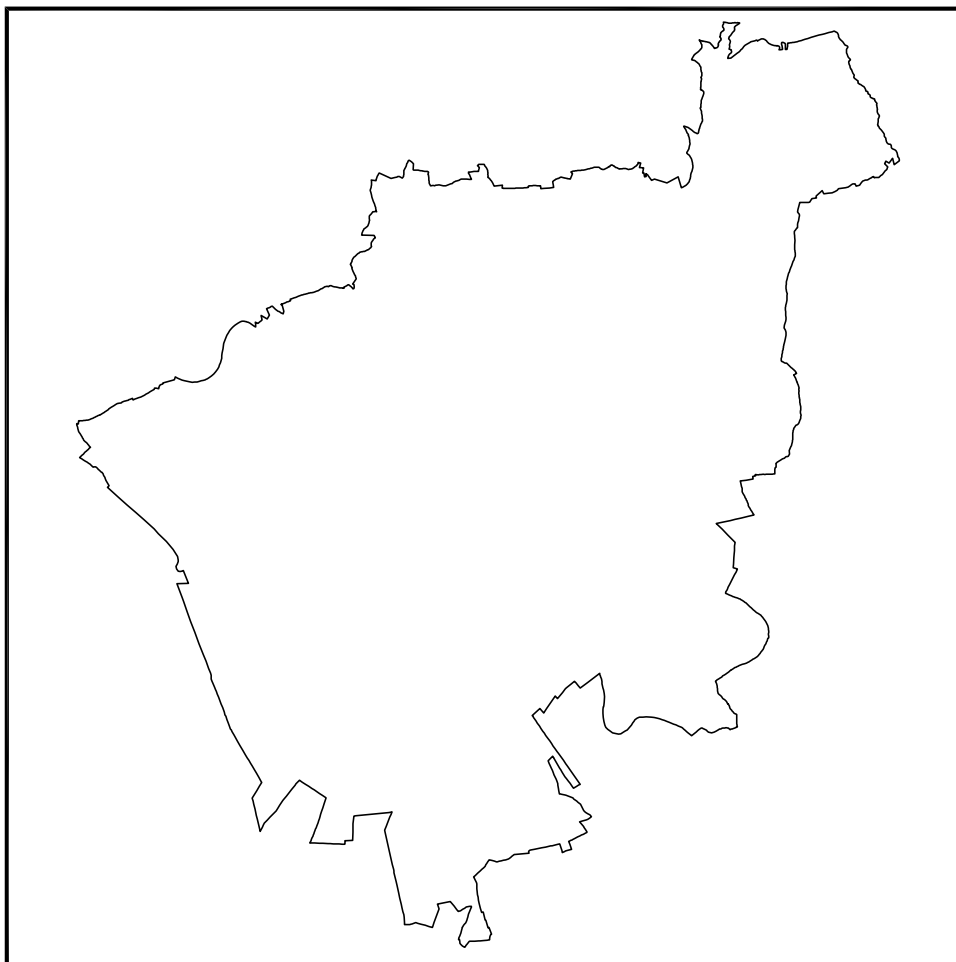


# Relazione Illustrativa



**Sindaco**

**Avv. Federico Sboarina**

**Assessore all'Urbanistica**

**Ing. Ilaria Segala**

**Direttore Area Gestione del Territorio**

Ing. Andrea Bombieri

**Responsabile del Procedimento**

Dott.ssa Donatella Fragiaco

**Progettista:**

Arch. Paolo Boninsegna

**Collaboratori tecnici:**

Pian. Terr. Giovanni Bianchi

Dott. Ernesto Caneva

Arch. jr Marco Ceschi

Dott.ssa Silvia Ederle

Arch. Andrea Zenatto

**VAS - Procedura di Verifica di assoggettabilità**

Paola Modena, biologa e dott. in scienze naturali

con la collaborazione di:

Luca Reverberi, ingegnere

Bruna Basso, dott. agronomo

Pietro Zangheri, geologo

Marianna Canteri, dott. in scienze ambientali

**Valutazione di compatibilità idraulica**

Cristiano Mastella, geologo

## Indice generale

|  |    |
|--|----|
| 1. IL DOCUMENTO DEL SINDACO DELLA VARIANTE AL PI .....   | 3  |
| 2. LA VARIANTE DI RIMODULAZIONE NORMATIVA.....   | 3  |
| 3. CONTENUTI VARIANTE 23 .....   | 4  |
| 3.1 RIMODULAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RISULTANTE DAL MANCATO<br>PERFEZIONAMENTO DEGLI ACCORDI EX ART. 6 L.R. 11/04 IN OTTEMPERANZA DEL<br>DISPOSITIVO N. 11 DELLA DCC91/2011.....  | 4  |
| 3.2 ACCORDI DI PIANIFICAZIONE INSERITI NELLA VARIANTE 23 .....   | 5  |
| 4. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE ISTANZE:   |    |
| 4.1 CRITERI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE/TRASFORMAZIONE<br>URBANISTICA DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI SITI ALL'INTERNO DEGLI "AMBITI DI<br>RISTRUTTURAZIONE URBANA, AMBITI I E II DEL MASTERPLAN DELLA ZAI STORICA<br>NONCHÉ PER I CONTESTI DEI CENTRI STORICI E DELLE CORTI RURALI DI<br>PREGIO"..... | 7  |
| 4.2 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO ART.6.....  | 7  |
| 5. VERIFICA DIMENSIONAMENTO .....  | 9  |
| Verifica del consumo di Superficie Agricola Utilizzata derivante dalla manovra insediativa della<br>Variante n. 23 e bilancio rispetto al PI 2011 ed al PAT .....  | 12 |
| 6. ADEGUAMENTO A SEGUITO DI PROMULGAZIONE DI NORME SOVRA ORDINATE<br>Legge regionale sul commercio (L.R. 50/2012) .....  | 13 |
| 7. IMMOBILI ESISTENTI DA RECUPERARE/RIQUALIFICARE IN "AMBITO DEL PARCO DEL<br>FIUME ADIGE NORD E SUD" E IN "AMBITO DELLE COLLINE VERONESI" .....   | 14 |
| 8. GLI EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTÀ<br>STORICA CENTRALE, CITTÀ STORICA DIFFUSA, EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE E<br>CORTI RURALI DI PREGIO.....   | 18 |
| 9. IL SISTEMA DEI SERVIZI.....   | 20 |

## **1. IL DOCUMENTO DEL SINDACO DELLA VARIANTE AL PI**

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 23/01/2014 è stato preso atto del “Documento del Sindaco” nel quale sono illustrate le strategie e gli obiettivi generali con cui si intendono definire gli orizzonti e gli scenari futuri della città, da perseguire attraverso le politiche di governo del territorio comunale e disporre una rimodulazione del PI vigente. Con tale deliberazione è stato dato avvio al procedimento di partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione, di cui all’art. 18-2° comma della L.R.11/2004;

L’art. 18 comma 2 della L.R. n. 11/2004 dispone, nello specifico, che il piano degli interventi sia preceduto da forme di consultazione, di partecipazione di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati. L’art 5 della L.R. n. 11/2004 dispone inoltre che i Comuni nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica conformino la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, assicurando altresì il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche;

La Giunta, con Delibera n. 176/2015 ha preso atto ai sensi degli artt. 5 e 18 della LR11/2004, della conclusione della fase di concertazione, consultazione e partecipazione sui contenuti del Documento del Sindaco finalizzato alla formazione della Variante di Rimodulazione di PI

Nella medesima delibera di Giunta si è preso atto dei contributi pervenuti da parte di Enti e Associazioni come di seguito elencati:

1. Consorzio ZAI (PG 244041 del 11-09-2014)
2. Consorzio ZAI (PG 287912 del 21-10-2014)
3. Ordine degli Ingegneri (PG 250277 del 17-09-2014)
4. Ente nazionale di protezione animali (PG 2450441 del 12-09-2014)
5. C.U.P. Verona (PG 248650 del 16-09-2014)
6. A.N.C.E. Verona (PG 248615 del 16-09-2014)
7. A.S.C.A.V. Verona (PG 247163 del 15-09-2014)
8. Coldiretti Verona (PG 261728 del 29-09-2014)
9. Ass. Fossa Bova (PG 275666 del 10-10-2014)

Tali contributi riguardano:

- sia richieste di semplificazione e aggiornamento del compendio normativo del PI (si vedano i contributi in elenco nn. 3-5-6-7-8);
- sia valutazioni prettamente urbanistiche ed edilizie riferite a possibilità di intervento sul territorio (si vedano i contributi in elenco nn. 1/2 – 4-6-9-10).

## **2. LA VARIANTE DI RIMODULAZIONE NORMATIVA**

Con Delibera di CC n. 43 del 28,07,2016 è stata adottata la Variante 22, prima fase riguardante la rimodulazione normativa di carattere generale.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 16.02.2017 é stata approvata la Variante 22 del Piano degli Interventi. Tale Variante è stata pubblicata all' Albo il 2.03.2017 ed è divenuta efficace per il decorso dei termini di pubblicazione il 17.03.2017.

Prima dell'efficacia della Variante 22, in data 13.03.2017 è decorso il termine dei 5 anni, e le previsioni operative contenute nel Piano degli Interventi approvato con DCC 91/2011, relative alle aree di trasformazione ed espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, sono decadute ai sensi dell'art.18 comma 7 della Legge regionale n. 11/2004.

La delibera di approvazione della Variante n. 22 al Pi, ha introdotto una modifica normativa all'art.2

delle Nto, introducendo un nuovo comma, 6bis, del seguente tenore:

*“Per gli effetti di cui al precedente comma 5, le schede norma già approvate in Giunta, stipulate con atto pubblico, e che hanno versato tutto o in parte il contributo di sostenibilità finalizzato alla realizzazione della città pubblica, sono confermate con la Variante 22, ugualmente le aree residue AR 16 e AR 19 sono confermate ed integrate con le destinazioni d'uso UT3 dei tessuti per Attività Produttive, previa verifica della loro sostenibilità e compatibilità agli indirizzi ed alle norme del PTRC PAQE e PTCP”.*

Il Consiglio Comunale, con tale disposizione, ha inteso confermare le schede norma il cui procedimento di attuazione fosse giunto già in una determinata fase, previa verifica peraltro della loro sostenibilità e contabilità agli indirizzi ed alle norme degli strumenti urbanistici di livello superiore.

L'entrata in vigore della Variante 22 è avvenuta successivamente all'adozione della Variante 23.

La decadenza, avvenuta in data 13.03.2017, delle previsioni operative contenute nel primo PI approvato con DCC 91/2011; la definitiva approvazione della Variante 22, avvenuta con DCC 8/2017 ed entrata in vigore in data 17.03.2017, ha determinato rispetto all'adozione della Variante 23, una discrasia con lo stato di fatto rappresentato in sede di pubblicazione della variante 23 e suo successivo deposito delle osservazioni. Tale evidenziata criticità ha determinato, anche al fine dell'applicazione della salvaguardia, la necessità di operare una ricognizione degli elaborati adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n.1 in data 20.01.2017.

### **3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 23:**

La presente Variante riprende gli altri temi progettuali del Documento del Sindaco come di seguito illustrati.

#### **3.1 RIMODULAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RISULTANTE DAL MANCATO PERFEZIONAMENTO DEGLI ACCORDI EX ART. 6 L.R. 11/04 IN OTTEMPERANZA DEL DISPOSITIVO N. 11 DELLA DCC 91/2011**

*Nella Delibera n. 91/2011 il Consiglio Comunale ha stabilito, al punto 11 del deliberato, di impegnare l'Amministrazione Comunale, nell'eventuale ripianificazione del dimensionamento previsto in quegli accordi pubblico privati ex articolo 6 della L.R. n. 11/2004 che non venissero perfezionati entro i termini indicati all'articolo 155 delle N.T.O del P.I. a causa della grave situazione economica, che attraversa l'Unione degli Stati Europei e che colpisce più di altri il settore dell'edilizia e degli investimenti connessi con particolare attenzione al reperimento del credito bancario, di farlo fra le manifestazioni presenti nel fascicolo 2 denominato “proposte ritenute ammissibili”, in quanto quest' ultime hanno seguito un procedimento partecipato attivato con procedure di evidenza pubblica e sono state valutate nella loro ammissibilità dai vari settori comunali ed in particolare dai Consigli di Circoscrizione nel cui territorio ricadono. Tali ridefinizioni dovranno comunque acquisire il parere delle competenti Circoscrizioni nel rispetto dell'iter procedurale, ferme restando le fasi già espletate.*

In data 1 agosto 2013 la Giunta Comunale con propria decisione n. 1540/2013 ha espresso parere favorevole all'avvio di una fase di rimodulazione delle previsioni del Piano degli Interventi in coerenza con l'atto di indirizzo politico-amministrativo espresso al punto 11 della deliberazione 91/2011.

Per le schede norma i cui accordi non siano stati sottoscritti o non sia stato approvato lo schema di accordo, gli Uffici Comunali hanno avviato la procedura di decadenza, decadenza che è stata deliberata con appositi provvedimenti della Giunta Comunale.

Successivamente in data 13.03.2017 è decorso il termine quinquennale stabilito dall'art. 18 comma 7 della LR 11/2004, il quale ha determinato l'automatica decadenza di tutte le previsioni operative contenute nel Piano approvato con DCC 91/2012 per le quali non si siano approvati i relativi strumenti attuativi.

### 3.2 ACCORDI DI PIANIFICAZIONE INSERITI NELLA VARIANTE 23

Gli accordi di pianificazione della presente Variante riguardano:

1. Alcuni accordi riconfermati per effetto dell'entrata in vigore della Variante 22. Tali accordi sono riportati nel Repertorio Normativo sez.1. La riconferma o meno di tali accordi è stata preceduta da istruttoria eseguita dagli uffici a seguito di approvazione da parte della Giunta Comunale della delibera n 442 del 27.12.2017. L'istruttoria, tenendo conto del dato normativo introdotto all'art. 2 comma 6bis delle Nto, ha evidenziato l'incompletezza della ricognizione precedentemente contenuta nella deliberazione di Giunta n. 174 del 11.05.2017. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 109 in data 18.04.2018 dichiarata immediatamente eseguibile si è concluso il procedimento di verifica con parziale annullamento della deliberazione di Giunta n. 174\2017.

L'Amministrazione ha altresì avviato un procedimento di rivalutazione sotto i profili naturalistico e paesaggistico ambientale e di conformità agli strumenti urbanistici di livello superiore di tutte le schede norma. L'istruttoria operata dagli uffici evidenzia che:

- la scheda norma n. 131 ricade interamente in ambito oggetto di tutela ambientale e paesaggistica e l'edificabilità in essa prevista contrasta con le direttive e prescrizioni contenute agli artt. 57 Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali; 60 corridoi ecologici e 62 aree di connessione naturalistica delle vigenti nto. La corretta applicazione di tali direttive e prescrizioni di fatto consiglia di mantenere tale ambito nello stato in cui attualmente si trova. Tali valutazioni si rinvergono nel parere redatto dall'avv. S. Baciga in data 29.09.2016 pg 282159 in atti.

- la scheda norma 159 ricade interamente in ambito di tutela naturalistica e l'edificabilità in essa prevista contrasta con le direttive e prescrizioni contenute agli artt. 57 -Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali; 58 – rete ecologica, e 65 – aree di restauro ambientale – ambito di rinaturalizzazione delle risorgive. La corretta applicazione di tali direttive e prescrizioni di fatto consiglia di mantenere tale ambito nello stato in cui attualmente si trova. Tali valutazioni si rinvergono nel parere redatto dall'avv. S. Baciga in data 03.08.2015 pg 227267 in atti.

- la scheda 560. l'ambito dal 2015 ricade all'interno delle aree disciplinate dal Piano stralcio assetto idrogeologico del fiume Adige e Piano di gestione del rischio alluvioni. Inoltre parte l'area è inserita dalla Soprintendenza con Decreto in data 03.07.2014 negli ambiti di tutela naturalistica del fiume Fibbio. L'edificazione è stata in ridimensionata in modo sostanziale rilocalizzandola tenendo conto che rispetto alle altre schede i titolari in rispetto dell'accordo hanno versato interamente il contributo previsto dalla scheda già oggetto di adozione avvenuta con D.C.C. 1\2017.

Il repertorio normativo sez. 1 per le motivazioni tutte sopra indicate non riporta le schede norma n. 402, 131 e 159.

Si segnala che la scheda n. 382 è stata riconfermata nella presente variante con le carature di cui alla variante 22.

2. Le manifestazioni d'interesse rubricate nel Fascicolo 2 del PI vigente denominato "proposte ritenute ammissibili" e le proposte, di cui all'informativa del mese di maggio 2016, "riqualificazione/trasformazione urbanistica".

Rispetto all'adozione avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 20.01.2017 la rivalutazione operata sotto i profili naturalistico e paesaggistico ambientale e di conformità agli strumenti urbanistici di livello superiore evidenzia che:

- la scheda norma n. E 4. L'ambito non rientra nelle previsioni art. 50 e 51 del PAT e ricade interamente in ambito di tutela naturalistica e l'edificabilità in essa prevista contrasta con le direttive e prescrizioni contenute agli artt. 62 -area di connessione naturalistica e ammortizzazione di frangia urbana e 142 sub ambito agricolo di ammortizzazione e transizione. La corretta applicazione di tali disposizioni di fatto consiglia di mantenere tale ambito nello stato in cui attualmente si trova eliminando la previsione contenuta nella scheda norma E 4.

- la scheda norma n. E11. L'ambito non rientra nelle previsioni art. 50 e 51 del PAT e ricade interamente in ambito di tutela naturalistica e l'edificabilità in essa prevista contrasta con le direttive e prescrizioni contenute agli artt.57 -Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti

figurativi , cime, crinali e con visuali; 61 – Aree di connessione naturalistica. La corretta applicazione di tali direttive e prescrizioni di fatto consiglia di mantenere tale ambito nello stato in cui attualmente si trova eliminando la previsione contenuta nella scheda norma E 11.

- la scheda norma 61. l'ambito ricade all'interno delle aree disciplinate dal Piano stralcio assetto idrogeologico del fiume Adige e Piano di gestione del rischio alluvioni. La corretta applicazione di tali direttive e prescrizioni di fatto consiglia di mantenere tale ambito nello stato in cui attualmente si trova eliminando la previsione contenuta nella scheda norma 61.

- schede norma 96 A , 96 B, 97 e 571 . L'ambito di tali schede ricade interamente in ambito di tutela naturalistica introdotta a seguito dell'approvazione del Piano di livello superiore denominato Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Tale Piano nelle NTA parte III – sistema Ambientale Titolo 1 Rete ecologica art. 50 il quale non prevede nuove edificazioni in tali ambiti, ma unicamente infrastrutture di interesse pubblico. Tale incompatibilità determina la necessità di eliminare le previsioni contenute nelle schede norma 96 A e 96 B, 97 e 571 anche alla luce di quanto previsto all'art. 7Bis delle NTO introdotto con Variante 22.

- si segnala altresì che con Deliberazione di Consiglio n. 31 del 21/06/2018, a seguito dell'accoglimento di alcuni emendamenti, sono state stralciate le seguenti schede norma: 322, 295 e 468.

3. La presente Variante reintroduce, con prescrizioni e modifiche, una scheda norma decaduta a seguito del termine quinquennale art. 18 comma 7 LR 11/2004, verificatosi in data 13.03.2017, successivamente all'approvazione ed entrata in vigore del primo PI. La scheda reintrodotta è quella della manifattura Tabacchi n. 34-35. Tale riproposizione è finalizzata al conseguimento dell'effettiva riqualificazione dell'area attualmente in stato di abbandono;

4. A seguito della pubblicazione di idonei Avvisi relativi a: “Ambiti di ristrutturazione urbana, ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio”, pubblicati nel mese di maggio 2016, sono state n. 63, di cui n.2 istanze protocollate identiche e di conseguenza istruite 61.

Le 61 istanze riguardano:

- 16 schede norma del fascicolo 2, per cui si è deciso di valutarle come successive integrazioni alle richieste di variante delle schede del fascicolo 2.
- 44 riguardano gli ambiti I e II della Zai storica (artt. 113 e 114)
- 1 riguarda i Centri Storici.

5. Il procedimento di rivalutazione sotto i profili naturalistico e paesaggistico ambientale e di conformità agli strumenti urbanistici di livello superiore operato sulle schede è stato esteso anche a due aree introdotte in sede di adozione avvenuta con D.C.C. n. 1\2017 con emendamenti n. 2 e 4 e quindi senza idonea istruttoria da parte degli Uffici :

- la prima a nord di Poiano in prossimità della rotonda dell's.p. 6 indicate come tessuto per attività e funzioni abitative (art. 111 nto PI) . L'area è stata stralciata in quanto trattasi di area agricola (art. 60 del PAT e art. 141 NTO PI) con presenza di case sparse.

- la seconda a Sud dell'autostrada lungo Via Forte Tomba, all'ingresso della Complanare indicata come tessuto per attività produttive (art. 109 nto PI) L'area individuata dall'emendamento come tessuto art. 109 nto del PI è stata stralciata nella parte eccedente l'ambito del fuorizona n. 278 ed è stata ripristinata la previsione di area agricola di ammortizzazione e transizione (art. 62 e art. 142 NTO PI).

L'ufficio ha altresì provveduto ad effettuare una ricognizione cartografica al fine di verificare relativamente alle tavole n. 4 e 5 l'effettiva presa d'atto dei Piani Urbanistici Attuativi approvati ed entrati in vigore ai sensi dell'art. 20 l.r. 11\2004.

#### **4. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE ISTANZE**

Nella redazione della Variante 23 gli Uffici hanno adottato come criteri informativi i seguenti:

##### **4.1 CRITERI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE/TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI SITI ALL'INTERNO DEGLI "AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE URBANA, AMBITI I E II DEL MASTERPLAN DELLA ZAI STORICA NONCHÉ PER I CONTESTI DEI CENTRI STORICI E DELLE CORTI RURALI DI PREGIO"**

Il PI vigente ha individuato gli ambiti dismessi e da riconvertire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, senza tuttavia ricomprenderli in un tessuto specifico della città consolidata, nè inserirli nelle previsioni operative del primo PI.

Sugli stessi vanno sviluppati, a partire da proposte progettuali presentate da soggetti privati aventi titolo, interventi di ristrutturazione urbana, da sottoporre ad Accordo in variante al PI ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, come previsto dall'art. 114 della NTO del PI.

Analogamente le NTO del PI dettano la medesima procedura tecnico-amministrativa anche per il recupero/riuso/riqualificazione degli ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.

Sulla base di tali premesse, la Direzione Pianificazione Territorio Autorizzazioni Paesaggistiche, ha predisposto un'Informativa specifica. L'informativa volta alla raccolta di segnalazioni utili alla costituzione di una Variante normativa del PI è stata sottoposta alla Giunta Comunale che l'ha approvata con propria Delibera di Giunta comunale n. 195 del 29/04/2016 - *AVVISO PUBBLICO Informativa sulle possibilità e sulle modalità di attuazione delle procedure di recupero/riqualificazione/trasformazione urbanistica all'interno degli "Ambiti di ristrutturazione urbana, ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio"*.

A seguito di quanto stabilito all'interno della specifica deliberazione si è proceduto alla pubblicazione dell'Informativa secondo le forme di legge, rispettivamente tutti a far data dal 18 maggio 2016 per trenta giorni consecutivi, con termine ultimo fissato alla data del 17 giugno 2016.

Con propria decisione la Giunta Comunale ha deciso di prorogare i termini di pubblicazione della sopracitata Informativa al fine di consentire un più ampio margine utile alla raccolta di segnalazioni, stabilendo quale nuova data ultima alla presentazione quella perentoria del 30 giugno 2016.

##### **4.2 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI ACCORDO ART. 6**

I criteri di valutazione adottati in linea tecnica per la definizione sono stati i seguenti:

**STEP 1 (compatibilità con il dimensionamento del PAT)**

disponibilità di potenzialità per ATO (per usi Commerciale Direzionale Produttivo Turistico)

SI

NO: non compatibile con il PAT non passa al livello successivo

**STEP 2 (valutazione della proposta)**

la proposta

- fa riferimento ad un'estensione territoriale che consenta una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata, in particolare nei casi di riduzione della ST rispetto alla Manifestazione d'interesse inserita nel fascicolo 2;
- rispetta i contenuti degli artt. 157-158 delle NTO del PI vigente in termini di contributo di sostenibilità e individuazione della classe perequativa;
- è compatibile con Piani o Programmi o Progetti, di iniziativa pubblica o di interesse pubblico, in corso di attuazione, approvati o in corso di approvazione (cioè già assunti con provvedimento dell'Amministrazione Comunale, preordinato alla definitiva approvazione) o con interventi indiretti, di iniziativa privata, in corso di attuazione, già approvati o in corso di approvazione, o programmati (Tavv. 6.0 Disciplina Programmatica, 6.1 Opere Pubbliche

Programmatiche, 6.2 Piano della rete ciclabile, 6.3 Masterplan...);

- non compromette successive elaborazioni urbanistico-progettuali;
- è localizzata in ambiti accessibili da strada pubblica serviti o facilmente raggiungibili dai servizi di rete e dai servizi di trasporto pubblico mediante il completamento delle reti esistenti o relazionarsi agli stessi razionalmente garantendone una agevole fruibilità; in particolare modo deve essere garantita la possibilità di allacciamento alla rete fognaria;
- è compatibile con i vincoli e le prescrizioni di tutela o protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture stabiliti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale intervenuti dopo l'approvazione del PI o imposti dal PI stesso nella disciplina regolativa;
- è correttamente inserite nel contesto in cui ricadono in termini di organizzazione degli spazi pubblici e privati, di densità (UT), funzioni e n. di piani con riferimento all'intorno.

Se tutte le risposte sono affermative si passa direttamente al livello 4

STEP 3 (concertazione)

le proposte vanno concertate per ricondurle ad avere tutte le risposte affermative

STEP 4

consumo di SAU

NO

SI quantità (la sommatoria non deve superare la SAU consumata dagli accordi) decaduti pari a mq ....)

sommatoria SUL nuovi accordi < SUL derivante dagli accordi decaduti;

in caso di concorrenza tra più proposte, si è adottato il seguente ordine di priorità:

1. riuso di aree edificate da riqualificare e coincidenti con le "aree degradate" individuate con DGC n. 14/2015;
2. riuso di aree edificate da riqualificare;
3. aree libere interne all'Ambito consolidato del PAT con destinazione urbanistica a tessuto edilizio;
4. aree libere interne all'Ambito consolidato del PAT con destinazione urbanistica a servizi;
5. aree libere interne all'Ambito consolidato del PAT con destinazione agricola;
6. aree libere interne alle aree residuali periurbane con destinazione urbanistica a tessuto edilizio;
7. aree libere interne alle aree residuali periurbane con destinazione urbanistica a servizi;
8. aree libere interne alle aree residuali periurbane con destinazione agricola.

Nell'ambito di ogni singola priorità si è data preferenza agli accordi che prevedono quote di ERS o accordi che prevedono cessioni di aree per la formazione dei parchi o della green belt o non consumano SAU.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva delle schede norma inserite nella Variante 23, suddivise nei diversi tematismi. La tabella è stata modificata a seguito dell'accoglimento degli emendamenti avvenuto con D.C.C. n. 31 del 21/06/2018.

|   | Totale | <b>positivo</b> | negativo |
|---|--------|-----------------|----------|
| Manifestazioni d'interesse Fascicolo 2              | 63     | <b>16</b>       | 47       |
| Rimodulazione schede norma P.I. 2012                | 70     | <b>25</b>       | 45       |
| Schede reintrodotte                                 | 1      | <b>1</b>        | 0        |
| Ambiti di riqualificazione Informativa art. 113-114 | 45     | <b>13</b>       | 32       |
| Totale  | 181    | <b>55</b>       | 126      |



## 5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

**Complessivamente il saldo tra le SUL residue, derivanti dagli accordi decaduti, ed il carico aggiuntivo derivante dalla manovra insediativa della Variante n. 23 è riportato per ATO e per funzione nelle seguenti tabelle.**

Le tabelle sotto riportate, rispetto al carico previsto dal PI approvato con D.C.C. n. 91/2011 e a quelle contenute nella relazione allegata alla delibera di adozione della variante 23 n. 1 del 20.01.2017 risultano aggiornate con il riesame operato e sopra descritto<sup>1</sup>.

La verifica, il riesame e la rivalutazione dei contenuti della variante n. 23 hanno infatti messo in evidenza la presenza di errori materiali di incolonnamento dei dati e di applicazione delle formule applicate per i calcoli, e la necessità di aggiornare le tabelle riportate nella relazione programmatica approvata del P.I. in seguito alla D.C.C. n. 91/2011 di approvazione e correzioni ad essa apportate.

Tali tabelle, per effetto dell'accoglimento (D.C.C. n. 31 del 21/06/2018) di alcuni emendamenti che hanno stralciato gli accordi/schede norma n. 322, 295 e 468 e rimodulato altre schede (n. 302, 417, 95-RA41), sono state corrette come di seguito riportato.

### Usi residenziali o abitativi

| VARIANTE N° 23 – DIMENSIONAMENTO U1 RESIDENZIALE |  |                  |  |                                      |                                   |  |   |   |   |  |  |
|--|--|------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--|---|---|---|--|--|
| ATO  | PAT -VOLUME previsto (al netto della volumetria pregressa attuata o in attuazione) | CREDITO EDILIZIO | 60% (verifica ai sensi del punto 4 del Documento del Sindaco 2008) | Carico previsto dal PI 2011 (Volume) | Carico previsto dal PI 2011 (Sul) | Carico disponibile a seguito decadenze schede norma (sul) mq | Carico introdotto con la VARIANTE n°23 (sul) mq | Verifica ai sensi del punto 3 del Documento del Sindaco 2014 (sul) mq | Carico complessivo PI vigente + VARIANTE n° 23 (sul) mq | Flessibilità in sede attuativa ex art. 4 comma 1 lett. d) delle NTO (+/- 15%) (sul) mq | PAT – verifica edificabilità RESIDUA a saldo della Variante N°23 (Volume) (mc) |
|  | mc   | mc               | mc   | mc                                   | mq                                | (sul) mq   | (sul) mq  | (sul) mq  | (sul) mq  | (sul) mq   | mc   |
|  | A  | A.1              | B  | B.1                                  | B.2 = (B.1/3)                     | C  | D   | E = (C-D)   | F = (B.2-C+D)   | G  | A+A.1-(F+G)x3  |
| 1  | 58.000   |                  |  | 18.153                               | 6.051                             | 0  | 0   | 0   | 6.051   | 0  | 39.847   |
| 2  | 140.000  |                  |  | 132.612                              | 44.204                            | 27.237   | 3.253   | 23.984  | 20.220  | 885  | 76.685   |
| 3  | 835.000  |                  |  | 385.269                              | 128.423                           | 28.811   | 13.873  | 14.938  | 113.485   | -3.661   | 505.528  |
| 4  | 1.718.000  | 248.148          |  | 603.597                              | 201.199                           | 125.088  | 12.891  | 112.197   | 89.002  | 452  | 1.697.786  |
| 5  | 301.000  |                  |  | 153.849                              | 51.283                            | 35.395   | 540   | 34.855  | 16.428  | -1.177   | 255.247  |
| 6  | 270.000  |                  |  | 120.162                              | 40.054                            | 26.700   | 2.570   | 24.130  | 15.924  | 412  | 220.992  |
| 7  | 318.000  |                  |  | 219.789                              | 73.263                            | 18.462   | -1.740  | 20.202  | 53.061  | 100  | 158.517  |
| 8  | 360.000  |                  |  | 130.791                              | 43.597                            | 35.400   | 4.650   | 30.750  | 12.847  | -1.786   | 326.817  |
| 9  | 162.000  |                  |  | 86.742                               | 28.914                            | 22.894   | 0   | 22.894  | 6.020   | 0  | 143.940  |
| 10   | 131.000  |                  |  | 129.231                              | 43.077                            | 34.150   | 5.040   | 29.110  | 13.967  | 0  | 89.099   |
| <b>TOTALE</b>                                    | <b>4.293.000</b>   | <b>248.148</b>   | <b>2.575.800</b>   | <b>1.980.195</b>                     | <b>660.065</b>                    | <b>354.137</b>   | <b>41.077</b>                                   | <b>313.060</b>  | <b>347.005</b>  | <b>-4.775</b>  | <b>3.514.458</b>   |

La quantità di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) confermata dalla presente variante è pari a 38.442 mq. La tabella riporta inoltre il contributo dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) fornito attraverso l'attuazione di PEEP, che sostanzialmente conferma la percentuale complessiva

<sup>1</sup> In particolare:

- alla colonna "Carico previsto dal PI 2011" modifiche alla tabella "Usi Residenziali" per ATO 3, ATO 4, ATO 6 e ATO 7, alla tabelle "Usi Commerciali", "Usi Direzionali", "Usi Turistici" per ATO 4.
- alla colonna "Carico disponibile a seguito decadenze schede norma": errata corregge alla tabella "Usi Residenziali" in ATO 3, 4 e 9, alla tabella "Usi Commerciali" in ATO 3 e 4, alla tabella "Usi Direzionali" in ATO 3 e 4 e alla tabella "Usi Turistici" in ATO 4; aggiornamento dei dati alle DGC di decadenza delle SN norma successive all'adozione DCC 1/2017.
- alla colonna "Carico introdotto con la VARIANTE n°23" errata corregge alla tabella "Usi Residenziali" in ATO 3 e in ATO 6 e alla tabella "Usi Direzionali" in ATO 4; aggiornamento dei dati al riesame/modifica delle carature urbanistiche delle Schede norma
- alla colonna "Trasferimenti ex art. 75.04 delle NTA del PAT" aggiornamento a saldo della SUL precedentemente trasferita, ridistribuita a seguito delle decadenze delle schede norma.

(ERS+ERP) del PI 2011, assestata intorno al 30% ed ampliamente all'interno dell'intervallo previsto dall'art. 39 della L.R. 11/2004.

|                    | A. disciplina operativa |        |        | B. PEEP in attuazione |  | C. TOTALE    |         |        |
|--------------------|-------------------------|--------|--------|-----------------------|--|--------------|---------|--------|
|                    | residenziale            | ERS    |        | ERP                   |  | residenziale | ERS+ERP |        |
|                    | mq                      | mq     | %      | mq                    |  | mq           | mq      | %      |
| PI 2011            | 580.066                 | 83.605 | 14,41% | 98.000                |  | 678.066      | 181.605 | 26,78% |
| PI vigente+ VAR 23 | 347.005                 | 38.442 | 10,83% | 98.000                |  | 445.005      | 136.442 | 30,66% |

## Usi commerciali

| VARIANTE N° 23 – DIMENSIONAMENTO U2 COMMERCIALE |                |                  |                             |   |  |  |   |   |  |   |
|---|----------------|------------------|-----------------------------|---|--|--|---|---|--|---|
| ATO   | PAT            | CREDITO EDILIZIO | Carico previsto dal PI 2011 | Carico disponibile a seguito decadenze schede norma | Carico introdotto con la VARIANTE n°23 | Verifica ai sensi del punto 3 del Documento del Sindaco 2014 | Carico complessivo PI vigente + VARIANTE n°23 | Flessibilità in sede attuativa ex art. 4 comma 1 lett. d) delle NTO (+/- 15%) | Trasferimenti di SUL tra ATO ex art. 75.04 NTA del PAT | PAT – verifica edificabilità RESIDUA a saldo della Variante N° 23 |
|   | mq             | mq               | mq                          | mq  | mq                                     | mq   | mq  | mq  | mq   | mq  |
|   | A              | A.1              | B                           | C   | D                                      | E = (C-D)  | F = (B-C+D)                                   | G   | H  | A+A.1-(F+G)+H   |
| 1   | 2.810          |                  | 0                           | 0   | 2.800                                  | -2.800   | 2.800   | 0   | 0  | 10  |
| 2   | 18.650         |                  | 5.596                       | 4.946   | 924                                    | 4.022  | 1.574   | 0   | -4.515   | 12.561  |
| 3   | 9.739          |                  | 10.668                      | 1.493   | 5.711                                  | -4.218   | 14.886  | 1.118   | 6.480  | 215   |
| 4   | 199.008        | 2.275            | 177.242                     | 90.774  | 32.087                                 | 58.687   | 118.555                                       | -901  | -7.314   | 76.315  |
| 5   | 16.753         |                  | 6.850                       | 5.650   | 0                                      | 5.650  | 1.200   | 1.358   | -3.161   | 11.034  |
| 6   | 2.112          |                  | 31.172                      | 26.550  | 6.000                                  | 20.550   | 10.622  | 0   | 8.510  | 0   |
| 7   | 0              |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0  | 0   |
| 8   | 0              |                  | 1.325                       | 1.325   | 0                                      | 1.325  | 0   | 0   | 0  | 0   |
| 9   | 0              |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0  | 0   |
| 10  | 0              |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0  | 0   |
| <b>TOTALE</b>                                   | <b>249.072</b> | <b>2.275</b>     | <b>232.853</b>              | <b>130.738</b>                                      | <b>47.522</b>                          | <b>83.216</b>  | <b>149.637</b>                                | <b>1.575</b>  | <b>0</b>   | <b>100.135</b>  |

## Usi direzionali o terziari

| VARIANTE N° 23 – DIMENSIONAMENTO U3 DIREZIONALE/TERZIARIO |                |                  |                             |   |  |  |   |   |   |  |
|---|----------------|------------------|-----------------------------|---|--|--|---|---|---|--|
| ATO   | PAT            | CREDITO EDILIZIO | Carico previsto dal PI 2011 | Carico disponibile a seguito decadenze schede norma | Carico introdotto con la VARIANTE n°23 | Verifica ai sensi del punto 3 del Documento del Sindaco 2014 | Carico complessivo PI vigente + VARIANTE n°23 | Flessibilità in sede attuativa ex art. 4 comma 1 lett. d) delle NTO (+/- 15%) | PAT – verifica edificabilità RESIDUA a saldo della Variante N° 23 |  |
|   | mq             | mq               | mq                          | mq  | mq                                     | mq   | mq  | mq  | mq  |  |
|   | A              | A.1              | B                           | C   | D                                      | E = (C-D)  | F = (B-C+D)                                   | G   | A+A.1 – (F+G)   |  |
| 1   | 25.970         |                  | 720                         | 0   | 0                                      | 0  | 720   | 0   | 25.250  |  |
| 2   | 13.753         |                  | 13.150                      | 12.500  | 0                                      | 12.500   | 650   | 0   | 13.103  |  |
| 3   | 2.581          |                  | 2.559                       | 709   | 476                                    | 233  | 2.326   | 0   | 255   |  |
| 4   | 676.266        | 51.329           | 249.802                     | 136.670   | 57.499                                 | 79.171   | 170.631                                       | -3.070  | 560.034   |  |
| 5   | 20.000         |                  | 9.215                       | 8.015   | 0                                      | 8.015  | 1.200   | 380   | 18.420  |  |
| 6   | 28.371         |                  | 7.850                       | 7.850   | 13.598                                 | -5.748   | 13.598  | 0   | 14.773  |  |
| 7   | 0              |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |  |
| 8   | 65.600         |                  | 12.325                      | 1.325   | 1.995                                  | -670   | 12.995  | 0   | 52.605  |  |
| 9   | 0              |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |  |
| 10  | 0              |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |  |
| <b>TOTALE</b>   | <b>832.541</b> | <b>51.329</b>    | <b>295.621</b>              | <b>167.069</b>                                      | <b>73.568</b>                          | <b>93.501</b>  | <b>202.120</b>                                | <b>-2.690</b>   | <b>684.440</b>  |  |

## Usi turistici

| VARIANTE N° 23 – DIMENSIONAMENTO U4 TURISTICO |               |                  |                             |   |  |  |   |   |   |
|---|---------------|------------------|-----------------------------|---|--|--|---|---|---|
| ATO   | PAT           | CREDITO EDILIZIO | Carico previsto dal PI 2011 | Carico disponibile a seguito decadenze schede norma | Carico introdotto con la VARIANTE n°23 | Verifica ai sensi del punto 3 del Documento del Sindaco 2014 | Carico complessivo PI vigente + VARIANTE n°23 | Flessibilità in sede attuativa ex art. 4 comma 1 lett. d) delle NTO (+/- 15%) | PAT – verifica edificabilità RESIDUA a saldo della Variante N° 23 |
|   | mq            | mq               | mq                          | mq  | mq                                     | mq   | mq  | mq  | mq  |
|   | A             | A.1              | B                           | C   | D                                      | E = (C-D)  | F = (B-C+D)                                   | G   | A+A.1 – (F+G)   |
| 1   | 0             |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 2   | 0             |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 3   | 0             |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 4   | 43.157        | 26.366           | 53.384                      | 46.014  | 62.030                                 | -16.016  | 69.400  | 98  | 25  |
| 5   | 8.751         |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 8.751   |
| 6   | 0             |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 7   | 0             |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 8   | 16.400        |                  | 4.500                       | 0   | 10.820                                 | -10.820  | 15.320  | 0   | 1.080   |
| 9   | 0             |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 10  | 0             |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| <b>TOTALE</b>                                 | <b>68.308</b> | <b>26.366</b>    | <b>57.884</b>               | <b>46.014</b>                                       | <b>72.850</b>                          | <b>-26.836</b>   | <b>84.720</b>                                 | <b>98</b>   | <b>9.856</b>  |

## Usi produttivi

| VARIANTE N° 23 – DIMENSIONAMENTO U5 PRODUTTIVO |                  |                  |                             |   |  |  |   |   |   |
|--|------------------|------------------|-----------------------------|---|--|--|---|---|---|
| ATO  | PAT              | CREDITO EDILIZIO | Carico previsto dal PI 2011 | Carico disponibile a seguito decadenze schede norma | Carico introdotto con la VARIANTE n°23 | Verifica ai sensi del punto 3 del Documento del Sindaco 2014 | Carico complessivo PI vigente + VARIANTE n°23 | Flessibilità in sede attuativa ex art. 4 comma 1 lett. d) delle NTO (+/- 15%) | PAT – verifica edificabilità RESIDUA a saldo della Variante N° 23 |
|  | mq               | mq               | mq                          | mq  | mq                                     | mq   | mq  | mq  | mq  |
|  | A                | A.1              | B                           | C   | D                                      | E = (C-D)  | F = (B-C+D)                                   | G   | A+A.1 – (F+G)   |
| 1  | 0                |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 2  | 99.000           |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 99.000  |
| 3  | 182.500          |                  | 1.500                       | 0   | 0                                      | 0  | 1.500   | 389   | 180.611   |
| 4  | 0                |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 5  | 0                |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 6  | 0                |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 0   |
| 7  | 346.000          |                  | 85.135                      | 20.070  | 0                                      | 20.070   | 65.065  | 0   | 280.935   |
| 8  | 269.000          |                  | 5.950                       | 0   | 585                                    | -585   | 6.535   | 0   | 262.465   |
| 9  | 1.560.000        |                  | 0                           | 0   | 0                                      | 0  | 0   | 0   | 1.560.000   |
| 10   | 77.000           |                  | 27.278                      | 10.528  | 0                                      | 10.528   | 16.750  | 0   | 60.250  |
| <b>TOTALE</b>                                  | <b>2.533.500</b> | <b>0</b>         | <b>119.863</b>              | <b>30.598</b>                                       | <b>585</b>                             | <b>30.013</b>  | <b>89.850</b>                                 | <b>389</b>  | <b>2.443.261</b>  |

## Verifica del consumo di Superficie Agricola Utilizzata derivante dalla manovra insediativa della Variante n. 23 e bilancio rispetto al PI 2011 e PI Variante 22 ed al PAT

Il Computo della SAU e la metodologia di calcolo utilizzata sono rinvenibili all'interno del Quadro Conoscitivo allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 24.03.2006 di adozione del PAT. Tale computo è stato redatto in conformità ai criteri all'epoca vigenti di cui alla DGRV n. 3178/2004. Gli elaborati così adottati sono stati trasmessi ai competenti Uffici Regionali, che ne hanno attestato la validità, unitamente al fascicolo delle osservazioni pervenute e delle relative proposte di controdeduzione approvate dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 34 in data 10.04.2007.

Successivamente all'approvazione del Piano di Assetto del territorio avvenuta DGRV n. 4148 del 18.12.2007, con DGRV 3650/2008, le modalità di calcolo sono state peraltro riviste. In tale ultimo atto di indirizzo la Regione ha assimilato a SAU superfici che secondo i criteri contenuti nella DGRV n. 3178/2004, ne risultavano esclusi.

Il nuovo atto di indirizzo (DGRV 3650/2008) non prevedeva la necessità per i PAT vigenti di operare un adeguamento a tali nuove modalità.

La seguente tabella comparativa redatta implementando le informazioni del quadro conoscitivo con i nuovi criteri introdotti dalla DGRV 3650/2008, permette di valutare in forma positiva la manovra insediativa operata dai precedenti PI (DCC 91/2011 e Variante 22) e dalla presente Variante 23<sup>2</sup>.

La tabella è stata aggiornata a seguito dell'accoglimento degli emendamenti avvenuto con DCC n. 31/2018.

### Tabella comparativa del consumo di SAU

| COMPARAZIONE CON IL PAT                   |              |         | Prevista PI 2011 (DCC 91/2011)  |              |        | SAU utilizzata PI VIGENTE + Prevista VARIANTE 23 2018  |                  |              |
|---|--------------|---------|---------------------------------|--------------|--------|--|------------------|--------------|
|   | mq           | %       |                                 | mq           | %      |  | mq               | %            |
|   |              |         | SAU utilizzata dagli ART. 6     | 1.129.490,89 | 67,30% | PI VIGENTE – SAU utilizzata dagli Art. 6 confermati escluse le aree a forestazione previste da PUA | 345.379,66       | 20,58%       |
|   |              |         |                                 |              |        | VAR 23 – Art. 6 da Fascicolo 2 (F2) escluse le aree a forestazione                                 | 52.789,28        | 3,15%        |
|   |              |         |                                 |              |        | VAR 23 – Art. 6 da bando (RA)  | 6.966,97         | 0,42%        |
|   |              |         |                                 |              |        | VAR 23 – Art. 6 rimodulazione (RIM)  | 4.731,65         | 0,28%        |
|   |              |         |                                 |              |        | VAR 23 – Art. 6 ripianificazione (RIP)   | 31.663,44        | 1,89%        |
|   |              |         |                                 |              |        | <b>VAR 23 – somma SAU utilizzata dagli Art. 6 (F2+RA+RIM+RIP)</b>                                  | <b>96.151,34</b> | <b>5,73%</b> |
|   |              |         | Altra SAU utilizzata da tessuti | 137.841,69   | 8,21%  | Altra SAU utilizzata da tessuti  | 177.215,82       | 10,56%       |
| SAU trasformabile da PAT (art. 47.01 NTA) | 1.678.358,00 | 100,00% | sommano SAU da PI 2011          | 1.267.332,58 | 75,51% | sommano SAU da PI Vigente + Variante 23  | 618.746,82       | 36,87%       |

<sup>2</sup> Ai sensi dell'atto d'indirizzo di cui alla DGR 25.11.2008, n. 3650 sono state corrette alcune stime:

- per n.19 PUA convenzionati i cui ambiti consumano SAU, il valore di utilizzo di SAU è stato detratto dal reale valore delle aree destinate a forestazione;
- per gli Art. 6 confermati sono state stimate ed escluse dal calcolo della SAU le aree destinate alla realizzazione di attività sportive all'interno di schede norma che prevedono solo questa destinazione;
- per gli Art. 6 della variante n. 23 state stimate ed escluse dal calcolo della SAU le aree destinate alla realizzazione di forestazione (classe perequativa n. 2).

## 6. ADEGUAMENTO A SEGUITO DI PROMULGAZIONE DI NORME SOVRAORDINATE

### Legge regionale sul commercio (L.R. 50/2012)

La legge Regionale del 28.12.2012 n. 50 "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto*", ha abrogato all'art. 30 la precedente L.R. n. 15/2004 ed ha dato avvio ad un processo di rivisitazione della materia relativa al commercio, modificando i criteri generali per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio.

Con deliberazione di Giunta Regionale Veneto del 18/06/2013 n. 1047 è stato altresì approvato il Regolamento Regionale n. 1 del 21.06.2013 (pubblicato sul BURV n. 53 del 25-06-2013), avente per oggetto "*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale, in attuazione dell'art. 4 della L.R. 28-12-2012 n. 50*" che ha indicato gli indirizzi per la pianificazione ed attuazione dei principi legislativi.

La sopra richiamata legge regionale prevede che il Comune adegui i propri strumenti urbanistici e territoriali.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 124 del 30.04.2014 è stato approvato l'avviso finalizzato alla attivazione del procedimento per l'individuazione delle aree degradate e da riqualificare di cui all'art. 2 del Regolamento Regionale n. 1/2013 e del centro urbano di cui all'art. 3 della L.R. n. 50/2012. Tale passaggio si è reso necessario al fine di adempiere alle previsioni contenute nel disposto del comma 6 dell'art. 2 del Regolamento n. 1/2013 che prevede che i comuni, ai fini della legge regionale, individuano il centro urbano avente le caratteristiche di cui all'articolo 3, comma 1, lettera m) della citata legge regionale, nonché le aree degradate da riqualificare, aventi le caratteristiche di cui al comma 3 prevedendo adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree".

Con la citata deliberazione di Giunta Comunale n. 124/2014, al fine di garantire le forme di pubblicità necessarie per poter acquisire eventuali proposte di individuazione delle suddette aree, gli Uffici hanno altresì predisposto a corredo dell'avviso un elaborato nel quale venivano indicate tali aree utilizzando i criteri di individuazione indicati nella L.R. n. 50/2012.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 3.02.2015 sono stati individuati il "Centro urbano" e n. 31 "aree degradate da riqualificare".

Con la presente Variante l'individuazione cartografica del "Centro Urbano", è stata aggiornata a seguito del ricevimento della nota nota Regione Veneto P.G. 151420 del 15.05.2017 la quale specificando di criteri da adottare in tali individuazione ha inviato i comuni a rideterminarsi al fine di garantire la più efficace attuazione della normativa regionale, attraverso l'esclusione di zone produttive periferiche, l'esclusione delle zone prive di urbanizzazione o di edificazione e l'esclusione dei quartieri periferici non supportati da un'adeguata rete di viabilità principale e di scorrimento. Tra gli elaborati oggetto di revisione successivamente all'adozione della variante 23 avvenuta con DCC n. 1/2017 è stata elaborata idonea tavola modificativa delle aree costituenti il centro urbano. Si confermano le aree degradate precedentemente individuate.

Anche il testo delle norme è stato oggetto di revisione al fine di conseguire l'effettivo recepimento degli strumenti urbanistici sovraordinati.

Tali elaborati costituiscono supporto conoscitivo in base al quale con la presente variante, ai sensi dell'art. 2 comma 1 del Regolamento regionale n. 1/2013, si provvede all'adeguamento dei contenuti del PI vigente **localizzando le aree idonee all'insediamento di strutture commerciali** con caratteristiche di "medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq" e di "grandi strutture di vendita" superiori a mq 2500, previa valutazione dell'idoneità del sito ad accogliere la funzione indicata anche in recepimento di quanto stabilito negli strumenti urbanistici sovraordinati ed in particolare nel PTCP.

La presente Variante al PI verifica la conformità della localizzazione al dimensionamento del PAT e agli strumenti urbanistici di livello superiore ed in particolare agli indirizzi e alle disposizioni normative del vigente PTCP, nonché l'idoneità, in termini viabilistici ed ambientali, dei siti ad accogliere la funzione commerciale per la media e grande distribuzione.

Con la finalità di adeguare con **variante al Piano degli Interventi**, ai sensi dell'art. 2 comma 1 del

Regolamento regionale n. 1/2013, lo strumento urbanistico comunale alla L.R. 50/2012, nonché per restituire un quadro esaustivo ed aggiornato in tema di media e grande distribuzione commerciale nell'intero territorio comunale, il Piano degli Interventi introduce la nuova **Sezione 15** del **Repertorio normativo** laddove, attribuendo alle strutture di vendita un numero progressivo identificativo, si opera una ricognizione con i seguenti criteri di localizzazione:

- 1.a) strutture commerciali già autorizzate ed in esercizio prima dell'entrata in vigore della LR 50/2012 e che, pertanto, vengono repertorate con mere finalità ricognitive;
- 1.b) strutture commerciali non ancora in esercizio o in esercizio, ma già localizzate da PI vigente che vengono repertorate con mere finalità ricognitive ;
- 2) nuove localizzazioni.

La localizzazione non include, infine, le strutture all'interno dei centri storici in quanto non richiesta ai sensi dell'art. 2 comma 2 del Regolamento regionale n. 1/2013.

Il riesame operato ha determinato rispetto a quanto adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1/2017, l'eliminazione di sei nuove localizzazioni di Grande struttura di vendita e l'eliminazione di tre nuove medie strutture.

## **7. IMMOBILI ESISTENTI DA RECUPERARE/RIQUALIFICARE IN “AMBITO DEL PARCO DEL FIUME ADIGE NORD E SUD” E IN “AMBITO DELLE COLLINE VERONESI”**

Particolare interesse assume la questione del mantenimento e della tutela delle vaste aree costituenti gli ambiti del parco dell'Adige nord e sud, e delle aree collinari veronesi.

Partendo da quanto posto in essere dal PAT che perimetra, definisce e stabilisce cosa è possibile fare all'interno degli ambiti del Parco dell'Adige nord e sud, e delle colline veronesi, e passando poi dal primo PI, occorre rilevare come la conservazione dei valori di carattere ambientale e paesaggistico, abbia ampiamente prevalso sulla disciplina di uso sostenibile e tematizzato del territorio paesaggisticamente rilevante quale è quello collinare e quello fluviale dell'Adige.

Il tema della tutela viene quindi declinato nella necessità di dare avvio ad una azione di spinta che attraverso interventi mirati sul patrimonio edilizio esistente possa attivamente favorirne il mantenimento e la valorizzazione.

### ***Gli Ambiti***

1) L'“Ambito delle Colline Veronesi”, perimetrato nel PAT, nel PI é formato da 5 sub ambiti:

C1 - Sub-ambito S.I.C. di tutela naturalistica corrispondente all'area già perimetrata in attuazione delle direttive comunitarie sulla protezione degli habitat;

C2 - Sub-ambito di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio esteso 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;

C3 - Sub-ambito di tutela dei monumenti naturali e delle emergenze morfologiche del paesaggio, caratterizzato da vallette chiuse con presenza di eccezionalità morfologiche del paesaggio, quale la Val dei Ronchi e la valle di Pigozzo;

C4 - Sub-ambito a prevalente destinazione agricola del suolo;

C5 - 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.

Buona parte del territorio collinare ricade in Sub-ambito C2 di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio.

Ogni sub ambito ha una propria normativa d'intervento. La tabella seguente riassume l'edificabilità e le funzioni ammesse per singolo sub ambito:

| Sub ambito | Ampliamento case d'abitazione   | Ampliamento case d'abitazione usi agrituristici                         | Nuove case d'abitazione   | Strutture agricolo-produttive   | Art. 3, lett. a), b), c) senza cambio d'uso | Art. 3, lett.d) senza cambio d'uso                                  |
|------------|---|---|---|---|---|---|
| <b>C1</b>  | -   | -   | -   | -   | SI  | SI, anche demolizione e ricostruzione ma con stesso volume e sagoma |
| <b>C2</b>  | SI. solo imprenditore agricolo e in funzione della conduzione del fondo | SI. solo imprenditore agricolo e in funzione della conduzione del fondo | -   | -   | SI  | SI  |
| <b>C3</b>  | -   | -   | -   | -   | SI  | SI, anche demolizione e ricostruzione ma con stesso volume e sagoma |
| <b>C4</b>  | SI. solo imprenditore agricolo e in funzione della conduzione del fondo | SI. solo imprenditore agricolo e in funzione della conduzione del fondo | SI. solo imprenditore agricolo e in funzione della conduzione del fondo | SI. solo imprenditore agricolo e in funzione della conduzione del fondo | SI  | SI  |
| <b>C5</b>  | SI. solo imprenditore agricolo e in funzione della conduzione del fondo | SI. solo imprenditore agricolo e in funzione della conduzione del fondo | SI. solo imprenditore agricolo e in funzione della conduzione del fondo | SI. solo imprenditore agricolo e in funzione della conduzione del fondo | SI  | SI  |

Le corti rurali, i centri abitati e i nuclei storici presenti in ambito collinare, hanno le proprie norme di zona, diverse dalle normative previste per i suddetti 5 sub ambiti.

La costante normativa per tutti i 5 sub ambiti è che sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia, ma non sono consentiti cambi d'uso rispetto agli usi esistenti.

2) L' "Ambito del Parco del Fiume Adige nord e sud" vede l'istituzione ai sensi dell'art. 27 della LR 40/84 del Parco dell'Adige, parco di interesse locale, sulle aree di proprietà comunale (corte Molon, corte Marini e terreni limitrofi nell'ambito a nord e Fattoria didattica del Giarol a sud).

Gli obiettivi posti dal PAT per le aree non di proprietà comunale sono il mantenimento dell'utilizzo agricolo e nel contempo l'incentivazione delle produzioni con metodo biologico.

Anche in quest'ambito il PI sugli edifici esistenti ammette gli interventi di recupero, fino al grado di ristrutturazione, ma senza cambi d'uso (come previsto dalle disposizioni comuni art. 134).

Sono consentiti inoltre interventi edilizi (ristrutturazioni con cambio d'uso, ampliamenti e nuove costruzioni) destinati alla residenza o a strutture agricole produttive unicamente in presenza 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.

La Direzione Pianificazione Territorio Autorizzazioni Paesaggistiche ha provveduto alla redazione di un Avviso pubblico volto alla raccolta di segnalazioni utili alla rilevazione del patrimonio edilizio esistente all'interno degli ambiti sopra descritti.

L'Avviso volto alla raccolta di segnalazioni utili alla costituzione di una Variante normativa del PI è stato sottoposto alla Giunta Comunale che lo ha approvato con propria Delibera di Giunta comunale n. 153 del 15/04/2016 - *AVVISO PUBBLICO per la raccolta di segnalazioni di immobili esistenti da recuperare/riqualificare in "Ambito del Parco del Fiume Adige Nord e Sud" e in "Ambito delle Colline Veronesi"*

A seguito di quanto stabilito all'interno della delibera si è proceduto alla pubblicazione dell'Avviso secondo le forme di legge, rispettivamente a far data dal 18 maggio 2016 per trenta giorni consecutivi, con termine ultimo fissato alla data del 17 giugno 2016.

Con propria decisione la Giunta Comunale ha deciso di prorogare i termini di pubblicazione al fine di consentire un più ampio margine utile alla raccolta di segnalazioni, stabilendo quale nuova data ultima alla presentazione quella perentoria del 30 giugno 2016.

In seguito alla scadenza di tale termine risultano presentati esclusivamente su supporto digitale a mezzo PEC le seguenti segnalazioni:

| TITOLO                       | SEGNALAZIONI PRESENTATE AL 30 GIUGNO 2016 |
|------------------------------|---|
| <b>COLLINE E PARCO ADIGE</b> | <b>100</b>                                |

Si segnala che per quanto attiene le colline **delle 100 segnalazione 6 risultano seconde presentazioni, per cui il numero effettivo esaminabile è ridotto a 94.**

| TITOLO                       | AMBITI OGGETTO DI SEGNALAZIONE |
|------------------------------|--------------------------------|
| <b>COLLINE E PARCO ADIGE</b> | <b>94</b>                      |

A seguito di una prima analisi istruttoria sono state individuate le segnalazioni non attinenti l'Avviso, ovvero quelle che ai sensi di quanto rispettivamente riportato nell'Avviso e nell'Allegato B all'Avviso denotavano in maniera esplicita chiari elementi di non compatibilità (esempio: manufatti e/o edifici legittimamente esistenti, il non raggiungimento della quota minima di SUV richiesta), procedendo in tal modo ad una prima scrematura generale.

Di seguito si riporta tabella di sintesi alla luce della prima analisi istruttoria.

| TITOLO                       | SEGNALAZIONI PRESENTATE | ATTINENTI | NON ATTINENTI |
|------------------------------|-------------------------|-----------|---------------|
| <b>COLLINE E PARCO ADIGE</b> | <b>94</b>               | <b>49</b> | <b>45</b>     |

In seguito ad un ulteriore e definitivo approfondimento condotto dal Controllo Edilizio il numero di segnalazioni accolte – non accolte, risulta essere il seguente:

| TITOLO                       | SEGNALAZIONI PRESENTATE | ACCOLTE   | NON ACCOLTE | NON ATTINENTI |
|------------------------------|-------------------------|-----------|-------------|---------------|
| <b>COLLINE E PARCO ADIGE</b> | <b>94</b>               | <b>11</b> | <b>38</b>   | <b>45</b>     |

I criteri utilizzati per l'analisi e la valutazione definitiva delle segnalazioni, sono quelli riportati all'interno dell'Allegato B all'Avviso, che di seguito si ripropone:



## **I Criteri:**

Le istanze in risposta all'Avviso sono volte a far emergere la presenza di manufatti e/o edifici **legittimamente esistenti** aventi le caratteristiche di cui ai seguenti punti.

1. immobili non più utilizzati per l'attività agricola o per le funzioni per cui sono stati costruiti dei quali viene dichiarata la **compatibilità** con il contesto e per i quali si prospetta un intervento di recupero con cambio d'uso nei limiti dell'attuale consistenza edilizia. È ammessa la demolizione totale o parziale per riconfigurare in loco la forma architettonica degli immobili esistenti, soltanto al fine di garantire un ulteriore miglioramento dell'inserimento nel contesto paesaggistico. L'eventuale riconfigurazione in loco deve essere contenuta nell'istanza al fine di poterla valutare secondo i presenti criteri;
2. immobili non utilizzati per l'attività agricola o per le funzioni per cui sono stati costruiti dei quali viene dichiarata la **non compatibilità** con il contesto e per i quali è necessario un intervento di riqualificazione ambientale del sito da attuarsi con la riconfigurazione in loco che deve essere contenuta nell'istanza al fine di poterla valutare secondo i presenti criteri;

le istanze di cui ai precedenti punti 1 e 2:

- dovranno perseguire la riqualificazione dell'intero manufatto e/o edificio nonché del suo ambito di pertinenza e non lasciare singole parti non riqualificate;
- il manufatto e/o l'edificio e la sua area di pertinenza, dovranno risultare adiacenti alla viabilità pubblica o serviti da adeguata viabilità di accesso, senza che l'intervento di recupero comporti alterazioni significative della morfologia dei luoghi e garantendo in ogni caso l'invarianza idraulica;
- è consentito presentare più segnalazioni nel caso di più manufatti e/o edifici, siano essi localizzati sullo stesso fondo, che su fondi diversi, sempre e comunque nel rispetto dei limiti di cui ai precedenti punti 1 e 2.

Sulla scorta di quanto riportato all'interno delle singole istanze, sarà valutato:

- a) il rapporto che ogni singolo manufatto ha con il contesto paesaggistico-ambientale in cui è inserito;
- b) il potenziale di recupero/riqualificazione paesaggistico-ambientale proprio di ciascun manufatto;
- c) la coerenza dell'intervento di recupero/riqualificazione con il contesto paesaggistico-ambientale, nonché la sua efficacia nel coglierne e valorizzarne le potenzialità di rigenerazione.

Per tale motivo il potenziale di trasformabilità di ciascun manufatto sarà valutato anche in funzione di quanto riesca a cogliere/incentivare/attivare dei seguenti **obiettivi**:

- conservazione dell'integrità d'insieme del complesso ambientale e naturalistico;
- conservazione di tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio rurale quali siepi, filari, terrazzamenti, canalette irrigue o altre opere per la gestione della rete idraulica minore;
- salvaguardia delle emergenze storico-architettoniche (edifici per il culto, forti, ville e corti rurali);
- messa in evidenza di elementi valoriali connessi con il recupero edilizio quali valorizzazione del patrimonio storico culturale salvaguardia del patrimonio floristico e faunistico, salvaguardia degli elementi naturali, geologici e geomorfologici;
- ricomposizione di brani di paesaggio attraverso azioni di rimozione di manufatti od opere incongrue e operazioni di ricucitura ambientale attraverso il ripristino della struttura fondiaria e contestualmente il recupero dell'assetto morfologico dei luoghi;
- valorizzazione dei percorsi esistenti e degli itinerari di fruizione naturalistico-ambientale.

**Rispetto l'adozione della presente Variante 23 avvenuta con D.C.C. 1/17 sono state eliminate le istanze aventi manufatti e/o edifici esistenti non conformi e non legittimamente autorizzati.**

La modifica dell'uso legittimo/legittimato dei manufatti e/o edifici esistenti avrà quale parametro di riferimento la Superficie Utile Virtuale, SUV, come definita dall'art. 9 e 184 delle NTO del PI. La SUV derivante dalla volumetria esistente dovrà dare origine ad un manufatto la cui consistenza complessiva non sia inferiore a 90 mq, ammettendo la possibilità di suddivisioni in più unità edilizie entro i limiti minimi di superficie stabiliti dal vigente Regolamento Edilizio all'art. 54.

Il cambio d'uso richiesto potrà riguardare la destinazione "U1 Residenziale" e/o destinazioni culturali/didattiche/sportive innovative/ecosostenibili quali strutture specializzate per la valorizzazione di prodotti agricoli tipici (olio, vino); centri agrituristici; attrezzature per cicloturismo, per escursionismo equestre; strutture specializzate per il rapporto con gli animali (case di accoglienza, addestramento, cura di animali di compagnia).

Nei sub-ambiti C1 e C3, in quanto contesti rilevanti sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale, poco antropizzati, gli interventi di riqualificazione dei manufatti e/o edifici in contrasto con gli aspetti paesaggistici e storici di cui al punto 2 dei presenti criteri sono esclusi. Sono ammessi soltanto gli interventi di recupero degli edifici e/o manufatti non in contrasto con le valenze paesaggistiche e storiche di cui al punto 1 dei presenti criteri escludendo comunque gli interventi che comportino la riconfigurazione architettonica degli immobili esistenti.

(...)

Ai manufatti oggetto di recupero/riqualificazione ritenuti ammissibili, sulla scorta dei Criteri sopra riportati, si è assegnato un codice alfanumerico (AP 1, 2, altri), e sempre per ciascuno di essi è stata redatta una specifica tabella costituente un approfondimento normativo, dove oltre la localizzazione toponomastica e catastale di aree ed immobili si è provveduto ad assegnare specifici tipi di interventi edilizi, le prescrizioni specifiche da attuarsi nella realizzazione degli interventi e le funzioni ammesse.

Tutte le tabelle sono state raccolte in una nuova sezione del Repertorio Normativo allegato alle NTO del PI. Titolata: Sezione n. 16 – Ambiti Parco: Indicazioni Progettuali.

I manufatti oggetto di recupero/riqualificazione sono stati inoltre contestualmente localizzati nella cartografia di piano, più precisamente sia nella Tavola 4 della Disciplina Regolativa del PI, dove è possibile identificarli attraverso un nuovo simbolo grafico nel quale è riportato il codice alfanumerico di riferimento.

Il richiamo alla Sezione n. 16 del Repertorio Normativo è indicato, negli articoli 136 e 137 riguardanti il Parco dell'Adige Nord e Sud e l'ambito collinare in Norma, attraverso l'aggiunta di uno specifico comma, il 9bis per entrambi.

## **8. GLI EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTÀ STORICA CENTRALE, CITTÀ STORICA DIFFUSA, EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE E CORTI RURALI DI PREGIO**

Il PI suddivide il Sistema insediativo consolidato nelle seguenti componenti: Città storica centrale; città storica diffusa; edifici di valore ambientale e Corti rurali di pregio assegnando a tali componenti la disciplina normativa di cui al Titolo 1 "Disposizioni per il sistema insediativo consolidato", parte 2 "La città storica ed altre componenti", dove sulla scorta del riconoscimento dei valori storico/architettonici e testimoniali assegna specifiche classi di valore (A1, A2, A3, A4, A5, B1 e B2) e contestualmente, per ciascuna classe una serie di interventi, a loro volta raggruppati per ciascuna classe di valore in "interventi guida" ed "interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima". Il PI va in tal modo a costruire una generale azione di tutela.

Sui singoli edifici è possibile pertanto operare attraverso interventi assegnati in funzione della Classe di valore prestabilita. Il PI prevede anche che con l'esclusione delle unità edilizie classificate nelle categorie A1 e A2, l'avente titolo può presentare 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 e la proposta di attribuzione di una diversa categoria.

Sempre il PI stabilisce che non sono ammesse, né validabili, proposte di riclassificazione della classe di valore e della relativa categoria di intervento che superino di oltre un grado quella assegnata dallo strumento regolatore.

Sulla base di tali premesse, la Direzione Pianificazione Territorio Autorizzazioni Paesaggistiche ha provveduto alla redazione di uno specifico Avviso pubblico. Tale Avviso volto alla raccolta di segnalazioni utili è stato sottoposto alla Giunta Comunale che lo ha approvato con propria Delibera di Giunta comunale n. 198 del 29/04/2016 - *AVVISO PUBBLICO Proposte di interventi su edifici ricadenti all'interno del Sistema insediativo della Città storica centrale, Città storica diffusa, edifici di valore ambientale e Corti Rurali di pregio, da disciplinare puntualmente ai sensi dell'art. 71, comma 16 delle NTO del PI.*

A seguito di quanto stabilito all'interno della delibera si è proceduto alla pubblicazione dell'Avviso secondo le forme di legge, rispettivamente a far data dal 18 maggio 2016 per trenta giorni consecutivi, con termine ultimo fissato alla data del 17 giugno 2016.

Con propria decisione la Giunta Comunale ha deciso di prorogare i termini di pubblicazione del sopracitato Avviso al fine di consentire un più ampio margine utile alla raccolta di segnalazioni, stabilendo quale nuova data ultima alla presentazione quella perentoria del 30 giugno 2016.

In seguito alla scadenza di tale termine risultano presentati esclusivamente su supporto digitale a mezzo PEC le seguenti segnalazioni:

| TITOLO               | SEGNALAZIONI PRESENTATE AL 30 GIUGNO 2016 |
|----------------------|---|
| <b>CITTA STORICA</b> | <b>47</b>                                 |

A seguito di una prima analisi istruttoria sono state individuate le segnalazioni non attinenti con l'Avviso, e quelle che ai sensi di quanto rispettivamente riportato nello stesso denotavano in maniera esplicita chiari elementi di non compatibilità, procedendo in tal modo ad una prima scrematura generale.

Di seguito si riporta tabella di sintesi alla luce della prima analisi istruttoria.

| TITOLO               | SEGNALAZIONI PRESENTATE | ATTINENTI | NON ATTINENTI |
|----------------------|-------------------------|-----------|---------------|
| <b>CITTA STORICA</b> | <b>47</b>               | <b>42</b> | <b>5</b>      |

In seguito ad un ulteriore e definitivo approfondimento istruttorio il numero di segnalazioni accolte – non accolte, risulta essere il seguente:

| TITOLO               | SEGNALAZIONI PRESENTATE | ACCOLTE  | NON ACCOLTE | NON ATTINENTI |
|----------------------|-------------------------|----------|-------------|---------------|
| <b>CITTA STORICA</b> | <b>47</b>               | <b>9</b> | <b>33</b>   | <b>5</b>      |

Come riportato nell'Avviso pubblico, i criteri utilizzati per l'analisi e la valutazione definitiva delle segnalazioni, sono da ricercarsi principalmente nelle disposizioni normative specifiche che il Piano degli Interventi dedica al sistema insediativo consolidato, e più nello specifico la parte di norme inerenti la Città storica in tutte le sue declinazioni (artt. Da 69 a 100), con particolare riguardo al capo 3 inerente le Disposizioni per la Qualità Urbana.

Tutti i manufatti oggetto di segnalazione, possiedono già un codice numerico identificativo, inoltre parte di essi è già inserito in una delle specifiche Sezioni del Repertorio Normativo, ovvero nella Sezione 3 – Centro Storico Maggiore, nella Sezione 4 – Centri Storici Minori o nella Sezione 5 - Edifici con valenza Architettonico-ambientale.

Per gli interventi ritenuti ammissibili, si è provveduto, noto il codice identificativo di ciascuna unità

edilizia all'inserimento della descrizione dello specifico intervento di recupero/riqualificazione, nella colonna "Altre Indicazioni Progettuali", così come previsto dall'art. 71 comma 16 delle NTO del PI. Gli interventi riguardanti unità edilizie ricadenti all'interno delle Corti Rurali di Pregio sono stati riportati all'interno della Sezione n. 5 – Edifici con valenza Architettonico-ambientale.

## 9. IL SISTEMA DEI SERVIZI

*Per la Città Pubblica ed il Sistema dei servizi (Titolo 3° delle NTO) il PI (tavv. 4 e 5) la Variante distingue in cartografia le aree ed immobili destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico, di proprietà sia pubblica che privata, esistenti e di progetto.*

Più nello specifico tali aree ed immobili vengono riorganizzati nel modo seguente:

- Aree ed attrezzature pubbliche (o di uso pubblico) o private convenzionate;
- Aree per servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati;
- Aree con previsione di servizi pubblici;
- Attrezzature specialistiche (fiera, zone militari, ferroviarie);
- Attrezzature tecnologiche;
- Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Nel contempo viene riorganizzata anche la Sezione n. 10 del Repertorio Normativo, procedendo alla semplificazione dello stesso attraverso la rimozione dei codici A, V, I, P, lasciando solo quelli numerici indicanti le destinazioni d'uso a servizio esistenti, riscontrabili solo ed esclusivamente all'interno del Quadro conoscitivo e non in cartografia.

La presenza dei codici numerici è confermata solo ed esclusivamente all'interno degli ambiti della città storica, in tal caso le disposizioni afferenti al sistema dei servizi sono da intendersi come previsioni normative delle destinazioni d'uso dei manufatti, valendo per tali ambiti la disciplina specifica della città storica.

La revisione del Sistema dei Servizi ha provveduto anche alla riscrittura della sezione normativa dedicata, con particolare riguardo alla semplificazione sia dell'ordinamento delle diverse categorie presenti, che attraverso la precisazione dei procedimenti da attuare nel caso la realizzazione interessasse i privati.

Le disposizioni normative vengono riscritte sulle suddette categorie precisando i procedimenti di realizzazione di servizi da parte dei privati.

Per effetto dell'entrata in vigore in data 17.03.2017 della Variante 22 si è provveduto ad effettuare una ricognizione della normativa vigente e oggetto di Variante 23. Il nuovo elaborato aggiornato permette di risolvere tale criticità

### **Attrezzature religiose LR 11/2004 art. 31 ter**

#### **Art. 31 ter - Realizzazione e pianificazione delle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi**

*1. Al fine di assicurare una adeguata qualità urbana, lo strumento urbanistico comunale, per le aree e per gli immobili da destinarsi alla realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, garantisce:*

- a) la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;*
- b) la presenza di opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;*
- c) la presenza di distanze adeguate tra le aree o gli edifici da destinare alle diverse confessioni religiose;*
- d) spazi adeguati da destinare a parcheggio pubblico;*
- e) la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture da parte di disabili;*
- f) la conformità e la congruità con le previsioni degli strumenti territoriali sovraordinati ed in particolare con riferimento al loro inserimento nel contesto urbano e paesaggistico.*

2. Lo strumento urbanistico comunale sottopone alla disciplina di cui al comma 1 anche le aree scoperte destinate o utilizzate per il culto, ancorché saltuario.

3. Per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per servizi religiosi nonché per l'attuazione degli impegni di cui al comma 1 il richiedente sottoscrive con il comune una convenzione contenente anche un impegno fideiussorio adeguato a copertura degli impegni assunti. Nella convenzione può, altresì, essere previsto l'impegno ad utilizzare la lingua italiana per tutte le attività svolte nelle attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, che non siano strettamente connesse alle pratiche rituali di culto.

4. Fino all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle disposizioni di cui al comma 1, le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, previa stipula di apposita convenzione con il comune, sono realizzate:

- a) nei comuni dotati di PAT nelle aree per servizi individuate ai sensi dell'articolo 31, comma 2, lettere d) ed f) così come disciplinate dal PI;
- b) nei comuni non dotati di PAT nelle zone territoriali omogenee F di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

5. In deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, fino all'approvazione del primo PAT i comuni possono adottare varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate all'attuazione di quanto previsto dal comma 1, con le procedure di cui all'articolo 50, commi da 5 a 8 e 16, della [legge regionale 27 giugno 1985, n. 61](#) e successive modificazioni.

6. Resta ferma la facoltà per i Comuni di indire referendum nel rispetto delle previsioni statutarie e dell'ordinamento statale”.

## **Regina Pacis**

La Variante Urbanistica consente l'attuazione di un intervento di realizzazione di un edificio di culto nel contesto delle aree di pertinenza della Casa Madre della Fondazione Regina Pacis. La Fondazione “ Regina Pacis “ è una istituzione, eretta a ente morale con decreto del Ministro per l'Interno in data 13 novembre 1996, la cui attività si rivolge al campo dell'assistenza ai poveri in più parti del mondo e alla evangelizzazione con particolare riferimento ai giovani e alle famiglie.

### Localizzazione dell'area, inquadramento urbanistico-territoriale e accessibilità

La Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, consiste nella trasformazione di parte dell'area di proprietà della Fondazione Regina Pacis, attualmente classificata come “PARCO DELLE COLLINE VERONESI Sub-Ambito S.I.C. di Tutela Naturalistica” (disciplinata dall'articolo 137 delle N.T.O. del P.I. ), in “Aree per parchi servizi e attrezzature di interesse generale A” (disciplinata dall'articolo 124 commi 7, 8 e 9 delle N.T.O. del P.I. )“, individuando tuttavia una specifica normativa.

L'ambito in oggetto sito nell'ambito amministrativo della 2<sup>a</sup> Circonscrizione, in ATO 7, attualmente è un'area agricola afferente al compendio di “Villa Barbesi”, è catastalmente identificato al foglio 52 particelle 248 ( parte ) 250, che si trova all'interno dell'area collinare posta fra Quinto di Valpantena e Avesa.

### Morfologia del contesto paesaggistico

Si tratta di un contesto paesaggistico di estremo interesse su cui il Piano degli Interventi nel Repertorio normativo allegato dà precisi indirizzi come “Brano significativo del territorio” dell'unità di paesaggio della collina urbana. A partire dalla scheda n. 10 “ Gaspari “ del Repertorio Normativo Sezione 7 Paesaggio , scheda in cui risultano definiti gli elementi identificativi di pregio e quelli di degrado e gli elementi da valutare in fase di progettazione, si individuano i caratteri distintivi del luogo.

Il sito si trova tra la linea di crinale dei Gaspari, comunque fuori dalla relativa buffer zone ( art. 57 c. 57 N.T.O. del P.I. ) come documentato negli elaborati di analisi allegati al progetto, nel suo tratto intermedio rispetto alla città e il monte Croson, per cui dalla parte del versante di Avesa, circa all'altezza, in linea d'aria, della congiunzione tra vajo Galina e vajo Borago nella sottostante piana di Avesa. Pur essendo in posizione elevata, non è facilmente visibile dalla città in quanto

proprio al limitare del compendio di Villa Barbese Carantani si forma un vajo laterale verso Avesa. Solo dal monte Ongarine, il crinale che separa Avesa da Quinzano, si trovano punti di osservazione del contesto rurale terrazzato su cui sovrasta la villa. Anche dal percorso sul monte Arzan ( 257 metri s.l.m. ) è possibile scorgerlo solo per alcuni brevi tratti.

Il luogo perciò rappresenta un tratto defilato del fondale panoramico occidentale della città, caratterizzato dai terrazzamenti in sasso e pietra, ad altezza variabile tra uno e due metri, coltivati prevalentemente ad ulivo.

Altro elemento paesaggistico significativo è il parco della villa che nel fondale appare come una macchia boscata in cui emergono alcuni cipressi e conifere particolarmente imponenti, sempreverdi, indicatori di presenze arboree alloctone che si staccano anche nel cambio di colore stagionale dalla massa vegetale autoctona per lo più caducifolia. Su questo tratto di fondale si staglia il prospetto principale della Villa Barbese Carantani, assieme ad altre costruzioni decisamente minori sia per impatto che per importanza architettonica.

L'accessibilità al luogo è assicurata da via Bonuzzo Sant'Anna.

Gli spazi aperti della villa si inseriscono alle seguenti quote:

- il parco da quota 312,1 metri s.l.m. nella sua punta a nord scende a 303 e in quella ovest a 298,4 in vicinanza alla villa;
- l'area sotto la villa parte dalla quota 297,7 per scendere a 288,7, e poi a 285,7, risultando quindi un salto di circa 12 metri in circa 50 metri di distanza.

Sono i terrazzamenti, coltivati ad ulivo frammisti a qualche filare di vite, che modulano la forma delle pertinenze sottostanti della villa e quindi la visione di questo tratto di territorio collinare. D'altra parte il toponimo "marognole" con cui si indica una località vicina con le stesse caratteristiche formali, sta ad indicare che sono i terrazzi in pietra e sasso a definirne la specificità paesaggistica.

Verificato che:

- a) la viabilità è adeguatamente dimensionata tenuto conto delle effettive esigenze dell'insediamento, in tal senso la competente Direzione Mobilità e Traffico non ha rilevato obiezioni;
- b) sono presenti ed adeguate le principali opere di urbanizzazione primaria;
- c) il nuovo insediamento non presenta interferenze con sedi di altre confessioni religiose;
- d) sono previsti spazi adeguati da destinare a parcheggio pubblico;

verificata altresì la conformità e la congruità con le previsioni degli strumenti territoriali sovraordinati ed in particolare con riferimento al loro inserimento nel contesto urbano e paesaggistico;

è ammesso l'intervento diretto previo rilascio di P.d.C. applicando i parametri specifici di zona.