o all'esterno delle stesse in zone con conforme destinazione urbanistica e nel rispetto della specifica normativa (anche ricorrendo – se previsto dal PI - a specifico accordo ex art. 6 L.R. 11/2006 per accedere al credito edilizio compensativo), ampliamento, nuova costruzione, cambio d'uso, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    a) favorire la riqualificazione ambientale e l'eliminazione di edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente;
    b) superare situazioni critiche legate all'utilizzo di fabbricati non sicuri o inadeguati per motivi statici ed igienici;
    c) rilocalizzare fabbricati esistenti in luoghi non sicuri o non opportuni (fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.);
    d) la riorganizzazione e distribuzione planimetrica complessiva degli edifici (secondo sedimi anche diversi da quelli attuali o indicati nelle tavole grafiche);
    e) le nuove destinazioni d'uso sono subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti con le norme del PI.
    f) gli interventi di ampliamento e di ricomposizione dei volumi devono rispettare le disposizioni di cui all'Art. 71 e le eventuali specifiche disposizioni del repertorio normativo. Inoltre tali interventi devono mantenere l'allineamento planimetrico dei fronti prospettati sugli spazi pubblici della struttura storica e l'altezza non può superare quella degli edifici adiacenti;
    g) il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. È preferibile alle controfinestre l'uso del vetrocamera che lascia inalterato l'aspetto del serramento. I sistemi oscuranti ad avvolgibile non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

Capo 3 La Città storica: disposizioni per la qualità urbana ed edilizia

Art. 76 – Norme comuni sugli elementi percettivo morfologici

1. Nella Scena Urbana i diversi elementi intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
   a) Per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura.
   b) Per i fronti edilizi dominanti la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
   c) Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare, di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico.
   d) I fronti edilizi aperti con porticature, che accolgono percorsi coperti e instaurano un rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico, vanno progettati evitando il riferimento a modelli storici e culturali estranei ai Centri Storici.

2. Per un controllo percettivo morfologico della scena urbana sono indicati nella Tavola "*Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia*":

EDIFICI EMERGENTI
Edifici di particolare qualità architettonica:
- Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili;
- Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.

EDIFICIO STORICO RILEVANTE
Edifici di particolare qualità architettonica che caratterizzano un fronte edilizio.
a. ***Edifici d'angolo***: Edifici che si prospettano su più vie e che presentano particolari soluzioni d'angolo.
b. ***Edifici che costituiscono un punto focale***: Edifici che posti a conclusione di viste significative, costituiscono un fondale scenografico e un punto focale nel centro storico.

EDIFICIO STORICO COMPLEMENTARE
Edifici/gruppi di edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti e assimilabili in contesto urbano storico.

EDIFICIO COMPLEMENTARE
Edifici/gruppi di edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario e assimilabili, edifici recenti privi di valore in contesto urbano storico.

EDIFICI INCOERENTI E/O CON ELEMENTI INCOERENTI
Edifici/gruppi di edifici e manufatti, che, per le loro caratteristiche o condizioni, determinano un forte impatto negativo sul paesaggio circostante.
Gli interventi consentiti dalle categorie, oltre la manutenzione straordinaria, sono condizionati al miglioramento della qualità e per quanto possibile al recupero della coerenza.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per gli edifici/gruppi di edifici e manufatti non indicati nella planimetria del P.I. e la cui situazione di incoerenza con l'ambiente venga accertata nel corso delle indagini preliminari agli interventi.

EDIFICI IN CONTRASTO
Edifici privi di valore, avulsi dal contesto e non integrati nel tessuto edilizio, volumi e/o manufatti superfetativi con carattere accessorio (tettoie, baracche in lamiera) che vengono ritenuti estranei alle caratteristiche dei centri storici.

Art. 77 – Norme comuni sui fronti edilizi

Disposizioni per il riordino dei fronti edilizi

1. Gli interventi sui fronti edilizi prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico.
2. Rispetto all'aspetto esterno degli edifici e degli spazi pubblici, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati devono tener conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni.

Fronti edilizie esistenti

3. I fronti edilizi esistenti, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici (comprese le antenne e le parabole satellitari), la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc., che esercitano un peso visivo nello spazio urbano.
4. Vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale, in particolare:
   a) la copertura degli edifici deve essere a falde congiunte sul colmo, in tegole o coppi tradizionali, in coerenza con le coperture del centro storico;
   b) i serramenti esterni e gli oscuramenti dovranno essere del tipo tradizionale, evitando soluzioni dissonanti per materiale, forma e colore, dai caratteri propri del centro storico.

5. La scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana, potranno essere proposte soluzioni, materiali e tecniche di rivestimento diverse da quelle tradizionali se finalizzate al miglioramento della qualità architettonica dell'intervento.

6. **Fronti edilizi dominanti**: la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte. Le sistemazioni previste per i fronti dominanti devono garantirne l'unitarietà.

Art. 78 – Norme comuni su elementi e manufatti

1. La Tavola "*Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia*", riporta elementi quali recinzioni e bordi stradali indicandone la qualità, la coerenza o i livelli di contrasto con l'ambiente.
2. Gli elementi individuati sono così distinti:
   a) Murature di recinzione caratterizzanti
   b) Recinzioni incoerenti
   c) Portici, Passaggi coperti

3. Per gli elementi di cui al precedente comma 2, valgono le seguenti prescrizioni e direttive per la progettazione:
   a) le recinzioni dovranno avere altezze definite sulla base dell'analisi filologica ai fini della valorizzazione e completamento degli spazi pubblici e per non compromettere la percezione dello spazio fisico aperto; gli elementi di recinzione potranno essere interrotti o mascherati da piantumazioni arboree o arbustive.
   b) gli interventi ex novo e gli elementi non indicati nelle tavole dovranno, per quanto possibile, essere realizzati con i materiali e le lavorazioni tipiche del luogo e favorire la percezione dello spazio fisico aperto, gli elementi di recinzione potranno essere interrotti o mascherati da piantumazioni arboree o arbustive.

Murature di recinzione caratterizzanti

4. Principali muri di cinta di immobili storici, di interesse documentario e valore prospettico, in questa categoria sono inseriti i tratti murari di datazione storica afferenti ad edifici storici, i muri che pur non essendo coevi agli edifici insistono sull'originario impianto dei muri di cinta di broli e giardini, muri che per uso dei materiali tecnologia dei materiali o particolare coerenza con il paesaggio risultano essere di interesse documentario e prospettico.
5. Tali elementi vanno mantenuti: sono consentiti gli interventi di ripristino conservativo, per ragioni statiche o di dimostrata necessità; sono altresì consentiti interventi strutturali, purché realizzati con materiali e tecnologie coerenti e la creazione di passaggi funzionali agli interventi.

Recinzioni incoerenti

6. In questa categoria rientrano tutte le sistemazioni di confine, bordi stradali, recinzioni che presentano pesanti incoerenze con gli elementi di valore del contesto. Con le analisi preliminari agli interventi dovranno essere rilevati eventuali ulteriori elementi incoerenti presenti
7. In sede di intervento dovranno essere previste la sostituzione degli elementi in contrasto con soluzioni che rispettino le caratteristiche dei materiali tradizionali dei luoghi, sono possibili interventi di mascheramento con idonee piantumazioni di specie rampicanti o ricadenti.

Portici – Passaggi Coperti

8. Sono indicati i principali portici e/o passaggi coperti significativi all'interno dei Centri Storici da mantenere come possibili elementi di connessione.
9. I portici e le gallerie, prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere pubblici o privati con vincolo di uso pubblico.

Art. 79 – Norme comuni sugli spazi aperti

1. In relazione agli spazi aperti del sistema insediativo storico sono individuate:
   a) corsi d'acqua

b) emergenze vegetazionali
c) piazza - spazi di relazione
d) sistemazioni coerenti con il centro storico
e) sistemazioni carenti, incoerenti o in contrasto con il centro storico

Parchi e giardini storici (PAQUE)

2. Tutela e conservazione degli elementi di valore storico-architettonico, dei beni e risorse presenti. Vengono tutelati oltre alle emergenze vegetazionali, la giacitura, l'estensione e conformazione dei giardini. Gli interventi interni al parco/giardino sono subordinati a preventiva schedatura e individuazione planimetrica del patrimonio esistente; sono consentiti interventi di abbattimento di alberi per dimostrate ragioni fitosanitarie o di sicurezza, in tal caso gli esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti con esemplari della medesima specie rispettando la partitura tra gli elementi. Le disposizioni valgono anche per gli elementi vegetazionali singoli o associati non indicati negli elaborati grafici il cui pregio naturalistico o valore storico siano accertati nel corso delle indagini preliminari al progetto.

3. Sono vietati smembramenti e comunque separazioni tra aree verdi, costruzioni e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei parchi e giardini di interesse storico ed architettonico e le relazioni con il loro immediato intorno;
4. Sono ammessi usi compatibili dei giardini di interesse storico e architettonico sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto e di progettazione. Devono essere conservati i beni di interesse storico-architettonici attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree. E' ammessa la sostituzione o integrazione delle essenze arboree presenti esclusivamente con essenze analoghe o pertinenti. E' vietata l'alterazione dei beni storico-naturalistici presenti.

Piazza e spazi di relazione: disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli spazi pubblici e di uso pubblico

5. Gli spazi pubblici e di uso pubblico comprendono le strade, le piazze, i portici, le gallerie, i giardini, ecc. individuati nella Tavola "Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia".
6. Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni, devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.
7. A tal fine gli interventi potranno essere coordinati da un progetto quadro e/o uno studio di fattibilità e/o progetto preliminare, approvato dal Comune, attuabile per stralci funzionali, contenente le specifiche progettuali per la realizzazione coordinata delle opere riguardanti le seguenti componenti della scena urbana: la pavimentazione delle strade, delle piazze e dei percorsi, l'illuminazione pubblica, gli elementi di arredo urbano, la segnaletica di pubblico interesse, il verde, le vetrine, le insegne, la pubblicità, i passi carrabili.
8. Il progetto deve anche considerare i rapporti visuali e funzionali che si possono instaurare tra le diverse componenti, anche architettoniche, dell'immagine urbana.
9. Il progetto in particolare:
   a) identifica, sulla base delle indicazioni contenute nella Tavola "Disciplina per la morfologia ed i paesaggio urbano", le componenti della scena urbana, storiche e/o della tradizione locale (rivestimenti, pavimentazioni, colori, insegne, locali pubblici,

ecc) che, insieme alla specificità delle architetture, costituiscono i riferimenti di base per la tutela dell'identità storica e la riqualificazione dell'immagine urbana;
   b) individua, sulla base di analisi specifiche, le negatività, ossia, gli elementi e fattori incongrui rispetto al contesto, i simboli e segnali estranei e/o sovrapposti nonché le modalità d'uso che pregiudicano il senso dei luoghi, la loro identità e riconoscibilità;
   c) definisce gli interventi di riordino e riqualificazione con l'obiettivo primario di depurare gli spazi aperti all'uso pubblico e gli edifici al contorno da tutti gli elementi e presenze incongrue.
10. Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:
   a) Spazi e percorsi pedonali, da valorizzare, riordinare ed ampliare con l'eliminazione delle barriere architettoniche, con il recupero degli elementi originali o di interesse storico e con l'impiego dei materiali:
      - coerenti con i caratteri dei luoghi,
      - adatti al calpestio, non sdrucciolevoli, di facile manutenzione e sostituzione,
      - in grado di favorire i percorsi pedonali, la sosta, gli incontri e gli scambi tra le persone, e tali da distinguere ed evidenziare le diverse funzioni delle aree riservate alla circolazione/sosta dei veicoli ed ai pedoni.

Illuminazione pubblica

11. Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del territorio, per le sue parti urbane e non, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di "vedere", ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali. Le soluzioni dovranno utilizzare al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.
12. La "progettazione della luce" può basarsi sui seguenti criteri:
   a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc..
   b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
   c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
      - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
      - illuminazione diretta o riflessa;
      - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità.

13. Segnaletica di pubblica utilità ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;

14. Componenti di arredo e manufatti funzionali (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, panchine, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza così da indurre al rispettoso uso delle attrezzature e non suggerire comportamenti impropri che, in definitiva, sminuiscono l'immagine complessiva della comunità. Le panche e i sedili andranno disposte in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.

Aree a verde, da valorizzare come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento.

15. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
    a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.
    b) le funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.
    c) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.)e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).

Art. 80 – Criteri comuni per l'uso dei colori

Regole Cromatiche

1. Non sono consentite variazioni di colore e/o di tono che pregiudichino l'unità formale e tipologica della facciata, anche se appartenente a più proprietà.
2. Per uno stesso edificio, la tinteggiatura dovrà eseguirsi uniformemente e nello stesso tempo. E vietato tinteggiare parzialmente la facciata di un edificio, ad esempio il solo contorno di un negozio.
3. Nella scelta del colore si dovrà tenere in considerazione la colorazione delle facciate contigue. Per ogni edificio si dovrà prevedere una tinteggiatura che si diversifichi da quella dei fabbricati attigui.
4. Edifici adiacenti con spiccata differenza nelle proporzioni e nella partizione della facciata devono avere colorazioni, diverse ai fine di evidenziare e conservare le loro caratteristiche anche nella tinteggiatura.
5. In una sequenza edilizia unitaria, le facciate degli edifici devono presentare variazioni di tinta e/o tono in modo da rendere leggibile il ritmo del tessuto edilizio.
6. Negli edifici con facciate prive di elementi architettonici e decorativi (marcapiani, lesene, decorazioni lapidee, ecc. è consentita la sola colorazione monocroma tranne per la fascia di intonaco che costituisce l'attacco a terra e per le comici delle finestre.
7. La colorazione policroma è in generale consentita per gli edifici che possiedono elementi architettonici di rilievo. In questo caso basamenti, lesene, comici, fasce, ed altri elementi decorativi possono differenziarsi nella tonalità del colore dall'intonaco.
8. E' vietato tinteggiare i mattoni a vista, le terrecotte, le pietre naturali e le parti in cemento costituenti le decorazioni di facciata, a esclusione dei casi di ripristino documentato.
9. Non è prevista la tinteggiatura di edifici in intonaco naturale, cioè previsti originariamente privi di colore. In questi casi si prescrive la semplice pulizia dell' intonaco.

Disposizioni per gli edifici

10. **Edifici emergenti**:
    a) L'elemento edilizio emergente va trattato con toni di colore che lo differenzino dal contesto edilizio e che siano di riferimento cromatico per i fronti contigui. Per le sue peculiarità l'edificio dovrà essere sottoposto ad un'analisi stratigrafica della superficie esterna della muratura al fine di rilevare la natura dell'intonaco e la presenza di tracce di tinteggiatura originaria. Il colore della tinteggiatura dovrà essere scelto tra le tracce di coloritura reperibile sulla facciata, ai caratteri dell'edificio da restaurare. Per gli edifici vincolati la scelta del colore dovrà essere definita con la Soprintendenza.

11. Edificio storico rilevante

a) **edifici d'angolo**: Si avrà particolare cura nel mettere in risalto la soluzione architettonica d'angolo e nel trattare i fronti prospicienti le strade con lo stesso colore, privilegiando le scelte cromatiche del fronte edilizio della via di maggiore interesse.
b) **edifici che costituiscono un punto focale**: L'immagine va rafforzata nella percezione della scena urbana attraverso trattamenti e tonalità di colore che si distinguano da quelli dei fronti edilizi contigui: in un fondale dove prevalgono le tinte scure, l'edificio sarà trattato con toni più chiari, viceversa, dove prevalgono tinte chiare l'edificio sarà dipinto con toni più scuri.

12. **Edificio storico complementare**: L'immagine va rafforzata nella percezione della scena urbana attraverso trattamenti e tonalità di colore che si distinguano da quelli dei fronti edilizi contigui: in un fondale dove prevalgono le tinte scure, l'edificio sarà trattato con toni più chiari, viceversa, dove prevalgono tinte chiare l'edificio sarà dipinto con toni più scuri.

13. **Edifici complementari** dovranno essere trattati con tonalità di colore che evitino di far emergere l'edificio rispetto egli edifici di cui ai punti a), b), c), d).

14. **Edifici incoerenti e/o con elementi incoerenti**: Si prescrive per tale edificio interventi di tinteggiatura con toni di colore che attenuino i contrasti con il contesto urbano storico.

15. **Edifici in contrasto**: Si prescrive per tale edificio interventi di tinteggiatura con toni di colore che attenuino i contrasti con il contesto urbano storico.

Capo 4 La Città storica centrale: il centro storico maggiore

Art. 81 – Obiettivi ed articolazione della citta' storica centrale

1. Il P.I. assume e fa propri, per quanto di competenza comunale, gli obblighi derivanti dalla convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale (UNESCO), firmata a Parigi il 23 novembre 1972, come ratificata dalla legge 184/77, delimita e tutela il sito secondo le previsioni del PAT.
2. Il P.I.. 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.
3. Il P.I. individua l'area iscritta dall'UNESCO nella Lista dei Beni Culturali Protetti nel Mondo al n. 797, nell'ambito della 24^ sessione, corrispondente al centro storico principale della città di Verona e ad una zona di rispetto (buffer zone) posta a protezione del sito (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). Sono altresì individuati gli edifici UNESCO quali complessi di valore monumentale e testimoniale.
4. Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale.
5. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
6. All'interno del centro storico sono individuati gli edifici con valore storico-culturale, tra i quali le emergenze architettoniche (alcuni delle quali con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004) e le Ville Venete (ville individuate dall'Istituto Regionale per le Ville Venete, tra le quali alcune con vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004).
7. In conformità alle direttive del PAT, il PI delimita i seguenti contesti:
   a) **Contesto di Altissima Tutela**: 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.
   b) **Contesto di Rilevante Tutela**: 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. È interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale.
   c) **Contesto di Valore Storico Architettonico**: E' 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. 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. Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.
   d) **Contesto di Recente Formazione**: È l'ambito corrispondente a parte del quartiere di Cittadella e Orti di Spagna a San Zeno. E' 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.

Art. 82 - Parco delle mura

1. L'ambito del parco delle Mura per localizzazione, per estensione, per i valori ambientali e storico testimoniali che lo caratterizzano, costituisce il più rilevante sistema territoriale di interconnessione tra la città storica, la città contemporanea ed il territorio aperto, nonché la fondamentale risorsa per gli equilibri ecologici e per la qualità urbana e territoriale di Verona.

2. Il Comune promuove forme concorsuali di idee e di progettazione per l'organizzazione generale ed unitaria del Parco delle Mura e dei suoi "tematismi" particolari nonché la formazione di Progetti di coordinamento urbanistico, secondo le modalità di cui all'Art. 68 e dei seguenti criteri generali:
   a) reinterpretazione e valorizzazione dei caratteri originari del sistema delle fortificazioni: opere murarie, manufatti in terra, sistemazioni delle aree, relazioni fisiche e visive;
   b) assicurare le necessarie prestazioni funzionali, ambientali e culturali, ai fini della riorganizzazione e riequilibrio del rapporto tra la città storica e la città contemporanea;
   c) organizzare il parco come nodo spaziale ed ideale, tra i due Parchi dell'Adige, a monte ed a valle della città, e gli ambiti di pregio ambientale della collina a nord della città.
   d) la graduale ed attenta riduzione delle presenze funzionali incongrue e dei manufatti di loro pertinenza; al fine del raggiungimento di obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale possono essere individuati edifici soggetti a demolizione da subordinare alla disciplina del credito edilizio;
   e) lo sviluppo di percorsi pedonali, ciclabili e, dove compatibile, a cavallo;
   f) recupero, riordino e reintegro del patrimonio vegetale evitando una diffusione invasiva del verde, con effetti di occultamento delle fortificazioni e di compromissione dei relativi rapporti visivi.

3. Nelle more della redazione dei progetti coordinamento e della definizione del riordino funzionale delle aree è ammesso il mantenimento delle funzioni e delle attività presenti per le quali non sia esplicitamente prevista l'incompatibilità attraverso interventi di manutenzione e comunque nel rispetto delle categorie di valore degli immobili, evitando interventi di realizzazione e/o di consolidamento di strutture controverse con i criteri sopra delineati.

4. **Funzioni ammesse**: Allo scopo di salvaguardare i caratteri storico-ambientali nell'ambito del parco sono ammesse le funzioni ritenute compatibili con il contesto storico-monumentale. Gli interventi devono promuovere la realizzazione di spazi di relazione, spazi a verde urbano (parco urbano), spazi per attività sportive, spazi di interesse turistico e ricettivo legati ai valori storici, ambientali e dell'arte. Le funzioni specifiche sono precisate nei progetti di coordinamento urbanistico.

Art. 83 – Citta' storica centrale: disciplina funzionale

1. Obiettivo primario del PI è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa; pertanto, salvi i casi in cui le previsioni di piano non dispongono diversamente in modo espresso, è sempre ammessa la modifica delle destinazioni d'uso diverse dalla residenza in destinazione abitativa, a condizione che siano in ogni caso rispettate e mantenute le condizioni e le norme igienico sanitarie minime prescritte per gli usi abitativi.
2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del PI, la modifica delle destinazioni d'uso nella città storica è soggetta alle limitazioni ed alle esclusioni previste nelle seguenti tabelle.

Tab. "A" DESTINAZIONI D'USO REGOLATE
Le funzioni sono assentibili a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dal PI.
U2/1 - Esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio-piccole (art. 17 comma 1, lettera a), della LR 15/2004): negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo;
U3/3.1 - Artigianato di servizio alla famiglia (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.): limitatamente ai piani interrati e terra.
U3/4 - Banche, sportelli bancari e uffici postali, **assicurazioni**: negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo.
U3/1 - **Pubblici esercizi** (con esclusione di locali per il tempo libero): negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo.
U4/1 d - unità abitative ammobiliate ad uso turistico non imprenditoriali: fino ad un massimo di 4 unità.
U4/4 - Centri congressuali: negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo.
Ua/3 e - gli ostelli per la gioventù; Ua/3 f - le foresterie per turisti; Ua/3 g - le case religiose di ospitalità; Ua/3 h - i centri soggiorno studi; Ua/3 i - residenze d'epoca extra- alberghiere;
Per gli edifici ed attrezzature con funzioni di interesse pubblico individuate tra le aree a servizi come appartenenti alla categoria 21 (cinema) e 22 (teatri), il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se puntualmente indicato negli elaborati grafici e nel Repertorio normativo e/o a seguito di definizione di accordi ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e/o previa approvazione di un progetto di coordinamento urbanistico ai sensi dell'art. …..

TAB "B" - DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE O INCOMPATIBILI
U2/2 - Strutture di vendita medio-grandi non alimentari (art 17 comma 1 lettera b della legge 15/2004); Strutture di vendita medio-grandi alimentari (art.17 comma 1 lettera b della legge 15/2004); Grandi strutture di vendita e parchi commerciali; U2/3 - Depositi commerciali e commercio all'ingrosso.
U3/5 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo; U3/6 - Complessi direzionali. U3/3.2 - Artigianato di servizio all'auto, ecc.: limitatamente ai piani interrati e terra.
U4/1 e – residence fino a 30 posti letto; U4/2 a - gli alberghi; U4/2 b - i motel; U4/2 c - i villaggi-albergo; U4/2 d - le residenze turistico-alberghiere; U4/2 e - le residenze d'epoca alberghiere U4/3 a - le strutture ricettive – residence con più di 30 posti letto; U4/3 b - le unità abitative ammobiliate ad uso turistico imprenditoriali; U4/3 d - le case per ferie.
U5/1 - Artigianato produttivo e industria; U5/2 - Depositi e magazzini; U5/4 - Impianti produttivi agro-alimentari.

U6/3 – Impianti zootecnici intensivi

3. Le destinazioni d'uso ammesse e quelle regolate sono comunque subordinate al rispetto dei Regolamenti comunali in materia di commercio e/o delle indicazioni specifiche della disciplina dei fronti commerciali approvata con deliberazione consiliare n. 18 del 31/03/2011 "*Urbanistica - approvazione variante urbanistica n. 310 al prg/pi - variante n. 33 - centro storico di verona - variazione normativa - disciplina dei fronti commerciali degli affacci sulle aree pubbliche e definizione delle attivita' commerciali in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici ed ambientali*.".

4. Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva secondo le norme generali del presente capo. Il comune accantona i proventi della monetizzazione sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio del centro storico.

5. I cambi di destinazione d'uso, nel caso non si disponga di adeguati spazi per la sosta all'interno dell'intervento, devono concorrere alla realizzazione del sistema comunale dei servizi per la sosta, ferma restando l'applicazione degli artt. 15 e 17 delle presenti norme.

6. Le aree a piazza, gli spazi di relazione ed i fronti edilizi di maggiore importanza nell'organizzazione funzionale dello spazio pubblico identificati nelle tavole del PI, sono da caratterizzare con l'inserimento al piano terra di attività con rapporto diretto con il pubblico (servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio al minuto, artigianato artistico, mostre, ecc.) e, se necessario, in quantità limitata, di attività diverse compatibili (residenze speciali, studi professionali, ecc.). Su tali fronti non possono essere aperti accessi diretti alle autorimesse. Le eventuali recinzioni non devono interrompere il rapporto del fronte edilizio con gli spazi pubblici e di uso pubblico prospicienti.

7. Le destinazioni commerciali costituiscono una funzione fondamentale nella qualità e caratterizzazione degli spazi nel centro storico in quanto elementi fondamentali per la qualità e vivibilità. Per tale motivo i fronti commerciali prospettanti sugli spazi pubblici vanno sistemati e progettati favorendo il rapporto con lo spazio stesso, anche nei momenti in cui l'attività è chiusa, in conformità con la disciplina speciale regolante i fronti commerciali.

8. Le attività consolidate che assumono rilevanza di "*locali tipici e/o locali storici*", rappresentano caratteri identitari da salvaguardare quali testimonianze dell'identità storico-culturale del centro storico. In tali immobili va mantenuta/recuperata l'attività tradizionale di ristoro, ricettiva, turistica in atto; non è ammessa la riduzione della superficie utilizzata, l'estensione o la rimodulazione dell'attività nell'immobile interessato.

Capo 5 La città storica diffusa: centri storici minori

Art. 84 – Disposizioni specifiche per i centri storici minori

1. I "Centri Storici Minori" disciplinati dal PI sono:

1) Avesa
2) San Martino
3) Quinzano
4) Villa
5) Parona
6) Poiano
7) Misturin
8) Cà Nova Poiano
9) Clocego – Figaretto
10) Quinto
11) Marzana
12) San Michele extra
13) San Felice Extra
14) Novaglie
15. Nesente
16. Santa Maria in Stelle
17. Gazzego
18. Casette
19. Mizzole
20. Campagnola
21. Peroni
22. Scaranzi
23. Moruri
24. Monari
25. San Zeno
26. Santa Lucia
27. Palazzo
28. Magrano
29. Montorio

2. In conformità alle direttive del PAT, nei centri storici minori sono precisati:

   a) **Il Contesto di Rilevante Tutela:** è l'ambito di più antico impianto. E' interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità del contesto e dalla presenza di edifici di valore storico monumentale.

   b) **Il Contesto di Valore Storico Architettonico**: è l'ambito interessato da immobili di valore storico architettonico, e dalla presenza di edifici di recente costruzione inseriti nel tessuto storico. Per le parti collinari sarà da tutelare principalmente il valore ambientale del sito.

Art. 85 – Centri storici minori – disciplina funzionale

1. Obiettivo primario del PI è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa; pertanto, salvi i casi in cui le previsioni di piano non dispongono diversamente in modo espresso, è sempre ammessa la modifica delle destinazioni d'uso diverse dalla residenza in destinazione abitativa, a condizione che siano in ogni caso rispettate e mantenute le condizioni e le norme igienico sanitarie minime prescritte per gli usi abitativi.
2. Fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del PI, la modifica delle destinazioni d'uso nei centri storici minori è soggetta alle limitazioni ed alle esclusioni previste nelle seguenti tabelle.

Tab. "A" DESTINAZIONI D'USO REGOLATE
Le funzioni sono assentibili a condizione che comportino interventi edilizi sull'immobile interessato nei limiti della categoria d'intervento attribuita dal PI.
U2/1 - Esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio-piccole (art.

17 comma 1, lettera a), della LR 15/2004): negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo;
U3/3.1 - Artigianato di servizio alla famiglia (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.): limitatamente ai piani interrati e terra.
U3/4 - Banche, sportelli bancari e uffici postali, **assicurazioni**: negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo.
U3/1 - **Pubblici esercizi** (con esclusione di locali per il tempo libero): negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo.
U4/1 d - unità abitative ammobiliate ad uso turistico non imprenditoriali: fino ad un massimo di 4 unità.
U4/4 - Centri congressuali: negli edifici di categoria "A1" – "A2" – "A3" sono ammessi limitatamente al piano interrato, terreno e primo.
Ua/3 e - gli ostelli per la gioventù; Ua/3 f - le foresterie per turisti; Ua/3 g - le case religiose di ospitalità; Ua/3 h - i centri soggiorno studi; Ua/3 i - residenze d'epoca extra- alberghiere;
Per gli edifici ed attrezzature con funzioni di interesse pubblico individuate tra le aree a servizi come appartenenti alla categoria 21 (cinema) e 22 (teatri), il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo se puntualmente indicato negli elaborati grafici e nel Repertorio normativo e/o a seguito di definizione di accordi ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e/o previa approvazione di un progetto di coordinamento urbanistico ai sensi dell'art. …..

TAB "B" - DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE O INCOMPATIBILI
U2/2 - Strutture di vendita medio-grandi non alimentari (art 17 comma 1 lettera b della legge 15/2004); Strutture di vendita medio-grandi alimentari (art.17 comma 1 lettera b della legge 15/2004); Grandi strutture di vendita e parchi commerciali; U2/3 - Depositi commerciali e commercio all'ingrosso.
U3/5 - Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo; U3/6 - Complessi direzionali. U3/3.2 - Artigianato di servizio all'auto, ecc.: limitatamente ai piani interrati e terra.
U4/1 e – residence fino a 30 posti letto; U4/2 a - gli alberghi; U4/2 b - i motel; U4/2 c - i villaggi-albergo; U4/2 d - le residenze turistico-alberghiere; U4/2 e - le residenze d'epoca alberghiere U4/3 a - le strutture ricettive – residence con più di 30 posti letto; U4/3 b - le unità abitative ammobiliate ad uso turistico imprenditoriali; U4/3 d - le case per ferie.
U5/1 - Artigianato produttivo e industria; U5/2 - Depositi e magazzini; U5/4 - Impianti produttivi agro-alimentari.
U6/3 – Impianti zootecnici intensivi

3. Negli interventi che prevedono la realizzazione di nuove unità immobiliari deve essere prevista la dotazione dei parcheggi o la loro monetizzazione sostitutiva secondo le norme generali del presente capo. Il comune accantona i proventi della monetizzazione

sostitutiva dei parcheggi in un fondo vincolato e li utilizza per la creazione di spazi di sosta a servizio del centro storico.

4. I cambi di destinazione d'uso nel caso non si disponga di adeguati spazi per la sosta all'interno dell'intervento, devono concorrere alla realizzazione del sistema comunale dei servizi per la sosta nelle modalità previste dal P.I.

5. Le aree a piazza, gli spazi di relazione ed i fronti edilizi di maggiore importanza nell'organizzazione funzionale dello spazio pubblico identificati nelle tavole del PI, sono da caratterizzare con l'inserimento al piano terra di attività con rapporto diretto con il pubblico (servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio al minuto, artigianato artistico, mostre, ecc.) e, se necessario, in quantità limitata, di attività diverse compatibili (residenze speciali, studi professionali, ecc.). Su tali fronti non possono essere aperti accessi diretti alle autorimesse. Le eventuali recinzioni non devono interrompere il rapporto del fronte edilizio con gli spazi pubblici e di uso pubblico prospicienti.

6. Le destinazioni commerciali costituiscono una funzione fondamentale nella qualità e caratterizzazione degli spazi nel centro storico in quanto elementi fondamentali per la qualità e vivibilità. Per tale motivo i fronti commerciali prospettanti sugli spazi pubblici vanno sistemati e progettati favorendo il rapporto con lo spazio stesso, anche nei momenti in cui l'attività è chiusa, in conformità con la disciplina speciale regolante i fronti commerciali.

7. Le attività consolidate che assumono rilevanza di "locali tipici e/o locali storici", rappresentano caratteri identitari da salvaguardare quali testimonianze dell'identità storico-culturale del centro storico. In tali immobili va mantenuta/recuperata l'attività tradizionale di ristoro, ricettiva, turistica in atto; non è ammessa la riduzione della superficie utilizzata, l'estensione o la rimodulazione dell'attività nell'immobile interessato.

8. I grandi contenitori dismessi o in dismissione che per la loro posizione strategica e la consistente dimensione volumetrica possono essere recuperati a funzioni diverse da quella originaria esclusivamente previa approvazione e convenzionamento di un progetto di coordinamento urbanistico ai sensi del precedente art. 68.

Art. 86 - Infrastrutture e spazi per la mobilità

1. Le infrastrutture e spazi per la mobilità sono:
   - le strade di comunicazione locale, intercomunale, regionale
   - le piazze
   - i parcheggi
   - i percorsi ciclabili e/o pedonali.

2. La riqualificazione delle sedi viarie deve considerare gli aspetti funzionali e ambientali prevedendo la razionalizzazione delle sedi, la realizzazione delle piste ciclabili, dei marciapiedi e spazi pedonali possibilmente alberati, escludendo le barriere architettoniche e garantendo una conveniente illuminazione.

3. Il progetto di nuove opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni e riducendo, per quanto possibile, i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi.

4. Le indicazioni risultanti negli elaborati grafici del piano in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste - assi stradali, sezioni, raggi di curvatura ecc. - hanno un valore indicativo e vengono precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi possono, nel rispetto dei principi informatori del P.I., prevedere un diverso tracciato delle strade ed eventualmente la loro soppressione, senza che ciò costituisca variante al P.I.

6. Nelle piazze pubbliche o di uso pubblico gli interventi possono prevedere la costruzione di portici e altri manufatti edilizi necessari per la funzionalità e l'arredo urbano.

Art. 87 - Direttive specifiche per le infrastrutture viarie

Disposizioni generali

1. Le pavimentazioni, l'illuminazione, gli elementi di arredo, gli impianti tecnologici di servizio, la cartellonistica, ecc., delle infrastrutture viarie, devono essere coerenti con il carattere storico - ambientale dei luoghi.

2. Le fasce ecologiche boscate disposte lungo le strade per la mitigazione degli inquinamenti da traffico, possono essere utilizzate per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, spazi di sosta, servizi alla strada.

3. I parcheggi devono essere preferibilmente realizzati in aree da alberare e schermare soprattutto al fine di mitigare sia l'impatto visivo sia l'inquinamento generato dalla motorizzazione, con il miglioramento della qualità abitativa e la tutela delle eventuali emergenze culturali prossime ai parcheggi.
4. Il sistema delle aree per la sosta dovrà essere localizzate anche in prossimità dei centri storici al fine di garantirne una adeguata fruizione.

5. Le piste ciclabili e/o pedonali, anche se non indicate nelle Tavole, devono costituire una rete continua che collega le diverse parti della città, i centri minori con i i luoghi di più rilevante interesse storico e ambientale del territorio.

6. La gerarchia strutturale e funzionale della rete deve essere riconoscibile.

7. I progetti devono garantire sicurezza e fluidità al traffico autoveicolare nelle intersezioni interessate degli itinerari ciclabili e pedonali.

8. Gli itinerari potranno essere integrati da attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione, il noleggio di biciclette, il riparo ed il ristoro degli utenti, lo scambio con gli altri mezzi di trasporto.

Tratti viari urbani sovraccarichi

9. Per eliminare/ridurre le situazioni di criticità individuate, vanno valutate le possibilità di:
   a) revisione complessiva del sistema di circolazione automobilistico e ciclopedonale all'interno degli insediamenti,
   b) riqualificazione/riprogettazione della viabilità, con particolare attenzione alla sistemazione delle carreggiate e delle aree limitrofe, ai materiali impiegati, alla segnaletica, all'illuminazione, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza per i pedoni e le diverse categorie di mezzi in transito.

Componenti del sistema stradale

10. Per le componenti del sistema stradale valgono le disposizioni a seguire, che costituiscono la base di riferimento per la formazione del P.I. e del Piano Urbano del Traffico, nonché per la realizzazione degli interventi, anche di breve termine, volti a razionalizzare la circolazione urbana.

11. I singoli elementi del sistema viario andranno progettati/riqualificati con gli accorgimenti necessari al fine di rendere effettive e percettibili le funzioni attribuite, rispetto ai temi della circolazione, del disegno della strada, dell'arredo e dei materiali.

12. Vanno garantite le condizioni di funzionalità, facilità di orientamento, sicurezza della circolazione, prevedendo l'attuazione coordinata dei provvedimenti riguardanti la segnaletica, la semaforizzazione, ove necessario, l'illuminazione, la sistemazione delle aree di servizio, ecc.
13. Si dovranno posizionare le soste e i parcheggi sulla base di un apposito "piano dei parcheggi" attento ai problemi di accessibilità e di scambio intermodale.
14. Con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione urbana, vanno valutate le necessità del traffico non automobilistico (pedonale, ciclabile, rurale) e, se necessario, organizzate le relative corsie di circolazione protette.
15. Con particolare riferimento alla viabilità di distribuzione extraurbana di progetto, si deve tenere conto dei problemi di corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, edificato o meno, sulla base dei seguenti criteri:
    a) vanno considerati i problemi di inquinamento rispetto agli insediamenti esistenti e previsti, agendo sui criteri di gestione del traffico, organizzando la distribuzione e la tipologia degli edifici, adottando soluzioni particolari per ottenere diffrazione ed effetti assorbenti anche mediante schermature vegetali arboree ed arbustive disposte a sufficiente distanza.
    b) i manufatti devono essere modellati sull'andamento dei terreni riducendo per quanto possibile i rilevati, gli sbancamenti, i riporti e quant'altro possa degradare l'aspetto dei luoghi;
    c) al fine di controllare i rapporti con l'ambiente circostante, i progetti riguarderanno anche le aree limitrofe, per conferire loro una sistemazione adeguata e coerente anche mediante alberature, spazi di arredo, ecc.
    d) si deve tener conto delle visuali di interesse storico, naturalistico o paesaggistico predisponendo soluzioni adeguate per valorizzare la percezione
    e) I tracciati vanno progettati in modo da evitare o ridurre al minimo la necessità di barriere antirumore o, qualora necessarie, in modo da consentire, ove possibile, la realizzazione di barriere formate da rilevati di terra coperti da vegetazione o di barriere vegetali.

16. Le intersezioni stradali e dei sistemi di accesso (soprattutto ai servizi e alle attività produttive/commerciali) andranno dislocate, progettate e attrezzate, in termini di segnaletica, illuminazione e sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi.

Razionalizzazione e potenziamento del trasporto pubblico

17. Adottare una politica del trasporto pubblico che, pur considerando le esigenze del trasporto privato, attribuisca priorità ai mezzi pubblici:
    a) riqualificando la rete e migliorando i servizi (corsie riservate, interscambi tra percorsi e tra modalità di trasporto, ecc.)

b) adottare mezzi di trasporto adeguati per dimensione, manovrabilità, emissioni, alle caratteristiche dei luoghi attraversati ed in particolare, del centro storico.
c) rispondere alle esigenze del pendolarismo attraverso offerte di trasporto pubblico effettivamente competitive.
d) favorire gli scambi intermodali mezzo privato-mezzo pubblico e tra mezzi pubblici su gomma e su rotaia

Riqualificazione e sviluppo della rete pedonale e ciclabile

18. La rete pedonale e ciclabile dovrà integrare la rete autoveicolare offrendo condizioni ottimali di mobilità alle persone (sicurezza, autonomia, eliminazione delle barriere architettoniche).

Art. 88 – Elementi di connessione

Assi viari da riqualificare

1. Lungo i principali assi di accesso ai Centri Storici dovranno essere programmate azioni volte al miglioramento complessivo del sistema in termini di:
   a) **Viabilità**: con interventi preordinati alla eliminazione delle criticità funzionali della viabilità attraverso la previsione di sistemi di controllo e moderazione dei flussi di traffico, della sicurezza viaria e della riorganizzazione/potenziamento del sistema della sosta.
   b) **Sistemazioni**: con interventi finalizzati al miglioramento della qualità complessiva degli spazi attraverso l'eliminazione degli elementi detrattori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, con interventi (pavimentazioni, illuminazione, arredi, ecc.) coerenti con il contesto storico.
2. Nelle tabelle a seguire sono individuati per i Centri Storici Minori i principali assi stradali da riqualificare:

Centro storico	**AVESA** *(rif.: Tav. B2, Fog. 01.A – 01.B)*
Asse stradale da riqualificare	Via San Martino, Via B. Zampieri, Via Lungo Lori, Piazza Avesa, Via Podgora, Piazza Plebiscito, Via Francesco Paiola *(Tratto A-A)*
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: - Flussi di traffico di attraversamento del centro storico intensi - Aree di sosta disorganizzate e insufficienti
Sistemazioni a terra	Qualità / funzioni: - Pavimentazioni non sempre coerenti con il Centro Storico - Discontinuità dei percorsi pedonali ed eterogeneità dei materiali
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: - Realizzazione di sistemi di moderazione del traffico in particolare nel tratto fronte chiesa lungo Via San Martino - Realizzazione di adeguate sistemazioni delle aree a piazza (Piazza Avesa, Piazza Plebiscito)

Centro storico	**QUINZANO** *(rif.: Tav.B2, Fog. 02)*
Asse stradale da riqualificare	Via Tesi, Via Nuova, Piazza Righetti, Via Lavello, Via Cozzi *(Tratto A-A)*
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: - Flussi di traffico di attraversamento del centro storico intensi - Aree di sosta insufficienti

Sistemazioni a terra	Qualità / funzioni: - Pavimentazioni non sempre coerenti con il Centro Storico
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: - Realizzazione di sistemi di moderazione del traffico in particolare in prossimità di Piazza Righetti ad integrazione delle sistemazioni già effettuate

Centro storico	**VILLA** *(rif.: Tav. B2, Fog. 02)*
Asse stradale da riqualificare	Via Villa *(Tratto A-A)*
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: - Promiscuità del traffico pedonale e veicolare tra i nuclei storici
Sistemazioni a terra	/
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: - Realizzazione di collegamenti pedonali tra i nuclei storici

Centro storico	**PARONA** *(rif.: Tav. B2, Fog. 03)*
Asse stradale da riqualificare	Via Lungadige Attiraglio e Via del Ponte *(Tratto A-A)*
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: - Flussi di traffico di attraversamento del centro storico intensi - Aree di sosta disorganizzate e insufficienti - Attraversamenti pedonali "difficili"
Sistemazioni a terra	Qualità / funzioni: - Pavimentazioni non sempre coerenti con il Centro Storico - Discontinuità dei percorsi pedonali ed eterogeneità dei materiali
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: - Realizzazione sistemi di moderazione del traffico - Realizzazione di adeguate sistemazioni delle aree a piazza e/o centralità (Piazza del Porto) al fine di migliorare altresì le relazioni tra centro e fiume - Realizzazione percorso ciclopedonale di collegamento lungo il Lungadige

Centro storico	**PARONA** *(rif.: Tav. B2, Fog. 03)*
Asse stradale da riqualificare	Via Caovilla, Via F.lli Alessandri *(Tratto B-B)*
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: - Disorganizzazione delle aree di sosta lungo Via Caovilla
Sistemazioni a terra	Qualità / funzioni: - Sistemazione delle pavimentazioni non sempre coerenti con il Centro Storico
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: - Completare le sistemazioni a terra in continuità con quelle già presenti in Via F.lli Alessandri - Organizzare le aree di sosta lungo Via Caovilla

Centro storico	**POIANO** *(rif.: Tav. B2, Fog. 04)*
Asse stradale da riqualificare	Via Poiano *(Tratto A-A)*
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: - Flussi di traffico di attraversamento intensi - Aree di sosta disorganizzate lungo l'asse stradale

Sistemazioni a terra	Qualità / funzioni: - Pavimentazioni non sempre coerenti con il Centro Storico - Discontinuità dei percorsi pedonali ed eterogeneità dei materiali
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: - Realizzazione di sistemi di moderazione del traffico - Realizzazione di adeguate sistemazioni delle aree centrali

Centro storico	**SAN MICHELE** *(rif.: Tav. B2, Fog. 07)*
Asse stradale da riqualificare	Via Unità d'Italia, Piazza Garibaldi, Piazza del Popolo *(Tratto A-A)*
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: - Flussi di traffico di attraversamento del Centro Storico intensi determinati dalla funzione extraurbana della SR 11 - Attraversamenti pedonali "difficili"
Sistemazioni a terra	Qualità / funzioni: - Discontinuità dei percorsi pedonali ed eterogeneità dei materiali
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: - Realizzazione di sistemi di moderazione del traffico di attraversamento del Centro Storico

Centro storico	**MIZZOLE** *(rif.: Tav. B2, Fog. 09)*
Asse stradale da riqualificare	Via S. Eurosia, Via Nicolini *(Tratto A-A)*
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: - Aree di sosta disorganizzate lungo l'asse stradale
Sistemazioni a terra	Qualità / funzioni: - Pavimentazioni non sempre coerenti con il Centro Storico - Discontinuità dei percorsi pedonali ed eterogeneità dei materiali
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: - Realizzazione di sistemi di moderazione/rallentamento del traffico in ingresso nel centro storico - Realizzazione di adeguate sistemazioni delle aree centrali

Centro storico	**MONTORIO** *(rif.: Tav. B2, Fog. 11.A – 11.B)*
Asse stradale da riqualificare	Via Olmo, Piazzale Buccari *(Tratto A-A)*
Criticità funzionali della viabilità	Determinate da: - Flussi di traffico di attraversamento del Centro Storico intensi
Sistemazioni a terra	Qualità / funzioni: - Pavimentazioni non sempre coerenti con il Centro Storico - Discontinuità dei percorsi pedonali ed eterogeneità dei materiali
Direttive per gli interventi	Riqualificazione dell'asse stradale attraverso: - Realizzazione di sistemi di moderazione/rallentamento del traffico in ingresso nel centro storico

Percorsi di connessione con il contesto paesaggistico

3. La Tavola "*Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia*", individua un sistema di percorsi che rende accessibili e visitabili le parti di territorio comunale dotate di maggior interesse paesaggistico. Tali percorsi si configurano come i principali elementi di connessione con il contesto paesaggistico esterno ai centri storici per i quali prevedere interventi di valorizzazione e promozione.

Art. 89 – Spazi aperti

Corsi d'acqua

1. Sono individuati i principali corsi d'acqua rispetto ai quali effettuare operazioni di riqualificazione delle sponde e degli spazi prospicienti i corsi d'acqua, con creazione, dove possibile, di percorsi e luoghi di sosta pubblici, allo scopo di dare "leggibilità", risalto e fruibilità agli stessi, come componente rilevante della scena urbana. Valorizzazione delle relazioni, visive e funzionali, tra gli edifici prospicienti i corsi d'acqua e i corsi d'acqua stessi.

Emergenze vegetazionali

2. Sono individuate le emergenze arboree, le aree boscate, le masse arboree e ne prescrive la tutela della giacitura, estensione e conformazione. L'abbattimento è consentito per sole ragioni fitosanitarie, di sicurezza, di incoerenza o progettuali; gli esemplari abbattuti devono essere sostituiti con altri scelti tra le specie autoctone, rispettando la partitura tra gli elementi.
3. E'ammessa l'integrazione delle aree boscate esistenti con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi e cercando preferibilmente di ricostituire la continuità delle masse arboree esistenti.
4. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per gli elementi vegetazionali singoli o associati, (alberature, piantate, siepi, ecc) non indicati negli elaborati grafici il cui pregio naturalistico o valore storico - ambientale, vengono accertati nel corso delle indagini preliminari agli interventi di attuazione.
5. Le emergenze vegetazionali, da valorizzare come elementi figurativi di grande importanza e di riferimento per gli interventi anche in relazione ai colori che la vegetazione del Centro Storico assume nelle diverse stagioni. Le emergenze segnalate vanno tutelate ed integrate ed assunte inoltre come riferimenti per le sistemazioni a verde di nuovo impianto.

Spazi con sistemazioni di pregio e/o coerenti

6. Sono individuate le principali aree che si caratterizzano per adeguate sistemazioni complessive della scena urbana che possono essere mantenute e/o sulle quali possono essere previsti interventi di miglioramento.

Spazi con sistemazioni incoerenti e/o in contrasto

7. Sono individuate le principali aree che si caratterizzano per sistemazioni carenti e/o in contrasto con il centro storico. Per tali aree dovranno essere previsti interventi di riqualificazione, progettazione unitaria dello spazio, trasformazione compatibile con i caratteri del luogo, impianto di specie autoctone integranti la vegetazione esistente oggi carente; mitigazione dell'impatto delle sistemazioni incoerenti con piante rampicanti o ricadenti.

Art. 90 – Controllo percettivo degli elementi

Punti per il controllo percettivo

1. Nella Tavola "*Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia*", sono indicati i principali punti di vista che caratterizzano la percezione del paesaggio urbano ed in particolare:
   a) **Coni visuali su contesti di pregio e/o coerenti:** sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione positiva. Vengono messe in evidenza situazioni relative la scena urbana del Centro Storico da mantenere.
   b) **Coni visuali su contesti incoerenti e/o in contrasto** sono i principali punti di vista che caratterizzano la percezione negativa. Vengono messe in evidenza situazioni relative la scena urbana del Centro Storico da migliorare complessivamente.

Criteri per il contesto percettivo

2. La progettazione degli interventi dovrà osservare i seguenti criteri:

   a) le **emergenze morfologico/naturalistiche** costituiscono i principali elementi fisici di riferimento del paesaggio e ne costituiscono gli elementi figurativi di massima importanza da salvaguardare e valorizzare.
   b) le diverse costruzioni storiche intervengono nel paesaggio con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi per la Riqualificazione Ambientale devono evidenziare e valorizzare:
      b1) Per gli **elementi dominanti** (Edifici emergenti, Edifici d'angolo, Edifici che costituiscono un punto focale) gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della loro copertura.
      b2) Per i **fronti dominanti** devono svilupparsi coerentemente con la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra al fine di accentuare il carattere dominante del fronte.
      b3) Per i **fronti edilizi** anche minori, ma con rapporto funzionale e figurativo con lo spazio pubblico, devono mantenere e valorizzare tale carattere.
      b4) Per **gli altri volumi** e gli altri fronti che svolgono una funzione complementare, di raccordo e devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo, adottando soluzioni e linguaggi tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti.
   c) Nel contesto paesaggistico assumono grande rilevanza anche **elementi e manufatti minori** ma appartenenti alla tipologia dell'insediamento, quali muri in pietra, pilastri, portali; tali opere devono essere mantenute, eseguite ed evidenziate adottando le modalità compositive, i materiali, le lavorazioni, le associazioni con specie vegetali, anche ricoprenti, tipiche del luogo.
   d) I **materiali e i colori**: le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione della zona costituiscono un "campionario" di riferimento obbligato per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti.
   e) Le **emergenze vegetazionali** costituiscono elementi figurativi di grande importanza e di riferimento per gli interventi anche in relazione ai colori che la vegetazione assume nelle diverse stagioni, in continuità con quella dei parchi delle ville maggiori e con quella dei colli. Le emergenze segnalate vanno tutelate ed integrate; assunte inoltre come riferimenti per le sistemazioni a verde di nuovo impianto.

Capo 6 Altre componenti: sistema dei Forti Ottocenteschi

Art. 91 - Il sistema dei forti distaccati

1. Il sistema Fortificato di Verona comprende nello spazio esterno alla cinta magistrale, parte in zona pianeggiante e parte in contesti collinari, 31 Forti che formavano l'imponente sistema di difesa della piazzaforte asburgica.
2. Il sistema dei Forti documenta in modo esemplare l'attitudine dei progettisti absburgici al tema dell'"ambientazione" della lettura e dell'interpretazione dei caratteri del territorio che oggi leggiamo come fusione tra architetture e paesaggio. Consapevoli che le Fortificazioni collinari e montane fossero situate in posizioni strategiche per il controllo anche visivo del territorio studiavano attentamente le complesse relazioni paesaggistiche sia per ragioni funzionali, balistiche, di reciproco fiancheggiamento, sia per la loro cultura, appartenente a pieno titolo al romanticismo mitteleuropeo.

3. Il sistema delle fortificazioni si distingue in:

Fortificazioni collinari e opere complementari della cinta magistrale

a) Forti collinari e Forti avanzati di pianura (1837 – 1843)
   Sinistra d'Adige
   - *Torri Massimiliane n. 1, 2, 3, 4*
   - *Forte Sofia*
   - *Forte San Leonardo*
   - *Forte San Mattia*
   - *Forte Biondella*
   - *Forte Gazometro*

   Destra d'Adige
   - *Forte San Procolo*

b) Difese della stazione di Porta Vescovo (1857 – 1859)
   Sinistra d'Adige
   - *Recinto difensivo della Stazione Ferroviaria di Porta Vescovo*

Forti distaccati del primo campo trincerato di pianura (1848 - 1856; 1859)

Destra d'Adige
- *Forte Chievo*
- *Forte Croce Bianca*
- *Forte Spianata*
- *Forte San Zeno*
- *Forte San Massimo*
- *Forte Fenilone*
- *Forte Santa Lucia*
- *Forte Palio*
- *Forte Porta Nuova*
- *Torre Tombetta*
- *Forte Santa Caterina*

Sinistra d'Adige
- *Forte San Michele*

Forti distaccati del secondo campo trincerato (1859 - 1861)
Destra d'Adige
- Forte Parona
- Forte Lugagnano
- Forte Dossobuono
- Forte Azzano
- Forte Tomba

Sinistra d'Adige
- Batteria annessa al Castello di Montorio
- Forte Preara

Completamento del secondo campo trincerato: i Forti in stile semipermanente (1866)
Destra d'Adige
- Forte Ca' Vecchia

Sinistra d'Adige
- Forte Ca' Bellina

Art. 92 - Recupero del sistema dei Forti distaccati

1. Il Comune promuove forme concorsuali di idee e di progettazione per il recupero generale ed unitario del sistema dei Forti distaccati e dei relativi "tematismi" nonché la formazione di Progetti di coordinamento urbanistico, secondo le modalità di cui all'Art. 68 e dei criteri generali indicati a seguire.

2. Il sistema Fortificato di Verona presenta una struttura unitaria e complessa che coinvolge il territorio circostante e proprio per tale complessità gli interventi su tale apparato vanno progettati sulla base di criteri che:
   a) da un lato considerino il "Forte" ed il suo ambito di pertinenza;
   b) dall'altro, in una visione più ampia e d'insieme, che considerino le relazioni tra i singoli "Forti" (quali appartenenti ad un sistema preciso e ben definito) e tra il "Forte" (come sistema storico) e la città ed il territorio nel loro contesto più ampio.

3. **Interventi sul "Forte" in quanto manufatto:**
   a) al fine della conservazione del manufatto sono ammessi manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo;
   b) al fine di una loro valorizzazione e recupero funzionale ulteriori interventi sono da definirsi sulla base di progettazione specifica, concertata con gli Enti preposti alla salvaguardia, la proprietà, gli utilizzatori, e l'Amministrazione;

4. **Interventi sull'ambito di pertinenza del Forte: devono essere finalizzati al recupero del contesto ambientale e paesaggistico in cui il Forte si inserisce.**
   a) gli interventi sulle pertinenze esterne del Forte dovranno qualificare l'ambito collinare e di pianura, spesso oggi del occultato dalla forestazione, attraverso il recupero delle relazioni visive che in origine erano elemento strategico dominante sul paesaggio della città da parte del Forte.
   b) gli interventi dovranno prevedere un possibile utilizzo delle aree di pertinenza a scopo culturale-ricreativo, nel rispetto dei segni e dei manufatti storici esistenti.

c) sono vietati interventi e movimenti di terra tali da arrecare danno e/o alterare i segni e le strutture proprie del sedime e del bene storico.

5. **Relazioni tra i singoli "Forti": quali componenti di un sistema storico di ruoli e funzioni; a tal fine vanno attivate iniziative volte a:**
   a) promuovere il recupero del sistema dei percorsi di collegamento tra i singoli Forti, nell'ambito di progetti di valorizzazione culturale e turistica del sistema storico;
   b) recuperare anche con finalità di interesse collettivo, e renderli accessibili come opera di speciale interesse storico e monumentale.

6. **Relazioni del "Forte" con il contesto:**
   a) migliorare la fruizione del Forte attraverso interventi di recupero del sistema di percorsi di carattere storico, naturalistico tra il sistema insediativo ed il Forte e di brani di paesaggio interessati dalla sua presenza;

7. Il sistema dei Forti necessita di un approccio globale per lo sviluppo di iniziative finalizzate al recupero degli stessi.
8. Una progettualità globale potrà ammettere soluzioni che affronteranno differenti tematismi del sistema attuabili anche per parti, nell'ottica altresì del recupero dei forti come rete di osservatori del paesaggio.
9. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con il contesto in cui il Forte si inserisce e con i caratteri storici dei singoli manufatti, nell'obiettivo di recuperare e valorizzare progressivamente il sistema Fortificato nel suo complesso.
10. Gli interventi specifici potranno essere attuati dai singoli soggetti in funzione delle disponibilità di risorse e di una specifica programmazione, in applicazione delle procedure di cui all'art. 68.
11. Nelle more di attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 9, sui Forti oggetto del presente capo potranno essere assentiti interventi di restauro e conservativi finalizzati alla valorizzazione delle attuali funzioni ed alla eliminazione di eventuali elementi o condizioni di degrado.

Capo 7 Altre componenti: gli edifici di valenza ambientale

Art. 93 - Disposizioni specifiche per gli edifici di valore ambientale

1. Il P.I. individua negli elaborati di piano ed nel repertorio normativo gli edifici di valore ambientale.
2. Trattasi di edifici, manufatti, e/o sistemi di edifici di valore monumentale, testimoniale, ambientale e relativa area di pertinenza.
3. Gli interventi sugli edifici di valore ambientale sono regolati dalle disposizioni di cui al capo 2 – *La città storica: disciplina urbanistica ed edilizia*.

Aree scoperte

4. Gli interventi consentiti devono inoltre rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc. quali:
   a) prevedere il mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
   b) prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
   c) sostituzione di eventuali pavimentazioni incongrue con l'impiego di materiali tradizionali ovvero con sistemazioni a verdi;
   d) la sistemazione dell'area a parco, orto, giardino mediante inserimento di alberature, stradelli pedonali.

Art. 94 - Destinazioni d'uso

1. Fatte salve le destinazioni d'uso legittimatamente esistenti alla data di adozione del piano, sono ammesse le funzioni specifiche del tessuto in cui ricadono subordinatamente alla ammissibilità degli interventi previsti dalla categoria dell'Unità edilizia.

CAPO 8 – Edifici del sistema insediativo storico identificati come "Liberty" e "Architetture del Novecento"

Art. 95 - Disposizioni specifiche

1. Il P.I. individua tra le componenti del sistema insediativo storico:
   a) **Edifici "*Liberty*"**: edifici, manufatti, e/o sistemi di edifici di valore monumentale, testimoniale, ambientale e relativa area di pertinenza realizzati tra la fine del 1800 ed i primi decenni del 1900.
   b) **Architetture del Novecento**: edifici, manufatti e sistemi di edifici rappresentativi della produzione architettonica del Novecento.
2. Oltre alla disciplina urbanistica ed edilizia derivante dalle categorie attribuite sono subordinati al rispetto delle indicazioni di cui al presente articolo.

Caratteri tipologici

3. Gli interventi devono rispettare i seguenti criteri:
   a) mantenere e/o recuperare i caratteri edilizi, la coerenza con la tipologia, i caratteri distributivi, i materiali e i colori tipici dell'edificio originario gli elementi compositivi e di finitura degli edifici con particolare riferimento ai punti indicati di seguito in ragione della rilevanza dell'opera;
   b) mantenere e/o recuperare per quanto possibile l'organizzazione e le sistemazioni originali degli spazi di pertinenza;

4. **Intonaci:** È da preferire la conservazione mediante pulitura degli intonaci esistenti rappresentanti la patina storica dell'edificio, anche integrando le parti mancanti con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle degli intonaci esistenti.
   Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti è ammesso il loro rifacimento:
   - mantenendo gli impianti compositivi tradizionali di facciata e gli apparati decorativi;
   - in presenza di fronti unitari con elementi di ornato parzialmente esistenti, è ammessa l'integrazione attraverso l'inserimento o il ripristino dei mancanti.
   Non è consentito trasformare a faccia vista le facciate originariamente intonacate e viceversa.

5. **Coloriture:** Preferibilmente devono essere riferiti a tracce di coloritura originale reperibili sulle facciate o in documentazione storica archivistica-iconografica comprovante la tinteggiatura dell'impianto.
   Se riferibili a modalità di finitura caratteristiche dell'epoca dell'edificio, sono ammesse anche coloriture policromatiche al fine di evidenziare le differenti scansioni compositive della facciata.

6. **Elementi di finitura**: Negli interventi manutentivi e di rinnovo della facciate particolare attenzione va posta alla valorizzazione e al mantenimento degli elementi decorativi, cornici, cornicioni, lesene, marcapiani, capitelli, pensili in pietra, basamenti e bugnati, in particolare quelli realizzati nei materiali tradizionali. I paramenti murari, non originali o comunque non consoni a testimoniare il valore d'autenticità dell'edificio, vanno per quanto è possibile rimossi e sostituiti con materiali tradizionali o compatibili con questi.

7. **Gli apparti decorativi** devono emergere rispetto il piano dell'intonaco. Va evitato l'uso di spessori di intonaco tali da sovrastare il piano dei paramenti murari, onde evitare una paradossale inversione dei rapporti chiaroscurali tra piano dell'edificio e sue decorazioni.

8. **Gli eventuali rivestimenti in pietra** vanno restaurati utilizzando possibilmente gli stessi materiali, o comunque altri analoghi e coerenti con quelli originari e/o della tradizione locale.

9. **L'attacco a terra** è l'elemento di raccordo tra edificio e spazio pubblico e costituisce la porzione della facciata a diretto contatto con la pavimentazione stradale. La scelta del disegno e dei materiali che compongono l'attacco a terra deve essere coerente con l'apparato decorativo della facciata e con il carattere dell'edificio.

10. Vanno mantenuti e/o recuperati gli **elementi in ferro battuto di rifinitura** delle facciate aventi valore storico-testimoniale quali ad esempio inferriate, ringhiere, cancelli e piccoli elementi di arredo. In caso di degrado ne è ammessa la sostituzione con gli stessi elementi e materiali.

11. **Serramenti (esterni)**: Il sistema dei serramenti costituisce un importante elemento di caratterizzazione delle facciate storiche. La loro forma, il ritmo delle bucature, le tecniche di oscuramento, il colore, costituiscono finiture che avvalorano più di altri componenti l'autenticità di un edificio ed i suoi caratteri architettonici.
    Il disegno degli infissi deve essere uniforme e rispecchiare l'unitarietà della facciata. I sistemi oscuranti ad avvolgibile e le controfinestre non sono ammessi, a meno che questi non facciano parte della soluzione progettuale originaria.

12. **Elementi complementari di facciata**: riguardano elementi specifici quali vetrine, insegne, tende, contenitori espositivi, fioriere, targhe (mestieri e professioni). Gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia e recupero di tali elementi qualora gli stessi presentino valore storico-artistico e caratterizzino l'edificio originale.

Art. 96 - Destinazioni d'uso

1. Fatte salve le destinazioni d'uso legittimatamente esistenti alla data di adozione del piano, sono ammesse le funzioni specifiche del tessuto in cui ricadono subordinatamente alla ammissibilità degli interventi previsti dalla categoria dell'Unità edilizia.

CAPO 9 – Edifici dell'archeologia industriale

Art. 97 - Disposizioni specifiche

1. Il PI individua i manufatti di archeologia industriale che costituiscono patrimonio storico e documentale degli inizi dell'industrializzazione moderna.
2. Relativamente ai manufatti di archeologia industriale sono ammessi gli interventi previsti nelle categorie di intervento di cui al capo 2 – *La città storica: disciplina urbanistica ed edilizia* finalizzati alla conservazione, al recupero e valorizzazione degli stessi nelle loro caratteristiche tipologiche e funzionali e nel rispetto dell'impianto originario.
3. Il recupero dei manufatti dell'archeologia è altresì funzionale alla promozione del territorio a fini turistico culturali.
4. Gli interventi sui manufatti devono essere preceduti da una analisi sui caratteri degli edifici che evidenzi specificatamente i seguenti valori:
   a) le tecniche costruttive dell'edificio, e/o del manufatto nato per il lavoro con gli elementi che lo componevano e caratterizzavano;
   b) le tecniche di lavorazione, determinate dall'impiego di macchinari specifici per la lavorazione dei materiali e realizzazione dei prodotti;
   c) gli elementi dell'organizzazione e della cultura del lavoro (uffici, laboratori, ristori, ecc.);
5. Coerentemente con l'analisi il progetto individua tra quelle ammesse le funzioni attuali compatibili in grado di mantenere e valorizzare gli elementi di valore documentario.
6. Oltre alla disciplina urbanistica ed edilizia derivante dalla categoria attribuita sono subordinati al rispetto delle indicazioni di cui al presente articolo.

Caratteri tipologici

7. Gli interventi devono rispettare i seguenti criteri in relazione della rilevanza degli elementi documentari rilevati:
   a) mantenere e/o recuperare i caratteri edilizi, la coerenza con la tipologia, i caratteri distributivi, i materiali e i colori tipici dell'edificio originario, gli elementi compositivi di finitura degli edifici in ragione della rilevanza dell'opera;
   b) mantenere e/o recuperare per quanto possibile la leggibilità dell'organizzazione e delle sistemazioni originali, degli spazi di pertinenza, ed il ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico documentale.

Art. 98 - Destinazioni d'uso

1. Fatte salve le destinazioni d'uso legittimatamente esistenti alla data di adozione del piano, sono ammesse le funzioni specifiche del tessuto in cui ricadono subordinatamente alla ammissibilità degli interventi previsti dalla categoria dell'Unità edilizia.

CAPO 10 – Corti Rurali

Art. 99 - Disposizioni specifiche per le corti rurali

1. Il P.I. individua le corti rurali.
2. Trattasi di edifici, manufatti, e/o sistemi di edifici di valore monumentale, testimoniale, ambientale e relativa area di pertinenza.
3. Gli interventi sulle corti rurali sono regolati dalle disposizioni di cui al capo 2 – *La città storica: disciplina urbanistica ed edilizia*.

Caratteri tipologici degli edifici

4. Gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti indirizzi:
   a) rispettare l'ambiente agricolo ed in particolare, i caratteri dell'edilizia tradizionale ricercando la coerenza con la tipologia, i materiali e i colori tipici delle preesistenze rurali del luogo;
   b) escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale;
   c) rispettare la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio;
   d) rispettare le visuali di interesse storico e ambientale;
5. Gli interventi edilizi devono essere progettati sulla base delle seguenti prescrizioni:
   a) le coperture dovranno essere realizzate con tetto a falde congiunte sul colmo e manto realizzato con materiali tradizionali;
   b) le murature perimetrali avranno finiture esterne e tinteggiature del tipo tradizionale;
   c) le scale dovranno essere disposte solo all'interno dell'edificio;
   d) sono vietati nuovi poggioli sporgenti ai piani superiori degli edifici;
   e) le recinzioni devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, arbusti ed elementi in legno e simili), ovvero con murature tradizionali o con elementi metallici occultati da vegetazione arbustiva scelta tra le specie locali. Le recinzioni dovranno essere limitate all'area di pertinenza dei fabbricati.
6. Sono ammesse:
   a) logge interne al perimetro del fabbricato;
   b) possibilità di realizzare portici, camini esterni sporgenti dalle pareti perimetrali, pavimentazioni esterne di lavorazione tradizionale in cotto o altro materiale idoneo;
   c) la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile, amovibili, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti non potranno avere superficie superiore a 15 mq ed altezza massima di ml 3,00.

Aree scoperte

7. Gli interventi consentiti devono rispettare i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti delle corti, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, ecc. quali:
   a. prevedere il mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili;
   b. prevedere il mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza

con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
c. garantire il mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
d. garantire interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
e. garantire la salvaguarda della vegetazione non produttiva (siepi, alberature autoctone, zone boschive, ecc.) in quanto elemento caratterizzante il paesaggio;
f. prevedere la conservazione delle aie o "*selese*" presenti nelle corti;

Art. 100 - Disciplina degli interventi e della destinazioni d'uso

1. Per le corti rurali, in attuazione dell'art. 36.06 delle NTA del PAT - fermo restando l'obbligo di rispettare negli interventi le prescrizioni ed i limiti disciplinati nella categoria d'intervento assegnata in base al valore di tutela dell'unità edilizia – con il procedimento disciplinato dall'art. *68 "Progetti di coordinamento urbanistico"* è ammessa la modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente verso una nuova destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica ed artigianale di servizio. 20.
2. I progetti di coordinamento ed i relativi accordi sono attuati mediante approvazione e convenzionamento di PUA se conformi alle previsioni del PI o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.
3. Nelle corti rurali, in assenza di un progetto di coordinamento urbanistico approvato e convenzionato di cui ai precedenti commi 1e 2, fermo restando l'obbligo di rispettare negli interventi le prescrizioni ed i limiti disciplinati nella categoria d'intervento assegnata in base al valore di tutela dell'unità edilizia, sono ammessi i seguenti interventi diretti:
   a) Gli interventi di recupero ammessi nell'unità edilizia dal PI e l'aumento del numero di unità abitative, purché ciò avvenga senza modificare la destinazione d'uso dell'immobile legittimamente preesistente;
   b) l'ampliamento, per una sola volta, delle unità abitative legittimamente esistenti, anche mediante il recupero della parte rustica limitrofa, fino ad un limite massimo di 400 mq. di SUL comprensivi dell'esistente;
4. Gli interventi di cui al comma 3, lett. b) sono subordinati alla presentazione, unitamente al progetto edilizio, dell'analisi filologica e del progetto di massima estesi all'intera unità di intervento con obbligo di ricomposizione dei volumi incongrui in maniera organica
5. Negli interventi di cui al comma 3, lett. b) devono essere rispettare le distanze stabilite dalle norme tecniche operative, fatta eccezione per le sopraelevazioni parziali con altezza inferiore a quella del corpo di fabbrica dello stesso edificio che sono consentite anche in allineamento con la parete sottostante che prospetta il confine o la strada; nel caso il distacco dal confine sia minore di quello prescritto, le pareti prospettanti il confine non devono essere finestrate. Sono fatte salve le norme del Codice Civile.

Titolo 2 - Disposizioni per il sistema insediativo

Capo 1 La Città esistente

ART. 101 - Norme generali e tipologie di intervento nelle zone a Tessuto insediativo della Città esistente.

1. Nei Tessuti insediativi della Città esistente individuati dal P.I., salvo vincoli o disposizioni speciali derivanti da norme o piani di livello superiore o da limiti più restrittivi, tutele ed invarianti dettate dalle presenti norme, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi:
   a) *Manutenzione ordinaria* MO;
   b) *Manutenzione straordinaria* MS;
   c) *Restauro e risanamento conservativo* RC (senza cambi di destinazione d'uso e/o aumento delle unità immobiliari);
   d) *Ristrutturazione edilizia*: gli interventi di ristrutturazione edilizia, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SUL legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza cambi di destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari;
2. Nei tessuti sono altresì ammessi, con il titolo abilitativo di legge, frazionamenti di preesistenti unità immobiliari a qualunque uso destinate, purchè:
   a) siano finalizzati alla realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale;
   b) siano compatibili con la tipologia edilizia dell'edificio nell'ambito in cui ricadono;
   c) non riducano la fruibilità delle parti comuni dell'edificio;
   d) le nuove unità abbiano una Superficie Utile Lorda (SUL) non inferiore a 45 mq;
   e) Venga verificato l'eventuale aumento del carico urbanistico, ed in caso di superamento della soglia minima di rilevanza, venga prevista l'integrazione delle superfici a parcheggio secondo le proporzioni previste dall'art. 14 delle presenti norme.
   a) Gli interventi eccedenti i limiti di cui al precedente comma 1, lett. c e d, gli interventi che comportino incremento delle unità immobiliari, modifica della destinazione d'uso, ampliamenti della SUL legittimamente preesistente e nuove costruzioni sono consentiti, salvo che non sia diversamente stabilito dalle norme di Tessuto, con titolo abilitativo diretto nel rispetto dei precedenti articoli da 11 a 18.
3. Qualora il PI preveda un indice fondiario superiore a quello massimo ammesso dal precedente PRG, la facoltà di avvalersi da parte dell'avente titolo di tale indice maggiore, negli interventi di ampliamento oltre la preesistente sagoma degli edifici ed in quelli di nuova costruzione, è subordinata ad accordo con il comune ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.
4. L'accordo, nella forma della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo, in relazione all'entità differenziale della realizzazione massima consentita dal PI rispetto a quella ammissibile in base alle previsioni del previgente PRG, deve contenere l'impegno, alternativamente, o alla realizzazione ed alla cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree ed opere per dotazioni territoriali di servizi in proporzione all'incremento del carico insediativo prodotto, o al versamento, come forma di compensazione alternativa di valore corrispondente, del contributo di sostenibilità previsto all'art. 157 delle presenti norme.
5. I proventi derivanti dal contributo di sostenibilità, di cui al precedente comma, sono versati in un fondo vincolato del comune destinato a finanziare l'acquisizione di aree e la realizzazione di opere per dotazioni territoriali e di servizi, prioritariamente nella circoscrizione di riferimento.

6. Nei successivi articoli, ferme restando le precedenti disposizioni generali, vengono definiti per ogni tessuto insediativo esistente:
   1. **Il tipo morfologico-edilizio e funzionale**;
   2. **la disciplina funzionale**: la norma individua gli *Usi non ammessi* e gli *Usi regolati*, ovvero destinazioni d'uso compatibili con il tessuto edilizio, ma con limitazioni percentuali rispetto alla SUL complessiva, espresse in rapporto alla Superficie utile lorda realizzabile, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi;
   3. **Le densità edilizie**;
   4. **la disciplina degli interventi edilizi** contenente: le specifiche modalità di intervento, i parametri urbanistici da utilizzare negli interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, di riordino urbanistico edilizio e di nuova costruzione;
   5. **la disciplina ecologica ed ambientale**, relativa alle dotazioni di alberature e arbusti e alla permeabilità dei suoli, da applicare in tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia. Tale disciplina potrà essere motivatamente derogata solo negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in caso di elevata copertura edilizia.
   6. All'interno dei tessuti, negli ambiti disciplinati da previgenti accordi di programma, PIRUEA, PUA e PEEP, si applica la disciplina speciale di detti strumenti di pianificazione come disposto all'art. 179 - **Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI**.
   7. Il PI, ai sensi dell'art. 17, comma 2, lett. d) della L.R. 11/2004, individua all'interno dei tessuti insediativi gli ambiti la cui attuazione è subordinata alla approvazione e convenzionamento di uno strumento urbanistico attuativo o al convenzionamento di un comparto urbanistico. I progetti di PUA o di comparto sono redatti applicando gli indici stereometrici e le norme del tessuto insediativo in cui ricadono oltre ad eventuali previsioni puntuali inserite nel repertorio normativo; le dotazioni di opere di urbanizzazione e di servizi sono quelle previste ai precedenti capi 2 e 3 del titolo primo.

Art. 102 - Allineamenti urbani: Distanze tra fabbricati con interposte strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico.

1. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, per le parti eccedenti la sagoma preesistente, vanno osservate le seguenti distanze:
   a) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
      - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.
      - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
      - ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.
   b) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
2. Fatte salve diverse previsioni nelle norme di tessuto e nel repertorio normativo ed i casi di cui ai successivi commi 6 e 7, la distanza degli edifici dal confine dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico non può essere inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m. 5 (cinque).
3. Il PI determina, con apposita grafia negli elaborati grafici, gli allineamenti che devono essere obbligatoriamente mantenuti rispetto alle strade riconosciute dal PI quale viabilità principale urbana.
4. Le distanze minime e gli allineamenti urbani devono essere obbligatoriamente osservati:
   a) nelle nuove costruzioni;
   b) negli gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001, qualora realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, ad eccezione del caso in cui la nuova costruzione sia

realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore e all'interno della sagoma del fabbricato legittimamente preesistente.

5. Il PI disciplina le minori distanze ammesse rispetto a quelle previste dai precedenti commi:
   a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;
   b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente negli accordi ex art. 6 e 7 della LR 11/2004, nelle schede norma, nel repertorio normativo e/o nelle tavole di piano.
6. In caso di ampliamento degli edifici esistenti il Dirigente può, con provvedimento motivato ed in deroga alle previsioni di cui ai commi 2 e 3, consentire il mantenimento dei posizionamenti preesistenti qualora vengano dimostrati dal progettista, con apposita perizia, i limiti tecnici o di organizzazione tipologica che rendano impossibile l'intervento in tutto o in parte nel rispetto della norma.
7. In presenza di allineamenti sul fronte stradale di fabbricati preesistenti e precostituiti prima della data di adozione del PI, anche per effetto di previgenti discipline urbanistiche, a maggiore o minore distanza rispetto a quella prevista dal precedente comma 2, il Dirigente può imporre o autorizzare su richiesta documentata dell'avente titolo, con provvedimento motivato, l'edificazione sull' allineamento precostituito e prevalente dei fabbricati rispetto alla strada.

Art. 103 - Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada (TCa)

1. Trattasi di tessuti storicamente sedimentati a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali. Sono caratterizzati da un'edificazione che determina un rapporto di continuità del fronte strada, ottenuto con edifici a cortina, in linea, a blocco e pluriplano.

2. **Disciplina funzionale**:
   a) Usi non ammessi: U2/2 (comma 1, lettera b art 17 legge 15/2004), U2/3, U2/4, U3/3.2, U3/5,U4/2, U4/3, (U5), U6/5;
   b) Usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6= max 40% della Sul

3. Sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:
   a) **Tca1 ad alta densità:** tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.
   b) TCa2: **a media densità:** tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 2 e i 4 piani fuori terra.
   c) **TCa3: a bassa densità:** tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto edilizio con altezze generalmente inferiori ai 2 piani fuori terra.

4. **Disciplina degli interventi edilizi**.

4.1 Indici stereometrici:

TCa1:
UF = 1.2 mq/mq
Hmax= 5 piani fuori terra
RC = 30% SF

TCa2:
UF = 0.9 mq/mq
Hmax= 4 piani fuori terra

RC = 30% SF

TCa3:
UF = 0.6 mq/mq
Hmax= 2 piani fuori terra
RC = 40% SF

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 4.1

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 4.1** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 4.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
b) **ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:**
   1. Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 4.1 del tessuto di appartenenza e della disciplina funzionale di cui al precedente punto 2.;
   2. Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2., è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purchè il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza massima/numero dei piani previsti dal precedente punto 4.1 e la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2.
c) La progettazione degli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b1) dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti; quelli di cui al precedente punto B2) la morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:

sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

5. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A" e "Ca" "C/b".

TCa1:
- IP = 30% SF
- DA E DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

TCa2:
- IP = 30% SF
- DA E DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

TCa3:
- IP = 40% SF
- DA E DAR = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq

Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb)

1. Trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, con edificazione di tipo misto (tipologie edilizia a blocco o in linea) classificati in base a due diversi criteri: uno di tipo morfologico e uno funzionale, come di seguito definiti:
-*TCb Morfologico* dove gli isolati non sono delineati e definiti da limiti di tipo urbano (strade), ma da limiti di tipo orografico e territoriale;
-*TCb Funzionale* dove i lotti e gli isolati hanno una conformazione e delimitazione urbana (ossia delimitati da strade), ma presentano una chiara promiscuità di tipo funzionale.

2. **Disciplina funzionale di tessuto TCb morfologico**:

- usi non ammessi: U2/2, U2/3, U3/3.2, U3/5, U4/4, (U5), (U6/5);

- usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6 = max 40% della SUL
Sono ammesse strutture di vendita medio piccole nei limiti di cui all'art. 17, comma 1, lett. a) delle L.R. 15/2004, alle condizioni previste dalla medesima normativa.

3. Disciplina* funzionale *di tessuto TCb funzionale:
- usi non ammessi: U3/5,
U4/4,
(U5),
U6/5;

- usi regolati: U2/1, U2/2, U2/3,
U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6 = max 50% della SUL
Sono ammesse strutture di vendita medio piccole nei limiti di cui all'art. 17, comma 1, lett. a) della L.R. 15/2004, alle condizioni previste dalla medesima normativa.

4. **Sono *distinte* tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente**:
   a) ***TCb1 ad alta densità:*** tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.

   b) TCb2*: *a media densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 4 e i 2 piani fuori terra.

c) ***TCb3: a bassa densità:*** tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto con altezze generalmente inferiori o uguali ai due piani fuori terra.

5. Disciplina degli interventi edilizi

5.1 Indici stereometrici:

TCb1:
UF = 1.2 mq/mq
Hmax= 5 piani fuori terra
RC = 30% SF

TCb2:
UF = 0.9 mq/mq
Hmax= 4 piani fuori terra
RC = 30% SF

TCb3:
UF = 0.6 mq/mq
Hmax= 2 piani fuori terra
RC = 40% SF

A - ***Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI****:*

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 5.1

B - **Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 5.1** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 5.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedenti punti 2 e 3;
b) **ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:**
   1. Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 5.1 del tessuto di appartenenza e della disciplina funzionale di cui al precedenti punti 2 e 3;
   2. Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto 5.1, è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purchè il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza

massima/numero dei piani previsti dal precedente punto 4.1 e la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2 e 3.

c) La progettazione degli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b1) dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti; quelli di cui al precedente punto B2) la morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:
sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

6. ***Disciplina ecologica ed*** **ambientale** *applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A" e "Ca" "C/b".*

TCb1*:*
- *IP = 30% SF*
- *DA E DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq*

TCb2*:*
- *IP = 30% SF*
- *DA E DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq*

TCb3*:*
- *IP = 40% SF*
- *DA E DAR = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq*

Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc)

1. Trattasi di tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, con insediamenti prevalentemente caratterizzati da tipologie edilizie a torre, in blocco o in linea organizzati su una maglia regolare di lotti il cui disegno complessivo restituisce la dimensione urbana della cortina continua.

2. Disciplina funzionale:

a) usi non ammessi: U2/2 (comma 1, lettera b art 17 legge 15/2004), U2/3, U2/4, U3/3.2, U3/5, U4/4, (U5), U6/5;

b) usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6 = max 30% della SUL
Sono altresì ammesse strutture di vendita medio piccole nei limiti di cui all'art. 17, comma 1, lett. a) della L.R. 15/2004, alle condizioni previste dalla medesima normativa.

Sono distinte tre tipologie di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:

a) **TCc1 ad alta densità:** tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze generalmente superiori ai 5 piani fuori terra.

b) TCc2: **a media densità:** tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze generalmente comprese tra i 4 e i 2 piani fuori terra.

c) TCc3: a bassa densità: tessuti edilizi a bassa densità fondiaria nei quali l'elemento caratterizzante è la diffusione e la parcellizzazione del tessuto con altezze generalmente inferiori o uguali ai due piani.

3. **Disciplina degli interventi edilizi**.

3.1 **Indici stereometrici:**

TCc1:
UF = 1.0 mq/mq
Hmax= 5 piani fuori terra
RC = 40% SF

TCc2:
UF = 0.7 mq/mq
Hmax= 4 piani fuori terra
RC = 40 % SF

TCc3:
UF = 0.5 mq/mq
Hmax= 2 piani fuori terra
RC = 40% SF

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 3.1

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 3.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
b) **ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:**
   1. Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 3.1 del tessuto di appartenenza e della disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
   2. Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2., è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purchè il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza

massima/numero dei piani previsti dal precedente punto 4.1 e la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2.

c) La progettazione degli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b1) dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti; quelli di cui al precedente punto B2) la morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:
sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

6. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A" e "Ca" "C/b".

TCc1:
a) IP = 40% SF
b) DA E DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

TCc2:
c) IP = 40% SF
d) DA E DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

TCc3:
e) IP = 50% SF
f) DA E DAR = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq

Art. 106 - Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd)

1. Trattasi di tessuti prevalentemente residenziali formati da edifici, anche di cararattere storico il cui principio organizzativo è affidato alla maglia di lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto e presenza di verde privato.

2. **Disciplina funzionale***:*
a) usi non ammessi: U2/2 (comma 1, lettera b) art 17 legge L.R. 15/2004), U2/3, U2/4 U3/3.2, U3/5, U4/4, U5, U6/5;
b) usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6 = max 30% della SUL
Sono altresì ammesse strutture di vendita medio piccole nei limiti di cui all'art. 17, comma 1, lett. a) della L.R. 15/2004, alle condizioni previste dalla medesima normativa.

3. E' distinta una sola tipologia di tessuto in rapporto alla densità fondiaria prevalente:
TCd3 a bassa densità: tessuti edilizi caratterizzati da un edificato di tipo semintensivo con altezze inferiori o uguali ai due piani, un indice fondiario pari a 0.3 mq/mq e un rapporto di copertura di 0.3.

4. **Disciplina degli interventi edilizi**.

4.1 Indici stereometrici:

TCd3:
UF = 0.3 mq/mq
Hmax= 2 piani
RC = 30% SF

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 4.1

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 4.1** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 4.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;

b) **ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:**

1. Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 4.1 del tessuto di appartenenza e della disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
2. Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2., è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purchè il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza massima/numero dei piani previsti dal precedente punto 4.1 e la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2.

c) La progettazione degli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b)1 dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti; quelli di cui al precedente punto b)2 la morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:

sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

7. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A" e "Ca" "C/b".

TCd3:

a) IP = 60% SF
b) DA E DAR = 3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 3 arbusti/100mq

Art. 107 - Tessuti con dominante edificazione libera interna all'isolato disposta secondo un progetto unitario (TCe)

1. Trattasi di tessuti prevalentemente residenziali con dominante edificazione libera all'interno del lotto disposta secondo un progetto urbanistico e/o edilizio unitario. Questi tessuti sono spesso dotati di servizi, e si sono formati attraverso interventi unitari nei quali si riconosce un disegno urbanistico generale omogeneo ed autonomo rispetto alla griglia urbana complessiva. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea o a torre isolato su spazio verde di connessione e la casa a schiera a uno/due piani.

2. **Disciplina funzionale**:

a) Usi non ammessi: U2/2, U2/3, U2/4 U3/3.2, U3/5, U4/4, U5, U6/5;

b) usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6 = max 40% della SUL
Sono altresì ammesse strutture di vendita medio piccole nei limiti di cui all'art. 17, comma 1, lett. a) della L.R. 15/2004, alle condizioni previste dalla medesima normativa.

3. **Disciplina degli interventi edilizi**.

3.1 Indici stereometrici:

Si confermano i volumi e le SUL legittimamente preesistenti sino alla data di adozione del PI e quelli realizzabili in attuazione di PUA convenzionati o atti di pianificazione attuativa equivalenti.

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Solo se ammissibili in attuazione delle previsioni di PUA convenzionati o atti di pianificazione attuativa equivalenti.

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

c) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
d) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 3.1; gli

ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;

b) **ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:**
   1. Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 3.1 del tessuto di appartenenza e della disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
   2. Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2., è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purchè il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza massima/numero dei piani previsti dal precedente punto 3.1 e la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2.

c) La progettazione degli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b)1 dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti; quelli di cui al precedente punto b)2 la morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:
sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

4. **Disciplina ecologica ed ambientale** applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A", "Ca" e "C/b"
   IP = 30% SF
   DA E DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

Art. 108 - Insediamenti diffusi periurbani

1. Si tratta di aree edificate esistenti prevalentemente residenziali, non connesse alla conduzione del fondo, poste in territorio agricolo e/o ai margini della città. Sono caratterizzati da edilizia libera su lotto con densità relativamente basse (1/2 piani) con tipologia uni-bi familiare.

2. **Disciplina funzionale:**
   a) usi non ammessi: U2/2, U2/3, U3/3.2, U3/5, U3/6, U5;
   b) usi regolati: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, = max 20 % della Sul

3. **Disciplina degli interventi edilizi**.

3.1 Indici stereometrici:

Superficie minima del lotto = mq. 2.500

UF = *0.15 mq/mq*
RC= *30%*
Hmax = (2 piani)
DC = 9 mt

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 3.1

A1 - **Nuove costruzioni su lotto parzialmente edificato alla data di adozione del PI**:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 3.1, con esclusione della superficie minima del lotto.

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

e) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
f) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 3.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
b) **ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:**
   1. Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 3.1 del tessuto di appartenenza e della disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
   2. Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2., è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purchè il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza massima/numero dei piani previsti dal precedente punto 3.1 e la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2.
c) La progettazione degli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b)1 dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti; quelli di cui al precedente punto b)2 la morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:
sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo

prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

4. **Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A" e "Ca" "C/b"**
   a) IP = 60 % SF
   b) DA E DAR = 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; 2 arbusti/100mq

Art. 109 - Tessuto per attività produttive

1. Trattasi di tessuto esistente caratterizzato dalla presenza di usi prevalentemente di tipo produttivo artigianale/industriale, con elevati piani di permeabilità dei suoli. La tipologia prevalente a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.

2. **Disciplina funzionale**:

a) Usi non ammessi: U2/1, U2/2,U2/4,U3/1,U3/2,U3/4,U3/5,U3/6,U4/tutti,U6/tutti;
b) Usi regolati: U1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva; U3= ammesse esclusivamente superfici commerciali per la vendita diretta dei prodotti dell'attività insediata ed uffici pertinenti alla predetta attività nel limite complessivo massimo del 25% della SUL per ogni unità produttiva.

3. **Disciplina degli interventi edilizi**.

3.1 Indici stereometrici:

UF = 0.6 mq/mq
RC = 60% SF
Hmax = 1 piano per la destinazione d'uso principale produttiva; massimo 2 piani per la parte destinata ad usi regolati di cui al punto 2, lett.b)
DC = 6 mt. o H/2

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 3.1.
L'attuazione diretta degli interventi da parte del Consorzio ZAI nell'ambito denominato dalla variante n. 2 al PAQE "*Ecocittà del Crocione*" qualora avvenga su lotti liberi non ricompresi in precedenti PUA è subordinata alla sottoscrizione di un accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, nell'ambito del quale il Consorzio assuma l'obbligazione della realizzazione contestuale a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e di un'opera compensativa consistente in una sala civica di SUL non inferiore a 150 mq. e di cedere il tutto gratuitamente al comune

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):
   a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
   b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:
   a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive,

possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 3.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;

b) b) **ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:**

1. Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 3.1 del tessuto di appartenenza e della disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
2. Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2., è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purchè il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza massima/numero dei piani previsti dal precedente punto 3.1 e la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2.

c) La progettazione degli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b)1 dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti; quelli di cui al precedente punto b)2 la morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:
sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

4. Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A", "C/a" e "C/b"

a) IP = 20%
b) DA E DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

Art. 110 - Tessuti per attività integrate

1. Trattasi di tessuto esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato - come attività artigianali, terziarie e commerciali - che si sono realizzate nel tempo anche con interventi di sostituzione con l'esclusione della sola funzione residenziale.
   Tipologie prevalenti a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.

2. **Disciplina funzionale**:

a) Usi non ammessi: Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle legittimamente preesistenti alla data di adozione del PI e l'insediamento di nuove strutture di vendita medio-grandi, parchi commerciali e grandi strutture di vendita;
b) Usi regolati: U1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva;
Per gli edifici residenziali legittimamente esistenti che alla data di adozione del PI non risultino funzionalmente collegate o collegabili ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1);

3. **Disciplina degli interventi edilizi ammessi**.

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Non sono ammesse.

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):
a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:
a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; sono ammessi ampliamenti di SUL all'interno della sagoma dell'edificio preesistente purchè adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e nel rispetto della disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
b) **ristrutturazione edilizia con modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001** nei limiti della SUL preesistente e senza modifica della destinazione d'uso legittimamente esistente alla data di adozione del PI.
c) La progettazione degli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b) dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti.

C1 - Su richiesta dell'avente titolo e previa accettazione da parte del comune di una proposta di accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 avente i contenuti e le forme di cui ai commi 3 e 4 del precedente art. 101, gli interventi di cui alla precedente lettera C possono prevedere anche la modifica della destinazione d'uso preesistente, limitatamente alle attività commerciali non alimentari a grande fabbisogno di superficie come definite all'art. 7, comma 7, della L.R. 15/2004.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:
sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

4. **Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "Ca" "C/b"**

IP = 20%

DA E DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

Art. 111 - Tessuti per attività e funzioni abitative

1. Si tratta di un tessuto esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato - come attività artigianali, terziarie e commerciali - che si sono realizzate nel tempo anche con interventi di sostituzione compresa la funzione residenziale.
Le Tipologie prevalenti a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.

2. **Disciplina funzionale** :
   a) usi non ammessi: U3/5, U6/5;
   b) usi regolati: U1/1, U1/2= max 30% della SUL
      U3/6 e U4 = max. 40% della SUL.
      Per gli edifici residenziali legittimamente esistenti che alla data di adozione del PI non risultino funzionalmente collegate o collegabili ad attività produttive, è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1);

3. **Disciplina degli interventi edilizi**.

3.1 Indici stereometrici:

UF = *0.7 mq/mq*
RC= *60%*
Hmax = *2 piani*
DC = 6 mt

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 3.1

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

c) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
d) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 3.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in

ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;

b) **ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:**
   1. Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 3.1 del tessuto di appartenenza e della disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
   2. Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2., è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purchè il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza massima/numero dei piani previsti dal precedente punto 3.1 e la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2.

c) La progettazione degli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b)1 dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti; quelli di cui al precedente punto b)2 la morfologia prevalente del tessuto in cui ricadono.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:
sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

5. Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A", "C/a" e "C/b"

IP = 20%
DA E DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

Art. 112 - Ambiti per attività terziara, direzionale, commerciale, turistica

1. Trattasi di ambiti circoscritti localizzati all'interno di tessuti esistenti caratterizzati dalla presenza di usi specializzati di tipo terziario direzionale, commerciale e turistico. La tipologia prevalente a padiglione ed edificio isolato pluriplano.

2. **Disciplina funzionale**:
   a) usi non ammessi: Usi abitativi (U1), Usi produttivi e manifattuireri (U5), Usi agricoli e agrituristici (U6);

3. **Disciplina degli interventi edilizi ammessi**.

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Non sono ammesse.

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:
a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; sono ammessi ampliamenti di SUL all'interno della sagoma dell'edificio preesistente purchè adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e nel rispetto della disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;
b) **ristrutturazione edilizia con modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001** nei limiti della SUL preesistente e senza modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente alla data di adozione del PI.
c) La progettazione degli interventi di cui alle precedenti lett. a) e b) dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento e degli spazi aperti.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:
sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

4. **Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "Ca" "C/b"**
IP = 20%
DA E DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

Art. 113 - Tessuto produttivo della ZAI (Ambiti I° – II° e III°)

1. Trattasi di un tessuto produttivo esistente caratterizzante la ZAI storica da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto urbano con lo scopo di rifunzionalizzare parti anche consistenti della città produttiva, da attuarsi tramite integrale riprogettazione morfologica e tipologica degli impianti esistenti nella programmazione quinquennale del PI.

1.1. Questo tessuto è costituito da **tre sistemi** di aree:
a) **il primo** comprende le aree poste a ridosso dei quartieri storici lungo l'asse centrale di viale del Lavoro/Nazioni;
b) **il secondo** riguarda la fascia posta tra i quartieri di Santa Lucia e Golosine e viale Torricelli;
c) **il terzo** comprende i tessuti situati tra via Torricelli/Fermi/ Gioia/ Pasteur e l'Autostrada.

1.2. **Il primo sistema** (*Ambito I*) di riqualificazione comprende i tessuti della ZAI storica posti lungo l'asse centrale del viale Nazioni/Lavoro/Piave che presentano diffusi fenomeni di dismissione o sottoutilizzo e per i quali si prevede una riqualificazione funzionale di tipo

integrato con prevalenza di attività e servizi nonché una forte dotazione di aree ed attrezzature pubbliche che compensi le carenze dei quartieri limitrofi.
In queste aree si prevedono trasformazioni caratterizzate da funzioni prevalentemente commerciali, direzionali, ricettive, culturali turistiche e congressuali nonché funzioni metropolitane di eccellenza ad integrazione del distretto fieristico e del polo culturale

1.3. **Il secondo sistema** (*Ambito II*) comprende i tessuti della ZAI che si estendono nella fascia urbana posta tra i quartieri storici prevalentemente residenziali di Santa Lucia e Golosine e Borgo Roma e gli ambiti produttivi più consolidati che si attestano su via Torricelli; un'area di cerniera a sud di B.go Roma posta tra le Officine Adige e fino all'Autostrada ed un'area posta in loc. Basso Acquar.
Le aree localizzate in questo ambito sono destinate dal PI a nuovi insediamenti integrati con una caratterizzazione prevalentemente residenziale nei tessuti della ZAI fino a via Torricelli.
La residenza può essere ammessa al di sotto di via Torricelli e nell'area di via Basso Acquar.
Sono altresi ammissibili attività terziarie e commercio a scala di quartiere, nuove centralità a scala locale con aree per servizi pubblici, verde, orientate a raggiungere l'obbiettivo urbanistico di creare nuove aree a servizi e nuove centralità urbane anche allo scopo superare le condizioni di monofunzionalità dei tessuti edilizi dei quartieri e di formare zone cuscinetto tra i quartieri stessi ed i tessuti produttivi della ZAI storica.

1.4. **Il terzo sistema** (*Ambito III*) è definito come tessuto industriale esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato, quali attività artigianali, terziarie e commerciali. Tali destinazioni sono sorte come quota del produttivo esistente o come insediamenti impropri. Le tipologie prevalenti sono a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie.
Tale *Ambito III* è confermato nella funzione artigianale/industriale con limitate possibilità di integrazione con attività di tipo terziario e commerciale a condizione che siano accompagnate dalla realizzazione di servizi pubblici o privati ad uso pubblico, al fine di migliorare la qualità insediativa e le condizioni di vivibilità per addetti, utenti e visitatori.

1.5. In tutti gli Ambiti sopra descritti le trasformazioni urbanistiche possono avvenire esclusivamente previo accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 ed il loro inserimento nel PI operativo quinquennale.

DISCIPLINA DEGLI AMBITI I (primo sistema) E II (secondo sistema).

2. **Disciplina funzionale**:

a) Usi non ammessi: U2/1, U2/2,U2/4,U3/1,U3/2,U3/4,U3/5,U3/6,U4/tutti,U6/tutti;
b) Usi regolati: U1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva.

3. **Disciplina degli interventi edilizi**.

3.1 Indici stereometrici:
UF = 0.6 mq/mq
RC = 60% SF
DC = 6 mt. O H/2

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Non ammesse.

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma **è soggetta** alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 3.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2;

b) **ristrutturazione edilizia con ampliamenti e modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001:** non ammessa.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:

sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

4. Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "C/a"

IP = 20%
DA E DAR = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

DISCIPLINA DEGLI AMBITI III (terzo sistema).

5. **Disciplina funzionale**:

a) Usi non ammessi: U2/1, U2/2,U2/4,U3/1,U3/2,U3/4,U3/5,U3/6,U4/tutti,U6/tutti;
b) Usi regolati: U1/1 un unico alloggio per il custode o il proprietario max 20% della SUL, e comunque un solo alloggio con un massimo di 150 mq di SUL per ogni unità produttiva.

6. **Disciplina degli interventi edilizi**.

6.1 Indici stereometrici:
UF = 0.6 mq/mq
RC = 60% SF
Hmax = 2 piani

DC = 6 mt. O H/2

A - **Nuove costruzioni su lotto inedificato alla data di adozione del PI**:

Si applicano gli indici di edificabilità di cui al precedente punto 6.1

B -**Ampliamento *una tantum* di singole unità immobiliari legittimamente esistenti in eccezione agli indici di cui al precedente punto 3.1** (non cumulabile, né traslabile tra diverse U.I.):

a) Massimo 25 mq di SUL per singola unità immobiliare legittimamente esistente alla data di adozione del PI;
b) la progettazione dell'ampliamento dovrà prevedere il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio oggetto di intervento.

C – **Interventi ammessi sugli immobili legittimamente preesistenti**:

a) **ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001**, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata all'interno della sagoma del fabbricato precedente; la SUL ricavabile all'interno della predetta sagoma non è soggetta alle limitazioni quantitative di cui al precedente punto 6.1; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e rispettare la disciplina funzionale di cui al precedente punto 5;

b) **ristrutturazione edilizia con ampliamento o modifiche all'esterno della sagoma preesistente di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 alle seguenti condizioni:**

1. Gli ampliamenti sono assentiti nel rispetto degli indici di cui al precedente punto 6.1 del tessuto di appartenenza e della disciplina funzionale di cui al precedente punto 5;
2. Limitatamente alla SUL esistente avente destinazione d'uso compatibile con la disciplina funzionale di cui al precedente punto 2., è ammessa la sostituzione edilizia degli edifici esistenti con possibilità di ricostruzione dell'intera SUL compatibile in demolizione, purchè il progetto dei nuovi edifici rispetti l'altezza massima/numero dei piani previsti dal precedente punto 6.1 e la disciplina funzionale di cui al precedente punto 5.

D - **Realizzazione di autorimesse private pertinenziali**:

sono ammesse, senza incidere sugli indici di tessuto, in posizione defilata lungo i confini posteriori e/o laterali delle aree di proprietà rispetto al fronte strada, fatte salve le norme sulle distanze, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale e l'altezza interna delle stesse non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

7. Disciplina ecologica ed ambientale applicabile agli interventi di cui alle precedenti lettere "A", "C/a" e "C/b"

IP = 20%
DA E DAr = 1 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/100 mq

Art. 114 - Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Var. n. 2 al PAQE.

1. Trattasi di aree o immobili evidenziati nella Carta delle Trasformabilità e disciplinati dagli artt. 53, 55 e 56 delle NTA del PAT, non ricompresi nella pianificazione regolativa in un tessuto specifico, nè inseriti nelle previsioni operative del primo PI.
2. In tali aree o immobili gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA o di un accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 che attui il PAT o la variante n. 2 al PAQE; la disciplina funzionale sarà stabilita dal PUA o dall'accordo sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici di livello superiore.
3. Fino all'attuazione di quanto previsto al comma 2, fatte salve diverse previsioni più restrittive dettate dal PAQE e dal PAT, sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici legittimamente esistenti, che, anche al fine di consentire l'utilizzo di nuove tecniche costruttive, possono essere realizzati anche con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con la medesima SUL legittimamente preesistente, o inferiore, all'interno della sagoma del fabbricato precedente e senza modifiche della destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.
4. **Disciplina funzionale sugli edifici esistenti in assenza di PUA convenzionato**:
   Usi non ammessi: tutti gli usi non legittimamente preesistenti alla data di adozione del presente PI.

Titolo 3 - Disposizioni per la Città Pubblica ed il sistema dei servizi

Capo 1 Definizioni e norme generali

Art. 115 - Città Pubblica: il sistema dei servizi

1. Il sistema dei servizi in cui si articola la Città Pubblica è costituito dall'insieme degli immobili adibiti ad impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono alla qualità urbana ed ecologico-ambientale del territorio e ne assicurano la pubblica fruibilità.
2. Tale sistema integra la città pubblica che comprende:
   a) il sottosistema delle reti e degli impianti che assicurano l'infrastrutturazione generale del territorio;
   b) il sottosistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
   c) il sottosistema del verde;
   d) il sottosistema delle attrezzature e degli spazi collettivi;
   e) il sottosistema delle immobili costituenti le dotazioni ecologiche ed ambientali.
3. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui ai precedenti commi, concorrono alla soddisfazione degli standards quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni e dalle presenti norme.
4. Il PI opera altresì la ricognizione e provvede alla disciplina conformativa degli immobili adibiti a servizi privati di interesse collettivo che concorrono al miglioramento complessivo dell'offerta dei servizi sul territorio, ma non partecipano al soddisfacimento delle dotazioni minime di standard previsti dalle disposizioni di legge in materia e dal PAT.
5. Essi, ancorchè ricadenti nell'ambito delle iniziative economiche private in regime concorrenziale, in quanto soddisfino interessi pubblici di tipo qualitativo, partecipano alla dotazione generale ed al miglioramento dell'indice di qualità complessivo della città pubblica, ferma restando la non computabilità negli standard quantitativi di legge.

Art. 116 - Modalità attuative del sistema dei servizi.

1. Il comune, ai sensi dell'art. 118 della Costituzione ed in applicazione del principio di sussidiarietà orizzontale, favorisce l'attuazione del sistema dei servizi previsti dal PI nella Città Pubblica e lo svolgimento delle attività di interesse generale in esso previsti su autonoma iniziativa dei cittadini, singoli ed associati, enti ed imprese, oltre che su propria iniziativa.
2. In attuazione delle previsioni conformative del PI, il sistema dei servizi può essere conseguentemente attuato:
   a) su iniziativa privata o pubblico-privata nell'ambito di accordi ex art. 6 e 7 della L.R. 11/2004 o in attuazione di PUA o Comparti edilizi convenzionati dai soggetti attuatori degli interventi di trasformazione o espansione previsti dal PI, o nell'ambito della disciplina compensativa di cui ai titoli III^ e IV^ - capo IV^ - della L.R. 11/2004;
   b) su iniziativa e proprietà privata, in regime di convenzione con il comune che regoli le modalità di progettazione, realizzazione e gestione, le condizioni minime di efficienza ed efficacia, i parametri minimi di quantità e qualità relativi all'erogazione dei servizi, la disciplina delle condizioni economiche per l'accesso e le modalità di fruizione dei servizi allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderli accessibili a tutti.

c) su iniziativa e proprietà pubblica, gestito in convenzione da un ente privato o nonprofit, secondo le forme previste dalla legislazione vigente e dal Codice dei Contratti;
d) in concessione o mediante contratto di sponsorizzazione, secondo le forme previste dall'ordinamento;
e) su iniziativa, proprietà e gestione pubblica, anche in esito a procedimenti di acquisizione diretta o, in via residuale, mediante espropriazione per pubblica utilità.

ART . 117 - Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi.

1. L'attuazione del sistema dei servizi può essere esercitata dai privati mediante convenzionamento degli interventi con il Comune i cui contenuti assicurino:
   a) la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;
   b) lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI per la Città Pubblica;
   c) la possibilità del comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.
2. L'offerta di servizi da parte del privato si attua mediante la presentazione di una proposta, compatibile con le previsioni del PI, che preveda la progettazione, realizzazione e gestione a suo integrale carico, o mediante partecipazione pro-quota con il Comune od altro Ente pubblico, delle attrezzature previste, sia su aree di sua proprietà, sia su aree di proprietà Comunale o di altro Ente pubblico o asservite all'uso pubblico.
3. La proposta di realizzazione, unitamente allo schema di convenzione, accertata la conformità con le previsioni del PI, potrà essere sottoposta alla approvazione del Consiglio Comunale.
4. I progetti ed i relativi accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in relazione allo stato di infrastrutturazione dell'area interessata dall'intervento, sono attuati mediante intervento diretto convenzionato o approvazione e convenzionamento di PUA se conformi alle previsioni del PI o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.
5. La proposta potrà anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal PI, purchè sia rispettato l'impianto complessivo del sistema dei Servizi ed i criteri ispiratori del Piano. In tal caso la proposta progettuale, se ritenuta di rilevante interesse pubblico, potrà essere approvata con la procedura prevista per i progetti pubblici o di interesse pubblico in variante al PI.

Art. 118 - Realizzazione perequativa dei Servizi negli interventi di trasformazione ed espansione

1. Il piano regolatore comunale - costituito dal piano di assetto del territorio comunale (PAT) e dal piano degli interventi comunali (PI) - per garantire adeguati piani di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.
2. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) e degli interventi di comparto convenzionato è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.
3. I servizi pubblici ed i loro sottosistemi sono convenzionati dai soggetti attuatori degli interventi di trasformazione o espansione previsti dal PI mediante:
   a) la cessione gratuita al patrimonio comunale o con vincolo di destinazione pubblica delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, oppure mediante la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse

pubblico e generale, in sede di attuazione delle previsioni contenute nei PUA e gli interventi di Nuova Edificazione e Ristrutturazione Urbanistica assoggettati ad obbligo di intervento convenzionato;

b) la cessione gratuita compensativa contestuale alla realizzazione degli interventi soggetti ad Accordi secondo l'art 6 della LR 11/2004 in applicazione dei criteri perequativi compensativi previsti dall'art. 35 L.R.11/2004;
c) la cessione gratuita legata all'acquisizione del credito edilizio compensativo previsto dall'art. 36 della LR 11/2004 e disciplinato all'art… delle presenti norme;
d) il concorso da parte dei privati alla realizzazione, totale o parziale, dei servizi previsti;
e) l'attivazione delle più idonee procedure di espropriazione per pubblica utilità od accordi bonari, secondo le norme di legge regolanti la materia, solo in via residuale e qualora le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico individuate dal PI non possano essere acquisite secondo le modalità che precedono.

4. Contestualmente alla realizzazione delle previsioni edificatorie contenute nelle aree di Trasformazione con Piani Attuativi e negli Interventi di Nuova Edificazione o Ristrutturazione assoggettati a convenzionamento, il PI prescrive che il privato trasferisca in proprietà all'Amministrazione Comunale le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, e/o le opere previste.
5. In alternativa alla cessione della proprietà, il Comune potrà decidere, valutate le ragioni di pubblico interesse, che per tali aree venga costituita una servitù perpetua di uso pubblico.
6. Il trasferimento delle aree, la realizzazione da parte del privato delle opere ivi previste e/o la costituzione di servitù ad uso pubblico, sono regolate dalla Convenzione inerente il Piano Attuativo o il titolo abilitativo convenzionato.
7. Qualora se ne ravvisasse la necessità, vi sarà sempre facoltà per il Comune di intervenire direttamente per la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui sopra, anche sostitutivamente rispetto al privato eventualmente inadempiente.

Art. 119 - Credito edilizio compensativo - espropriazione per pubblica utilità

1. Mediante accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, in applicazione dell'art. 37 – *Compensazione urbanistica* – della L.R. 11/2004 e con le procedure previste dagli articoli 7, 20 e 21 della medesima legge regionale, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio 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.
2. Solo in via residuale, ossia qualora ciò non avvenga secondo modalità perequative o compensative, oppure qualora l'Amministrazione ne ravvisi la necessità per prevalenti ragioni di interesse pubblico, le previsioni di infrastrutture e servizi troveranno attuazione tramite l'acquisizione coattiva delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate PI; ciò potrà avvenire previa apposizione, nei modi e termini di legge, del vincolo preordinato all'esproprio ed espletamento della procedura espropriativa secondo le previsioni della normativa vigente.

Art. 120 - Interventi sugli immobili esistenti in assenza di convenzione.

1. Nell'ambito delle zone destinate a servizi della città pubblica, in assenza di intervento convenzionato in conformità a quanto previsto nei precedenti articoli, salvo che le presenti norme non stabiliscano vincoli o limitazioni alla trasformabilità più restrittive, sugli edifici ed impianti esistenti sono ammessi i**nterventi di ristrutturazione edilizia**

che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza mutamento quantitativo e qualitativo della SUL e/o delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti a destinazioni diverse dalla residenza ed alle seguenti condizioni:

a) mediante la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi diversa destinazione d'uso e purchè il solido generato dalla sagoma dell'edificio in progetto sia ricompreso per almeno il 50% nel solido generato dalla sagoma dell'edificio preesistente;
b) Non è ammessa la frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi, mentre è ammessa, anche in deroga alle limitazioni di cui alla precedente lett. a), l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico complesso immobiliare;
c) il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
d) l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I.

2. Qualora il recupero della preesistenza ad uso residenziale di cui al precedente comma 1, sia progettato e realizzato secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile indicati dalle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2 della L.R. 4/2007, che porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*" e dal DPR 2 aprile 2009, n. 59 "*Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia* ", alla corrispondente classe "C" (**0,75 EPiL** (2010) + **12** kWh/m2 anno **Classe C**gl **< 1,00 EPiL** (2010) + **18** kWh/m2 anno), è ammesso un incremento una tantum su tutta la SUL legittimamente preesistente alla data di adozione del PI del 20%, con un massimo di 150 mq. Il suddetto ampliamento potrà realizzarsi modificando la sagoma dell'edificio preesistente nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 1, lett. a), purché le altezze si uniformino, se presenti, a quelle degli edifici circostanti e sia garantita una quota minima di superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria (Sf) del lotto.

3. Sugli edifici ed impianti esistenti sono sempre assentibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, senza modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente, gli interventi indispensabili di adeguamento degli impianti alle norme tecniche, di sicurezza ed antincendio eventualmente sopravvenute, nonché interventi per il superamento delle barriere architettoniche.

4. Nel caso di intervento su edifici destinati a servizi religiosi o riconducibili ad enti religiosi, l'incremento una tantum di SUL, unitamente agli indici volumetrici ed ai rapporti di copertura, sarà determinato in funzione delle necessità e del tipo di attrezzature da insediare e sarà precisato dal progetto esecutivo delle opere, definito all'interno di uno studio della funzione e dell'ambito in cui si inserisce l'opera. Le specifiche prescrizioni di ogni singolo intervento, subordinate alla presentazione di un Piano attuativo o al convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, non costituiranno variante al PI.

Capo 2 Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Art. 121 - Norme generali

1. Il presente capo disciplina le aree destinate a verde, servizi ed attrezzature di interesse pubblico a livello comunale o locale e di interesse generale, nonché eventuali altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni.

2. Gli immobili destinati a verde e ad attrezzature sono individuati nelle planimetrie del PI con apposita simbologia, differenziando quelli già esistenti ed utilizzati a tale scopo e quelli che possono essere, nelle forme previste dagli articoli precedenti, trasformati in attuazione del PI.

3. Il PI individua espressamentre le aree private su cui viene apposto il vincolo quinquennale preordinato all'esproprio per pubblica utilità; in tal caso l'indennità potrà assumere le forme della perequazione urbanistica compensativa, del credito edilizio compensativo o altre forme previste dal testo unico sull'espropriazione per pubblica utilità.

4. La progettazione, realizzazione e la gestione di tali attrezzature può essere alternativamente pubblica o privata convenzionata.

5. I progetti relativi dovranno essere approvati dall'organo comunale competente nel rispetto delle previsioni del PI.

6. Gli interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati dovranno essere regolati da una convenzione dove saranno definite le modalità e le condizioni per garantire l'uso collettivo dell'attrezzatura, disciplini gli usi compatibili con la funzione principale degli impianti, le quantità edificatorie, la qualità progettuale e che comunque garantisca l'accessibilità e la fruibilità al pubblico.

7. In queste zone, il PI si attua per intervento edilizio diretto, ferma restando la facoltà di procedere mediante un PUA. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici calcolati, in assenza di norme specifiche, mediante una valutazione di carico urbanistico prestazionale; la realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe urbanisticamente compatibili.

8. Nelle tavole del PI è riportata la definizione relativa alle destinazioni di ciascuna area a servizi.

9. La ripartizione tra le diverse attrezzature riportate nelle tavole del PI in scala 1:2.000, può essere modificata in sede attuativa, con deliberazione del Consiglio comunale, senza costituire variante al piano stesso, purchè siano garantiti gli standard urbanistici complessivi minimi stabiliti dalla normativa regionale e dal PAT.

10. Le utilizzazioni edificatorie relative ad ogni tipologia di servizio sono definite in base alle caratteristiche dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle singole attrezzature e sulla base delle necessità accertate dal comune o dalle amministrazioni o enti pubblici o di diritto pubblico competenti, oltre che nel rispetto degli indici urbanistico-ecologici specificati nei successivi articoli.

Art. 122 - Verde, servizi ed attrezzature collettive a livello urbano

1. I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:

   I - aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
   V - aree per verde pubblico e verde attrezzato;
   P - aree per la mobilità (parcheggi, trasporto, percorsi ecc);
   A - aree servizi di interesse comune: istituzionali (Ai), culturali e sportivi (Acs), sociali (Aso), sanitari (Ash), religiosi (Rg)

I – Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo

2. Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
3. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
   - IP = 40%
   - P1 = 3 mq /10 mq SUL
   - P2 = 4 mq /10 mq SUL
   - DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato

4. Spazi verdi, attrezzati e non, funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative-sportive hobbistiche e finalizzati al miglioramento della qualità ecologica e ambientale urbana.
5. Le aree così classificate sono destinate: a parchi urbani storci e naturali, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.
6. Per quanto riguarda le aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruibilità degli spazi aperti, privilegiando la mobilità dolce e il trasporto pubblico ed evitando, per quanto possibile, la promiscuità tra mobilità pedonale e veicolare;
7. Dovrà essere garantita adeguata piantumazione, dotazione arborea e arbustiva e dotazione di attrezzature, quali panchine, spazi di sosta, servizi igienici, spazi per manutenzione, ristoro, ecc.
8. Il progetto delle aree a verde dovrà garantire la sicurezza dei fruitori attraverso installazione di idonei impianti di illuminazione e di eventuali sistemi di video-sorveglianza.
9. I percorsi ciclopedonali di attraversamento delle aree verdi dovranno essere anch'essi adeguatamente illuminati, piantumati e integrati alla rete ciclopedonale esistente e di progetto.
10. I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi e saranno piantumati e progettati come componenti ambientali delle stesse.
11. Dovranno essere individuate modalità di fornitura delle acque irrigue atte a garantire il perfetto attecchimento delle piante,anche mediante l'escavazione di pozzi, soprattutto nel caso di ripristino o di costruzione di impianti a vocazione naturalistica al fine di evitare il consumo di acqua potabile per l'irrigazione.
12. Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonchè le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.
13. Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una SUL pari a 30 mq per le aree con superficie fondiaria SF < 2 ha e 45 mq di SUL per le aree con SF > 2 ha.
14. Dalla SUL sono escluse le superfici destinate e servizio igienico secondo i minimi di legge.
15. Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.
16. Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
    - IP = 30%

- P2 = 4 mq/10 mq SUL
- DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

P - Aree per la sosta

17. Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici in superficie e possono distinguersi in parcheggi in superficie (a raso e su strada in sede propria) e in parcheggi in struttura (fuori terra o interrati).
18. I Parcheggi in superficie a raso possono configurarsi come piazze e come zone di filtro (di attestazione a parchi, giardini, impianti sportivi, insediamenti). La sistemazione di un parcheggio in superficie a raso deve essere reversibile a garanzia della flessibilità nella possibilità di utilizzo dell'area, in modi e per funzioni alternative.
19. Qualora dotati di un numero di posti auto superiore a 10, tali parcheggi devono essere adeguatamente piantumati, di norma in ragione di un albero media grandezza ogni 3 posti auto.
20. Relativamente alle specie arboree da utilizzare, queste dovranno garantire elevata capacità di ombreggiamento nel periodo estivo e con apparato radicale contenuto e profondo.
21. La pavimentazione deve essere omogenea, con livello diverso dalla quota strada; spazi di sosta e spazi/percorsi pedonali devono essere distinti.
22. Tali parcheggi possono essere attrezzati anche per lo svolgimento di mercati e fiere (commercio al dettaglio sua area pubblica di carattere temporaneo) nel rispetto della specifica regolamentazione in materia e possono essere utilizzati per la sosta dei camper, qualora adeguatamente dimensionati ed attrezzati per tale funzione.
23. I Parcheggi su strada in sede propria devono essere disimpegnati dalla strada in modo da non creare pericolo o disagio al traffico, consentirne la fruibilità in sicurezza e prevedere la messa in opera di filari alberati con l'obiettivo del miglioramento del microclima urbano.
24. I Parcheggi in struttura possono essere realizzati nel sottosuolo o con strutture multipiano, dove espressamente indicato dalle Schede di progetto e dagli Accordi e con i parametri urbanistici in esse definiti, a cui si fa integrale rinvio.
25. La realizzazione dei parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni di media grandezza in superficie; le rampe di accesso ai parcheggi dovranno essere adeguatamente disimpegnate dalla strada tali da non creare pericolo o disagio al traffico veicolare.
26. Sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: quali chioschi e servizi igienici (secondo le regole definite al punto precedente), custodia per impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali annessi (officine di riparazione e lavaggio) ed esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità (non superiori a complessivi mq 150), nonchè le piste ciclo - pedonali.
27. Nell'ambito dei parcheggi sono individuati i parcheggi con funzione di interscambio (individuati con apposite sigle ….), in genere localizzati in prossimità dei poli intermodali, come indicato negli elaborati cartografici del PI, al fine di potenziare l'accessibilità alla città mediante trasporto pubblico (su ferro e su gomma) o attraverso la mobilità dolce.
28. I parcheggi di interscambio dovranno garantire una dotazione minima di 200 posti auto con le caratteristiche precedentemente indicate e dovranno essere attrezzati con servizi di infomobilità, fermate del trasporto pubblico e servizi innovativi di trasporto sostenibile, quali bikesharing, car-sharing, car-pooling.
29. I parcheggi di interscambio esistenti dovranno garantire le medesime prestazioni di servizio e potranno ospitare le stesse funzioni nei limiti previsti dal presente articolo.

A - Aree per spazi pubblici di interesse comune

30. Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature per servizi di tipo istituzionali (Ai), culturali (Ac), sociali (As), sanitari (Ash), religiosi (Rg).

31. In particolare con servizi istituzionali (Ai) si intendono quelli destinati a funzioni amministrative, formali e per la sicurezza legate ai compiti istituzionali degli Enti pubblici, distinti in quelli con e senza utenza.
32. Quelli di tipo culturale (Ac) comprendono i servizi, le attrezzature ed gli impianti destinati allo svolgimento di attività ricreative e di intrattenimento quali: le biblioteche e i centri sociali e socioculturali e associativi e servizi per il tempo libero.
33. Quelli sociali (As) comprendono quelle strutture che offrono alla tutela, all'assistenza e alla formazione delle categorie sociali individuate come più fragili (anziani, giovani, immigrati, disabili) e/o delle persone in difficoltà (centri socio-sanitari e per il disagio, centri famiglia, centri di ascolto, alloggi protetti, ecc.) quali: centri assistenziali per anziani, centri diurni integrati e leggeri, centri di aggregazione giovanili,comunità alloggio (per disabili, immigrati, senza tetto), centri socio-sanitari (CSS), centri socio educativi (CSE), servzi formativi per l'autonomia (SFA), centri diurni per disabili (CDD) e centri famiglia, centri di ascolto, mense e dormitori, alloggi protetti per disabili e anziani,
34. Quelli di tipo sanitario (Ash) comprendono le strutture destinate alla tutela ed alla cura della salute delle persone quali: i poliambulatori, le comunità alloggio ecc…
35. Quelli di tipo religioso (Ar) comprendono le attrezzature di interesse comune destinate al culto, alla formazione religiosa, alle connesse attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro, ivi compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate ad alloggi ed oratori quali: edifici per il culto (chiese, parrocchie), oratori con o senza attrezzature sportive, centri parrochiali, ecc..
36. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
    - IP = 40%
    - P1 = 3mq/10 mq SUL per le strutture coperte, in caso di strutture aperte 30% della superficie complessivamente utilizzata.
    - P2 = 4 mq/10 mq SUL
    - DA E DAR = 1 alberi/50 mq; Ar = 1 arbusti/10 mq

37. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un PUA, salvo specifiche procedure semplificate previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

38. Per rendere più efficace la prestazione di questo tipo di servizio sono ammessi gli usi complementari commerciali, terziari e ricettivi strettamente connessi e compatibili con la funzione di interesse pubblico insediata nella misura massima di 1/3 della SUL complessivamente realizzata e comunque, per gli interventi privati, non oltre i limiti che saranno determinati in sede di convenzionamento.

Art. 123 - Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale

1. I servizi di cui al presente articolo sono costituiti da:
    - Parchi pubblici urbani e territoriali (storici, naturalistici e sportivi),
    - Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo;
    - Attrezzature per la sicurezza, culturali, sociali, sanitarie, ospedaliere, religiose;

Parchi pubblici urbani e territoriali

2. Le aree così classificate sono ambiti verdi destinati a parchi pubblici o di uso pubblico con estensione maggiore di 1 ha per lo più dotati di attrezzature di tipo fruitivo, ludico, ricreativo e sportivo.
3. Includono le seguenti tipologie:
    a) parchi urbani storici e/o attrezzati, caratterizzati da presenza di elementi arborei, vegetazionali e di impianto anche di valore storico-testimoniale, dotati di specchi d'acqua e fontane, percorsi e spazi pavimentati per la sosta e lo svago,

b) attrezzature per il gioco, lo sport e il tempo libero, impianti e manufatti di servizio (manutenzione e fruizione), strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro, strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro;
c) parchi urbani di tipo naturalistico, con connotati di prevalente naturalità,dotazioni mirate alla fruibilità e accessibilità, impianti e manufatti di servizio (manutenzione e fruizione), strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro; prevedono il prevalente mantenimento delle preesistenze vegetazionali e degli impianti lineari originari (filari, siepi, ..), con presenza esclusiva di specie autoctone, caratterizzati da spazi aperti di ampia dimensione e profondità percettiva naturali, parchi attrezzati per il tempo libero e lo sport di interesse generale.
d) Parchi urbani sportivi che corrisponde all'insieme delle aree a verde di interesse generale, fruibile ed attrezzato, destinato ad attività di tipo ludico-ricreativo per lo sport e il tempo libero di scala territoriale, e delle relative funzioni connesse alla presenza di impianti sportivi ed attrezzature

4. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonchè le piste ciclo - pedonali per la migliore fruizione delle stesse.

5. Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
   - UT = 0.03 mq/mq
   - IP = 90%
   - DA E DAR = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
6. L'indice di edificabilità sopra riportato è da considerare un limite non superabile e può essere utilizzato per la realizzazione dei seguenti servizi e strutture:
   a. impianti sportivi scoperti di base e i servizi ad essi complementari;
   b. strutture di tipo provvisorio (chioschi o similari) per attività didattica, culturale, di custodia e di ristoro nel rispetto dell'altezza massima di 1 piano da realizzarsi con materiali di bioedilizia;
   c. servizi igienici, presidi medici e di primo soccorso e attività similari;
   d. manufatti per il deposito degli attrezzi per la gestione/manutenzione degli spazi verdi;
   e. servizi per il tempo libero tra cui, in particolare, le ludoteche.

Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo

7. Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per l'istruzione secondaria.
8. Il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
   - UF = 1 mq/mq
   - IP = 40%
   - P1 = 3 mq/10 mq SUL
   - P2 = 4 mq/10 mq SUL
   - DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Attrezzature per la sicurezza, culturali, sociali, sanitarie, ospedaliere, religiose

9. Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature per la sicurezza e l'ordine pubblico (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie) e ai servizi di carattere culturale (musei, sale espositive, sale conferenze, teatri e auditorium), sociale (case di cura e RSA, ecc..), sanitario e assistenziale (ospedali, cliniche, case di cura) e religiose (seminari con strutture annesse, conventi, monasteri, edifci per il culto, sedi istituzionali).

10. Il Pi si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
    - UF = 0,80 mq/mq
    - IP = 40%
    - P1 = 3 mq/10 mq SUL
    - P2 = 4 mq/ 10 mq SUL
    - DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

11. Per rendere più efficace la prestazione del servizio sono ammessi gli usi complementari strettamente connessi alla funzione di interesse pubblico insediata nel limite massimo complessivo del 10% della SLP oggetto di intervento e nel rispetto delle quantità massime assolute di seguito elencate:
    - Funzioni Terziarie (U3) = max 200 mq di SUL
    - Funzioni ricettive (U4) = max 200 mq di SUL
    - Funzioni commerciali (U2) = max 200 mq di SUL

Art. 124 - Altre attrezzature d'interesse generale

1. Per rendere più efficace la prestazione di questo tipo di servizio in tali aree sono ammessi usi ritenuti complementari, strettamente connessi e compatibili con la funzione di interesse pubblico insediata per una superficie complessiva non superiore ad 1/3 della SUL complessiva realizzata per la destinazione principale.

Attrezzature tecnologiche

2. Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali termoelettriche, le sedi, i depositi e gli impianti delle Aziende municipali, ENEL, ecc.
3. Il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
    - IP = 20%
    - P1 = 3 mq/10 mq SUL
    - P2 = 4 mq/10 mq SUL
    - DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Sedi amministrative pubbliche

4. Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.
5. Il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
    - IP = 30%
    - P1 = 3 mq/10 mq SUL
    - P2 = 4 mq /10 mq SUL
    - DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Attrezzature per lo sport e lo spettacolo di massa

6. Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli.
7. Il PI si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
    - IP = 20%

- P1 = 3 mq /10 mq SUL
- P2 = 4 mq /10 mq SUL
- DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Attrezzature universitarie

8. Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.
9. Il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
   - IP = 40%
   - P1 = 3 mq /10 mq SUL
   - P2 = 4 mq /10 mq SUL
   - DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Orti urbani

10. La formazione di "*orti urbani*" è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e superiore a mq. 150 ed a condizione che:
    a. l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
    b. i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a. 2 x 1,50 mt., con altezza non superiore a 2,60 mt. alla linea di gronda e siano realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo;
    c. siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
    d. la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
    e. la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;
    f. l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Campo nomadi e strutture di prima accoglienza

11. Sono destinate ad accogliere temporaneamente le popolazioni nomadi o a fornire servizi, alloggi e strutture di prima accoglienza di popolazioni extracomunitarie. Tali aree dovranno essere attrezzate con l'allacciamento ai pubblici servizi.
12. Il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:
    - IP = 50%
    - DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Cimiteri

13. Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto.
14. Per le costruzioni esistenti ed in progetto all'interno del perimetro cimiteriale si applicano le vigenti disposizioni regolamentari in materia di polizia mortualia ed il piano regolatore cimiteriale.

Capo 3 - Servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati

Art. 125 - Servizi privati di interesse collettivo. Norme generali

1. Il PI con apposita grafia ed indicazione in legenda individua le aree private destinate a verde, servizi, attrezzature e impianti di interesse pubblico generale non comprese nelle precedenti articolazioni, non convenzionate o non destinate al convenzionamento con il comune.

Art. 126 - Servizi e attrezzature private

1. Queste zone riguardano servizi privati quali le attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali, associative, culturali ecc. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/1.

Attrezzature sanitarie e assistenziali

2. In queste zone il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
   - UF = 0,8 mq/mq
   - IP = 30%
   - P1 = 3 mq/10 mq SUL
   - P2 = 4 mq/10 mq SUL
   - DA E DAR = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Attrezzature scolastiche, associative, culturali e centri estivi

3. In queste zone il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
   - UF = 0,8 mq/mq (per nuova edificazione)
   - SUL = SUL esistente + 20%
   - IP = 50%
   - P2 = 4 mq/10 mq SUL
   - DA E DAR = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Art. 127 - Impianti ed attrezzature sportive private

1. Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/1.
2. In queste zone il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
   - UF = 0,10 mq/mq
   - Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della SUL esistente
   - IP = 70%
   - P1 = 20% della superficie complessivamente destinata
   - P2 = 2.5 mq/10 mq SUL
   - DA E DAR = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha
3. E' consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio per il custode per un massimo di 100 mq di SUL

Art. 128 - Parcheggi ed attrezzature per il tempo libero

1. Nelle aree libere ricadenti nell'ambito dei tessuti della città esistente possono essere assentite autorimesse interrate o parcheggi a raso, nonché spazi attrezzati e sportivi per il tempo libero alle seguenti condizioni e limitazioni:
   a) Gli interventi proposti siano compatibili con la pianificazione della mobilità e del traffico e con la pianificazione delle misure contro l'inquinamento atmosferico;
   b) Le aree libere oggetto di intervento non siano già sottoposte a vincolo di pertinenzialità agli effetti urbanistici e/o civilistici a favore di edifici circostanti;
   c) Le autorimesse ed i parcheggi non vengano previsti in strutture fuori terra;
   d) la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse ed alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 60% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000; il 50% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio – se interrati - dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile ed attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq.
   e) in alternativa a quanto previsto ai punti precedenti l'area, per una quota minima del 60% della superficie complessiva, può essere attrezzata a giardino pubblico e/o spazio pubblico per lo svolgimento di attività connesse al tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, percorsi attrezzati, sport senza necessità di strutture edilizie, etc.) utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi di cui al precedente punto c). In tal caso, in parziale deroga al precedente punto b) sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano e di altezza massima pari a 3,20 m, da adibire a destinazioni Terziarie, su una superficie massima pari al 5% della SUL dei parcheggi, e comunque fino a un massimo di mq 60. Gli interventi rientranti nella disciplina del presente punto d), sono subordinati alla stipula di una convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, che disciplini i rapporti giuridici tra comune e privato al fine di garantire la pubblica destinazione, la costruzione, la fruizione, la sicurezza, la gestione e la manutenzione del giardino e/o dell'attività per il tempo libero;
   f) l'area da attrezzare per le attività di cui al precedente punto d) dovrà aver accesso diretto da una strada o spazio pubblico equivalente adeguati.

Capo 4 - Attrezzature specialistiche

Art. 129 - Norme generali per le attrezzature specialistiche.

1. La localizzazione e l'inserimento nel PI operativo di nuove attrezzature specialistiche, compresi gli impianti disciplinati dalla parte quarta - *Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati* - del Decreto legislativo 152/2006 e succ. modificaz., che non siano già previste dal PI, è subordinata alla approvazione di un accordo con il Comune ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 e succ. modificazioni ed alla approvazione della relativa variante urbanistica secondo le disposizioni che regolano la singola fattispecie, fatta salva la possibilità offerta dall'ordinamento di approvazione del progetto in variante al PI con la procedura prevista dalle leggi speciali che disciplinano lo specifico procedimento da parte di amministrazioni competenti diverse dal Comune.
2. Costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta di variante di cui al comma 1, una proposta di accordo con il Comune ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 che preveda, sulla base degli obiettivi e degli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal PAT, il concorso, aggiuntivo al contributo di costruzione, nel finanziamento delle opere pubbliche che la VAS ha individuato come elementi imprescindibili per la sostenibilità urbanistica ed ambientale dei carichi insediativi aggiuntivi previsti dall'attrezzatura specialistica, rappresentato da un "*contributo di sostenibilità*" da valutarsi in relazione alle caratteristiche qualitative e quantitative dell'attrezzatura specialistica medesima o secondo i criteri di cui all'***Articolo 00 Contributo di sostenibilità*** in quanto applicabili.
3. Fatte salve le specifiche norme di tutela applicabili alle fattispecie considerate, la localizzazione di fognature, reti idriche, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti ed impianti di pubblica illuminazione, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni è compatibile in tutto il territorio comunale.
4. La localizzazione di nuove opere o impianti disciplinati dalla parte quarta - *Norme in materia di gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati* - del Decreto legislativo 152/2006 e succ. modificaz.,, deve comunque rispettare i divieti dettati dal PAQE.

Art. 130 - Zona Fieristica.

1. Trattasi della zona occupata dall'infrastruttura fieristica di Verona.
2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 e gli amplimanti della SUL purchè ricavati all'interno della sagoma preesistente; gli ampliamenti di SUL dovranno in ogni caso essere adibiti a funzioni compatibili con le norme igienico – sanitarie vigenti e con la disciplina funzionale fieristica.
3. Gli ampliamenti, gli ulteriori interventi previsti nell'area fieristica e gli adeguamenti eventualmente necessari delle infrastrutture per la mobilità per far fronte all'eventuale incremento del carico urbanistico indotto dall'intervento sono subordinati alla approvazione di un accordo di programma con il comune ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz..
4. A norma dell'art. 79.06 delle NTA del PAT, le presenti Norme non trovano applicazione qualora i progetti definitivi previsti dal Piano di Sviluppo siano approvati ed assentiti entro la data di approvazione del primo P.I. adeguato al PAT.

Art. 131 - Zona militare.

1. Nelle zone militari, sino alla loro dismissione, si applica la disciplina speciale che le riguarda.
2. In caso di dismissione, sino all'approvazione ed all'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche nel PI operativo con le procedure previste dagli artt. 6 o 7 e 18, comma 8, della L.R. 11/2004 e succ. modificaz. o all'approvazione di progetti da parte del Comune sulla base di leggi speciali, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti sino al grado massimo di intervento del restauro conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari.

Art. 132 - Zona Ferroviaria

1. Nelle zone ferroviarie, sino alla loro dismissione, si applica la disciplina speciale che le riguarda.
2. In caso di dismissione, sino all'approvazione ed all'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche nel PI operativo con le procedure previste dagli artt. 6 o 7 e 18, comma 8, della L.R. 11/2004 e succ. modificaz. o all'approvazione di progetti specifici da parte del Comune, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti sino al grado massimo di intervento del restauro conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari.

Art. 133 - Zona Aeroportuale

1. Nelle zone aeroportuali, sino alla loro dismissione, si applica la disciplina speciale che le riguarda.
2. In caso di dismissione, sino all'approvazione ed all'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche nel PI operativo con le procedure previste dagli artt. 6 o 7 e 18, comma 8, della L.R. 11/2004 e succ. modificaz. o all'approvazione di progetti specifici da parte del Comune, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti sino al grado massimo di intervento del restauro conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari.

Titolo 4 Disposizioni per il sistema del parchi ed agricolo

Capo 1 – Disciplina urbanistico edilizia regolativa dei parchi e delle relative componenti

Art. 134 - Le tipologie dei parchi, degli ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale - disposizioni comuni.

1. In attuazione degli atti di pianificazione di livello superiore e delle previsioni del PAT, sono individuate le 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. A tal fine sono individuati come ambiti preferenziali per l'istituzione di parchi e/o riserve naturali di interesse comunale.
2. Tali aree, nel loro insieme, costituiscono un sistema unitario a rete di tutela e valorizzazione ambientale ed ecologica finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale della città esistente e di quella in trasformazione ed aspansione.
3. Il P.I. conferma la definizione e l'individuazione operata dal PAT per gli ambiti classificati "*parchi di interesse locale*" e, sulla base degli appronfondimenti effettuati nell'aggiornamento del quadro conoscitivo, adegua i perimetri degli ambiti, comunque sottoposti a tutela, che sono riservati alla futura istituzione di parchi e/o riserve di interesse locale.
4. Gli ambiti territoriali cui sono attribuiti i corrispondenti obiettivi di tutela e valorizzazione, sono i seguenti:
   - 4.01 **Ambito del Parco delle Mura Magistrali** di interesse locale, che pur relazionandosi con il territorio aperto e con gli altri parchi è parte integrante del sistema urbano della città e luogo privilegiato di attuazione del Piano di Gestione UNESCO;
   - 4.02 **Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud**, costituiti dalle componenti "*parco di interesse locale*" costituito dalle aree appartenenti al demanio e patrimonio pubblico e dalle aree di tutela naturalistica e paesaggistica riservati alla futura istituzione di parchi e/o riserve di interesse locale;
   - 4.03 **Ambito delle Colline Veronesi**, costituito da un sistema paesaggistico, naturalistico ed agricolo che unitariamente compongono il fondale panoramico della città.
   - 4.04 Ambito del **Parco tematico sportivo e del tempo libero della Spianà**;
   - 4.05 Ambito del **parco tematico Equestre**.

5. Sono sempre ammessi gli interventi pubblici, approvati secondo le vigenti disposizioni in materia di opere ed impianti pubblici o di pubblico interesse, purchè non in contrasto con gli obiettivi fissati per i singoli ambiti interessati.
6. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 5, sono altresì ammessi interventi privati in regime di sussidiarietà orizzontale, purchè regolati da apposita convenzione, debitamente approvata dall'organo comunale competente unitamente al progetto preliminare dell'intervento, che garantisca la tutela culturale ed ambientale e l'uso pubblico, ancorchè regolamentato, degli immobili oggetto di intervento.
7. La disciplina operativa degli interventi di secondo livello, qualora richiesti, può essere approvata mediante accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004, sostitutivi o integrativi dei Piani Ambientali.
8. Sugli edifici esistenti classificati di valore storico artistico e su quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e culturale si applicano le norme specifiche di tutela della città storica che li riguardano. Sugli altri edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R. 380/2001 purchè avvengano senza modificare della destinazione d'uso tra categorie urbanistiche diverse da quella legittimanente preesistente alla data di adozione del P.I.
9. Sugli immobili ricadenti nel perimetro dell'ambito del presente capo 2° e contemporaneamente oggetto della zonizzazione e disciplina specifica della parte 2^, titoli 1°, 2° o 3°, sono ammessi gli interventi previsti dalla predetta disciplina specifica che non siano esplicitamente esclusi dalle norme del presente capo.

10. Purchè approvate dal Consorzio di Bonifica competente per territorio che ne attesta la compatibilità con la disciplina di competenza, sono sempre ammesse le opere di regimazione idraulica, quelle strettamente necessarie alla bonifica ed alla realizzazione di opere irrigue e quelle necessarie per la tutela della pubblica e privata incolumità.

Art. 135 - Ambito del Parco delle Mura Magistrali di interesse locale

1. Il P.I. tutela gli ambiti interessati dalla presenza delle Mura Magistrali antiche della città e delle relative pertinenze, il valore storico monumentale/testimoniale e provvede alla disciplina operativa degli interventi nell'ambito della città storica.

Art. 136 - Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud

1. Trattasi di due vaste aree in fregio alle anse dell'Adige, una a nord e l'altra a sud della città, caratterizzate dalla componente "*parco di interesse locale*" (costituita dalle aree appartenenti al demanio fluviale e dal demanio/patrimonio pubblico) e dalle aree private sottoposte a tutela naturalistica e paesaggistica riservate alla futura istituzione di parchi e/o riserve di interesse locale.
2. Nella presente zona sono ammessi, oltre a quanto previsto dalle disposizioni comuni, esclusivamente interventi edilizi privati in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive (così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004), nei limiti di seguito specificati:
   a) interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001;
   b) in caso di 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 interventi:
      1) per l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.;
      2) per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente;
      3) per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.;
      4) per le strutture agricolo-produttive, ad eccezione di allevamenti zootecnico-intensivi, con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.
3. E' sempre ammessa la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche e da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - *bed & breakfast*, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo*".
4. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:
   a) iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 40 "Nuove norme per gli interventi in agricoltura" e successive modificazioni;
   b) occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; tale requisito non è richiesto per le aziende agricole

ubicate nelle zone montane di cui alla legge regionale 9 settembre 1999, n. 39 "Modifica della legge regionale 3 luglio 1992, n. 19 "Norme sull'istituzione e il funzionamento delle comunità montane" " e successive modificazioni;

c) redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 1 della L.R. 11/2004.

5. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 4, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.
6. Il piano aziendale di cui al comma 4, redatto da un tecnico abilitato del settore secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 2 della L.R. 11/2004, è approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura (IRA) e contiene in particolare:
   a) la certificazione dei requisiti soggettivi dei richiedenti previsti dalla presente norma;
   b) la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
   c) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.
7. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi di cui al precedente comma 2, lett. b), è subordinato, inoltre, 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.
8. Al di fuori di quanto previsto dai commi precedenti e dalle disposizioni comuni che precedono, non sono in ogni caso ammessi nuovi interventi edilizi privati, tra quelli definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.
9. Non sono altresì ammesse serre fisse come definite all' art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e dalla deliberazione di Giunta Regionale attuativa.
10. Sono consentiti nei limiti ammessi dalle norme paesaggistiche e da quelli relativi alla rete ecologica, limitati lavori di miglioria fondiaria, purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela degli strumenti urbanistici superiori e del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, 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.
11. 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 al di fuori dell'azienda nell'ambito della quale quest'ultimo è prodotto.

Art. 137 - Ambito delle Colline Veronesi

1. L'ambito delle colline veronesi è costituito da una vasta area collinare costituita dalle estreme pendici meridionali dei monti Lessini digradanti verso la pianura e dalle aree di fondovalle. Il territorio presenta una rilevantissima valenza paesaggistica,ambientale e naturalistica. Solcato dalle profonde incisioni dei tre vaj 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, oltre che da un sito di interesse comunitario.
2. Il sistema nel suo complesso, pur nelle diverse caratterizzazioni che per la loro varietà né integrano il valore unitario, è sottoposto dal P.I. a tutela paesaggistica, ambientale e naturalistica per il rilevante interesse pubblico che tali valori rappresentano, con riserva di futura istituzione di parchi e/o riserve di interesse locale.
3. In ogni caso, gli interventi pubblici e privati ammessi nell'ambito delle colline veronesi dovranno perseguire 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;
4. Il P.I., in attuazione del PAT e sulla base degli approfondimenti operati nel quadro conoscitivo, in relazione alla geomorfologia, agli habitat, alle articolazioni paesaggistiche e naturalistiche ed alle coltivazioni in atto articola l'ambito delle Colline Veronesi nei seguenti sub-ambiti:
   a) **Sub-ambito S.I.C. di tutela naturalistica** corrispondente all'area già perimetrata in attuazione delle direttive comunitarie sulla protezione degli habitat;
   b) **Sub-ambito 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) Sub-ambito di tutela dei monumenti naturali e delle emergenze morfologiche del
   d) **paesaggio**, caratterizzata da vallette chiuse con presenza di eccezionalità morfologiche del paesaggio, quale la Val dei Ronchi e la valle di Pigozzo;
   e) **Sub-ambito a prevalente destinazione agricola del suolo**;
   f) **Sub-ambito agricolo 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.
5. Nei sub-ambiti di cui al precedente comma 4, oltre agli interventi pubblici e privati previsti nelle disposizioni generali del presente capo, sono ammessi gli interventi privati nei limiti che seguono.
6. Nel **Sub-ambito S.I.C. di tutela naturalistica** e in quello di **tutela dei monumenti naturali e delle emergenze morfologiche del paesaggio**, sono ammessi interventi edilizi sull'esistente come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 comma 1, lett. d) *"interventi di ristrutturazione edilizia"* con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non fedeli e/o variazioni di sedime o della destinazione d'uso.
7. Nel **Sub-ambito di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio** oltre agli interventi sull'esistente di cui al precedente comma 6, è ammesso l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc., e, per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica, alle condizioni di cui al

precedente art. 136 - ***Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud***, purchè realizzati in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.

8. Nel **Sub-ambito a prevalente destinazione agricola del suolo,** oltre agli interventi previsti al precedente comma 7, alle condizioni di cui al precedente art. 136 - ***Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud*** sono ammesse:
   a) nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.;
   b) strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali.
9. Nel **Sub-ambito agricolo di ammortizzazione e transizione** sono ammessi tutti gli interventi già ammessi al precedente comma 7 e quelli previsti al comma 3, lett. b) del precedente art. 136 - ***Ambiti del Parco del Fiume Adige Nord e Sud*** e serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione.
10. Al di fuori di quanto previsto dai precedenti commi da 5 a 9 e delle disposizioni comuni, non sono in ogni caso ammessi nuovi interventi edilizi privati, tra quelli definiti dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.
11. Non sono altresì ammesse serre fisse come definite all' art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e dalla deliberazione di Giunta Regionale attuativa.
12. Ferme restando le norme in materia di paesaggio e delle rete ecologica, sono consentiti limitati lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela degli strumenti urbanistici superiori e del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, 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.
13. In ogni caso sono ammessi esclusivamente sistemazioni a girappoggio e vietate quelle a ritocchino.
14. 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 al di fuori dell'azienda nell'ambito della quale quest'ultimo è prodotto.

Art. 138 - Ambito del Parco tematico sportivo e del tempo libero della Spianà

1. Trattasi di una vasta area libera posta in posizione strategica all'interno della città, a cavallo di più quartieri, nella quale trovano sistemazione impianti ed attrezzature per lo sport ed il tempo libero, nonchè spazi larghi per manifestazioni ed incontri all'aperto.
2. In tale ambito sono ammessi:
   a) Gli interventi diretti non convenzionati di cui all'art. 120 - "***Interventi sugli immobili esistenti in assenza di convenzione***";
   b) Gli interventi di trasformazione approvati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo con il Comune ed inseriti nel PI operativo, come disciplinati nelle schede norma allegate al repertorio normativo.
3. In tale ambito possono essere altresì ammessi ulteriori interventi ritenuti dal comune di rilevante interesse pubblico; essi sono subordinati all'approvazione di un accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004. Gli accordi sono attuati mediante intervento diretto convenzionato o previa approvazione e convenzionamento di un PUA se conformi alle previsioni del PI di cui al titolo 3°, parte seconda, delle presenti norme; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

Art. 139 - Ambito del parco tematico Equestre.

1. 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.
2. L'attuazione del Parco avviene secondo quanto prescritto dall'art. 88 bis del PAQE e delle seguenti norme.
3. In assenza di un accordo esecutivo ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 o di un PUA convenzionato, gli interventi edilizi privati sono ammessi esclusivamente sull'esistente entro i limiti dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. d) "*interventi di ristrutturazione edilizia*" con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non fedeli e/o variazioni di sedime e il cambio di destinazione d'uso.

Capo 2 Territorio agricolo

Art. 140 - Componenti del territorio agricolo

1. Il territorio agricolo è destinato all'insediamento ed all'esercizio dell'attività agricola, alla conservazione dei valori naturalistici ed ambientali ed al contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano.
2. Il territorio agricolo è così articolato:
   a) **Zona a prevalente destinazione agricola**, posta al di fuori degli ambiti di tutela dei parchi;
   b) **Zona agricola di ammortizzazione e transizione**, posta tra i margini della città in trasformazione e la campagna aperta. Essa, per salvaguardare l'abitato, le future direttrici di espansione e tutelare la sua vulnerabilità antropica, è sottoposta a particolare tutela ambientale e paesaggistica
   c) **Zona rurale di mitigazione ambientale (***mitigazione delle infrastrutture e degli insediamenti)*
   d) **Zona rurale da riqualificare delle risorgive.**

Art. 141 - Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo e della zona a prevalente destinazione agricola.

1. Nel territorio agricolo sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT ed in quanto compatibili con le limitazioni, prescrizioni e tutele speciali previste dalle presenti norme in materia di tutela del paesaggio e della rete ecologica, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti, sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i seguenti requisiti minimi:
   a. iscrizione all'anagrafe regionale nell'ambito del Sistema Informativo del Settore Primario (SISP) di cui all'articolo 11 della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 40 "Nuove norme per gli interventi in agricoltura" e successive modificazioni;
   b. occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali agricoli presso l'INPS; tale requisito non è richiesto per le aziende agricole ubicate nelle zone montane di cui alla legge regionale 9 settembre 1999, n. 39 "Modifica della legge regionale 3 luglio 1992, n. 19 "Norme sull'istituzione e il funzionamento delle comunità montane" " e successive modificazioni;
   c. redditività minima definita sulla base dei parametri fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 1.
3. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti agli imprenditori agricoli, in deroga ai requisiti di cui al comma 2, qualora si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.
4. Il piano aziendale di cui al comma 2, redatto da un tecnico abilitato del settore secondo i parametri indicati dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 2, della L.R. 11/2004 è approvato dall'ispettorato regionale dell'agricoltura (IRA) e contiene in particolare:
   a. la certificazione dei requisiti di cui al comma 2;
   b. la descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;

c. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali.

5. Al fine di garantire l'insediamento di giovani in agricoltura sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, limitatamente alle iniziative del Programma di sviluppo rurale 2007-2013 riferite al pacchetto giovani relative agli interventi edilizi destinati a strutture agricolo-produttive, l'approvazione del piano aziendale per lo sviluppo dell'impresa, ai fini del finanziamento a valere sul fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale (FEARS), sostituisce l'approvazione del piano aziendale.
6. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti:
   a. per l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fatto salvo quanto previsto al comma 5, fino a 200 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc.;
   b. per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, l'ampliamento delle case di abitazione fino a 1.200 mc., comprensivi dell'esistente, anche in aderenza alla parte rustica presente;
   c. per nuove case di abitazione, qualora non esistenti nell'azienda agricola, fino ad un limite di 600 mc. per ogni azienda agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1200 mc.;
   d. per le strutture agricolo-produttive con il limite della loro funzionalità e congruità rispetto alle attività aziendali, fatte salve le norme speciali più restrittive previste in specifici ambiti territoriali dal P.I..
7. Salvo che le presenti norme per specifici ambiti, tipologie di immobili o categoria di intervento/destinazione d'uso non dispongano diversamente, sugli edifici esistenti, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi che precedono, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni*", purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e senza modificare la destinazione d'uso legittimamente preesistente. Oltre a tali interventi, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi che precedono, è ammesso l'ampliamento di case di abitazione legittimamente edificate fino ad un limite massimo di 267 mq. di SUL comprensivi dell'esistente, anche mediante il recupero di volumi non residenziali, a condizione che le predette abitazioni risultino agibili in data anteriore all'adozione del P.I.
8. Al fine di garantire completezza all'offerta turistica nel territorio agricolo è sempre consentita la realizzazione di piscine da parte delle aziende agrituristiche in deroga ai requisiti di cui al comma 2 e, in deroga ai requisiti di cui ai commi 2 e 3, da parte delle attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, delle unità abitative ammobiliate ad uso turistico, nonché delle attività ricettive in residenze rurali, di cui rispettivamente alle lettere c), d) e f) del comma 1 dell'articolo 25 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo*".
9. La realizzazione di serre fisse è consentita all'imprenditore agricolo nei limiti di copertura del 50% del fondo di proprietà o disponibilità e nel rispetto delle modalità costruttive stabilite nel prontuario allegato alle presenti norme. Si intendono per serre fisse le strutture stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente alla protezione e copertura delle colture; le serre fisse volte alla protezione o forzatura delle colture e le serre mobili possono essere installate senza i limiti stabiliti dal presente comma. Le serre mobili destinate ad uso temporaneo sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra.

10. I nuovi fabbricati per insediamenti di tipo agro-industriale non possono essere ubicati in zona agricola, dovendosi gli stessi essere realizzati nell'ambito delle zone a tale scopo destinate dal P.I.
11. Le società e le cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci, possono realizzare in zona agricola, impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate in deroga al comma 2.
12. La realizzazione di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igenico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'unità locale socio-sanitaria competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 4 della L.R. 11/2004.
13. La realizzazione di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita, nel rispetto della disciplina dettata dal provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 delle L.R. 11/2004. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.
14. Non è consentita la nuova edificazione nelle aree boscate.
15. Gli interventi devono in ogni caso rispettare i limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio definite dal PAT ai sensi dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, gli ambiti in cui il P.I. limita o non consente la nuova edificazione e gli ambiti previsti dal P.I. 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;
16. Nel territorio agricolo, salvo che ciò non sia escluso da altre norme speciali, si applicano le disposizioni previste per le singole fattispecie dall' ART. 152 *Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola* e dall' ART. 154 *Disciplina degli interventi su immobili legittimamente adibiti ad attività non agricole*.
17. Nel territorio agricolo sono sempre ammessi gli interventi pubblici, approvati secondo le vigenti disposizioni in materia di opere ed impianti pubblici o di pubblico interesse, purchè non in contrasto con gli obiettivi fissati dai piani di livello superiore e dal P.I. per i singoli ambiti interessati.
18. Per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 17, sono altresì ammessi interventi privati in regime di sussidiarietà orizzontale, purchè regolati da apposita convenzione, debitamente approvata dall'organo comunale competente unitamente al progetto preliminare dell'intervento, che garantisca la tutela culturale ed ambientale e l'uso pubblico o di pubblico interesse, ancorchè regolamentato, degli immobili oggetto di intervento.
19. La disciplina operativa degli interventi pubblici o di pubblico interesse di secondo livello può altresì essere approvata mediante accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004, sostitutivi o integrativi dei Piani attuativi qualora richiesti o approvati.
20. Sugli edifici esistenti classificati di valore storico artistico e su quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e culturale si applicano le norme specifiche di tutela che li riguardano.
21. Sono sempre ammesse le opere di regimazione idraulica ed irrigue approvate dal Consorzio di Bonifica competente per territorio, quelle necessarie per la tutela della pubblica incolumità e gli impianti per la gestione di servizi pubblici e di pubblica utilità, non collocabili in specifiche zone ad essi destinate dal P.I., purchè i relativi progetti siano corredati da studi specifici che dimostrino l'adozione delle migliori soluzioni tecniche disponibili:
    a) per limitare al minimo indispensabile l'impatto ambientale e paesaggistico;
    b) per tutelare l'integrità del territorio agricolo;
    c) per tutelare la funzionalità delle aziende agricole.

Art. 142 - Disciplina speciale della zona agricola di ammortizzazione e transizione

1. La Zona agricola di ammortizzazione e transizione è un ambito posto tra i margini della città e il territorio rurale finalizzato alla definizione paesaggistica dei margini urbani, alla salvaguardia ecologica e ambientale dei tessuti insediativi, alla protezione dei caratteri rurali dei contesti periurbani. Gli interventi sono diretti alla costruzione e al rafforzamento della Rete Ecologica, alla definizione morfologica e ambientale dei margini urbani della città, alla valorizzazione del paesaggio rurale e dell'agricoltura di prossimità, vietando nuovi insediamenti e allevamenti agricoli intensivi e favorendo la ricollocazione di quelli esistenti.
2. Le presenti norme regolative del PI disciplinano le modalità di attuazione degli indirizzi strategici del Comune, favorendo attorno ai centri abitati la realizzazione e manutenzione di una fascia verde caratterizzata da ampie superfici boscate, terreni coltivati e luoghi di svago all'aria aperta. L'obiettivo di realizzazione concreta e mantenimento della cintura verde deve inserirsi armonicamente nella pianificazione urbanistica ed essere economicamente sostenibile dagli operatori interessati.

3. In tale zona sono ammessi gli interventi previsti dall'Art. 141 - ***Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo e della zona a prevalente destinazione agricola***, con le seguenti esclusioni:
   a) comma 6, lett. c) e d);
   b) commi 9, 12, 13,
   c) commi 17 e 18, qualora i progetti compromettano o rendano più onerose le trasformazioni lungo le direttrici di espansione della città.
4. Sugli edifici esistenti e riconosciuti ai sensi degli artt. 151 e 153 delle presenti norme, fermi restando eventuali vincoli o limitazioni speciali alla trasformabilità previsti dalle presenti norme, sono ammessi **interventi di ristrutturazione edilizia** nei limiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 **con contestuale agroforestazione**, alle seguenti condizioni:
   a. ambito minimo di intervento, compresa l'area di riforestazione: 10.000 mq se il lotto è contiguo con altre aree naturali della rete ecologica esistente; 30.000 mq se il lotto si presenta come un unità isolata;
   b. superficie minima di piantumazione obbligatoria: 35 mq ogni mq di SUL complessiva;
   c. Formazione boschiva consentita= forestazione naturale di tipo igrofilo (lungo i corsi d'acqua) o mesofilo periurbano (in contesto agricolo) con obbligo di gestione (manutenzione ordinaria) per 5 anni secondo le indicazioni riportate nel prontuario.
   d. è ammesso l'aumento della SUL esclusivamente all'interno della sagoma legittimamente preesistente, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e della disciplina funzionale;
   e. è ammessa la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi diversa destinazione d'uso e purchè il solido dell'edificio in progetto abbia almeno un punto di contatto con il solido dell'edificio principale preesistente;
   f. non è ammessa la frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi, mentre è ammessa l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico complesso immobiliare;
   g. il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
   h. l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento;
   i. gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile indicati dalle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2 della L.R.), che porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al

rendimento energetico nell'edilizia" e dal DPR 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia ", alla corrispondente classe "C" (0,75 EPiL (2010) + 12 kWh/m2 anno Classe Cgl < 1,00 EPiL (2010) + 18 kWh/m2 anno);

j. Funzioni compatibili: locande e osterie, strutture sanitarie, socio-sanitarie e sociali, strutture ricettive extralberghiere limitatamente a esercizi di affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, attività ricettive in residenze rurali, case religiose di ospitalità; centri soggiorno studi, attività varie di ricerca botanica, agronomica, o comunque legata alle attività di agro forestazione, strutture attrezzate per lo svolgimento degli sport all'aperto, attività di stagionatura e segagione del legname, attività di allevamento - riproduzione e selezione selvaggina e venatorie.

5. Nell'ipotesi di interventi sugli immobili legittimamente esistenti previsti al comma 4, alla domanda di titolo abilitativo edilizio dovrà essere allegato il progetto di rimboschimento, sottoscritto da un professionista competente in materia forestale o agronomica ed uno schema di convenzione/atto unilaterale d'obbligo per la disciplina dei rapporti tra comune e soggetto concessionario, che a norma dell'art. 11 della legge 241/90, dovrà essere approvato dall'organo comunale competente.

6. Per gli interventi di agroforestazione il progetto dovrà rispettare le indicazioni del Prontuario di mitigazione ambientale.
7. Il progetto di agroforestazione e la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, per quanto di rispettiva pertinenza, dovranno avere i seguenti contenuti minimi:
   a) l'impegno a realizzare, anche per stralci funzionali, gli interventi previsti dal Progetto approvato entro i termini espressamente descritti sulla base di progetti definitivi redatti secondo la vigente legislazione in materia di opere pubbliche, o, in alternativa, i termini e le modalità di pagamento qualora il Comune preveda di realizzarle per conto proprio;
   b) il vincolo di destinazione agroforestale, sino a variazione delle previsioni urbanistiche, a favore del Comune delle aree oggetto di agroforestazione che rimarranno private;
   c) il vincolo di destinazione pubblica con orari regolamentati degli spazi attrezzati di svago all'aria aperta destinati ai cittadini, della viabilità di accesso e di attraversamento e/o eventuali parcheggi qualora previsti; resta fermo che l'obbligo di manutenzione e vigilanza resta a carico del soggetto privato avente titolo.

Art. 143 - Disciplina speciale della zona rurale di mitigazione ambientale

1. Il Piano indica una specifica zona, definita "*area di mitigazione e ambientazione*", destinata ad accogliere gli interventi di ambientazione delle infrastrutture della mobilità al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico e/o alla presenza di aree densamente edificate.
2. Le aree individuate come ambiti di mitigazione si sviluppano principalmente lungo del corridoio infrastrutturale della Autostrada e del sistema delle Tangenziali, nelle aree di margine fra di Ca del bue ed il Fiume Adige e nell'ambito di pianura a confine con il comune di San Giovanni Lupatoto.
3. Nella zona rurale di mitigazione ambientale sono ammessi esclusivamente Interventi sugli edifici esistenti nei limiti ammessi dalle norme disciplinanti le fasce di rispetto all'art. 26, comma 5 delle presenti norme e quelli previsti dall'art. 66.

Art. 144 - Disciplina speciale della zona rurale da riqualificare delle risorgive

1. Il PI, a norma della Legge n. 23 del 25 settembre 2009, tutela le sorgenti ed i corsi d'acqua di risorgiva ed i territorio contermini.
2. Nella zona rurale da riqualificare delle risorgive sono ammesse le azioni a tutela dei corsi d'acqua di risorgiva e dei capodifonti, gli interventi volti a contenere il fenomeno fisico della scomparsa delle risorgive ed a sostenere il valore naturalistico, paesaggistico e ricreativo delle stesse, sulla base delle linee guida regionali di cui al comma 4, art. 2, L.R. 23/2009.
3. Gli interventi ammessi devono rispettare le prescrizioni speciali di tutela paesaggistica e della rete ecologica previste dalle presenti norme e dal prontuario di mitigazione ambientale.
4. Per quanto non previsto ai precedenti commi, si applica la disciplina della zona a prevalente destinazione agricola.

Art. 145 - Allevamenti zootecnico – intensivi e disciplina delle distanze.

1. Per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda agricola.
2. Fatte salve le esclusioni, le limitazioni o le prescrizioni speciali di tutela previste dalla presenti norme in ambiti specifici del territorio comunale, la localizzazione, la realizzazione o l'ampliamento di allevamenti zootecnico-intensivi è consentita solo a condizione che la documentazione progettuale dimostri il rispetto integrale della disciplina dettata dai provvedimenti regionali di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della legge regionale 11/2004 e delle norme igienico sanitarie, nel testo vigente alla data in cui il comune provvede sull'istanza di rilascio del titolo abilitativo.
3. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad allevamenti zootecnico-intensivi comporta l'obbligo di contestuale inserimento o adeguamento della nuova scheda tecnica relativa all'insediamento nel quadro conoscitivo del PI e l'integrazione, con decreto del dirigente dell'U.O. Pianificazione Territoriale, della tabella riassuntiva degli allevamenti inserita nel repertorio normativo allegato alle presenti norme.
4. Gli allevamenti zootecnico-intensivi esistenti sono elencati, a titolo ricognitivo, in apposita tabella riassuntiva inserita nel repertorio normativo allegato alle presenti norme e classificati sulla base delle indagini esperite nell'ambito del procedimento di formazione del PI in apposite schede ricognitive nominative inserite nel quadro conoscitivo.
5. Le strutture per il ricovero degli animali, le vasche di raccolta liquame scoperte e le concimaie aperte, generano una distanza di rispetto che preclude la destinazione o l'edificazione residenziale. Le dimensioni ed i limiti all'edificabilità prodotti dalle distanze di rispetto sono disciplinati dai provvedimenti regionali di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della legge regionale 11/2004 e dalle norme igienico sanitarie.
6. La scheda tecnica e la tabella riassuntiva di cui ai precedenti commi 3 e 4 indicano, per ogni allevamento, la distanza di rispetto di cui al precedente comma 5.
7. L'avente titolo sull'allevamento intensivo, ovvero il soggetto terzo interessato dalle distanze di rispetto, possono presentare al Dirigente dellUnità Organizzativa comunale competente apposita proposta di riclassificazione dell'allevamento intensivo e di rideterminazione delle conseguenti distanze di rispetto, con le modalità ed i contenuti previsti dai provvedimenti regionali di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 5 della legge regionale 11/2004 e dalle norme igienico sanitarie vigenti a cui è allegata documentazione tecnica firmata da un tecnico abilitato ed esperto in materia. Il responsabile del procedimento notifica al titolare dell'allevamento intensivo, ed all'avente titolo se diverso, la comunicazione di avvio del procedimento di riclassificazione e convoca, entro 30 giorni dalla data di presentazione dell'istanza, una conferenza di servizi per l'acquisizione del parere obbligatorio delle amministrazioni

competenti (Responsabile Igiene Pubblica e Servizi Veterinari dell'ULSS, Dirigente I.R.A., ecc.). In esito alla conferenza di servizi e sulla base della proposta di provvedimento finale elaborata dal responsabile del procedimento il Dirigente competente decide sull'istanza di riclassificazione notificando gli esiti al richiedente ad ai soggetti eventualmente controinteressati; in caso di accoglimento, il Dirigente con proprio decreto provvede al conseguente aggiornamento della scheda tecnica relativa all'insediamento nel quadro conoscitivo del PI e l'integrazione della tabella riassuntiva degli allevamenti inserita nel repertorio normativo allegato alle presenti norme.

8. Il procedimento di riclassificazione dell'allevamento ai fini delle distanze può anche svolgersi su iniziativa d'ufficio del comune o dei competenti servizi dell'ULSS e con le modalità del comma che precede in quanto applicabili.
9. E' preclusa l'approvazione dei piani attuativi e il rilascio di titoli abilitativi comunque denominati relativi a nuovi insediamenti residenziali, se ricadenti nell'ambito delle distanze di rispetto riportate nella scheda tecnica relativa all'allevamento nel quadro conoscitivo del PI e nella tabella riassuntiva degli allevamenti inserita nel repertorio normativo allegato alle presenti norme, salvo che non venga positivamente concluso il procedimento di revisione delle predette distanze di rispetto ai sensi del precedente comma 7.
10. In deroga a quanto previsto al precedente comma 9, sono assentibili:
    a) gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali ammessi sugli edifici esistenti alla data di adozione del PI;
    b) i nuovi interventi residenziali ricadenti su lotti posti all'interno di un centro storico;
    c) i nuovi interventi di completamento degli insediamenti residenziali esistenti, compresi quelli ricadenti nell'ambito di PUA approvati e convenzionati prima dell'adozione del PI;
    d) interventi relativi a nuovi insediamenti residenziali nel caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto, anche parzialmente, un centro storico o un insediamento residenziale esistente come definito alla precedente lettera c). Si considera parzialmente interposto il centro storico o l'insediamento residenziale esistente che intersechi la linea congiungente il baricentro dell'insediamento o dell'edificio in progetto ed il baricentro dell'allevamento intensivo da cui origina la distanza di rispetto.

Art. 146 – Vincoli.

1. All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
2. Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.
3. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui al comma 1 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 7 della L.R. 11/2004.
4. Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricolo-produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla eventuale variazione del piano degli interventi (PI).
5. La demolizione, parziale o totale, delle abitazioni o delle strutture agricolo-produttive, riduce o elimina il vincolo.
6. Il comune si dota di un registro fondiario sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati e di una planimetria su cui risultano individuate tali aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un comune.

Art. 147 - Realizzazione di modesti manufatti in legno necessari per il ricovero di piccoli animali, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

1. La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo è ammessa alle condizioni e nei limiti previsti dal Prontuario.

Art. 148 - Modalità costruttive di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva

1. I progetti devono essere conformi alle previsioni della DGRV n. 172 del 3 febbraio 2010 - *Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 6. Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento* – e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 149 - Impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e assimilate.

1. Gli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili sono ammessi nei limiti previsti dalle disposizioni speciali che li riguardano ed in ogni caso in conformità con le prescrizioni delle presenti norme in materia di tutela del paesaggio e della rete ecologica.

Art. 150 - Edifici classificati detrattori paesaggistico – ambientali

1. Sugli edifici classificati dal PI come detrattori paesaggistico – ambientali sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi e conservativi nei limiti di cui alla lett. c), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e succ. modificaz.
2. Previo accordo con il comune, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, può essere riconosciuto un credito edilizio compensativo per l'eliminazione o la riconfigurazione del detrattore paesaggistico ambientale.
3. Tale accordo può essere attuato mediante intervento diretto convenzionato o previa approvazione e convenzionamento di PUA se conforme alle previsioni del PI o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti; negli altri casi è approvato in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

Art. 151 - Riconoscimento delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

1. Sono definite "*costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola*", le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato del P.I., legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola in virtù delle previgenti disposizioni in materia di edificabilità delle zone agricole, che presentano i seguenti requisiti:
   a) alla data di adozione del PAT erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente;
   b) successivamente alla data di adozione del PAT non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
   c) Hanno perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola;

2. I requisiti di non funzionalità di cui alla lett. c) sono certificati mediante una perizia tecnico – agronomica, firmata da un professionista abilitato, redatta secondo i criteri previsti dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004 e dell'art. 2135 del Codice Civile, nella quale, previo sopralluogo, il perito accerti, anche in fatto, che la costruzione non è più utilizzata per le esigenze di un'azienda agricola ed indichi:
   1) GENERALITA'
   • Dati proprietario/i (richiedente/i);
   • Ubicazione: planimetria catastale con evidenziazione dei terreni dell'azienda e rispondenza requisito "fondo rustico", in scala 1:2000;
   2) DESCRIZIONE AZIENDA
   • Riparto reale della superficie (prato, seminativo, vigneti, tare, ecc.);
   • Indirizzo produttivo (viticolo, zootecnico da latte, da carne, estensivo, cerealicolo, …);
   • Parco macchine-attrezzi esistenti in azienda;
   • Sintetica, ma esauriente "*storia*" dell'azienda agricola a partire dal 24/03/2006 (cessione di terreni in affitto, vendita di terreni, cambio d'indirizzo produttivo, variazione nel numero degli addetti, disinvestimenti effettuati, altri cambiamenti sostanziali che spieghino il motivo dell'attuale situazione e della richiesta)
   3) FABBRICATI AZIENDALI ATTUALI
   • Descrizione con:
   • Planimetria indicante gli edifici, interessante anche un congruo intorno, in scala 1:500;
   • Per ciascun fabbricato rurale o parte:utilizzo attuale, superficie coperta e volume;
   • Estremi delle concessioni edilizie o condoni ottenuti;
   • Documentazione fotografica esauriente: minimo 5 foto a colori in formato 13x18 (inquadramento generale panoramico del complesso e quattro sui lati dell'edificio);
3. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, non regolarmente assentito.
4. Per ottenere il riconoscimento da parte del comune di "*costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola*" l'avente titolo sull'immobile deve presentare istanza di validazione della proposta di riconoscimento su modello pubblicato sul sito web del comune cui và allegata la documentazione comprovante i requisiti di cui ai commi 1 e 2.
5. Il procedimento di validazione è disciplinato dall'art. 04 – "C*riteri e limiti di flessibilità del PI"* delle presenti norme.
6. Il provvedimento di validazione è trasmesso, con modalità informatiche, al responsabile del SITI per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e delle informazioni cartografiche e territoriali.

Art. 152 - Disciplina degli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

1. Il riconoscimento da parte del comune del requisito di "*costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola*", oltre a quanto previsto **dall'Art. 141 – "Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo"**, comma 7, rende assentibili, ferme restando le norme di tutela specifica previste dal P.I. per gli edifici ai quali è riconosciuto valore storico-ambientale e relativi contesti figurativi, **interventi di ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza mutamento quantitativo e qualitativo della SUL e/o delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti, alle seguenti condizioni:
   a) mediante la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi diversa destinazione d'uso e purchè il solido dell'edificio in progetto abbia almeno un punto di contatto con il solido dell'edificio preesistente principale;
   b) Non è ammessa la frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi, mentre è ammessa l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico complesso immobiliare;

c) il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
d) l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I.
e) gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile indicati dalle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2 della L.R. 4/2007, che porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal DPR 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia ", alla corrispondente classe "C" (0,75 EPiL (2010) + 12 kWh/m2 anno Classe Cgl < 1,00 EPiL (2010) + 18 kWh/m2 anno).

2. Su richiesta dell'avente titolo e previa accettazione da parte del comune di una proposta di accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 avente i contenuti e le forme di cui ai commi 3 e 4 del precedente art. 101, gli interventi di cui alla precedente comma 1. possono prevedere anche la modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente a destinazione residenziale U1/1 nel limite massimo di 400 mq. di SUL per ogni Unità Edilizia come definita al precedente art. 8.
3. In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi, ovvero l'obbligazione ad attuare a propria cura e spese talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area previste dal PI.
4. L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma 1, comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, anche a seguito di frazionamento, i seguenti limiti a nuove edificazioni:
   a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
   b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla data di rilascio o assenso all'agibilità. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola, secondo quanto previsto dall'art. 44 della L.R. 11/2004.
5. Ulteriori interventi sono subordinati alla approvazione di specifici accordi con il comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e contestuale inserimento dei medesimi nel PI operativo.
6. Gli accordi sono attuati mediante intervento diretto convenzionato o previa approvazione e convenzionamento di PUA se conformi alle previsioni del PI o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

Art. 153 - Riconoscimento degli immobili legittimamente esistenti adibiti ad attività non agricole.

1. Rientrano nella disciplina di cui al presente articolo gli edifici e gli impianti legittimamente esistenti nel territorio rurale e legittimamente destinati a funzioni diverse dall'attività agricola.
2. Il riconoscimento da parte del comune della legittima preesistenza e destinazione di un "*immobile legittimamente adibito ad attività non agricola*" non comporta una diversa

zonizzazione dell'area di sedime o di pertinenza; pertanto gli interventi - ancorchè ammessi legittimamente su tali edifici ai sensi dell'art. 44, comma 5, primo periodo della L.R. 11/2004 - non variano le previsioni urbanistiche; tali immobili continuano pertanto ad essere localizzati in zona agricola.

3. Per ottenere il riconoscimento da parte del comune di "*immobile legittimamente adibito ad attività non agricola*" l'avente titolo sull'immobile deve presentare istanza di validazione della proposta di riconoscimento su modello pubblicato sul sito web del comune cui và allegata la documentazione comprovante la legittimità dell'esistente ed i requisiti ivi indicati.
4. Il procedimento di validazione è disciplinato dall'art. *04 – "Criteri e limiti di flessibilità del PI"* delle presenti norme.
5. Il provvedimento di validazione è trasmesso con modalità informatiche al responsabile del SITI per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e delle informazioni cartografiche e territoriali.

Art. 154 - Disciplina degli interventi edilizi sugli immobili esistenti legittimamente adibiti ad attività non agricole.

1. Fatti salvi i vincoli e le limitazioni alla trasformabilità previsti nelle presenti norme o da disposizioni o piani di livello superiore, sugli immobili esistenti e legittimamente adibiti ad attività non agricole sono sempre ammessi gli interventi previsti:
   a) al comma 7, dell'**Art. 141 Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo** alle condizioni e nei limiti ivi indicati;
   b) dalla variante N. 276 - "*Individuazione delle Attività Produttive Fuori Zona*" del previgente PRG, come confermati dal presente PI all'art. 181.
2. Il riconoscimento da parte del comune del requisito di "*immobile legittimamente adibito ad attività non agricola*", rende assentibili, ferme restando le norme di tutela specifica previste dal P.I. per gli edifici ai quali è riconosciuto valore storico-ambientale e relativi contesti figurativi, gli **interventi di ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza mutamento quantitativo e qualitativo della SUL e/o delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti, alle seguenti condizioni:
   a) mediante la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi diversa destinazione d'uso e purchè il solido dell'edificio in progetto abbia almeno un punto di contatto con il solido dell'edificio principale preesistente;
   b) non è ammessa la frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi, mentre è ammessa l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico complesso immobiliare;
   c) il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
   d) l'intervento è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal P.I.
   e) gli interventi dovranno essere progettati e realizzati secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile indicati dalle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2 della L.R. 4/2007, che porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*" e dal DPR 2 aprile 2009, n. 59 "*Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento*

energetico in edilizia ", alla corrispondente classe "C" (**0,75 EPiL** (2010) + **12** kWh/m2 anno **Classe C**gl **< 1,00 EPiL** (2010) + **18** kWh/m2 anno).

3. Su richiesta dell'avente titolo e previa accettazione da parte del comune di una proposta di accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 avente i contenuti e le forme di cui ai commi 3 e 4 del precedente art. 101, gli interventi di cui alla precedente comma 2 possono prevedere anche la modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente a destinazione residenziale U1/1 nel limite massimo di 400 mq. di SUL per ogni Unità Edilizia come definita al precedente art. 8.
4. In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi, ovvero l'obbligazione ad attuare a propria cura e spese talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area previste dal PI.
5. Ulteriori interventi sono subordinati alla approvazione di specifici accordi con il comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e contestuale inserimento dei medesimi nel PI operativo in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

PARTE 3

DISCIPLINA OPERATIVA

TITOLO PRIMO – LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Capo 1. _NORME GENERALI

Art. 155 - Definizioni, obiettivi e componenti

1. Per Città della trasformazione si intende quella parte di città di nuovo impianto prevista su aree libere o mediante la ristrutturazione urbanistica e modifica funzionale di insediamenti produttivi preesistenti, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e sovraurbano ed a costituire concreta attuazione degli obiettivi di qualificazione e riqualificazione dei contesti urbani e periurbani.
2. La struttura e la disciplina degli interventi adempie all'obiettivo di garantire la "*sostenibilità*" delle trasformazioni, il riequilibrio delle dotazioni territoriali dei servizi, e, limitatamente all'ATO 4 di Verona Sud, al recupero di quote di edificabilità originate da impegni compensativi pubblici o conseguenti ad accordi di programma compensativi approvati dal comune relativi ad enti di diritto pubblico, nonchè a perseguire l'attuazione perequativa del PI.
3. La progettazione dei PUA o dei comparti urbanistici relativi agli interventi di trasformazione deve rispettare le linee guida sui metodi per la valutazione del rischio del crimine e/o la paura del crimine e le misure, i procedimenti ed i processi intesi a ridurre tali rischi secondo le norme UNI CEN/TR 14383-2:2010.
4. La Città della trasformazione si articola nelle seguenti componenti:
   a) **Ambiti di trasformazione ordinaria** derivanti da precedenti previsioni urbanistiche;
   b) **Ambiti a pianificazione urbanistica** individuati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, da attuarsi con l'approvazione di un PUA convenzionato;
   c) **Ambiti di pianificazione edilizia** individuati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 mediante accordo, costituiti da comparti urbanistici da attuarsi con un unico titolo abilitativo diretto convenzionato.
5. Gli **Ambiti di trasformazione ordinaria** sono individuati nelle tavole di PI e disciplinati dalle presenti norme e dal repertorio normativo con annesse schede norma.
6. Gli **Ambiti a pianificazione urbanistica** sono individuati nelle tavole di PI e disciplinati dalle presenti norme, dal repertorio normativo con annesse schede norma e dall'accordo sottoscritto tra soggetto proponente e comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.
7. Gli **Ambiti a pianificazione edilizia** sono individuati nelle tavole di PI e disciplinati dalle presenti norme, dal repertorio normativo con annesse schede norma e dall'accordo sottoscritto tra soggetto proponente e comune ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Art. 156 - Contenuti specifici delle "*schede norma*" e del repertorio normativo

1. La scheda norma, a cui si applicano i criteri di flessibilità di cui all'art. 04 - "*Criteri e limiti di flessibilità del PI*" delle presenti norme, è suddivisa nelle seguenti sezioni:
   a) Schema progettuale;
   b) Carature urbanistiche;
   c) Modalità di attuazione;
   d) Direttive e prescrizioni;
2. Lo **schema progettuale** riporta gli elementi guida per la successiva progettazione tra quelli di seguito elencati:
   a) La delimitazione dell'ambito di intervento;
   b) L'area di concentrazione volumetrica;

c) La misura delle altezze massime e delle minori distanze degli edifici in progetto rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444, che il PI, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) della L.R. 11/2004, disciplina puntualmente; resta ferma l'ulteriore possibilità di prevedere minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 all'interno dell'ambito di intervento nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a), della L.R. 11/2004;
d) La direttrice preferenziale della viabilità di progetto;
e) La direttrice preferenziale dei percorsi ciclopedonali di progetto;
f) La previsione dell'allagamento stradale;
g) L'indicazione preferenziale della viabilità di accesso;
h) La localizzazione del verde e dei servizi "VS";
i) La localizzazione del verde di mitigazione ;

3. Nella sezione **Carature urbanistiche** sono riportati:
   a) La superficie territoriale di intervento "ST" (al netto di eventuali proprietà comunali);
   b) La classe perequativa assegnata che si rapporta ai criteri perequativi di cui al successivo art. 158;
   c) La SUL complessivamente attribuita, la cui disciplina funzionale, salve le previsioni specifiche riportate nella scheda norma, è definita nell'art. 159 - ***Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale***;
   d) Il numero massimo dei piani fuori terra;
   e) La percentuale minima di VS, pari ad almeno il 50% della ST, da cedere gratuitamente o vincolare come VM a favore del comune; nelle norme generali contenute nella parte prima delle presenti norme sono precisati i limiti rispetto ai quali è ammessa l'eventuale monetizzazione sostitutiva in luogo totale o parziale della cessione; il comune in sede di PUA o di convenzionamento del comparto urbanistico decide altresì sulla ammissibilità o meno della costituzione del vincolo di destinazione a VM registrato e trascritto a favore del comune in luogo della cessione o monetizzazione sostitutiva;
4. Nella sezione "*Modalità di attuazione*" è precisato se la realizzazione dell'intervento è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un PUA, o al convenzionamento di un comparto urbanistico con rilascio del titolo abilitativo diretto;
5. Nella sezione "*Direttive e prescrizioni*" sono riportate le "*direttive*" e le "*prescrizioni*" che devono essere rispettate nella progettazione dell'intervento urbanistico attuativo o edilizio.
6. Le direttive sono destinate ad orientare e condizionare la progettazione dei PUA, dei comparti e gli interventi diretti, sulla base di previsioni urbanistiche integrate e coordinate degli interventi su scala territoriale.
7. Le direttive vincolano la progettazione in tutti i casi in cui il progetto urbanistico e/o edilizio proposto non documenti una soluzione alternativa che dimostri:
   a) le ragioni tecniche per le quali il progetto debba discostarsi dalle direttive della scheda norma;
   b) il rispetto degli obiettivi previsti dalla direttiva di grado almeno pari a quello desumibile dalla direttiva stessa o i contenuti migliorativi della soluzione alternativa proposta, rispetto alle previsioni originarie della scheda norma;
8. Le valutazioni che precedono devono essere esplicitamente dichiarate e puntualmente evidenziate dal progettista negli elaborati progettuali.
9. Nel repertorio normativo, sezione impatto idraulico, è allegata una tabella che con riferimento ai singoli interventi previsti dalle schede norma, in cui vengono individuate le misure compensative con il dimensionamento minimo dei volumi d'invaso ritenuto idoneo a garantire l'invarianza idraulica degli interventi previsti. Le modalità di attuazione degli interventi di compensazione e mitigazione sono precisate nel prontuario di mitigazione ambientale.

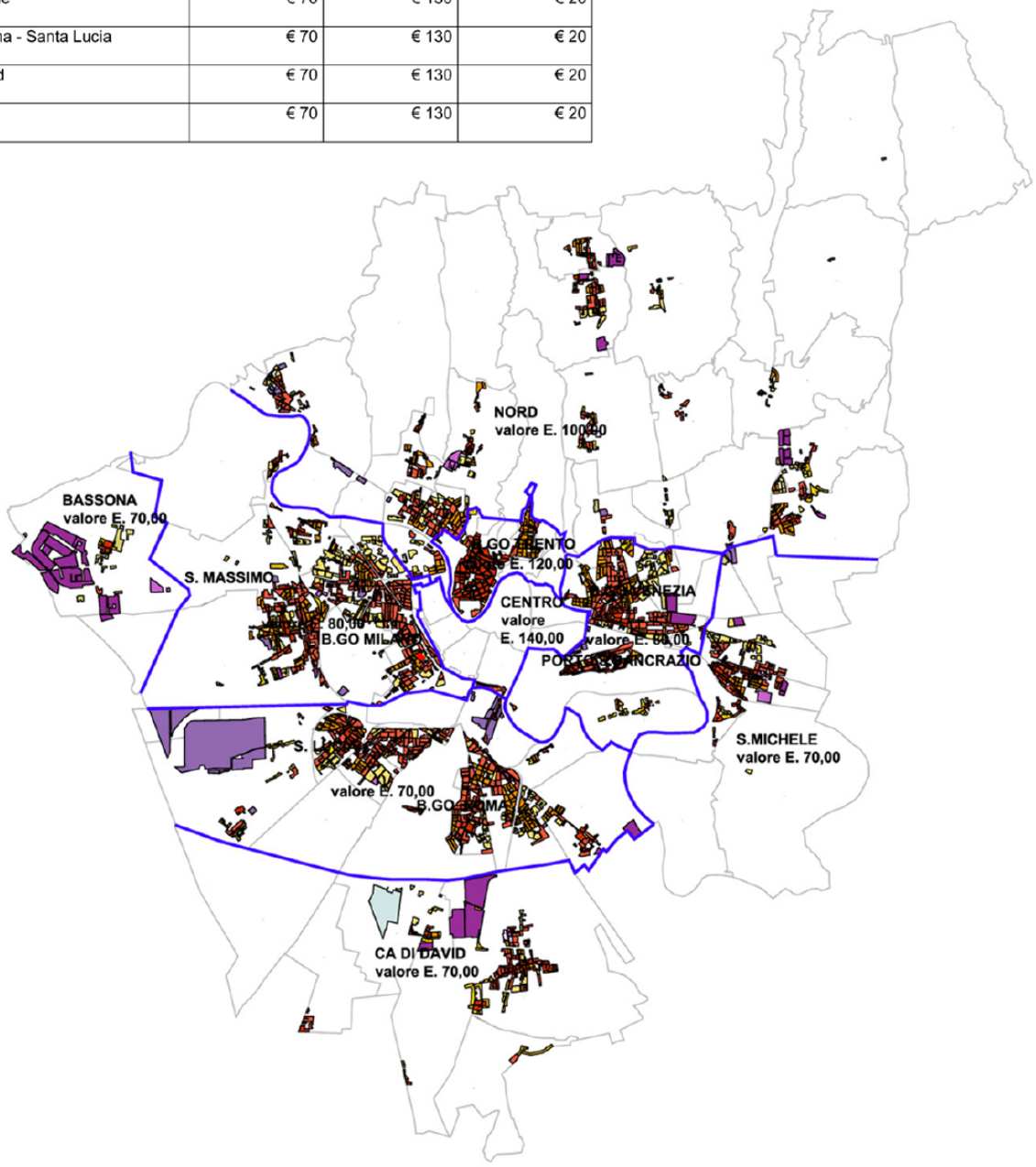
10. La relazione istruttoria, le conclusioni del responsabile del procedimento ed il provvedimento finale di approvazione del progetto alternativo alla direttiva devono obbligatoriamente contenere il giudizio di ammissibilità e compatibilità degli scostamenti rispetto alle direttive riportate nella scheda norma.
11. Le prescrizioni sono cogenti e non derogabili se ed in quanto non espressamente previsto dalle presenti norme.
12. Nell'apposita sezione del repertorio normativo relativo agli accordi, oltre alla numerazione progressiva ed all'indicazione dell'ATO di riferimento, sono riportati altri richiami normativi, prescrizioni e direttive necessarie per completare il quadro di riferimento per l'approvazione dei PUA e degli interventi di comparto.
13. I progetti relativi ai PUA ed agli interventi di comparto urbanistico previsti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni ed i vincoli e dimostrare il rispetto delle direttive, derivanti dall'applicazione degli articoli inseriti nella parte prima, Titolo 1, ***Capo 3 – Sistema dei Vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto,*** nel ***Capo 4 – Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica,*** e nell'***art. 145 - Allevamenti zootecnico – intensivi e disciplina delle distanze***, anche se non richiamati o riportati nelle schede norma.

Art. 157 - Contributo di sostenibilità.

1. Gli interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione perseguono gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale definiti dal PAT, e concorrono, con esclusione di quelli derivanti da precedenti previsioni urbanistiche di cui al precedente art. 155, comma 4, lett. a), al finanziamento delle opere pubbliche che la VAS ha individuato come elementi imprescindibili per la sostenibilità urbanistica ed ambientale dei carichi insediativi aggiuntivi previsti.
2. Il concorso al finanziamento delle opere pubbliche, aggiuntivo al contributo di costruzione, è rappresentato da un "*contributo di sostenibilità*" espresso in termini parametrici con riferimento all'unità di SUL e differenziato per ambiti omogenei del territorio comunale e per destinazione urbanistica.
3. L'ammontare parametrico del "*contributo di sostenibilità*" è determinato dal Consiglio Comunale nell'ambito del Piano degli Interventi ed aggiornato annualmente dalla Giunta Comunale con riferimento alla variazione dell'indice Istat del costo di costruzione.
4. Per ogni intervento, l'ammontare totale del contributo è definito dall'accordo ai sensi dell'art. 6 o 7 della L.R. 11/2004 o nell'ambito della Convenzione allegata al PUA o al titolo abilitativo convenzionato.
5. L'importo del contributo corrisponde all'onere di esecuzione diretta delle opere pubbliche alla cui realizzazione il contributo è finalizzato.L'ammontare del contributo quantificato è da intendersi al netto dell'IVA.
6. Qualora le opere pubbliche da realizzare siano oggetto di progettazione comunale, o qualora a giudizio del comune le stesse abbiano caratteristiche dimensionali e/o tecnico-economiche tali da far ritenere inopportuna la realizzazione da parte del singolo sottoscrittore della convenzione o da più sottoscrittori riuniti in forma associativa, l'importo del "*contributo di sostenibilità*" è versato in numerario all'Amministrazione Comunale, che lo impiegherà per realizzare le opere pubbliche previste; negli altri casi il comune può consentire l'esecuzione da parte del soggetto attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del comune.
7. In sede di prima applicazione, il contributo di sostenibilità è applicato nella misura indicata nella seguente planimetria e tabella, in relazione all'ambito territoriale in cui l'intervento proposto ricade.
8. Nel caso un intervento ricada in più ambiti territoriali, si applica il contributo dell'ambito nel quale ricade la quantità maggiore di SUL dell'intervento in progetto.

9. Qualora l'intervento oggetto di accordo ai sensi dell' art. 6 della L.R. 11/2004, preveda la contestuale rilocalizzazione dell'attività produttiva nel territorio del comune di Verona, salvaguardando il livello occupazionale originario, la Giunta Comunale può, in relazione a tale impegno contrattuale, ridurre o esentare l'applicazione del contributo previsto dal presente articolo sulla base dell'istanza del privato cui deve essere allegato il piano industriale e degli investimenti programmati che dimostri la sussistenza dei presupposti sopra evidenziati.

Zone Territoriali		Valori euro/mq per destinazione		
		residenziale, terziaria, ricettiva e commerciale di vicinato	commerciale di media e grande struttura	produttivo
1	Centro	€ 140	€ 150	€ 20
2	Borgo Trento	€ 120	€ 130	€ 20
3	Nord	€ 100	€ 130	€ 20
4	Borgo Milano - S. Massimo	€ 80	€ 130	€ 20
5	Borgo Venzia - Porto S. Pancrazio	€ 80	€ 130	€ 20
6	San Michele	€ 70	€ 130	€ 20
7	Borgo Roma - Santa Lucia	€ 70	€ 130	€ 20
8	Cà di David	€ 70	€ 130	€ 20
9	Bassona	€ 70	€ 130	€ 20



NOTA:
- MENO 15% DEL VALORE PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 158 – Classe perequativa.

1. I criteri perequativi da utilizzare per assumere nella pianificazione operativa del PI le proposte di accordo presentate dai soggetti privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del PI nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, nonché senza pregiudizio dei diritti dei terzi, sono i seguenti:

	Tipologia area	Indice		Note
		mq/mq **minimo**	mq/mq **massimo**	
1	AREE DA ACQUISIRE PER LA FORMAZIONE DEL PARCO DELL'ADIGE NORD E SUD	**0,03**	**0,03**	Indice perequativo unico da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione
2	AREE DA ACQUISIRE PER LA FORMAZIONE DELLA GREEN BELT	**0,03** sola forestazione	**0,06** forestazione e cessione	Indice perequativo da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione, fatte salve alcune disposizioni particolari definite dalla norma
3	AREE ALL'INTERNO DEL PARCO DELLA SPIANA'	**0,07**	**0,18**	L'indice minimo si riferisce all'utilizzazione dell'area per la realizzazione di impianti sportivi comprensivi delle strutture accessorie; l'indice massimo è l'indice perequativo da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione nel caso di cessione e forestazione
3A	AREE DA DESTINARE AD IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI	**0,12**	**0,12**	Indice perequativo unico da attribuire per la realizzazione di impianti sportivi privati comprensivi delle strutture accessorie
4	DISMISSIONE ALLEVAMENTI INTENSIVI E DETRATTORI DEL PAESAGGIO	**20%** superficie coperta	**30%** superficie coperta	Credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione, fatti salvi alcuni casi particolari per i quali è consentita l'edificazione in situ
5	RECUPERO AMBIENTALE EX CAVE O EX DISCARICHE	**0,01**	**0,01**	Indice perequativo unico da attribuire come credito edilizio da trasferire su aree idonee all'edificazione, fatti salvi alcuni casi particolari
6	AREE PREVALENTEMENTE LIBERE URBANE, PERIURBANE E DI MARGINE	**0,15**	**0,70**	L'indice massimo viene stabilito valutando gli indici di edificabilità delle aree adiacenti e limitrofe e di norma quelle di più recente realizzazione e/o la rilevanza di notevole interesse pubblico di opere proposte in realizzazione con particolare attenzione ai contesti caratterizzati da una bassa densita' edilizia
7	AREE EDIFICATE CON STRUTTURE INCONGRUE DA RIQUALIFICARE – EX SITI PRODUTTIVI DISMESSI	**0,25**	**0,70**	L'indice massimo viene stabilito valutando gli indici di edificabilità delle aree adiacenti e limitrofe e di norma quelle di più recente realizzazione e/o la rilevanza di notevole interesse pubblico di opere proposte in realizzazione con particolare attenzione ai contesti caratterizzati da una bassa densita' edilizia
8	AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO I DEL MASTERPLAN DI VERONA SUD	**0,50**	**1,20**	L'indice perequativo minimo concorre alla sostenibilità del Masteplan. Tramite l'accesso all'istituto del credito edilizio possono essere raggiunte quote di edificabilità maggiore fino al limite massimo.
9	AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO II DEL MASTERPLAN DI VERONA SUD	**0,50**	**0,70**	L'indice perequativo minimo concorre alla sostenibilità del Masteplan. Tramite l'accesso all'istituto del credito edilizio possono essere raggiunte quote di edificabilità maggiore fino al limite massimo.

10	AREE RICOMPRESE NELL'AMBITO III DEL MASTERPLAN DI VERONA SUD	**0,50**	**0,50**	L'indice perequativo unico concorre alla sostenibilità del Masteplan escludendo la possibilità di accesso all'istituto del credito edilizio.

Art. 159 - Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale.

1. Nelle schede norma disciplinanti gli ambiti di trasformazione il PI assegna la SUL massima ammessa e la suddivide quantitativamente, in un mix funzionale, tra le diverse destinazioni d'uso principali previste dall'art. 13 - "*Usi del Territorio e carico urbanistico primario*".
2. La SUL delle destinazioni d'uso principali di cui al comma 1, è rilevante ai fini della verifica della SUL complessivamente prevista per tali destinazioni nell'allegato "A" delle NTA del PAT relativo alle singole ATO di riferimento.
3. Nell'ambito delle singole destinazioni d'uso principali sono ricomprese funzioni accessorie che le integrano, contribuendo queste ultime al normale ed organico svolgimento delle attività ad esse relative.
4. Ai fini della verifica della SUL complessivamente prevista nelle singole ATO come definite nell'allegato "A" delle NTA del PAT, le destinazioni d'uso accessorie di cui al precedente comma 3 non sono autonomamente rilevanti, né dotate di autonoma rilevanza funzionale, e fanno conseguentemente parte integrante e sostanziale della funzione principale.
5. Le destinazioni accessorie sono invece rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico ai sensi dell'***art. 14 – Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati***.
6. Nell'ambito della destinazione d'uso principale *U1 – Usi Abitativi* sono considerate accessorie le destinazioni U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U4/1 lett. a.,b.,c.,d.,e. ed U5/3, purchè, complessivamente considerate in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale.
7. Nell'ambito della destinazione d'uso principale *U2 – Usi commerciali* sono considerate accessorie le destinazioni:
   a) U/1 – Usi abitativi: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;
   b) U3 – Usi terziari purchè, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale;
8. Nell'ambito della destinazione d'uso principale *U3 – Usi Terziari*, sono considerate accessorie le destinazioni:
   a) U/1 – Usi abitativi: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;
   b) U2 – Usi commerciali purchè, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 10% della predetta destinazione d'uso principale;
9. Nell'ambito della destinazione d'uso principale *U4 – Usi turistico-ricettivi*, sono considerate accessorie le destinazioni:
   a) U/1 – Usi abitativi: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;
   b) U2 – Usi commerciali e U3 – Usi Terziari purchè, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 10% della predetta destinazione d'uso principale;
10. Nell'ambito della destinazione d'uso principale *U5 – Usi produttivi e manifatturieri*, sono considerate accessorie le destinazioni:

c) U/1 – Usi abitativi: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA o comparto urbanistico;
d) U2 – Usi commerciali e U3 – Usi Terziari purchè, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale ed alla ulteriore condizione che siano collegati funzionalmente e pertinenziali all'attività produttiva cui sono a servizio.

Art. 160 – Attuazione di interventi urbanistici rilevanti.

1. L'attuazione degli interventi pubblici e privati, soggetti a PUA, previsti dal PI operativo e caratterizzati da elevato carico urbanistico, numero di addetti, utenti e movimentazione di merci, dovrà essere coordinata con il comune nell'ambito del Piano Urbano della Mobilità e del Piano triennale degli investimenti delle OO.PP., nonché con i soggetti gestori dei pubblici servizi, relativamente:
   a) alla programmazione ed attuazione delle infrastrutture dei sistemi di trasporto su ferro e su gomma che concorrono a determinare l'accessibilità agli insediamenti;
   b) alla realizzazione o all'adeguamento degli impianti e delle reti del sistema idrico integrato;
   c) alla realizzazione o all'adeguamento della rete elettrica, della rete del gas naturale e della rete per il teleriscaldamento ed il teleraffrescamento, in attuazione del *Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili*.
7. In sede di redazione dei PUA, dovrà essere effettuato da parte di un professionista abilitato e competente in materia uno screening preventivo sull'impatto dell'intervento sulle infrastrutture della mobilità, considerando, nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili per le anzidette funzioni, gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità e sulla base delle indicazioni che dovranno essere fornite dai competenti uffici comunali in materia di mobilità e traffico.
8. Nel caso lo screening non si concluda con l'asseverazione del professionista incaricato attestante la non rilevanza dell'impatto viabilistico dell'intervento sulla viabilità attuale, dovrà essere prodotto uno studio di impatto sulla mobilità, comprendente i seguenti elaborati:
   a) una relazione sugli effetti degli insediamenti sulla mobilità, corredata da idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta e nelle ore di morbida dagli insediamenti previsti, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte;
   b) uno studio dei sistemi di trasporto per adeguare le infrastrutture in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture insediabili;
   c) uno studio di fattibilità tecnico-economico relativo alle infrastrutture e ai servizi di mobilità, da verificare, con i soggetti competenti in ordine alla programmazione, realizzazione e gestione degli interventi.
9. L'attuazione delle nuove previsioni insediative del PI operativo è direttamente correlata alla sostenibilità degli interventi in relazione a quanto previsto al comma 1, lett. a), b) e c) ed è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione e/o potenziamento delle infrastrutture di trasporto e delle reti; le condizioni di coordinamento e subordinazione temporale, saranno definite, assieme alle conseguenti azioni da intraprendere, in sede di redazione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e riportate nelle convenzioni attuative.

Art. 161 - Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

1. I beni interessati da progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità previsti nel PI operativo ed elencati nella sezione specifica del repertorio normativo allegato alle presenti norme sono sottoposti, ai sensi di legge, a vincolo preordinato all'esproprio; tale vincolo decorre dalla data di efficacia del PI.
2. Il comune può, anche su proposta dei proprietari interessati, definire forme alternative all'espropriazione. Tali forme seguono i criteri definiti nelle norme programmatiche, ovvero possono consistere nella permuta con altri immobili o con quote edificatorie all'interno dei piani urbanistici, oppure nella partecipazione dei proprietari medesimi alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici localizzati dal piano degli interventi su immobili dagli stessi posseduti ed mediante accordi di compensazione urbanistica ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004, in attuazione dei criteri orientativi previsti dall'art. 44 della NTA del PAT.
3. Le risorse finanziarie occorrenti per l'espropriazione degli immobili vincolati dal PI sono reperite nell'ambito dei proventi derivanti dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi diretti, dalle monetizzazioni sostitutive alla cessione o realizzazione di standard e/o opere di urbanizzazione ed infine dai contributi di sostenibilità connessi alla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti dagli accordi del PI operativo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Capo 3 Il Registro dei Crediti Edilizi

Art. 162 - Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi

1. Il Comune di Verona, ai sensi della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, istituisce il Registro dei Crediti Edilizi (d'ora in poi, Registro). Il Registro dà attuazione all'art. 17, comma 5, della citata Legge Regionale, che indica in esso uno degli elementi costitutivi del Piano degli Interventi.

Art. 163 - Titolarità e finalità del Registro dei Crediti Edilizi

1. Il Comune di Verona cura la conservazione del Registro tramite il Sistema Informativo Territoriale (SIT).
2. Il Registro è elemento costitutivo del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 2004 e quindi è strumento funzionale all'attuazione degli interventi in esso previsti. Più in generale, il Registro è strumento funzionale al governo del territorio e quindi alle ulteriori attività del Comune di Verona nei seguenti campi:

   a) informazione e pubblicità circa lo stato dei diritti edificatori riconosciuti e connessi alle proprietà immobiliari;
   b) piani attuativi e titoli abilitativi;
   c) imposta comunale sulle aree fabbricabili (ICI);
   d) indennità di espropriazione.

Art. 164 - Definizione e genesi dei Crediti Edilizi

1. Il Credito Edilizio, in sintonia con l'art. 36, commi 3 e 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004, è "*una quantità volumetrica*" da annotare in unità di superficie utile lorda (s.u.l.). Esso è riconosciuto dal Comune di Verona ed attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate. Il Credito Edilizio è riconosciuto a seguito delle seguenti tipologie di interventi:

   a) la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado;
   b) la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
   c) il riordino della zona agricola.

2. I "*crediti edilizi*", in riferimento all'art. 37 della Legge Regionale n. 11 del 2004, possono essere riconosciuti dal Comune di Verona anche quali "*compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo*".
3. Con ulteriore specificazione dei criteri generali esplicitati nella Legge Regionale 11/2004, i Crediti Edilizi sono riconosciuti dal Comune di Verona qualora si verifichino le seguenti situazioni interessanti le proprietà coinvolte:
   a) il trasferimento di capacità edificatorie che previgenti atti di pianificazione abbiano riconosciuto ad aree di proprietà pubblica o di società controllate da Enti pubblici, ma che il Comune di Verona ritenga non siano più utilizzabili in tali aree per ragioni di interesse generale o collettivo, variandone la destinazione urbanistica;

b) il recupero di edifici costituenti testimonianze di archeologia industriale, da riqualificare nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;

c) il trasferimento di impianti a rischio di incidente rilevante;

d) la demolizione di edifici con eventuale ricostruzione, in tutto o in parte, nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;

e) la cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche e/o l'esecuzione, da parte di soggetti privati, di opere pubbliche di particolare entità, che il Comune di Verona ritenga meritevoli di compensazione attraverso il riconoscimento di Crediti Edilizi.

f) La realizzazione di interventi aggiuntivi di riqualificazione urbana rappresentati da cessioni di area oltre il 50% della Superficie Territoriale e/o la cessione di aree per la formazione dei parchi dell'Adige nord-Sud e della Spianà.

g) La demolizione di detrattori paesaggistici o ambientali e/o allevamenti zootecnici intensivi, ancorchè dismessi;

4. Il Piano degli Interventi stabilisce, nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione, i criteri, le regole e le misure da applicare ai fini del riconoscimento dei Crediti Edilizi.
5. In base all'art. 36, comma 5, della Legge Regionale n. 11 del 2004, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Art. 165 - Caratteristiche del Registro dei Crediti Edilizi

1. Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:

   a) dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i Crediti Edilizi;
   b) quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
   c) quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
   d) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
   e) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo.

2. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio.
3. Nel Registro i Crediti Edilizi sono annotati in unità di superficie utile lorda (s.u.l.). Qualora in origine siano espressi mediante parametri urbanistici diversi, in occasione della loro annotazione nel Registro essi sono convertiti in unità di s.u.l. secondo le previsioni delle presenti norme.
4. Il formato tecnico del Registro è predisposto a cura del Coordinamento Pianificazione Territoriale del Comune di Verona.
5. Il Comune di Verona può annotare nel Registro, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

Art. 166 - Trasferimento dei Crediti Edilizi

1. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004. I Crediti Edilizi sono trasferiti da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il Comune di Verona, attraverso il proprio Coordinamento Pianificazione Territoriale, rilascia il Certificato di Conformità dei Crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e alla destinazione urbanistica. L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è inoltre subordinata all'avvenuta comunicazione al Coordinamento Pianificazione Territoriale del Comune di Verona.
2. Poiché il Registro è istituito per dare attuazione al Piano degli Interventi, di cui costituisce uno degli elaborati tecnici, la trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi. Il Comune di Verona non riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.
3. La proprietà e la compravendita dei Crediti Edilizi sono sottoposti alle Leggi dello Stato in materia di pubblicità immobiliare, opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare statale e comunale. Gli interessati qualora intendano conferire efficacia agli atti di compravendita nei confronti del Comune, sono tenuti a comunicare al Comune di Verona, nel rispetto delle leggi dello Stato, gli atti aventi implicazioni su di esse.
4. Il Comune di Verona, su richiesta delle parti interessate, espleta le attività tecniche di natura urbanistica ed estimativa necessarie affinché:

   a) l'annotazione dei Crediti Edilizi non sia in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) e con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata;
   b) le quantità dei crediti edilizi trasferiti e/o convertiti in altre destinazioni urbanistiche siano equivalenti a quelle precedentemente annotate.

5. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti.

Art. 167 - Visura del Registro dei Crediti Edilizi

1. Tramite consultazione on-line del SIT del Comune le proprietà e gli interessati possono ottenere la visura delle particelle catastali riportanti gli elementi di cui al precedente art. 4. La visura storica riporta la successione delle modifiche che hanno riguardato la particella catastale ed i Crediti Edilizi ad essa afferenti.

Art. 168 - Durata dei Crediti Edilizi

1. La proprietà dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune di Verona per effetto degli interventi di cui all'art. 3, non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi.

PARTE 4

DISCIPLINA PROGRAMMATICA

TITOLO I
Disposizioni generali per la disciplina programmatica del PI.

Capo 1 Disposizioni generali

Art. 169 - Bandi

1. Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare 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. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 della L.R. 11/2004.

Art. 170 - Modalità di presentazione delle Manifestazioni di interesse

1. Il provvedimento con il quale il comune attiva le procedure di evidenza pubblica di cui all'articolo precedente, definisce le modalità di presentazione delle connesse manifestazioni di interesse ed i documenti che le devono accompagnare.

Art. 171 - Interventi non inseriti nella disciplina operativa.

1. Il comune, in conformità con le previsioni del PAT, può esaminare proposte private di intervento non inserite nella disciplina operativa; la loro eventuale approvazione è subordinata alla procedura di accordo di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 ed all'inserimento delle relative previsioni nel PI operativo.
2. Gli accordi sono attuati mediante intervento diretto convenzionato o previa approvazione e convenzionamento di un PUA se conformi alle previsioni del PI o nei limiti di flessibilità dallo stesso previsti; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.
3. Resta ferma la possibilità del comune di inserire autonomamente nelle previsioni operative in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004, trasformazioni e/o opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con il PAT.
4. I progetti degli interventi inseriti nelle previsioni operative di cui ai precedenti commi da 1 a 3, qualora il coefficiente di deflusso post operam sia maggiore di quello ante operam, dovranno prevedere il dimensionamento e la realizzazione di volumi d'invaso secondo i criteri di valutazione di compatibilità idraulica approvati nel PAT pari a 487.4 mc./ha di superficie d'intervento e con le caratteristiche previste dalle presenti norme e dal prontuario di mitigazione ambientale. Qualora, sulla base di specifica asseverazione del progettista, risulti che il coefficiente di deflusso sia inferiore, il progetto dovrà adottare le misure di mitigazione (buone pratiche idrauliche) previste nel prontuario di mitigazione ambientale.
5. Sono estese ai progetti di cui al presente articolo le procedure di cui all'art. 44, comma 4, delle presenti norme.

Capo 2 Masterplan e programmi complessi

Art. 172 - Masterplan dell'ATO 4 Verona Sud

1. Il Masterplan dell'ATO 4 di Verona Sud, traduce con un disegno urbanistico unitario la strategia di sviluppo urbano del PAT che privilegia le trasformazioni della città costruita e che è quindi in grado di ridurre la pressione dello sviluppo dell'organismo urbano sulle risorse primarie e sull'ambiente.
2. Tale strumento costituisce il quadro di riferimento urbanistico per l'inserimento progressivo delle trasformazioni dal PAT previste nell'ATO 4 di Verona Sud, nel PI operativo.

Art. 173 – Previsioni del PAQE e del PAT, programmi complessi ed altri progetti speciali

1. Il PI individua nella tavola programmatica gli ambiti interessati dalla futura realizzazione di programmi complessi derivanti dalle previsioni del PAQE e dal PAT (Ex Seminario, Stadio Benetegodi, Rivacciai, Ex Tiberghien, deposito Serenelli, Cartiere Cadidavid, Quadrante Europa e Marangona), non inserite nelle previsioni operative del PI.
2. In tali aree o immobili gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUA o di un accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 che attui il PAT o il PAQE; la disciplina funzionale sarà stabilita dal PUA o dall'accordo sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici di livello superiore.
3. Il PI individua inoltre ambiti di futura trasformazione (Croce Bianca, Via Carnia, Palazzina, Quinto e servizi sportivi Chievo) che sono orientati ad una progettazione urbanistica coordinata secondo una specifica soluzione viabilistica unitaria.
4. Per l'inserimento nel PI operativo degli ambiti di cui al comma 3, si applica il precedente art. 171.
5. Il Consorzio Zai, per effetto delle vigenti disposizioni legislative speciali in materia, può proporre al comune di Verona - nelle aree di competenza - l'approvazione di uno o più accordi di programma - ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004 - per l'attuazione delle previsioni della variante n. 2 al PAQE non già inserite nel PI regolativo e/o operativo.

Capo 3 Progetti strategici

Articolo 174 – Progetto di riconversione dello scalo ferroviario di Porta Nuova (Polis – Paradeisòs).

1. Il PI recepisce la previsione del PAQE e del PAT per la riconversione dell'area attualmente adibita a scalo ferroviario di Porta Nuova in una nuova parte di città sulla quale ricavare, in accordo con l'ente di diritto pubblico proprietario del compendio immobiliare, spazi da destinare a fruibilità pubblica opportunamente attrezzati a piazze e giardini, con possibilità di prevedere anche attività terziarie e residenza.
2. In sede di accordo di programma con l'Ente Gestore dell'infrastruttura ferroviaria, si provvederà alla ridefinizione secondo esigenze attualizzate della previsione di sviluppo ad ovest della Stazione di Porta Nuova prevista dalla variante n. 2 al PAQE.

Articolo 175 – Progetto "Parchi, cintura verde e riqualificazione paesaggistica ed ambientale".

1. Il PI persegue l'obiettivo di attuare i seguenti progetti strategici:
   a) Progetto dei parchi dell'Adige Nord e Sud;
   b) Progetto del parco sportivo della Spianà;
   c) Progetto della cintura verde intorno alla città (*green belt*);
   d) Progetto della futura istituzione, mediante accordo con i comuni contermini, ed altri enti competenti, del parco delle Risorgive.
2. Mediante accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e con la formula della perequazione compensativa, si provvederà alla acquisizione o alla costituzione di vincoli di destinazione pubblica a favore del comune di quote significative di aree di cui al comma 1 a fronte di riconoscimento di crediti edilizi da collocare in aree residuali e periurbane o nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale.

Capo 4 Infrastrutture della mobilità

Art. 176 – Viabilità di progetto.

1. Il PI, sulla base di progetti di livello sovracomunale, delle direttrici della mobilità individuate dal PAT e da programmi dell'amministrazione, individua nella tavola programmatica i progetti da inserire progressivamente, anche in relazione ai piani economico finanziari dei soggetti attuatori, nel PI operativo.
2. Tale individuazione costituisce elemento di valutazione per l'istruttoria di proposte di accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004.

Articolo 177 – Infrastrutture a servizio della mobilità di livello comunale.

1. Il PI, sulla base di progetti di livello sovracomunale, delle infrastrutture della mobilità individuate dal PAT, individua nella tavola programmatica gli ambiti di localizzazione e le direttrici di sviluppo prevedibili delle infrastrutture a servizio della mobilità a livello comunale.
2. Tale individuazione costituisce elemento di valutazione per l'istruttoria di proposte di accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004.
3. Il ribaltamento verso sud del casello autostradale di Verona sud, è connessa alla ristrutturazione dell'asse viario di Viale del Lavoro e in generale funzionale al sistema di accesso a questo quadrante della città ed al centro storico.
4. La previsione di un parcheggio scambiatore è necessaria perché in grado di intercettare con facilità l'utenza che arriva dall'autostrada e dal futuro sistema delle tangenziali venete e di accoglierla in maniera razionale ed efficace per trasferirla sul mezzo pubblico. Nell'ambito di tale parcheggio potrà trovare collocazione anche il deposito e le strutture di servizio connesse al complesso dei sistemi di trasporto pubblico.
5. In attuazione delle previsioni del PTRC adottato, mediante accordo di programma con la Regione del Veneto e gli altri enti pubblici ed il convenzionamento di eventuali soggetti privati, sono possibili ulteriori direttrici di sviluppo dell'area di interscambio.

Art. 178 – Rete ciclabile

1. Il PI, recepisce il piano della rete ciclabile esteso all'intero territorio comunale, che, per tale fatto, viene a costituire parte integrante e sostanziale del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
2. Il Piano costituisce quadro di riferimento generale per la progettazione coordinata degli interventi pubblici sul territorio comunale.
3. Il Piano individua la rete principale urbana e la maglia delle piste ciclabili esistenti e le direttrici di completamento futuro, sia in ambito urbano che nel territorio aperto.
4. In sede di attuazione degli accordi ai sensi dell'art. 6 e 7 della L.R. 11/2004, potrà essere prevista la progettazione unitaria di più interventi tra loro connessi al fine di progettare unitariamente ed attuare la realizzazione di un tratto che ricomprenda almeno l'arco posto tra due nodi, comprendendo altresì la soluzione dei nodi relativi secondo le modalità individuate dal piano stesso.

PARTE 5

NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO PRIMO

Capo 1. Disciplina transitoria e conferma di atti amministrativi precedenti

Art. 179 - Applicazione delle misure di salvaguardia e parametro di conversione del volume in SUL

1. Dalla data dell'adozione del PI e fino all' entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. 11/2004.
2. Nella fase di salvaguardia del presente PI e nei casi di transitoria permanenza in vigore della previgente disciplina urbanistica, il rapporto tra volumetria edificabile secondo il PRG/PI previgente e SUL edificabile del presente PI è regolato dall'altezza convenzionale riportata nella tabella di cui all'art. 184.
3. Tale parametro di conversione si applica anche in attuazione di altre norme regionali o statali espresse in valori volumetrici.

Art. 180 - Applicazione delle misure per il sostegno del settore edilizio, il miglioramento della qualità abitativa, per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente. Piano casa.

1. E' fatta salva l'applicazione della legge regionale 08/07/2011, n. 13, con le eventuali limitazioni deliberate dal Consiglio comunale a norma dell'art. 8, comma 4, della medesima disposizione normativa.

ART. 181 - Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI

1. L'approvazione del presente piano e delle sue varianti comporta la decadenza degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei piani urbanistici attuativi (PUA) e dei PEEP vigenti, limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate dal piano stesso, salvo che i relativi lavori siano oggetto di accordo o convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.
2. Si considera sottoscritta ed efficace la convenzione o l'accordo approvati dall'organo competente, come sottoscritti in via preliminare dagli aventi titolo proponenti, purchè i predetti atti, a pena di decadenza e salvi i casi in cui il ritardo non dipenda esclusivamente dal comune, vengano rogati da notaio o pubblico ufficiale a ciò abilitato entro 120 (centoventi) giorni dalla data di entrata in vigore del presente Piano.
3. Fermi i casi di decadenza di cui al precedenti commi 1. e 2., gli Accordi di Programma, i PIRUEA, i PUA ed i PEEP approvati anteriormente al presente PI:
   a) conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell'approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate;
   b) rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti, le prescrizioni urbanistico-edilizie, gli standards, gli indici stereometrici e le eventuali clausole pattizie stabilite nell'accordo e/o nella convenzione o nel piano;
   c) La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici in progetto siano serviti dalle opere di urbanizzazione convenzionate regolarmente collaudate o dotate di certificato di regolare esecuzione, o di autorizzazione all'esercizio da parte dei soggetti gestori.

d) decorso il termine stabilito per l'esecuzione di cui al precedente punto a), fermi restando i precedenti punti b) e c), gli stessi diventano inefficaci per le parti non attuate;
e) entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione, sempre che le previsioni di trasformabilità siano confermate dal PI vigente a quella data, è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata;
f) prima della scadenza, il comune può prorogarne la validità per un periodo non superiore a cinque anni;
g) possono essere oggetto di variante nei termini di efficiacia di cui al precedente punto a); in tal caso se la variante non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate, alla medesima si applica la disciplina urbanistica previgente.

4. Restano disciplinate dalle norme speciali che li rigurardano le convenzioni, gli atti unilaterali d'obbligo e le clausole pattizie stipulate per effetto di disposizioni speciali in materia di edilizia economica e popolare, ERS, ERP, piani per gli insediamenti produttivi, Consorzio ZAI, ecc.

Art. 182 - Progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già approvati o inseriti nella programmazione delle OO.PP.

1. Sono integralmente recepiti nel presente PI, ancorchè non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità già inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche ed in corso di procedimento, nonché quelli inseriti nel bilancio di previsione 2011 di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 26/05/2011.
2. In particolare è integralmente recepita nel presente PI la variante n. 305 al previgente PRG/PI relativa all'"*Anello circonvallatorio – Traforo delle Torricelle*" ed i relativi vincoli preordinati all'esproprio, comprese le norme di attuazione della Z34 che continuano ad applicarsi sino al completamento dell'opera pubblica.
3. Sono integralmente recepiti nel presente PI, ancorchè non rappresentati in tutto o in parte negli elaborati costituenti il piano, i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità approvati in variante urbanistica da parte di enti o organi statali, regionali o provinciali.
4. Qualora le opere o gli impianti di cui al comma 2, rispetto al provvedimento di originaria approvazione in variante urbanistica, non fossero più necessari o dismessi, la riconversione ad altra funzione è subordinata all'approvazione di un accordo ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004 con il Comune che prevede la bonifica ed il risanamento del sito e l'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche compatibili, mediante apposita variante al PI, nella pianificazione operativa.
5. Oltre ai vincoli preordinati all'esproprio apposti dal PI operativo ai sensi del precedente art. 160, sono comunque recepiti e confermati sino alla scadenza legale, ancorchè non rappresentati negli elaborati del PI, i vincoli preordinati all'esproprio apposti in data precedente all'approvazione del presente PI.

Art. 183 - Disciplina transitoria delle attività produttive "*fuori zona*" precedentemente individuate.

1. Nei tessuti urbani della città consolidata individuati dal PI sono perimetrate con apposita simbologia e contrassegnate con il numero di riferimento alla scheda specifica le aree occupate da edifici ed impianti legittimamente esistenti e destinati ad attività commerciali, industriali e artigianali "*fuori zona*" ossia non conformi alla destinazione di zona.
2. Sugli immobili confermati dal PI nell'ambito dei tessuti della città esistente quali attività produttive "*fuori zona*" sono ammessi alternativamente:

a) In ogni caso interventi sino al grado di restauro e risanamento conservativo di cui alla lett. c), art. 3, comma 1 del DPR 380/2001 e succ. modificaz., nonché tutti gli interventi strettamente necessari all'adeguamento normativo alle disposizioni sopravvenute in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela ambientale;
b) Esclusivamente gli interventi ammessi e disciplinati dalla Variante al previgente PRG n°276/2009, a condizione che la convenzione ivi prevista venga stipulata entro e non oltre cinque anni dalla data di efficacia del presente PI; rispetto alle previsioni di scheda è ammessa la trasposizione degli standards purchè all'interno dell'ambito di intervento e senza riduzione della loro superficie.

3. Interventi diversi da quelli ammessi al precedente comma 2 sono possibili esclusivamente previo accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 ed inserimento dell'intervento proposto nel PI operativo.
4. Gli interventi ammessi e disciplinati dalla Variante al previgente PRG n°276/2009 al di fuori dei tessuti insediativi sono confermati nell'ambito del ***Titolo 4*** – "***Disposizioni per il sistema dei parchi ed agricolo***".

Art. 184 - Recepimento dei crediti edilizi derivanti da atti amministrativi o iscritti nel registro dei crediti edilizi - tabella di conversione.

1. Nelle more di stipula dell'atto di compravendita per l'acquisizione definitiva del Parco di S. Giacomo il PI attua gli impegni assunti dal Comune di Verona con la Provincia di Verona all'art. 2, comma 2, del contratto preliminare di acquisto dell'area provinciale destinando l'area stessa a parco urbano e, sulla base delle indicazioni contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 23/04/2008, prevedendo la rilocalizzzione delle potenzialità edificatorie previgenti nell'ambito degli interventi di trasformazione dell'ATO 4 di Verona Sud, mediante cessione onerosa a terzi da parte del comune.
2. Le potenzialità edificatorie da iscrivere nel registro dei crediti edilizi in applicazione dell'art. 164,comma 3, lett. a) delle presenti norme, per effetto di quanto previsto al comma 1, sono le seguenti:

Destinazione funzionale	SUL	note
U1 – usi abitativi	Mq. 82.716	
U2 – usi commerciali	Mq. 10.937	La destinazione funzionale originaria era indifferenziata; l'attribuzione alla categoria di competenza potrà essere precisata in sede cessione onerosa sulla base delle previsioni urbanistiche che il PI attribuirà all'area di atterraggio.
U3 - Usi terziari		
U4 – Usi turistico - ricettivi		

3. I crediti edilizi iscritti nel registro dei crediti edilizi istituito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 10/03/2011 "*Urbanistica - approvazione del piano degli interventi per la parte relativa all'istituzione del registro dei crediti edilizi e sua disciplina - previsto dall'art. 17 comma 5 lettera e) della l.r. n. 11/2004*" sono recepiti e confermati.
4. E' altresì confermata la tabella di conversione mc. in mq. di SUL di cui all'allegato 2 alla deliberazione consiliare n.9/2011, come di seguito riportata:

ALL. 2 – TABELLA DI CONVERSIONE MC IN MQ DI SUL

DESTINAZIONE FUNZIONALE	U.M.	ALTEZZA
Residenziale	ml.	3,00
Direzionale/turistico	ml.	3,50
commerciale	ml.	4,00

Art. 185 - Disciplina della successione normativa.

1. 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.
2. 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 PI i soli contenuti funzionali alla sua attuazione, sino alla adozione della variante di adeguamento.

Art. 186 - Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone.

1. Il diritto di edificare inerisce alla proprietà dei suoli nei limiti stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, tra i quali quelli diretti a regolare la densità di edificazione ed espressi negli indici di fabbricabilità.
2. Il diritto di edificare è conformato anche da tali indici, di modo che ogni area non è idonea ad esprimere una potenzialità edificatoria maggiore di quella consentita dalla legge, e dallo strumento urbanistico e, corrispondentemente, qualsiasi costruzione, impegna la superficie, che, in base allo specifico indice di fabbricabilità applicabile, è necessaria per realizzare la potenzialità edificatoria sviluppata.
3. Un'area edificabile già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa progettata non esaurisca la potenzialità edificatoria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore titolo abilitativo.
4. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria disponibile su un lotto già parzialmente edificato occorre considerare tutte le costruzioni, che comunque già insistono sull'area.
5. L'asservimento di un fondo, in caso di edificazione, costituisce una qualità oggettiva dello stesso, in modo tale che detta qualità continua a seguire il fondo anche nei successivi trasferimenti, imponendosi a chiunque e rimanendo irrilevante, a tal fine, la titolarità del fondo e del titolo edilizio e l'eventuale successivo frazionamento del compendio immobiliare.
6. Qualora un lotto risulti compreso in zone diverse, gli indici di edificabilità applicabili sono dati dalla media degli indici spettanti alle singole porzioni di aree in proporzione alla loro superficie. Le altre prescrizioni sono quelle della zona a maggiore indice di fabbricabilità.
7. Per le costruzioni su lotti finitimi aventi diversa tipologia di zona, debbono essere osservate, dai confini, le distanze pertinenti al rispettivo tipo di zona.

Art. 187 – Conferma della disciplina previgente di cui alla variante urbanistica n. 310 al prg/pi - variante n. 33 - centro storico di Verona - variazione normativa - disciplina dei fronti commerciali.

1. Il PI recepisce, fa propri e conferma i contenuti della deliberazione consiliare n. 18 del 31/03/2011 "*Urbanistica - approvazione variante urbanistica n. 310 al prg/pi - variante n. 33 - centro storico di verona - variazione normativa - disciplina dei fronti commerciali degli affacci sulle aree pubbliche e definizione delle attivita' commerciali in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici ed ambientali.*"

Art. 188 – Aggiornamento degli elaborati di PI a provvedimenti adottati in base a norme speciali aventi valore di variante automatica del PI.

1. Gli elaborati del PI vigente devono essere aggiornati d'ufficio con apposita determinazione dirigenziale nei seguenti casi:
   a) Quando per effetto delle disposizioni del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 - *Norme in materia ambientale* e succ. modif. ed integraz. e delle leggi regionali di attuazione, l'approvazione di un progetto sostituisca ad ogni effetto visti, pareri, autorizzazioni e concessioni di organi regionali, provinciali e comunali, e costituisca variante allo strumento urbanistico;
   b) Quando per effetto delle disposizioni del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - *Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture*, l'approvazione di un progetto determina, ove necessario ai sensi delle vigenti norme, l'accertamento della compatibilità ambientale dell'opera e perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato - regione sulla sua localizzazione, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;
   c) Quando per effetto di quanto previsto dall'art. 24 - *Localizzazione delle opere pubbliche in difformità dagli strumenti urbanistici e territoriali*, della legge regionale 7 novembre 2003, n. 27, viene approvato un progetto in deroga al PI comunale;
   d) Quando per effetto di accordi di programma di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e dell'art. 7 della L.R. 11/2004 vengono contestualmente variate le previsioni urbanistiche;
   e) In tutti gli altri casi in cui disposizioni di leggi statali o regionali prevedano che l'approvazione del progetto sostituisca ad ogni effetto visti, pareri, autorizzazioni e concessioni di organi regionali, provinciali e comunali e costituisca variante automatica allo strumento urbanistico;
   f) In tutti i casi in cui le indicazioni del PI hanno valore meramente ricognitivo e non costitutivo e non residui in capo al Comune alcuna facoltà di valutazione o decisione discrezionale in ordine all'applicazione di una norma o di un atto di pianificazione di livello superiore o l'effetto della medesima norma o atto di pianificazione non sia condizionato al recepimento nel PRG (PAT o PI) comunale.

Art. 189 – Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e delle varianti in corso d'opera

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente PI non si applica:
   a) alle varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente PI, purché le stesse non prevedano aumento di SUL o di SUv rispetto a

quanto già autorizzato e siano conformi alla disciplina urbanistica applicabile al momento del rilascio del titolo abilitativo originario;

b) ai Progetti di opere pubbliche, per i quali, alla data di adozione del presente PI, sia intervenuta l'approvazione di almeno il livello preliminare;
c) alle proposte di *Project financing*, per le quali, alla data di approvazione del presente PI, sia intervenuto, con provvedimento del Comune, la pronuncia di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 154 del D.LGT 163/2006, o che risultino già inserite nel bilancio comunale fino all'annualità 2011;
d) ai Piani, ai Programmi con rilevanza urbanistica già adottati dal Consiglio Comunale ed ai PUA presentati in data antecedente a quella di adozione del presente PI, purchè la loro approvazione intervenga definitivamente entro la data di efficacia del presente PI.
e) ai procedimenti edilizi (Permessi di costruire, DIA, SCIA, ecc.) in corso di procedimento alla data di adozione del presente PI, purchè si concludano, nella forma prevista dall'ordinamento, entro la data di efficacia del medesimo;

Art. 190 – Aree in cessione al comune per effetto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni, accordi o prescrizioni di titoli abilitativi edilizi.

1. Per le aree oggetto di atto di cessione unilaterale a favore del Comune sottoscritto in data precedente all'adozione del PI da soggetti privati e non ancora formalmente acquisite alla proprietà comunale con rogito notarile definitivo, l'esecuzione dell'obbligo di trasferimento gratuito in favore del comune e le facoltà edificatorie previste dal presente PI sono da considerarsi nella piena ed esclusiva disponibilità giuridica del Comune che le potrà esercitare per proprie finalità istituzionali e di interesse pubblico o generale.
2. L'obbligo di trasferimento a titolo gratuito delle aree e le facoltà edificatorie a favore del comune di cui al comma 1 si esplicano anche nel caso il PI abbia riclassificato urbanisticamente le aree oggetto di impegno alla cessione unilaterale da parte del soggetto privato.
3. Gli uffici comunali competenti in materia di patrimonio, dopo l'efficacia del PI, effettueranno apposita ricognizione ed espleteranno i procedimenti conseguenti.

Art. 191 – Disposizioni relative ai piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

1. Sono confermate e recepite dal PI, ancorchè non riportate negli elaborati costituenti il Piano, le nuove destinazioni urbanistiche dei beni inseriti nei piani delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare approvate ai sensi dell'art. 35 - *Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni* della L.R. 11/2010 e dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 e succ. modificaz..

Art. 192 – Commissione norma.

1. E' istituita la commissione norma, presieduta dal Dirigente del settore urbanistica e costituita da sei membri indicati in modo paritario dell'ordine degli ingegneri, degli architetti, e dal collegio dei geometri. La commissione su richiesta del dirigente esprime pareri su modalità applicative delle presenti norme tecniche e sulla corretta interpretazione delle stesse.